Planbeskrivelse

Detaljregulering Gregars veg 90, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202119

sør arkitekter
Søndergaard Rickfelt AS

Rev.1, 22.09.2021

Innhold

1 Bakgrunn ... 3
1.1 Formålet med detaljreguleringen ... 3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold ... 3
1.3 Tidligere vedtak i saken ... 3
1.4 Krav om konsekvensutredning ... 3
2 Planstatus og rammebetingelser ... 4
2.1 Overordnede planer ... 4
2.1.2 Kommuneplan for Bø 2015-2027 ... 4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner ... 5
3 Planprosessen ... 5
3.1 Oppstartsmøte ... 5
3.2 Varsling og medvirkning ... 5
3.3 Merknader ... 6
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ... 12
4.1 Beliggenhet ... 12
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ... 12
4.3 Stedets karakter ... 12
4.4 Landskap ... 12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø ... 12
4.6 Naturverdier ... 13
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ... 13
4.8 Landbruk ... 13
4.9 Trafikkforhold ... 13
4.10 Barns interesser ... 13
4.11 Teknisk infrastruktur ... 13
5 Beskrivelse av forslaget ... 14
5.1 Planlagt arealbruk ... 14
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming ... 14
5.3 Boligmiljø/ bokvalitet ... 16
5.4 Parkering ... 17
5.5 Tilknytning til infrastruktur ... 17
5.6 Trafikkløsning ... 17
5.7 Universell utforming ... 17
5.8 Uteoppholdsareal ... 17
5.9 Miljøoppfølging ... 18
5.10 Landbruk ... 18

5.11 ROS-analyse 19
5.12 Rekkefølgebestemmelser 19
6 Konsekvensutredning 20
7 Virkninger/konsekvenser av endringsforslaget 7.1 Overordnede planer 20
7.2 Landskap 20
7.3 Stedets karakter, byform og estetikk 20
7.4 Naturmangfold 20
7.5 Uteområde 20
7.6 Barns interesser 20
7.7 Trafikkforhold 21
7.8 Jordressurser/landbruk 21
8 Vedlegg: Plandokumenter 21

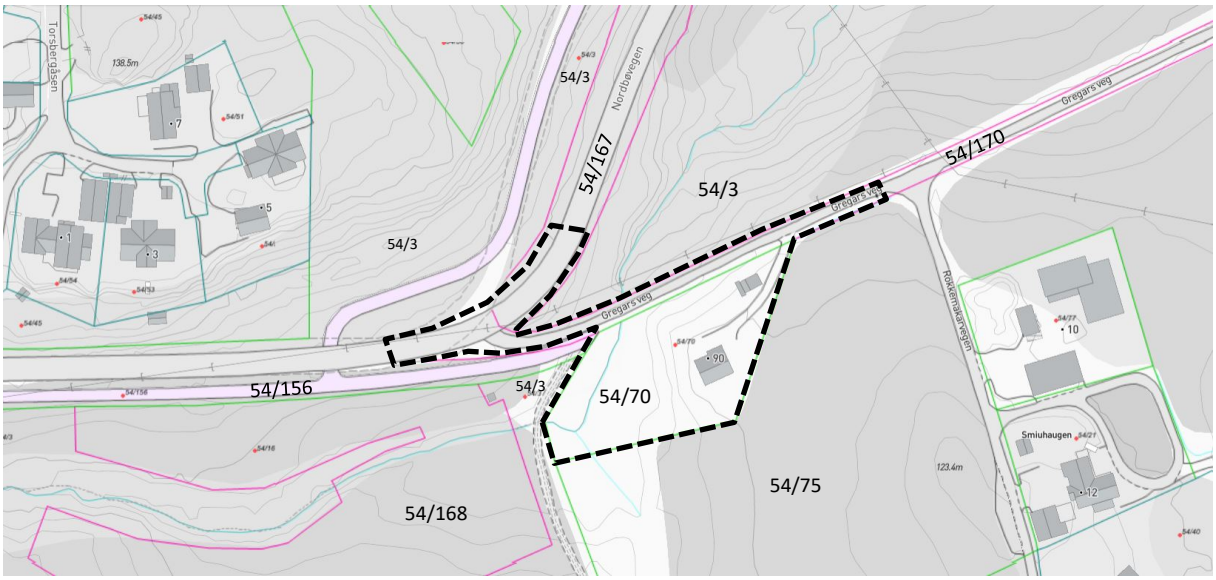
1 Bakgrunn

1.1 Formålet med detaljreguleringen

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere Gregars veg 90 i Midt-Telemark (tidligere Bø) kommune som *konsentrert bebyggelse* for å tilrettelegge for etablering av eneboliger i rekke og tomannsbolig, samt tilhørende anlegg på eiendommen 54/70.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Gregars veg 90 AS og SØR arkitekter (Søndergaard Rickfelt AS) er konsulent for planarbeidet. Eiendommen med gnr./bnr. 54/70 og adresse Gregars veg 90 er eid av Gregars veg 90 AS.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett som viser eiendomsgrenser, gbnr., husnummer og plangrense (svart stiplet linje)

1.3 Tidligere vedtak i saken

Midt-Telemark kommune gav tillatelse for riving/brenning av eksisterende enebolig og uthus på eiendommen, i brev datert 21.02.2020 *Tillatelse til tiltak – riving/brenning av bygninger*. Dette ble gjennomført av Midt-Telemark brannvesen 05.03.2020.

Avstandsgrense til dyrka mark er satt til 20 meter i kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.06.21. I prinsippavklaring i PTN 16.02.2021 (sak 20/21) ble det avklart at grense må vurderes i hver enkelt sak, men at minimum avstand til dyrka mark må være 10 meter.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Endret arealbruk er i tråd med kommuneplanens arealdel og boligformål i områdeplan for Nordbøåsen, og omfattes derfor ikke av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (ATP Telemark)

ATP for Telemark har som hovedmål å skape bærekraftig befolkningsvekst. Det satses på følgende strategier for å oppnå målet: satsing på hovedferdselsårer, trygging av skoleveger, styrking av kollektivknutepunkter, effektivisering av transportsystemer, og styrking av byer og tettsteder.

Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	**Planforslaget**
Styrking av tettsted	Planforslaget legger til rette for mer konsentrert boligbebyggelse innenfor tettstedsgrensen, som bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering i nærheten av sentrum.
Satsing på hovedferdselsårer	Kjøreadkomst kobles opp mot Nordbøvegen. I tillegg er Gregars veg en del av hovednettet for sykkel fastsatt i *Temaplan for sykkel 2017 – 2029.*
Bærekraftig befolkningsvekst	Planforslaget legger opp til en arealeffektiv boligutvikling med høyere utnyttelse, samtidig som bokvalitet sikres gjennom bl.a. gode utearealer, både privat og felles.
Tilrettelegging for infrastruktur for gående og syklende, og miljøvennlig transportvalg	Eiendommen ligger nært Bø sentrum med kort gang-/sykkelveg gjennom Gregars veg. I tillegg er det sammenhengende gang-/sykkelveg langs Nordbøvegen til Bø ungdomsskule.

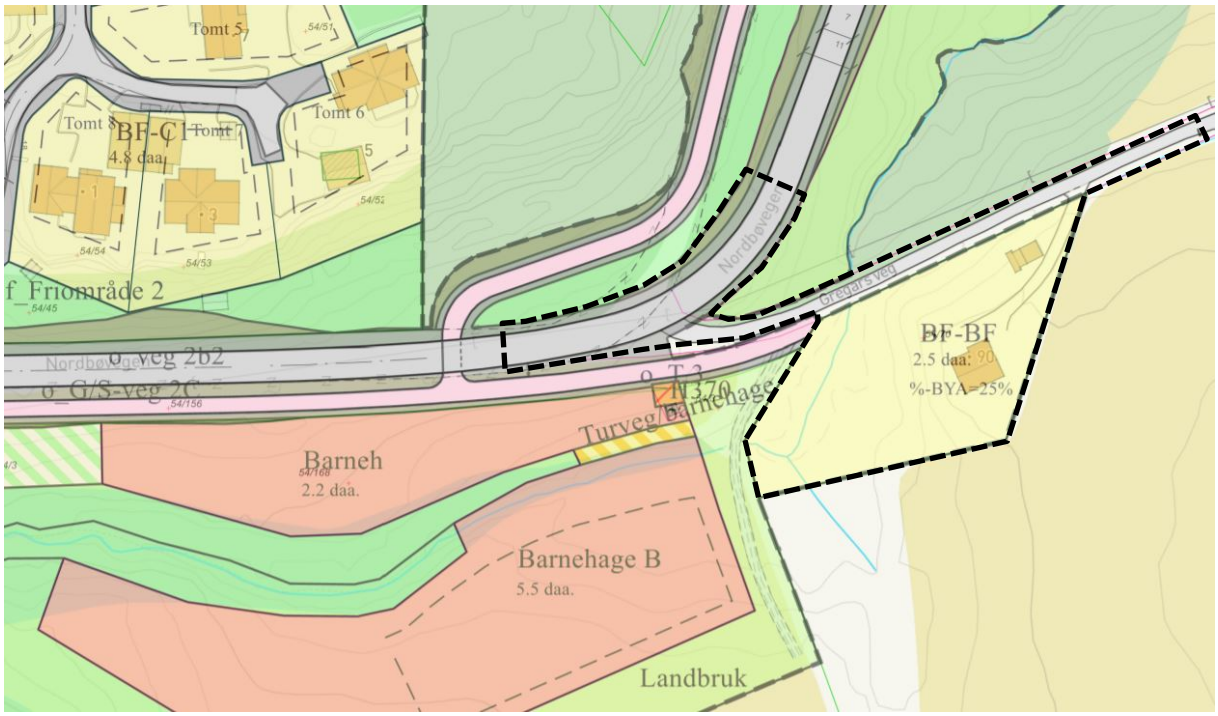
2.1.2 Kommuneplan for Bø 2015-2027

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at min. 70% av boligutbygging skal skje innenfor tettstedsgrensa. Arealplaner skal prioritere tilgang for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. I tillegg stilles det krav til minimum 1 boenhet per dekar innenfor tettstedsgrensa.

Kommuneplanens arealdel er under rullering og vedtak av planen er forventet vedtatt i løpet av 2021.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen er regulert som en del av områdeplan for Nordbøåsen (vedtatt 2014).



Figur 2: Kartutsnitt som viser reguleringsformål i og i nærheten av planområdet. Plangrense er markert med svart stiplet linje.

Eiendom 54/70 er regulert til formål *boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.* Planområdet inkluderer også formålene *veg* og *annen veggrunn – tekniske anlegg*, og grenser til formålene *landbruk* og *gang-/sykkelveg* i vest. En del av Gregars veg er også tatt med i planområdet. Den er uregulert, men er avsatt til vegformål i kommuneplanens arealdel.

Planbestemmelsene for Nordbøåsen inneholder ikke spesifikke bestemmelser for område BF-BF (planområdet), og eneboligen som stod der da områdeplanen ble vedtatt er nå revet.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Det har blitt gjennomført et innledende møte for å avklare om planen kan karakteriseres som en mindre endring eller en detaljregulering (28.11.2019). Det har i tillegg vært et diskusjonsmøte med kommunen (11.06.2020), og avstand til dyrka mark har blitt tatt opp i prinsippavklaring i PTN (16.02.2021).

3.2 Varsling og medvirkning

Berørte grunneierne, naboer som er part i saken, og offentlige myndigheter ble varslet om en mindre reguleringsendring per brev datert 05.02.2020. Reguleringsendringen ble også kunngjort på kommunen sine nettsider.

Senere tilbakemelding fra saksbehandler i kommunen fastslo at saken må behandles som en detaljregulering og ikke mindre endring av områdeplan. Saksbehandler bekreftet per e-post 19.04.2021 at varslingen 05.02.2020 fremdeles er tilstrekkelig.

3.3 Merknader

Det kom inn 8 merknader til varsling. Disse er vedlagt søknaden (vedlegg 5), og oppsummeres og kommenteres nedenfor. I tillegg inkluderes oppsummering og kommentar til NVEs uttalelse om flytting av Nordbøbekken.

