

Planbeskrivelse

Detaljregulering ny adkomst til Sandavegen 8 (Nr1 Fitness)
over gnr/bnr 47/1 i Bø

Plan-ID 202227



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen.....	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Utbyggingsavtaler.....	3
1.4	Krav om konsekvensutredning	3
2	Planstatus og rammebetingelser	3
2.1	Overordnede planer	3
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	4
2.3	Tilgrensende planer	5
2.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
3	Planprosessen	5
3.1	Varsling og medvirkning	5
3.2	Merknader	6
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1	Beliggenhet	9
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
4.3	Landskap.....	9
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.5	Naturverdier	10
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk.....	10
4.7	Landbruk.....	10
4.8	Trafikkforhold	11
4.9	Barn og unges interesser	12
4.10	Universell tilgang	12
4.11	Teknisk infrastruktur	12
4.12	Grunnforhold	12
4.13	Støyforhold.....	13
4.14	Annen forurensing.....	13
4.15	Næring	13
5	Beskrivelse av planforslaget	14
5.1	Planlagt arealbruk.....	14
5.2	Tilknytning til infrastruktur.....	14
5.3	Trafikkløsning	14
5.4	Universell utforming.....	15
5.5	Landbruk.....	15
5.6	Kulturminner	15

5.7 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	15
5.8 Rekkefølgebestemmelser/samtidighetskrav	16
5.9 Alternative adkomstløsninger	16
6 Konsekvensutredning	19
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	19
7.1 Overordnede planer	19
7.2 Landskap.....	19
7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	19
7.4 Naturmangfold	19
7.5 Barns interesser / rekreasjonsinteresser	20
7.6 Støy	20
7.7 Sosial infrastruktur	20
7.8 Jordressurser/landbruk	20
7.9 Teknisk infrastruktur	20
7.10 Økonomisk konsekvenser for kommunen.....	20
7.11 Konsekvenser for næringsinteresser	20
8 Vedlegg: Plandokumenter	21

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for ny adkomst til Sandavegen 8 fra Gamleveg for å betjene eksisterende treningssenter og kommende padeltennishall.

Det er hovedsakelig to grunner til at en ønsker å etablere ny adkomst. Arealet som er stort nok og egnet (relativt flatt) for etablering av ny padeltennishall ligger på den sørøstre delen av eiendommen. Eksisterende adkomst til eiendommen går gjennom dette arealet og gjør det vanskelig å utnytte denne delen av tomte på en god måte. Hvis eksisterende adkomst fra Sandavegen stenges, vil en kunne få til god utnyttelse av dette arealet og padeltennishall kan etableres.

Dagens adkomst til eiendommen er lang og kronglete, og derfor er lite publikumsvennlig. Dette fører også til at g/s-vegen til eiendommen blir benyttet som kjøreveg for besøkende til treningsstudioet.

Det er derfor svært ønskelig med en ny adkomstløsning.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Fitness Bø Eiendom AS v/Helge Solberg er forslagstiller og Sør Arkitekter (Søndergaard Rickfelt as) er konsulent for planarbeidet.

Planområdet består av følgende eiendommer:

Gnr/Bnr	Eier
47/1	privat
47/356	fylkesveg
46/62	kommunal veg

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler i forbindelse med utsending av varsel om oppstart av planarbeidet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger §6. Det er konkludert med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel – 2021-2033:

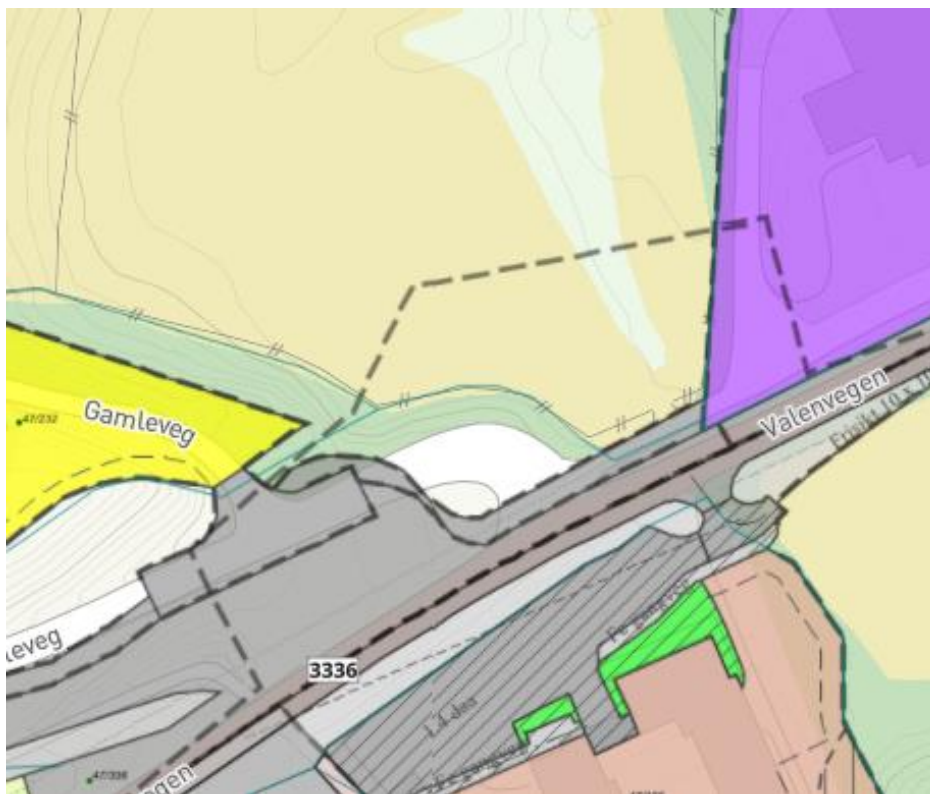
Planforslaget samsvarer bare delvis med kommuneplanens arealdel. Areal for ny adkomst vil hovedsakelig ligge innenfor areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men noe av arealet er avsatt til vegareal.



