

Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	07.02.2023	07/23
Kommunestyret	27.02.2023	21/23

Saksansvarleg: Arne Engravslia
Jenssen

Arkiv: PLANID-202227,
PLANNAVN-Detaljregulering for ny
atkomst til Sandavegen 8 gbnr
47/1, PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-
47/1

Arkivsaknr.: 22/2776

Detaljregulering for ny atkomst til Sandavegen 8 - 2.gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vert endeleg godkjent jf.Plan- og bygningslova §12-12 med følgande endringar:

- Føresegnas § 5.1 knytta til vembom blir endra til: «Vembom i start av f_GS skal opprettas til å være ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy og grøft mellom f_GS og o_KV1 utbedres»
- Planomtala skal beskrive korleis ein ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy kan sjå ut.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringer.

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vil delvis erstatte reguleringsplan for Grivimoen industriområde (PlanID 05_03_1971) og Bø sentrum Nord Aust (PlanID 05_08_1980).

Vedtak som innstilling fra Utval for plan teknikk og næring - 07.02.2023 - 07/23

27.02.2023 Kommunestyret

Behandling:

Tilrådinga fra PTN utvalet vart samråystes vedteke.

KS- 21/23Vedtak:

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vert endeleg godkjent jf.Plan- og bygningslova §12-12 med følgande endringar:

- Føresegnas § 5.1 knytta til vembom blir endra til: «Vembom i start av f_GS skal opprettas til å være ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy og grøft mellom f_GS og o_KV1 utbedres»
- Planomtala skal beskrive korleis ein ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy kan sjå

ut.

- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringer.

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vil delvis erstatte reguleringsplan for Grivimoen industriområde (PlanID 05_03_1971) og Bø sentrum Nord Aust (PlanID 05_08_1980).

07.02.2023 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilrådinga vart samråystes vedteke.

PTN- 07/23Vedtak:

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova §12-12 med følgande endringar:

- Føresegnas § 5.1 knytta til vegbom blir endra til: «Vegbom i start av f_GS skal opprettas til å være ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy og grøft mellom f_GS og o_KV1 utbedres»
- Planomtala skal beskrive korleis ein ein permanent og uflyttbar barriere for kjøretøy kan sjå ut.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringer.

Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vil delvis erstatte reguleringsplan for Grivimoen industriområde (PlanID 05_03_1971) og Bø sentrum Nord Aust (PlanID 05_08_1980).

Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter (Søndergaard Rickfelt AS) fremjar på vegne av Fitness Bø Eigedom AS v/Helge Solberg forslag til detaljregulering for ny atkomst til Sandavegen 8. Formålet med planen er å legge til rette for ny adkomst til Sandavegen 8 frå Gamleveg for å betjene eksisterende treningsenter og kommende padeltennishall. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden frå 26.10.2022 til 08.12.2022, og det har kome 3 merknader (sjå vedlegg). Vedlagt følgjer revidert plankart, føresegner og planomtale, høyringsutgåve av plandokumenta, samt andre relevante dokumenter i saka.

Saksomtale:

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering

Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Fylkeskommunen merkar at fri sikt i kryss KV1 x KV2 (Fv. 3336 Valenvegen x Kv. Gamleveg) er

dimensjonert etter vegenormalane for forkørysveg. Fv. 3336 Valenvegen er ikke forkørysveg og sikt skal dimensjonerast etter krava for uregulerte kryss. Fri sikt skal då være 20m x 65m mot aust og 6m x 65m mot vest.

Kommunedirektørens kommentar:

Etter merknaden vart Sør Arkitekter engasjert til å endre planen for å oppfylle krava til frisikt. Plankartet, føresegne og planomtala vart endra til å integrere krava til fri sikt for uregulerte kryss.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Statsforvaltaren ved landbrukavdelinga merkar at planforslaget inneber at ca. 725 m² dyrka mark blir direkte og indirekte rørt, og at det er utarbeida matjordplan som legg opp til at ca. 150 m³ matjord flyttast til ein annan del av same jorde. Deira oppmoding om matjordplan er imøtekomme.

Statsforvaltaren saknar at det er gjort vurdering av andre alternativ, eksempelvis å sette opp bom el.l. for å unngå trafikk på gangvegen.

Statsforvaltaren sine fagavdelingar ser ut over dette at reguleringsforslaget ikkje kjem i alvorleg konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er sett til å vareta. Vi har derfor ingen ytterlegare merknader til forslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