	Sammendrag	**Kommentar**
Vestfold og Telemark fylkeskommunen ***brev*** **25.02.2020**	Fylkeskommunen støtter by- og tettstedsutvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentra i fylket, og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Formålet med endringen synes å være i tråd med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025.	*Planen er i tråd med ATP for Telemark 2015-2025. Tema kommenteres i kapittel 2.1.1*
	Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og forutsetter at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt.	*Barn og unges interesser omtales i kapittel 4.10 og 7.6* *Lekeareal er markert på plankart, og øvrige utearealer på illustrasjonsplan. Det er lagt inn krav til utforming, funksjon og kvalitet i planbestemmelsene. Planen følger krav til lekeareal i kommuneplanens arealdel.*
	Tomta grenser til dyrka og dyrkbar mark. Med flere boenheter øker potensialet for konflikt mellom landbruk og bolig vesentlig i form av støy, støv og avdrift fra landbruket. Det må derfor settes strenge krav til buffersone på boligtomta. Vi minner om at det i KPA er satt 30 meter byggegrense mot dyrket mark.	*30 meter byggegrense mot dyrka mark er ikke opprettholdt, men det er satt krav til buffersone og vegetasjonsskjerm i planbestemmelsene. Det ble avklart i prinsippsak i PTN 16.02.2021 at avstand til dyrka mark må vurderes i hver enkelt sak ved omregulering, men at avstand må være minst 10 meter. Konsekvensene av dette og tema landbruk for øvrig er omtalt i kapittel 7.8*
	Det ble bygd nytt kryss i RV.36 for Nordbøåsen-området for noen år siden. Det vises til Statens vegvesen for eventuelle merknader.	*Adkomst og trafikk er kommentert i kapittel 5.6, 7.7.*
	Vi kjenner ikke til at reguleringsplanforslaget kommer i konflikt med kulturminner av nasjonal eller regional verdi. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet.	*Meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.*

	Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8 andre ledd. Vi forstår det slik at planen skal tas som «en mindre endring» av reguleringsplan. Anledningen til å gjøre mindre endringer i reguleringsplaner tilligger kommunen som planmyndighet. I epost av 19.02.2020 fikk vi kommunens vurdering om endringen. Kommunen viser til at Nordbøåsen er et attraktivt boligområde i utvikling. Kommunen vurderer at omsøkt endring slik det er varslet er i tråd med kommunens intensjoner om fortetting innenfor tettstedsgrensen. Eiendommen ligger helt øst i områdereguleringsplanen for Nordbøåsen og grenser til LNF. Kommunen har foreslått at det reguleres inn et grøntbelte mot LNF.	*Med bakgrunn i tilbakemelding fra saksbehandler 19.04.2021, vil planen bli behandlet som en detaljregulering og ikke mindre endring av områdeplan.* *Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm mot landbruksareal i plankartet og planbestemmelsene.*
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark ***brev*** **26.02.2020**	Fylkesmannens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven §3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, vil vi ikke ha innsigelse til planen. Vi har derfor ingen merknader.	*Ingen*
Kjetil Hølland ***Epost*** **01.03.2020**	Som beboer i Gregars veg stiller jeg spørsmål om hvordan adkomsten til de nye boligene er planlagt? Gregars veg er regulert som gang- og sykkelveg, og vil med en omregulering slik brevet skisserer bli ekstra belastet med biltrafikk. Gregarsveg er en grusvei (i dårlig forfatning) som går gjennom mitt gårdstun. Jeg stiller meg kritisk til økt bilbruk på veien. Både fordi det vil være svært sjenerende for oss som har veien gjennom gårdstunet, men også fordi veien ikke er dimensjonert for å tåle økt trafikk. Jeg vil derfor anmode om at prosjektet vurderer at adkomst til de planlagte eiendommene bør gå via Nordbøvegen. Dersom det er mulig bør det også vurderes om beboere i Gregars veg og Rokkmakarvegen også bør ha adkomst til eiendommene via Nordbøvegen i fremtiden.	*Planen tar utgangspunkt i at planområdet får adkomst fra Nordbøvegen.* *Gregars veg er per i dags dato ikke regulert, men det ble avklart gjennom e-post fra kommunen 15.06.2021 at vegen kan reguleres som offentlig gang-/sykkelveg med kjøring til eiendommene.* *Boligene vil får adkomst fra Nordbøvegen og eksisterende bom opprettholdes.* *Regulering av Gregars veg/Rokkemakarvegen for øvrig er utenfor planens område, men forbedring av kryss med Nordbøvegen vil legge grunnlaget for at det kan brukes av flere.*
Statens vegvesen ***brev*** **02.03.2020**	Statens vegvesen har ingen kommentarer.	*Ingen*

BDO Advokater AS v/ Øyvind Haaland ***brev*** **02.03.2020**	BDO Advokater AS ved ansvarlig advokat Øyvind Haaland har levert merknader til varsling på vegne av Kjell Aage Verpe og Nordbøåsen Utbyggingsselskap («NU»).	
	Overordnet er våre klienter kritiske til de foreslåtte endringene i gjeldende plan. Det vises til at planen for Nordbøåsen ble vedtatt så sent som 7. april 2014. Plan- og bygningsloven bestemmer at områdeplanen skal være bindende for fremtidig arealbruk av området. Etter vårt syn vil en såpass vesentlig endring av gjeldende plan som forslaget legger opp til undergrave lovens formål om forutsigbare planprosesser. I tillegg vil reguleringsendringen, hvis den tillates, undergrave planen som et forutsigbart styringsverktøy.	*Planen vil behandles som en detaljregulering. Denne er i tråd med kommuneplanens arealdel som legger opp til økt tetthet innenfor tettstedsgrensen, og boligformål i områdeplan for Nordbøåsen. Det vil også legges inn byggegrense og vegetasjonsskjerm mot dyrka mark, og det vurderes at detaljreguleringen ikke vil påvirke omgivelsene vesentlig uheldig.*
	Etter vårt syn innfrir gjeldende områdeplan kommuneplanen og Fylkesmannens ønske om høy utnyttelse i boligområdene innenfor tettstedsgrensen. Ønsket om høy utnyttelse må vurderes for områdeplanen for Nordbøåsen som helhet og ikke hvert enkelt gnr/bnr innenfor planområdet. Verken kommuneplan eller Fylkesmannens ønsker kan forstås som et ønske om at alle tomter innenfor tettstedsgrensen skal bebygges med konsentrert bebyggelse.	*Viser til saksomtale fra 2. gangs behandling av områdeplan for Nordbøåsen 04.02.2014, der det er vedtatt at utnyttelsesgrad økes og med tilsvarende utnyttelsesgrad i senere detaljreguleringer.*
	Fortetting av eiendommene i planområdet ble grundig vurdert i planprosessen som ledet til gjeldende områdeplan, og i denne prosessen ble ikke Gregars veg 90 vurdert som egnet til konsentrert bebyggelse. Ved å tillate den foreslåtte reguleringsendringen forrykkes den omforente balansen mellom frittliggende og konsentrert bebyggelse.	*Det fremgår ikke av områdeplanen hvilke vurderinger som lå til grunn for reguleringen av Gregars veg 90, men det var allerede en enebolig der som nå er revet. Det står i saksomtale 04.02.2014 at «samfunnsøkonomisk er det … fornuftig å få flest mulig boenheter ut av tung infrastrukturbygging», men også at «en flytter den konsentrerte bebyggelsen bort fra de mest attraktive tomtene». Forhold til overordnede planer er omtalt i kapittel 2.1.*
	Forslag om fortetting vil også komme i konflikt med overordnede planer, og da særlig byggegrensen mot dyrket mark fastsatt i kommuneplanens arealdel (30m). Flere boenheter på tomten vil være egnet til å sette tilgrensende jordbruksarealer ytterligere under press.	*30 meter byggegrense mot dyrka mark er ikke opprettholdt, men det er satt krav til buffersone og vegetasjonsskjerm i planbestemmelsene. Det ble avklart i prinsippsak i PTN 16.02.2021 at avstand til dyrka mark må vurderes i hver enkelt sak ved omregulering, men at avstand må være minst 10 meter. Konsekvensene av dette og*