Figur 1. Kartutsnitt av kommuneplanens arealdel. Stiplet strek viser varslet plangrense.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Areal for forslått ny avkjøring er ikke regulert. Men for å fange opp hele plansituasjonen samt rydde i eksisterende plansituasjon, berøres reguleringsplanene Bø sentrum Nord-Aust planID 05_08_1980 (1980) og 05_27_1994 Grivi 47/1(1994).



Figur 2. Kart over gjeldende reguleringsplaner. Stiplet strek viser varslet plangrense.

2.3 Tilgrensende planer

Planforslaget vil grense inn mot reguleringsplan Grivimoen industriområde planID 05_03_1971 (1971) og 05_41_2006 Grivi, gnr 47 bnr 3(2006).

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Det ble varslet oppstart 13.06.2022 med brev, samt i Bø Blad 30.06.2022. Frist for innspill var 08.08.2022 (opprinnelig 25.07.2022). Det kom to innspill til varslingen.

3.2 Merknader

Sender, dato	Sammendrag	Foreløpig kommentar
Vestfold og Telemark fylkeskommune 01.07.2021	Regionale planer Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25 - (ATP-Telemark) Fylkeskommunen støtter by- og tettstiltak som styrkar eksisterande by- og tettstadssentra i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvenlege transportval. Område ligger nær Bø sentrum og vil kunne støtte opp under lokalmiljøet. Føremålet synes å være i tråd med intensjonane i ATP-Telemark og vi viser til dei generelle retningslinjene til planen. Born- og unge Omsynet til born og unge er sterkt forankra i lovverk og nasjonale retningslinjer, jf. plan- og bygningslova §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningslova § 17. Det vidare planarbeidet må leggja særleg vekt på trafikksikre løysningar og det er positivt at bilar evt. sluttar å køyre på g/s-vegen, slik dei åpenbart gjer i dag. Jordvern Det framkommer av planvarselet at planområdet inneheld forslag om omdisponering av dyrka/dyrkbar mark. Dyrka mark av god kvalitet er ein nasjonalt viktig ressurs som kommunen må ivareta dersom vi skal nå dei nasjonale og regionale jordvernmåla. Fokuset på jordvern har de siste åra blitt strengare. Vi anodar om at minst mogleg dyrka/dyrkbar mark tas. Vi forutsett at det føreligger en landbruksfagleg vurdering frå lokal landbruksmyndigheit ved offentleg ettersyn, og ein vurdering av om det anbefalast å omdisponere den dyrka/dyrkbare marken i planområdet. Dersom det leggjast til rette for omdisponering av dyrka/dyrkbar mark i planområdet, skal det utarbeidast en matjordplan. Denne skal følge saken når den kommer til offentleg ettersyn, og sikrast i reguleringsføresegna. Samferdsel I planarbeidet må ein sjå på og vurdere situasjonen i heile kryssområdet fv. 3336 Valenvegen, Gamleveg og ny veg til Sandavegen 8. Eksisterande gang- og sykkelveg kjem inn i kryssområdet frå aust. Det må i planlegginga leggjast stor vekt på å finne løysningar som tek vare på trafikktryggleiken for mjuke trafikantar. Heile kryssområdet må planleggast og utformast	Tas til etterretning. I planbeskrivelsens kap. 4.9 og 7.5 redegjøres det for hvordan barn- og unges hensyn er ivarettatt. I denne planen er hensynet til tilgjengelighet for gående og syklende og trafikksikkerhet som er mest relevant. I planbeskrivelsens kap. 5.5 og 7.8 redegjøres det for hvordan planen hensyntar jordvern. I planvarselet er landbruksfaglig vurdering fra Midt-Telemark landbrukskontor beskrevet. Matjordplan er utarbeidet og følger planen til 1.gangsbehandling og høring. Bestemmelse med krav om matjordplan er lagt inn i bestemmelsene, samt rekkefølgekrav mht. jordflytting. I planbeskrivelsens kap. 5.3 redegjøres det for hvordan planen hensyntar trafikksikkerhet. Det er stilt krav om byggeplan for kryssløsning i bestemmelsene knyttet til IG.