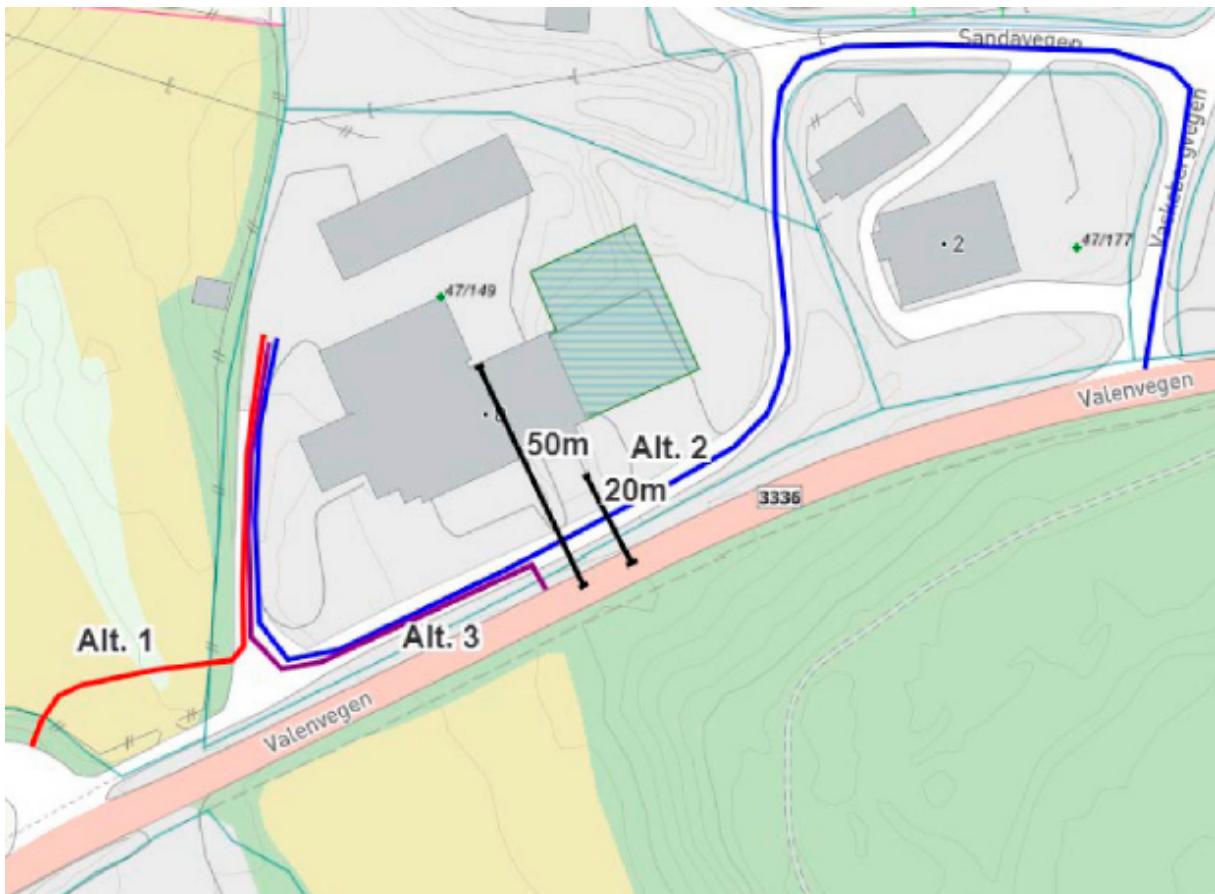
Merknaden til landbruksavdelinga og andre fagavdelingar tas til orientering.

Kommunedirektøren vurderer at merknaden knytta til bom vurderas som løst grunna føresegna punkt 5.1 Før igangsettingstillatelse seier: «vegbom i start av f_GS være intakt og grøft mellom f_GS og o_KV1 utbedret, slik at biler ikkje kan kjøre på f_GS». I planomtala punkt 5.3 er det vurdert ein alternativ løsning om fortau langs ny adkomstveg. Eksisterende løsning er vurdert å gje best tilgjengelighet for gåande og syklende forutsatt rekjkjefølgjekravet 5.1 slik at det ikkje er mogleg å kjøre på g/s-vegen.

Grunna merknaden om vurdering av andre alternativ frå Statsforvaltaren og PTN-utvalges behandling og vedtak ved 1.gongs behandling (saknr 86/22) vart Sør Arkitekter engasjert til å utarbeide ein samanlikning av dei ulike alternativa i planbeskrivelsen. Dette er ordlyden av PTN-86/22 Vedtak:

«PTN-utvalget er usikre på hvorvidt ny avkjørsel til eiendommen vil gi en mer trafikksikker løsning. Utvalget ber om at det utredes hvorvidt permanent og varig sperring av GS-veien, slik at denne ikkje kan kjøres med bil, og videre bruk av eksisterende avkjørsel for biltrafikk er en mer eller like trafikksikker løsning. Dersom ny avkjørsel er en mer trafikksikker løsning, bes det nærmere vurdert om GS-veien skal tas bort.»

Under er figur av alternativa som er vurdert. Figuren er hentet frå den reviderte planomtala (vedlegg X), punkt 5.9 Alternative adkomstløsninger:



Figur 1. Ulike alternativ for adkomst til eiendommen. Svarte linjer viser mulige byggegrenser mot fylkesveg.