		tema landbruk for øvrig er omtalt i kapittel 5.10 og 7.8.
	Det stilles også spørsmål ved om tomten er egnet til fortetting gitt den nære avstanden til høyspentlinjen langs Gregars veg.	*I planprosessen for områdeplan kom Midt-Telemark Energi med innspill om behov for nettstasjon ved barnehagen. Høgspentkabelen er nå lagt i bakken fra Gregars veg og østover.*
	I brevet varsles også at det i tillegg kan være aktuelt å øke utnyttelsesgraden og justere byggehøyder, eller andre mindre endringer i bestemmelsene. Dette er ikke utdypet i varselet og det er dermed vanskelig å gi konkrete innspill på disse forhold. Områdeplanen for Nordbøåsen har imidlertid detaljregulert både mønehøyder og utnyttelse innenfor de ulike arealformålene konsentrert bebyggelse og frittliggende bebyggelse. Etter vårt syn vil det være svært uheldig å endre disse allerede fastsatte detaljreglene, idet slike endringer vil bryte med den helhetlige utformingen av boligområdet som reguleringsbestemmelsene skal ivareta.	*Det legges opp til bebyggelse i to etasjer, maks møne 9 m og maks gesims 6.5 m.* *Arealformål for Gregars veg 90 har betegnelse BF-BF i områdeplanen. Det er ikke referert til betegnelsen i planbestemmelsene, og det må derfor avklares i planprosessen hva gjeldende planbestemmelsene for dette området blir. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i tråd med gjeldende planbestemmelsene om helhetlig utforming og fjernvirkning. Tema omtales i kapittel 5.2 og 7.3.*
	Vi kan heller ikke se at det er juridisk grunnlag for å unnta reguleringsendringen fra kravet om konsekvensutredning.	*Dette punkt i varselsbrevet refererer til forskrift om konsekvensutredninger (KU). Det er vurdert at planen ikke omfattes av §6, §7, eller §8 i forskriften og at det er derfor ikke behov for egen KU. Det skal imidlertid gjennomføres vurderinger omkring planens virkninger for miljø og samfunn som en del av planarbeidet i planbeskrivelsen (med bl.a. ROS-analyse).*
	Vi viser også til at en reguleringsendring relativt kort tid etter vedtak av gjeldende plan kan skape uheldige presedensvirkninger. Etter vårt syn bør det dessuten utvises særlig tilbakeholdenhet med å tillate endringer av vedtatte områdeplaner som ikke tilgodeser allmenne interesser.	*Planen vil behandles som en detaljregulering. Denne er i tråd med kommuneplanens arealdel som legger opp til økt tetthet innenfor tettstedsgrensen, og boligformål i områdeplan for Nordbøåsen.*
NVE ***epost*** **02.03.2020**	NVE har sendt en generelle innspill til planen. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av natur-fare som flom-, erosjon og skred. Det må også vurderes virkningen av forventet klimaendringer.	*Det skal utarbeides grunnvurderinger som en del av planarbeidet.*

	Hensyn til flom må sees i sammenheng med lokal håndtering av overvann. Omfatter planen NVEs saksområder, skal vi ha planen på offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen tar vare på nasjonale og vesentlige regionale interesser.	*Tema overvann omtales i kapittel 5.11. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis infiltreres og fordrøyes på tomta. Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for lokal overvannshåndtering. Det legges også inn bestemmelsesområde for areal som vender mot nytt bekkeløp som sikrer frie vannveier. Nytt bekkeløp plastres for å unngå erosjon.*
Anna og Morten Miland Thomsen ***epost*** **02.03.2020**	Gregars veg er i dag regulert som offentlig gang- og sykkelsti, med tillatt kjøring til eiendommene langs vegen. Også beboerne i Rokkemakarvegen benytter Gregars veg som tilkomstveg fra nord. Gregars veg har alltid vært i offentlig eie, og den har aldri blitt utlagt til privat veg jf.vegl. §8 andre ledd. Vegmyndigheten antas å være kommunen jf. vegl. §9. Veglaget hva gjelder Gregars veg er nedlagt etter at kommunen overtok vedlikehold av vegen. Gregars veg er delt med en privat oppsatt bom, men hjemmelsgrunnlaget for denne er høyst uklar.	*Gregars veg er per i dags dato ikke regulert, men det ble avklart gjennom e-post fra kommunen 15.06.2021 at vegen kan reguleres som offentlig gang-/sykkelveg med kjøring til eiendommene.* *Kommunen opplyser at Gregars veg (gnr. 54 bnr. 170) driftes av dem og eies av fylkeskommunen.* *Det ble avklart gjennom e-post fra kommunen 15.06.2021 at vegen kan reguleres som offentlig gang-/sykkelveg med kjøring til eiendommene.* *Kommunen opplyser at Gregars veg driftes av dem og eies av fylkeskommunen.* *Avgjørelsen om oppsetting av bom ble lagt til veglaget i brev fra*