	etter normalar gitt i Handbok N100, veg- og gateutforming og Handbok V121, geometrisk utforming av veg- og gatekryss. I reguleringsføresegnene må det stillast krav til at detaljert byggeplan må vera godkjend av fylkeskommunen før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket. Om det planleggjast tiltak på fylkesvegnettet som ikkje er i samsvar med gjeldande vegnormalar må det vere søkt og godkjent fråvik frå normalane før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn. Fylkesvegmynde deltek gjerne i dialog om kryssutforminga. Kulturarv Automatisk freda kulturminner (AFK). Vi kjenner ikkje til AFK som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynleg at ikkje kjente, AFK er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader. Vi vil likevel gjøre oppmerksom på <i>meldeplikten</i> etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages AFK som ikkje 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 freda kulturminner ikke skades. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. 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 Vestfold og 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).	Dette tas til orientering. Meldeplikt er lagt inn i bestemmelsene slik fylkeskommunen anbefaler.
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 14.06.2021	Samfunnssikkerhet og beredskap <i>Planbeskrivelse og ROS-analyse</i> Vi minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3–1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.».	Tas til etterretning.

	Videre viser vi til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4–2 og 4–3. ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og vi viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunen arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekkliste til ROS-analyser og Klimahjelperen (2015). I planvarselet er det oppgitt at aktuelle ROS-tema vil være grunnforhold, trafiksikkerhet, og fremmed art. Grunnforhold Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Vi forventer at grunnforholdene og områdestabiliteten vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen. For råd og veiledning om forhold knyttet til grunnforhold, flom og skredfare, henviser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet. Se mer på https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging. Landbruk Området er i NIBIOs kartløsning Kilden registrert som fulldyrket jord. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål, men noe av arealet er avsatt til vegareal. Området ligger innenfor tettstedsavgrensningen i kommuneplanens arealdel, men vi minner om at området er vist med hensynssone for landbruk. Det er for å hindre press på dyrka mark innenfor grensene, som i dette tilfellet. Kommunen har derfor et særlig ansvar for å vurdere omdisponering av dyrka mark opp mot behov og alternative vurderinger, og kreve matjordplan der omdisponering ikke er til å unngå. Naturmangfold Miljøavdelingen er ikke kjent med om det finnes naturverdier av nasjonal eller viktig regional interesse i planområdet. Dersom det vurderes å være potensial for forekomst av naturkvaliteter av opptil nasjonal interesse i planområdet, bør det gjøres nye utredninger etter standard metodikk for å fremskaffe et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Vi minner om at prinsippene for forvaltning av naturverdier i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn, jf. § 7. Hensynet til naturmangfold skal veie tungt i vurderingen av hvilke løsninger som velges.	Planbeskrivelse følger planleveranse til førstegangsbehandling. Avklaring av reell fare inngår i ROS som følger planlevereansen. I planbeskrivelsen kap. 4.12 og ROS-analysen redegjøres det for hvordan grunnforhold og områdestabilitet er ivaretatt. Se kommentar over til fylkeskommunens innspill om jordvern. I planbeskrivelsen kap. 4.5 og 7.4 redegjøres det for naturverdier og hvordan planen hensyntar disse.
--	--	---

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger øst for Bø sentrum. Arealet for ny adkomst ligger rett nord for Valenvegen og Grivi studentboliger, øst for Gamleveg og vest for treningssenteret Nr. 1 Fitness (gamle Eggsentralen).



Figur 3. Oversiktskart. Planområdet vist med svart stiplet strek.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området blir i dag benyttet til vegareal og beitemark. Nord for planområdet er det beitemark, i vest bolig- og institusjonsbebyggelse og vegareal (Gamleveg), i øst ligger Grivimoen næringsområde og treningssenter og i sør er vegareal (Valenvegen) og Grivi studentboliger.

4.3 Landskap

Planområdet ligger lavt i terrenget på ei flate (gammel elveslette). I vest og nordvest stiger terrenget opp mot Grivi gård og skoleområdet. I øst, sørøst og sør faller terrenget først slakt, før det faller relativt bratt ned mot nyere tids elveslette langs Bøelva. Området preges av tilstøtende landbruksområder og bebyggelsen knyttet Grivi næringsområde og Grivi studentboliger.



Figur 4. Planområdet sett fra sør (Google Maps).

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda eller nyer tids kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Sør for planområdet og Grivi studenthjem er det registrert et gravfelt (Grivi) (Kultursøk). Planforslaget vil ikke påvirke dette.

4.5 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet eller i direkte nærhet til dette (Naturbase). I Grivi-området er fuglene grønnefink, gulspurv, kornkråke, sandsvale, fiskemåke, gråmåke registrert. Disse fuglene er på rødlista for trua arter og har status som sårbar (VU). Det er også registrert fuglene sanglerke, tårnseiler, gråspurv, stær, tyrkerdue, som har status nært truet (NT) på rødlista (Artsdatabanken).

Innenfor planområdet (i vegkant nord for g/s-veg) er den fremmede karplanten hagelupin registrert. Denne har status svært høy risiko (SE).