Hovudgrunnen til alternativ 1 er for å oppnå god utnytting av eigedommen. Planomtala punkt 5.9 beskrev at dagens adkomstveg legg beslag på areal som er egna for framtidig utvikling. For forslagsstiller er det viktig å vite hvilket framtidig utviklingspotensial eiendommen har, før det investeres betydelig ressurser i ny padeltennishall. Det argumenteres at god utnytting vil være i tråd med KPAs intensjoner om effektiv arealbruk. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen. Alternativ 1 vurderes også som ein betre løsning med tanke på framkommelighet og tilgjengelighet til eigedommen, da det eksisterande alternativet er lang og kronglete. Alternativet vil legge beslag på landbruksareal, men det er laga matjordplan som Statsforvaltaren vurderes som imøtekommende.

Alternativet vurderas som ein mindre trafikksikker løsning og at man normalt vil begrense antall avgjørslar til offentlig veg. I planomtala blir det argumentert at gode frisiktforhold og lav hastighet i avgjøringspunkt vurderes å redusere ulempen. Kommunedirektøren merkar at Statens vegvesen ikkje hadde merknader på planforslaget og Fylkeskommunens merknad knytta til frisiktkrav er integrert i planforslaget. Føresegnes punkt 5.1 Før igangsettingstillatelse beskrev også at «byggeplan for kryssløsning må være godkjent av fylkeskommunen». Grunna dette er kommunedirektøren enig i planomtalas beskrivelse at trafikksikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Alternativ 2 er vurdert som ein fortsatt mogleg adkomstveg. Dei positive sidene med denne løsninga er at det ikkje vil være behov for opparbeidelse av ny veg og alternativet vil ikkje legge beslag på landbruksareal. Dei negative sidene er beskrevet i dei positive sidane for alternativ 1.

Alternativ 3 er vurdert som bra for utnytting og utvikling av aktuell eigedom, men lite heldig med tanke på trafikksikkerheit. Av den grunn er ikkje dette alternativet vurdert vidare.

Med bakgrunn i beskrivelsen av dei positive og negative sidane til dei ulike alternativa vurderer

kommunedirektøren at alternativ 1, som planforslaget legg opp til, er det beste alternativet. PTN-utvalget ba om ein utgreiing om ny avkjørsel til eigedommen vil gje ein meir trafikksikker løysing. Alternativet er vurdert til å mogleg gje ein mindre trafikksikker løysing, men tilstrekkeleg basert på argumentasjonen i saksomtala, dei få merknadane og kravet om byggeplanens godkjenning av Fylkeskommunen.

Kommunedirektøren er einig i PTN-utvalges omtale om ein nærmare vurdering av GS-vegen. Planomtala beskriv at dagens g/s-veg ivaretar gående og syklende bedre fordi denne er noe kortere, vil ha bedre kobling til eksisterende g/s-vegnett og til Grivi studentboliger. Det er også mulighet med en enkel tilrettelegging slik at gående og syklende kan krysse fylkesvegen rett øst for avkjøring til studentboligene (sjå figur under).



Figur 2. Rød linje viser eksisterende og regulerte gangforbindelser. Blå linje viser gangforbindelse over p-plass for studentboliger.

Kommunedirektøren er einig i argumentasjonen gitt at vegbommen blir permanent. Ordlyden i dagens rekkefølgjekrav seier at «vegbom i start av f_GS være intakt og mellom f_GS og o_KV1 utbedret, slik at biler ikkje kan kjøre på f_GS». Basert på erfaring blir bommen i dag åpna for biltrafikk og dermed er dagens bom ikkje tilstrekkelig. Kommunedirektøren anbefalar at føresegna punkt knytta til vegbom endres til å være ein permanent barriere og planomtala skal beskrive korleis ein slik barriere kan sjå ut.

Grunna beskrivelsen av alternativa, rekkefølgjekravet om at byggeplan for kryssløsning må være godkjent av fylkeskommunen og at merknadane er hensyntatt ved endring av planen anbefalar kommunedirektøren at detaljreguleringsplan for ny atkomst til Sandavegen 8, planID 202227 vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova §12-12 med dei endringane som går fram av innstillinga. Saka skal deretter leggast fram for kommunestyret.

Vedlegg:

30.01.2023	Vedlegg 1_Plankart	1530694
30.01.2023	Vedlegg 2_Føresegner	1530695
30.01.2023	Vedlegg 3_Planomtale	1530696
30.01.2023	Vedlegg 4_Samla merknader etter offentlig ettersyn	1530697
30.01.2023	Vedlegg 5_Saksframlegg til 1.gongs behandling	1530698
30.01.2023	Vedlegg 6_ROS-analyse	1530699
30.01.2023	Vedlegg 7_Matjordplan	1530700
30.01.2023	Vedlegg 8_Varsel	1530701
30.01.2023	Vedlegg 9_Oppstartsmøte	1530702
30.01.2023	Vedlegg 10_Plankart_høyningsutgave	1530703
30.01.2023	Vedlegg 11_Føresegner_høyningsutgave	1530704
30.01.2023	Vedlegg 12_Planomtale_høyningsutgave	1530705

Parter:

Fitness Bø Eiendom AS

Øyvind Dag Dahle