		vegvesenet datert 06.11.2007 (se vedlegg 6).
	De planlagte endringer vil medføre betydelig økt trafikk til og fra Gregars veg 90. Det er ikke ønskelig at økningen skjer østover langs Gregars veg. Vegen er også en populær turveg. Hensynet til denne ferdselen, samt hensynet til boligeiendommene, tilsier at motorferdselen begrenses til et minimum. Dersom reguleringsplanen for gnr. 54 bnr. 70 endres, bør det fastsettes at tilkomsten bare skal kunne skje vestfra via Nordbøvegen.	*Boligene vil får adkomst fra Nordbøvegen og eksisterende bom opprettholdes. Tema er omtalt i kapittel 5.6.*
	Det bør samtidig legges til rette for at trafikken fra T-krysset Gregars veg / Rokkemakarvegen kan skje vestover via nevnte Nordbøvegen. Det bes om at kommunen vurderer å regulere Gregars veg med låsbar bom.	*Regulering av Gregars veg/Rokkemakarvegen for øvrig er utenfor planens område, men forbedring av kryss med Nordbøvegen vil legge grunnlaget for at det kan brukes av flere.*
NVEs uttalelse 26.03.2021	Bekkens nedbørsfelt er estimert til 0,5km2 og det vurderes at bekken ikke har årssikker vannføring. Tiltakshaver må sikre at bekken tåler flom og ikke fører til økt flomfare. Rør/kulvert må kunne ta unna 200-års flommer med beregnet klimapåslag.	*Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis infiltreres og fordrøyes på tomta. Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for lokal overvannshåndtering.*
	Flytting av bekken vil gi høyere tomteutnyttelse. Åpne bekker og flomveier er lettere å holde oversikt over. Små bekker reagerer særlig raskt på styrtregn og kan skape problemer lokalt. Det vises til SPR: «Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (…) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort».	*Bekken skal ikke lukkes.*
	Bekkene er små og lite fremtredende i landskapet både foran og etter bekkelukkingen. NVE vurderer at allmenne interesser knyttet til landskapsverdier ikke vil bli påvirket nevneverdig.	
	Bekken er innenfor aktsomhetsområde for marine leirer, og tiltak som kan påvirke dette og utredes og tas hensyn til. Vi ser derimot ikke at selve flyttingen av bekken er vassdragsteknisk utfordrende, menanbefaler eventuelt å benytte bunnsubstratet fra det gamle bekkeleie.	*Det skal vurderes om bunnsubstart fra det gamle bekkeleiet skal benyttes.*
	NVE vurderer planene slik de er fremlagt til ikke å kreve noen ytterligere behandling etter bestemmelsene i vannressursloven.	

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i enden av Gregars veg, helt øst i områdeplanen for Nordbøåsen. Eiendommen grenser til Gregars veg i nord, dyrka mark i øst og sør. Mot vest grenser eiendommen til regulert barnehagetomt.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen har blitt brukt til enebolig siden 60-tallet, men denne ble brent av Midt-Telemark brannvesen 05.03.2020 etter godkjent rivning/brenningssøknad.

Tilstøtende arealbruk er hovedsakelig enebolig- og gårdsbebyggelse, samt dyrket mark. Mot vest ligger Nordbøbekken. På motsatt side av bekken grenser eiendommen til fremtidig barnehagetomt.

4.3 Stedets karakter

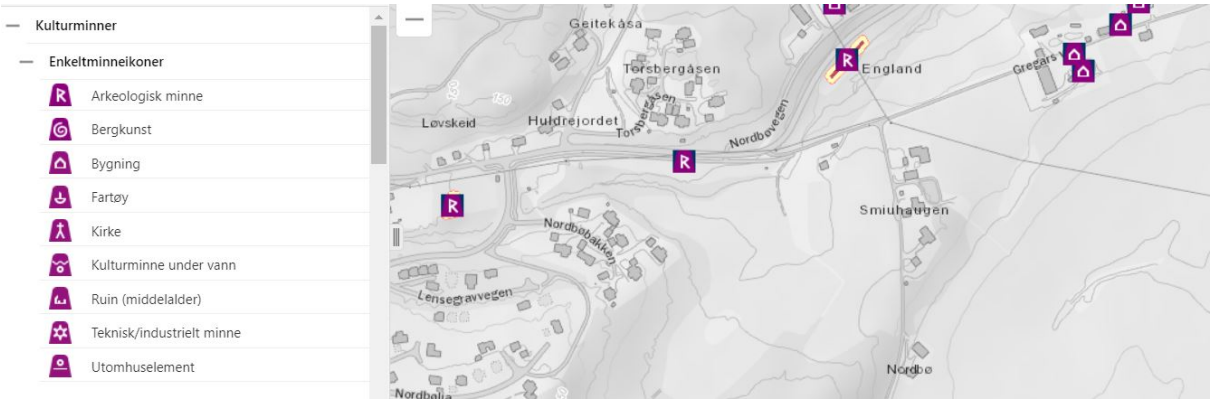
Gregars veg har for det meste spredt bebyggelse knyttet til landbruk, men ligger nært Nordbøåsen, som er et større boligfelt nylig bygget ut. Den aktuelle eiendommen ligger i tilknytning til gårdsbebyggelse i kulturlandskap, men ligger også nært til en eksisterende husklynge i øst.

4.4 Landskap

Eiendommen ligger på en liten høyde med bratt skråning ned mot Nordbøbekken i vest, men dette preger ikke landskapet for øvrig. Planområdet ligger åpent i landskapsryggen som Nordbøåsen utgjør, med utsikt mot Lifjell i nord og Bø kyrkje i øst.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble gjort arkeologisk registrering og vurderinger i forbindelse med områdeplanen for Nordbøåsen, som omfattet tilstøtende areal til planområdet, samt deler av Gregars veg. Det ble ikke gjort funn i eiendommens nærområde. Det er heller ikke registrert kulturminner i NVE Atlas.



Figur 3: Kartutsnitt som viser registrerte kulturminner.

Fylkeskommunen kommenterer også i brev av 25.02.2020 at de ikke kjenner til at reguleringsplanforslaget kommer i konflikt med kulturminner av nasjonal eller regional verdi, og at det vurderes som lite sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet.

4.6 Naturverdier

Det er ikke kjente naturverdier i området (Artsdatabanken viser en registrering fra 1974 av kritisk truet art som dekker Bø sentrum og områdene rundt. Planområdet ligger helt i utkanten av dette området). Eiendommen har vært disponert til enebolig i mange år. Verdier i og langs Nordbøbekken ble vurdert i en BioFokus-rapport fra 2012. Det ble funnet naturverdier, men disse kvalitetene ligger utenfor planområdet og er derfor ikke relevante for denne planen.