Det er ikke registrert områder for geologisk arv innenfor foreslått planområde eller i nærheten av dette.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk

Området er ikke brukt til rekreasjon, og har heller ikke potensial for dette utover det at Valenvegen og eventuell framtidig gs-veg langs denne, kan fungere som tilkomst til turområder langs Bøelva.

4.7 Landbruk

Arealet som omfattes av planområdet består av vegareal og beitemark. Jordbruksareal som blir berørt direkte og indirekte (avsondret areal mellom ny adkomst og gs-veg) er totalt ca. 725 m². Landbruksarealet er registrert som fulldyrka mark (NIBIO Gårdskart), men er splittet i to av et areal som er registrert som innmarksbeite. Sistnevnte areal består av fjell og steinrøyser. Aktuelt areal ligger som en perifer del av eiendommens jordbruksareal.

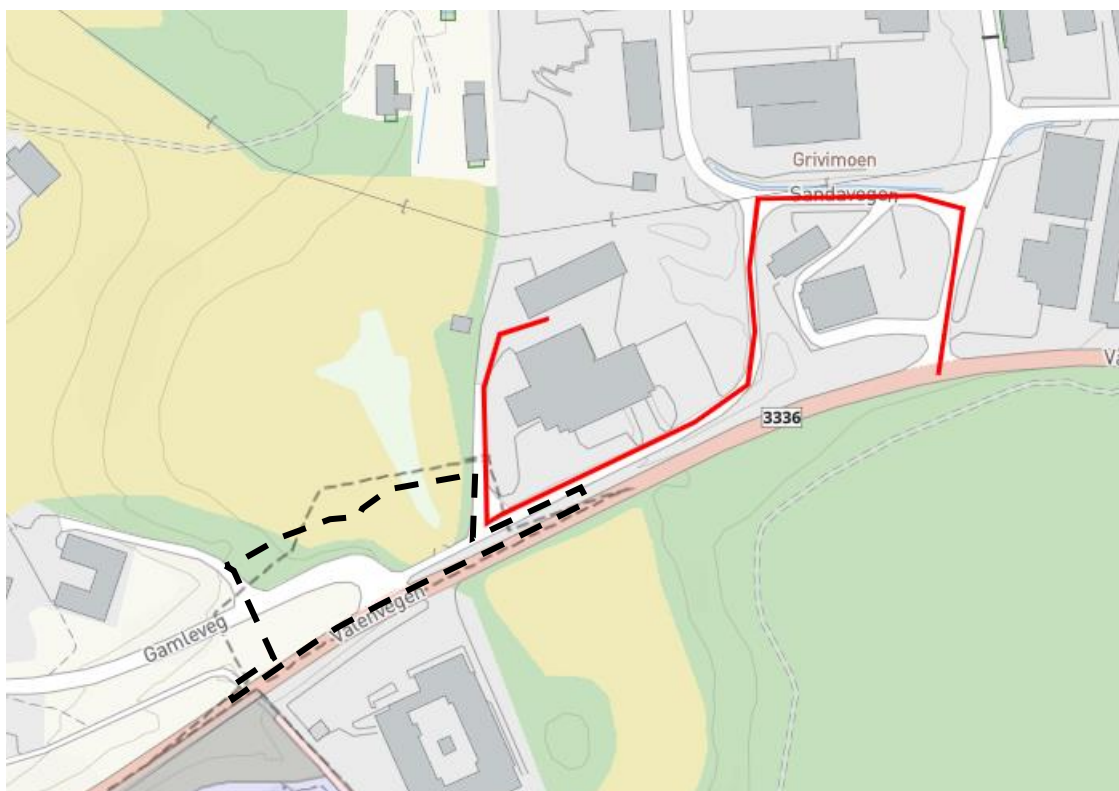


Figur 5. Markslag (Nibio). Oransje farge viser fullt dyrka jord. Dette brukes i dag til innmarksbeite. Gul farge er registrert som innmarksbeite, men består i stor grad av fjell og steinrøyser. Rød strek viser landbruksareal som berøres av planen.

4.8 Trafikkforhold

Dagens adkomst til eiendommen er lang og kronglete og går gjennom Grivi industriområde. Den er derfor lite publikumsvennlig. Dette fører til at g/s-vegen til eiendommen blir benyttet som kjøreveg for besøkende til treningssenteret. Det er derfor svært ønskelig med en ny adkomstløsning.

Dagens løsning har god tilgjengelighet for gående og syklende, men i dag er ikke sikkerheten tilstrekkelig ivarettatt siden g/s-vegen også benyttes av biler. Ideelt sett burde det vært g/s-veg fra riksveg 36 langs Valenvegen til området, men området nås fra Bø sentrum, Breisås og Sperrudfeltet på g/s-veger og fortau ved å bruke g/s-veg mellom Bø skule og Sperrudfeltet, samt p-areal til Grivi studentboliger. Hovedvegnett for sykkel i Midt-Telemark følger Gamleveg og Valenvegen forbi området.



Figur 6. Dagens adkomst til treningssenteret Nr1 Fitness vist med rød strek. Plangrense vist med svart stiplet linje.

4.9 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser i denne planen først og fremst knyttet til tilgjengelighet for gående og syklende og trafiksikkerhet. Dette er omtalt over i kap. 4.8.

4.10 Universell tilgang

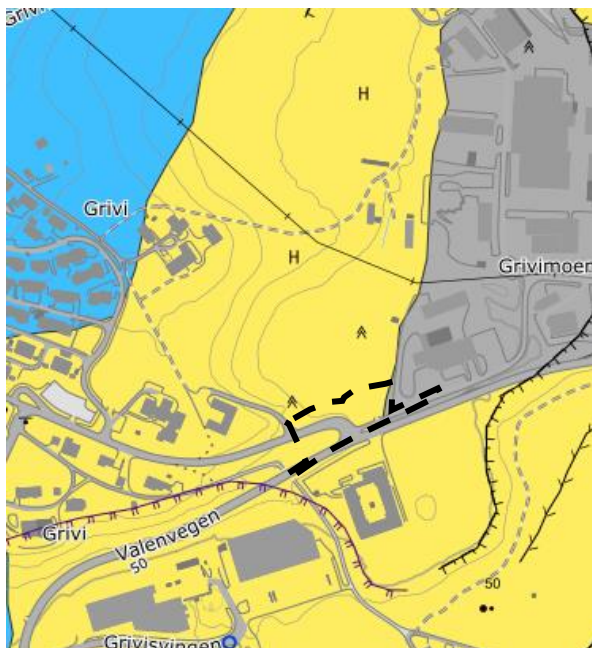
Dagens gang- og sykkelveg er universelt uformet.

4.11 Teknisk infrastruktur

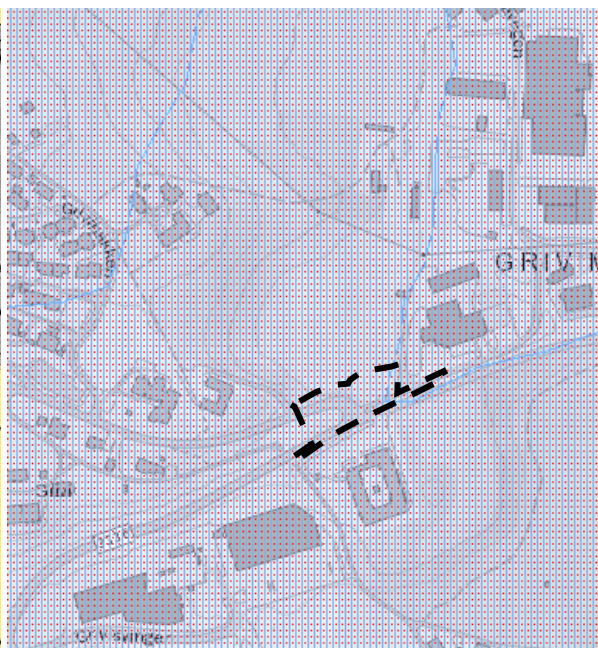
Det ligger kommunalt vann- og avløpsnett i bakken som ny adkomstveg vil krysse.

4.12 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og innenfor det som i NVE Atlas er vist som aktsomhetsområde for marin leire. Området er tidligere grovkartlagt av NGI, men det ble ikke registrert forekomster av kvikkleire i dette området. Løsmassekart (NGU) viser at området ligger på en elveavsetning. Det viser også fjellblotninger rett nord og vest for planområdet. Området er grunnlendt og består i stor grad av grus og sand.



Figur 7. Løsmassekart (NGU). Gul= elveavsetninger (grus/sand). Blå= havavsetninger (leire/silt).



Figur 8. Aktsomhetskart kvikkleire (NVE Atlas).

Planområdet ligger på en flate med god avstand til relativt svakt hellende skråning i sørøst (ca. 100 m.) og en brattere skråning i sør (ca. 150 m.).

Området vurderes å ha trygg byggegrunn. Områdestabiliteten knyttet til tiltaket det planlegges for vurderes å være ivaretatt. Dette underbygges av grunnundersøkelser gjennomført for Bø handelspark nylig. Handelsparken ligger ca. 75 m sør planområdet.

4.13 Støyforhold

Det er ikke knyttet støyproblematikk til denne planen.

4.14 Annen forurensing

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

4.15 Næring

Området benyttes i dag som landbruksareal. Tilstøtende areal i øst er benyttet til treningssenter.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