Nordbøbekken går gjennom planområdet. NVE vurderer at allmenne interesser knyttet til landskapsverdier ikke vil bli påvirket nevneverdig av at bekken flyttes til plangrense i nord/vest.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke kjent at eiendommen brukes til rekreasjon, men Gregars veg brukes som turveg. Rekreasjonsområder er tatt vare på i områdeplanen for øvrig.

4.8 Landbruk

Eiendommen grenser til fulldyrka jord på to sider, som i dag brukes til kornproduksjon. Dette ble klassifisert som høyt produktivt jordbruksareal (klasse A) i 2015. Det er ikke dyrka jord innenfor det aktuelle planområdet.

Figur 4: Kartutsnitt fra «Temakart dyrka mark» fra kommuneplanens arealdel, der rød er klasse A og oransje er klasse B.

4.9 Trafikkforhold

Nordbøvegen er kommunal veg med gang- og sykkelveg, mens Gregars veg er eid av fylkeskommunen. Dagens standard på Gregars veg er gang-/sykkelveg med kjøring til eiendommene. Se vedlegg 6 for vegrettigheter knyttet til Gregars veg. Det er satt opp bom på Gregars veg like øst for eiendommen for å hindre gjennomkjøring. Gregars veg har lav trafikkbelastning med fartsgrense 30 km/t. Vegstrekningen er kort og vegen smal, slik at farten på strekningen vil holdes lav.

4.10 Barns interesser

Det er ikke kjent at eiendommen er brukt av barn, men mange bruker Gregars veg som gang-/sykkelveg til og fra skolene i Bø. Eiendommen på vestsiden av bekken er regulert til barnehage.

4.11 Teknisk infrastruktur

Det er kommunale VA-ledninger langs nordsiden av Gregars veg. Tilkobling og fall for avløp må avklares nærmere. Høyspentkabel er lagt under bakken langs nordsiden av Gregars veg.

5 Beskrivelse av forslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

Veg (o_SV)

Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.2)

Vegetasjonsskjerm (GV)

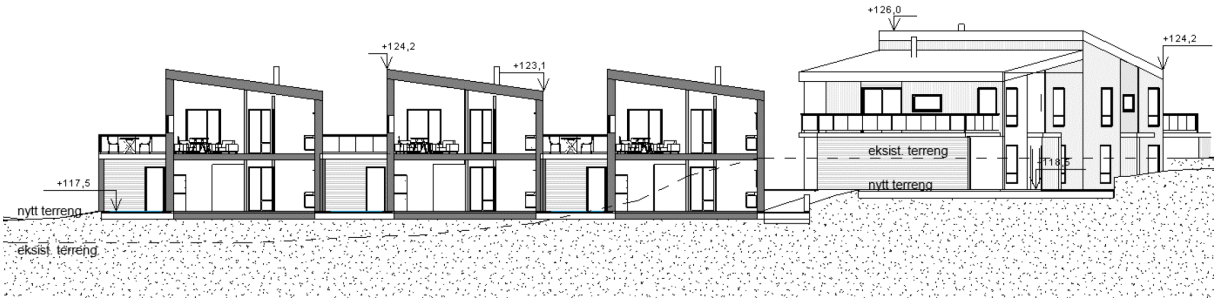
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens plassering

Ut fra hensyn til omkringliggende landbruk legges bebyggelsen med 10 meters avstand fra dyrka mark. Eneboligene i rekke er tenk orientert i sør-nord retning, mens tomannsboligen er tenkt orientert i øst-vest retning.

Figur 5: Illustrasjonsplan som viser plassering av bygg

Dagens platå jevnes ut slik at ny bebyggelse tilpasses omkringliggende terreng bedre, og det blir en jevn skråning mot gang/sykkelveg i nord.



Figur 6: Snitt som viser plassering av bygg i terrenget.

5.2.2 Antall boliger og bebyggelsens høyde

Planen legger opp til 5 nye boenheter bestående av 3 eneboliger i rekke og 1 tomannsbolig. Det legges opp til at disse etableres i 2 etasjer med saltak eller pulttak. Maks mønehøyde 9 m og maks gesimshøyde for pulttak 6,5 m. Høyder følger fellesbestemmelser for frittliggende bebyggelse satt i områdeplanen.

5.2.3 Grad av utnytting

Tillatt utnyttelse er satt til BYA=30% av areal til boligformål, tilsvarende utnyttelse som for frittliggende bebyggelse i områdeplanen.

Enebolig i rekke (inkl. carport):	324 m2
Tomannsbolig (inkl. carport):	215 m2
Parkering på terreng:	90 m2
Total utnyttelse	**637 m2**
Areal boligformål	**2239 m2**
Total utnyttingsgrad	**28,5%**

5.2.4 Utforming

Bebyggelsens orientering følger eiendomsgrensen i øst og sør, med 10 meters byggegrense mot dyrka mark. Intern adkomstvei legges i 10-meterssonen mot dyrka mark for optimal arealbruk og utnyttelse. Felles uteoppholdsareal legges til nord og vest mot bekken og gang- og sykkelvegen. Eneboligene i rekke er tiltenkt inngang og parkering mot sør og tomannsboligen er tiltenkt inngang og parkering mot sørøst.

Bebyggelsen er tiltenkt et moderne preg, og vist med en hovedform som har saltak eller pulttak i kombinasjon med en etasjes carport og bod. Tak over carport benyttes til privat terrasse. Tre er hovedmateriale, og harmonerer med boligområdene rundt. Dette er preg man allerede har i boligklyngen vest for planområdet. Selv om bebyggelsen vil innebære en fortetting sammenlignet med eksisterende situasjon, vil ikke byggene være høyere enn en normal enebolig. I tillegg er byggene litt nedsenket sammenlignet med dagens situasjon for å tilpasse bedre til landskap og terreng.

Figur 7: Illustrasjon som viser plassering av nye bygg

Figur 8: Illustrasjon som viser nye bygg sett fra nordvest/Nordbøvegen

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Alle boenheter har tilgang til privat uteareal ved inngangen mot sør og øst, samt mot felles uteareal mot vest. I tillegg er det lagt opp til privat terrasse over carport, noe som gir gode og varierte utearealer med ulike solforhold og utsikt.

Tenkt bebyggelse gir variasjon ved at det både kan etableres eneboliger i rekke og tomannsbolig. Bebyggelsen gir god arealutnyttelse, samtidig som kvalitet ivaretas gjennom et større sammenhengende uteareal. Bebyggelsens plassering gir et naturlig samlingspunkt og møteplass i felles uteareal, med god oversikt fra alle boligene. Adkomst er adskilt fra felles uteareal slik at trafikk adskilles fra felles lekeplass.