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

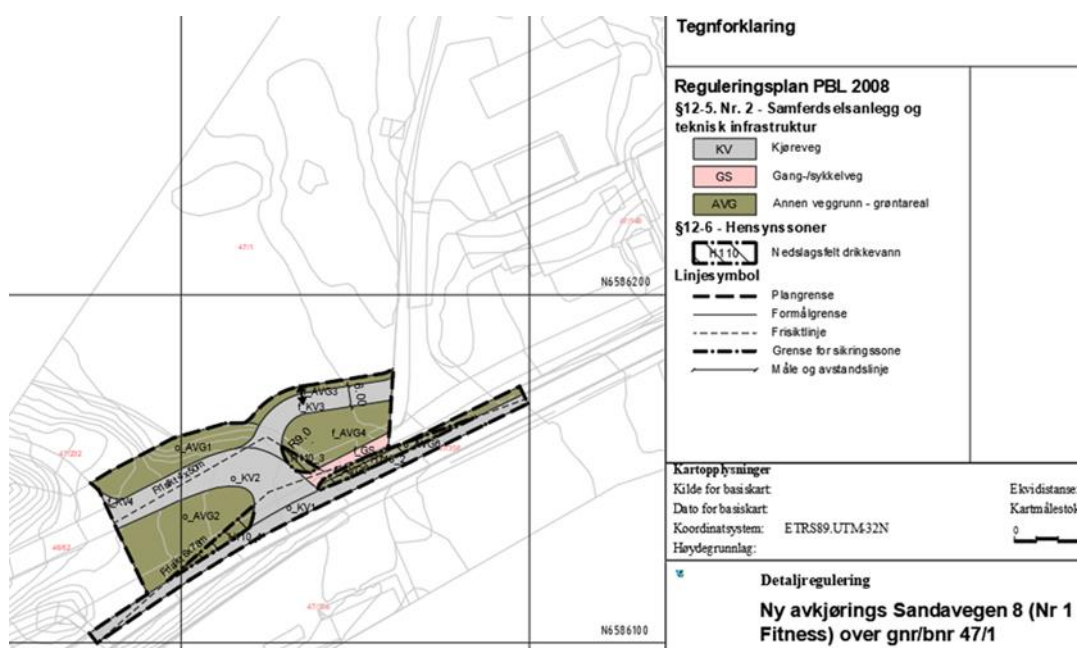
Kjøreveg (SKV)

Gang- og sykkelveg (GS)

Annen veggrunn – grønt areal (AVG)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 - friskt)



Figur 9. Forslag til reguleringsplan.

5.2 Tilknytning til infrastruktur

Overvann håndteres i tråd med kommunens vegnormal.

5.3 Trafikkløsning

Ny adkomst er fra Gamleveg (kommunal veg). Denne skal etableres med fast dekke med vegbredde 6 m (vegbane 5 + 2x0,5m skuldre) + min 1,5 m grøft/snøopplag, og hjørneavrundning med radius 9 m.

Vegen skal stort sett benyttes til persontrafikk, men er dimensjonert for å håndtere lastebil kjøremønster B.

På Gamleveg er fartsgrensen 50 km/t. Fra der ny adkomstveg (senterlinje) møter Gamleveg er det ca. 16 m til Valenvegen (vegkant). Dette gir tilstrekkelig avstand for kjørende til å komme vinkelrett på Valenvegen. Valenvegen (fv 3336) er fylkesveg med fartsgrense 60 km/t i krysset mot Gamleveg. Siktforholdene vurderes som gode både i krysset mellom ny adkomstveg og Gamleveg, og i krysset mellom Gamleveg og Valenvegen.

Når ny adkomstløsning er etablert, skal eksisterende adkomstveg gnr/bnr 47/149 stenges.

Planen legger til rette for gående og syklende ved å bevare eksisterende g/s-veg langs Valenvegen fra Gamleveg. Det er også vurdert en løsning med fortau langs ny adkomstveg som et alternativ til eksisterende g/s-veg. Det er imidlertid valgt å beholde eksisterende g/s-veg. Denne løsningen er vurdert å gi best tilgjengelig (korteste veg) for gående og syklende. Den fanger også best opp gående/syklende fra Grivi studentboliger som skal benytte treningssenter/padelbane. Ved en eventuell etablering av g/s-veg videre mot Valen på denne siden av Valenvegen, vil eksisterende g/s-veg være best tilpasset denne. Dette gjør også at en unngår å bygge mer ny veg enn nødvendig.

Løsningen forutsetter at vegbom i starten av g/s-vegen holdes låst, og at det gjøres tiltak som gjør at biler ikke kan kjøre på utsiden av bom. Dette kan gjøres enkelt ved å gjøre grøft mellom g/s-veg og Valenvegen dypere. Vegbommen skal være ein permanent og uflyttbar barriere. Dette for å sikre at kun myke trafikantar nyttar g/s-vegen.

Ny adkomstveg og g/s-veg er felles (private). Gamleveg og Valenvegn forblir offentlige.

Det er stilt krav om byggeplan må være godkjent av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Ny adkomstveg med kryssløsning er utformet i tråd med kommunens vegnormal og vegvesenets håndbok.

5.4 Universell utforming

Gang- og sykkelveg skal ha universell utforming.

5.5 Landbruk

Planforslaget berører totalt ca. 725 m² jordbruksareal direkte og indirekte (avsondret areal mellom ny adkomst og g/s-veg). Det meste av dette består av fulldyrka mark. Matjord som må omdisponeres vil bli benyttet til å bedre arrondering og kvalitet på samme jorde (eiendom) i tråd med utarbeidet matjordplan.

5.6 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, eller nyere kulturminner i planområdet. Varslingsplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.

5.7 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Under er kommenteres som team fra ROS-analysen som må tas hensyn til i planen.

5.7.1 Påkjørsler av myke trafikanter

Det vil alltid være en viss fare for ulykker når myke trafikanter skal krysse kjøreveg. Myke trafikanter er separert fra kjørende med g/s-veg. Det er lagt inn frisktlinjer i begge kryss, også mht. g/s-veg.

5.8 Rekkefølgebestemmelser/samtidighetskrav

5.8.1 Rekkefølgekrav

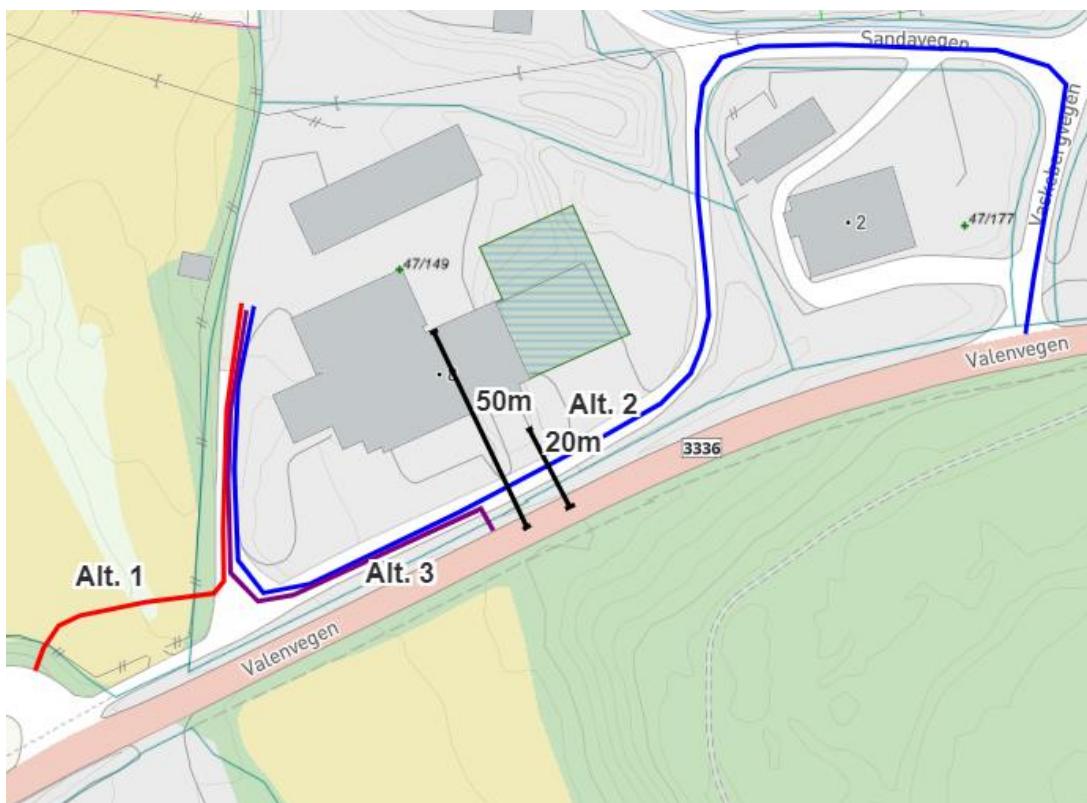
I bestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav knyttet til omdisponering av matjord, sikring av g/s-veg og byggeplan for kryssløsning.

5.8.2 Samtidighetskrav

I bestemmelsene er det stilt samtidighetskrav knyttet til stenging av dagens adkomst til eiendommen gnr/bnr 47/149.

5.9 Alternative adkomstløsninger

Dagens adkomstløsning fungerer ikke slik en ønsker og adkomsten er vurdert som lite framtidsrettet. Dette er bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet som nå gjøres. I forbindelse med planarbeidet er det vurdert alternative løsninger for å oppnå en hensiktsmessig og trafiksikker adkomstløsning til eiendommen. Disse er beskrevet under.



Figur 10. Ulike alternativer for adkomst til eiendommen. Svarte linjer viser mulige byggegrenser mot fylkesveg.

Alternativ 1 - ny adkomst fra Gamleveg

Alternativ 1 gir ny adkomst til eiendommen fra Gamleveg over eiendommen 47/1. Eksisterende g/s-veg langs fylkesvegen (Valenvegen) videreføres.