5.4 Parkering

I tråd med områdeplanens bestemmelser for konsentrert bebyggelse, legges det opp til 2 parkeringsplasser per bolig. Det er 1 plass i carport på terreng og 1 som oppstillingsplass foran carport. I tillegg legges det opp til mulighet for felles gjesteparkering med 2-4 plasser.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Boligene i planområdet skal kobles til offentlig infrastruktur.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreatkomst

Adkomst er foreslått fra øst via Nordbøvegen og Gregars veg. Dagens bom øst for planområdet vil opprettholdes for å hindre gjennomkjøring på Gregars veg. Det legges til rette for adkomst for renovasjonsbil enten ved at de kjører gjennom bommen og videre, eller at de snur i avkjørsel til boligene.

5.6.2 Utforming av veger

Gregars veg kan iht. e-post fra kommunen 15.06.2021 reguleres som gang-/sykkelveg med tillat kjøring til eiendommene, som er slik vegen i praksis brukes i dag. Vegen utformes med fast dekke og 4 meters bredde inkludert skulder. Det vil i tillegg legges opp til 0,5-1.5 meter annen veggrunn på hver side. Avkjøring til Nordbøvegen opparbeides i tråd med kommunens vegnorm.

5.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Adkomst for gående og syklende vil være lik som dagens situasjon, med sambruk for myke trafikanter og biler langs Gregars veg. Trafikkmengden er lav og vil i liten grad påvirkes av de nye boenhetene. Det er i tillegg sammenhengende gang-/sykkelfelt langs Nordbøvegen mot Bø sentrum. Gå-/sykkeltid til Bø sentrum er ca. 20/6 min. via Gregars veg og ca. 30/8 min. via Nordbøvegen.

5.6.4 Kollektivtilbud

Det vil være ca. 5 minutters gangavstand fra boligene til Nordbøbergja busstopp, der lokalrute 116 stopper. Gangavstand til riksvegen, der NW182 stopper, er ca. 11 minutter. I tillegg er det ellers god kommunikasjon fra Bø sentrum.

5.7 Universell utforming

Det er lagt til rette for god og oversiktlig adkomst både til boliger og boligens private utearealer. Alle boliger har inngang på bakkeplan. På grunn av tomtens skråning vil kun deler av felles uteareal være universelt tilgjengelig.

5.8 Uteoppholdsareal

Nordbøbekken foreslås flyttet til plangrense i nord og gir mulighet for bedre utnyttelse av felles uteareal mot vest. Bekken skal fortsatt være åpen og er tenkt som et element i utearealet.

Planen følger krav til uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse i områdeplanen, med min. 50 m2 uteareal per boenhet. Minimum sammenhengende areal på 5x7 m og 50% skal være felles og på terrengnivå.

Felles uteoppholdsareal ligger mot vest med plass til småbarnslekeplass og opparbeides med variert møblering. Området har gode solforhold og er skjermet for støy/støv fra tilstøtende landbruksareal. Intern trafikk til og fra boligene er adskilt fra utearealet. Mot gang- og sykkelvegen vil det beplantes for naturlig avgrensning av området.

I tillegg til felles uteoppholdsareal har hver bolig egen terrasse over carport, samt privat uteareal på terreng på to sider av boligen.

5.9 Miljøoppfølging

5.9.1 Støy

Det er ikke gjennomført støyanalyse mht. støy fra Nordbøvegen, men trafikkmengde og avstand (ca. 30 m) tilsier at støynivå ligger under grenseverdier i veileder til T-1442/2016. Støy fra landbruk vil også forekomme i perioder, men vil ikke være i strid med støykrav.

5.9.2 Renovasjon

Det legges opp til felles renovasjonspunkt for boenhetene. Disse skal enten være innebygd eller nedsunket løsning.

5.9.3 **Klima og energi**

Det er lagt til rette for at beboerne kan gå eller sykle til skole, arbeid, aktiviteter og gjøremål. Det er lav parkeringsdekning og parkeringsplasser legges til rette for tilkobling for el-bil.
Videre er boligene funksjonelle og kompakte, med effektive planer som er med på å redusere unødvendig energibruk. Det er foreløpig ikke utarbeidet detaljerte planer om byggemåte, men det vurderes bl.a prefabrikerte fasadeelementer som gir raskere tett bygg og kortere byggetid. Tre er tenkt som hovedmateriale.

Det legges opp til skorstein/vedfyring i hver boenhet, samt at det vurderes solcelleanlegg på tak.

5.10 Landbruk

Det legges opp til 10 meter byggegrense fra dyrka mark, samt vegetasjonsskjerm mot sør og øst.

5.11 Avbøtende tiltak / løsning ROS-analyse

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

5.11.1 Natur og miljøforhold

Løsmasse/leirskred

Eiendommen ligger innenfor marin grense, og innenfor aktsomhetsområde marin leire. (https://atlas.nve.no). Det er fjell i dagen og stein på fjell på flere punkter omkring. Gregars veg 90 kan ligge på en gjenstående morenerygg eller rygg med meget fast tørrskorpeleire på morene, og med relativt liten dybde til fjell. Foreløpig vurderinger ut fra innhentet informasjon og ut fra erfaring er at stabiliteten er meget god. Eneste mulige rasretning er mot nordvest. Her er det imidlertid registrert stor stein og fjell i bekken, som ligger nederste i terrenget, med stigning og fjell i dagen videre mot nordvest. Andre rasretninger er ikke mulig eller sannsynlig. Utrasing inn mot byggegropen fra sørøst er heller ikke sannsynlig, da dette er et jorde med liten dybde til fjell. Stabiliteten til graveskråninger i byggegropen blir ivaretatt som del av prosjekteringen fra PRO geoteknikk.

Elveflom (bekkeflom)
Nordbøbekken foreslås flyttet til plangrense i nord og skal holdes åpen. Bebyggelse vil bli liggende 2-3 m høyere enn bekken og i min 3 m avstand til denne. Høyden til flomutsatt bebyggelse vil i praksis være vesentlig høyere fordi den på dette punktet være løftet med støttemur. Det legges inn bestemmelsesområde for areal som vender mot nytt bekkeløp som sikrer frie flomveier. Nytt bekkeløp plastres for å unngå erosjon. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for flom innenfor planområdet.

Overvann
Nedbygging av permeable flater kan lede til økt press på eksisterende overvannssystem. I planområdet er det risiko for oversvømmelse og erosjon ved dårlig drenering og overvannshåndtering. Hovedprinsippet med overvannshåndtering er at overvann i størst mulig grad skal tas hånd om lokalt, gjennom infiltrasjon eller lignende løsning, slik at vannbalansen er opprettholdt tilnærmet lik naturtilstanden. Resipient for overvann vil være Nordbøbekken.
Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for lokal overvannshåndtering. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis infiltreres og fordrøyes.

5.11.2 Transport og trafikksikkerhet

Påkjørsel av myke trafikanter
Gregars veg er skoleveg, og har i dag status som *gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene.* Planforslaget legger opp til at dette også skal gjelde for den delen av Gregars veg som skal være adkomst for boligene. Dette vi kunne innebære en viss fare for myke trafikanter. Vegstrekningen er kort og vegen smal, slik at farten på strekningen vil holdes lav. Trafikkmengden på strekningen vil være svært moderat (5 boenheter), og trafikksituasjonen er oversiktlig. Bestemmelsene stiller krav om at frisiktsone for adkomst til eiendommen skal sikres i situasjonsplan. Etablering av fartshump på strekningen mellom Nordbøvegen og adkomst til eiendommen bør vurderes som avbøtende tiltak.

Møteulykker
Planforslaget legger opp til avkjøring fra Nordbøvegen. Nytt påkjøringspunkt til Norbøvegen kan øke risikoen for møteulykker. Det er imidlertid lav fartsgrense (40 km/t) på Nordbøvegen og gode siktforhold i kryss. Avkjøring opparbeides i tråd med kommunens vegnorm. Frisikt sikres i plankart og bestemmelser.

Anleggstrafikk
I byggeperioden vil det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil være i begrenset omfang og varighet, og i lav fart. Det må sikres ganglinjer eller midlertidig stenging/omlegging slik at det ikke skjer påkjørsler.

5.12 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene setter krav om utarbeidelse av utomhusplan, teknisk plan for vann- og avløpsledninger, plan for anleggsperioden og geoteknisk prosjektering ved søknad om tiltak. Opparbeidelse av lek- og utearealer, adkomst, parkering, renovasjonsløsning og avkjørsel til Nordbøvegen skal være på plass før boligene tas i bruk.

6 Konsekvensutredning

Siden planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og boligformål i områdeplan for Nordbøåsen, er det ikke ansett som nødvendig med egen konsekvensutredning med planprogram for dette området.

7 Virkninger/konsekvenser av forslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, med min. 1 boenhet pr daa innenfor tettstedgrensa. Forslaget er i tråd med boligformål i områdeplan for Nordbøåsen, men legger opp til høyere utnyttelse for feltet enn tidligere.

7.2 Landskap

Planen vil påvirke landskapet ved at dagens platå jevnes ut. Dette vil gjøre at bebyggelsen tilpasses bedre til terrenget rundt og at bebyggelsen ikke vil påvirke utsikt mot Bø kyrkje i vesentlig grad. I tillegg påvirkes landskapet av at Nordbøbekken planlegges flyttet til plangrense i nord. NVE uttaler derimot at allmenne interesser knyttet til landskapsverdier ikke vil bli påvirket nevneverdig av dette.

7.3 Stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget vil endre tomtens karakter ved at det legges opp til høyere utnyttelse i form av eneboliger i rekke og tomannsbolig, fremfor én enebolig. Samtidig legges det opp til at dagens platå jevnes ut slik at bebyggelsen tilpasses omkringliggende terreng. Antall etasjer er begrenset til 2. Bebyggelsens tenkes utformet med et moderne preg, men tilpasset området rundt ved bruk av fasader i tre. Dette preget harmonerer med eksisterende boligklynge øst for planområdet.

7.4 Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det er gjennomført utredning av naturmangfold, men ikke registrert sårbare arter eller natur av spesiell verdi (Artsdatabanken viser en registrering fra 1974 av kritisk truet art som dekker Bø sentrum og områdene rundt. Planområdet ligger helt i utkanten av dette området). Flytting av Nordbøbekken er i tillegg vurdert av NVE, som ikke har innvendinger til dette. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

§9 Føre-var prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og det vurderes ikke som sannsynlig at planen vil medføre risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§10 Prinsippet om samlet belastning: Siden det ikke er registrert sårbare arter eller natur av spesiell verdi innenfor planområdet, vurderes det at belastningen på området ikke vil økes vesentlig som følge av planen. Gregars veg er også tatt inn som boligområde i områdeplan for Nordbøåsen og dermed vurdert som en del av en helhetlig utbyggingsplan.

7.5 Uteområde

Felles uteoppholdsareal i skråning mot vest er ca 500m2, med avsatt areal til småbarnslekeplass og variert og egnet møblering. Området ligger mot nord/nordvest, men har gode solforhold da det er lite som skygger for området. Uteområdet er skjermet for støy/støv fra tilgrensende landbruksareal og fra intern trafikk til og fra boligene. Mot gang- og sykkelvegen vil det beplantes for naturlig avgrensning av utearealet.

7.6 Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt gjennom tilrettelegging for lekeplass i felles uteareal og ved at adkomst til boligene legges adskilt fra utearealet. I tillegg opprettholdes eksisterende bruk av Gregars veg som gang-/sykkelveg til skolene i Bø.

7.7 Trafikkforhold

Utbygging i planområdet vil ikke føre til økt trafikk utover adkomst til boligene, siden Gregars veg for øvrig opprettholdes som gang-/sykkelveg.

7.8 Jordressurser/landbruk

Planen vil ikke føre til økt inngripen i eksisterende jordressurser/landbruk, men eiendommen grenser mot dyrka mark mot sør og øst. Dette er hensyntatt gjennom 10 meter byggegrense og vegetasjonsskjerm. Det vurderes derfor at planen ikke vil legge økt press på jordbruksarealer eller påvirke jordressurser/landbruk vesentlig.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** datert 24.06.21
2. **Planbestemmelser** datert 24.06.21
3. **Illustrasjoner av forslaget** datert 10.06.21
4. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 05.02.21
5. **Innspill til varsling**
6. **Brev om veg rettigheter for Gregars veg** datert 25.08.2007 og 06.11.2007
7. **Vurdering områdestabilitet** datert 29.06.21
8. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 30.06.21
9. **Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert 30.06.21