Hovedgrunnen til at dette alternativet er valgt er for å oppnå god utnyttelse av eiendommen. Slik situasjonen er i dag legger adkomstvegen beslag på en svært viktig del av eiendommen. Arealet i øst som ikke er bebygd er flatt og har en størrelse (bredde og dybde) som gjør det egnet for framtidig utvikling. Eiendommen ellers gir bare begrensede muligheter for ny bebyggelse, blant annet med bakgrunn i byggegrense mot fylkesveg (Valenvegen). Gjeldende reguleringsplan sier ikke noe om byggegrense, og det antas at veglovens krav om 50 m byggegrense fra senterlinje veg gjelder. Innenfor regulert næringsområde kan en likevel forvente at fylkeskommunen akseptere en byggegrense på 20 m. Uansett vil byggegrense mot fylkesveg gi betydelig begrensinger for utvikling av eiendommen. God utnyttelse av næringsarealet vurderes å være i tråd med kommuneplanens intensjoner om arealeffektiv arealbruk. I en situasjon der kommunen har lite tilgjengelig næringsareal er det gunstig at eksisterende areal utnyttes effektivt. I et lengre perspektiv vurderes også god utnyttelse av næringsareal å være gunstig med hensyn til jordvern, fordi en begrenser behovet for nye næringsareal som kan legge press på annet landbruksareal.

Foreslått ny adkomstløsning vurderes også å gi en vesentlig bedre løsning med hensyn framkommelighet og tilgjengelighet til eiendommen. Dagens adkomst er unødvendig lang og kronglete, og kan virke avvisende. Den genererer også unødvendig mye trafikk gjennom det eksisterende næringsområde på Grivimoen. Som beskrevet i 4.8 fører dette til at bilister tar ulovlige snarveger til eiendommen, som igjen kan skape farlige situasjoner.

For forslagsstiller er det viktig å vite hvilket framtidig utviklingspotensial eiendommen har, før det investeres betydelig ressurser i ny padeltennishall.

Som beskrevet i 4.7, 5.5 og 7.8 og matjordplan vil foreslått adkomstløsning legge beslag på landbruksareal, noe som en i utgangspunktet ønsker å unngå. Jordbruksarealet som omdisponeres er imidlertid svært begrenset (totalt ca. 725 m²), grunnlendt og benyttet til beiteareal. I tråd med matjordplan vil all jorda bli benyttet til å forbedre/utvide en annen del av samme jorde ca. 50 m unna.

Normalt ønsker en å begrense antall avkjørsler til offentlig veg, og det kan i den sammenheng være negativt at det i planen legges opp til ny avkjørsel til Gamleveg. Gode frisisksforhold og lav hastighet i avkjøringspunkt vurderes å redusere ulempen. Det vil også være en begrenset trafikkmengde på Gamleveg og adkomst til eiendommen. Trafikksikkerheten vurderes å være ivaretatt.

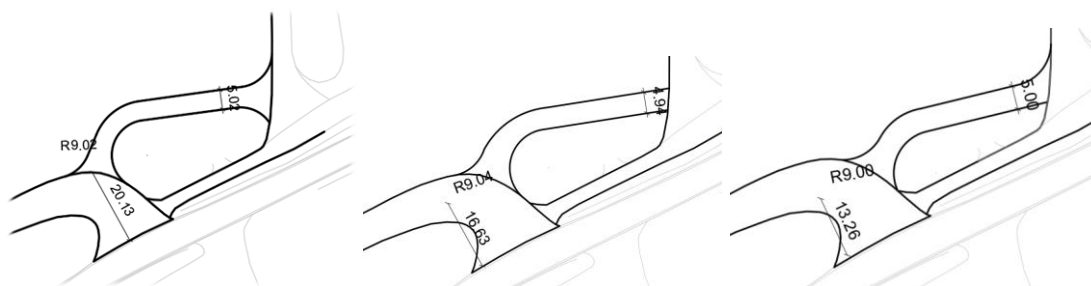
Som beskrevet i 5.3 er det sett på en løsning for myke trafikanter der dagens g/s-veg erstattes med fortau langs ny adkomstveg. Vi har imidlertid vurdert at dagens g/s-veg ivaretar gående og syklende bedre fordi denne er noe kortere, vil ha bedre kobling til eksisterende g/s-vegnett og til Grivi studentboliger.

Det er også mulighet med en enkel tilrettelegging slik at gående og syklende kan krysse fylkesvegen rett øst for avkjøring til studentboligene. Da holdes myke trafikanter helt vekk fra krysset fylkesveg/Gamleveg. Dette vurderes å gi en mer trafikksikker løsning enn dagens.



Figur 11. Rød linje viser eksisterende og regulerte gangforbindelser. Blå linje viser gangforbindelse over p-plass for studentboliger.

I planinitiativet er det forøvrigt sett på tre varianter for adkomstalternativ 1, der hensynet til god trafikk-løsning, trafiksikkerhet og jordvern er vurdert.



Figur 12.

Variant A.

Variant B.

Variant C.

Det er konkludert med at variant B balanserer forholdet mellom arealbeslag, framkommelighet og trafiksikkerhet best, og det er derfor denne varianten som er gått videre med i planforslaget.

Alternativ 2 - dagens adkomst via Sandavegen

Dagens adkomst via Sandavegen gjennom deler av Grivimoen industriområde er fortsatt en mulig

adkomstløsning for eiendommen. Grunnen til at en vil vekk fra denne løsningen er beskrevet i over (alternativ 1).

Med dette alternativet vil det ikke være behov for opparbeidelse av ny veg. Dette er økonomisk gunstig. Dette alternativet vil heller ikke legge beslag på landbruksareal, i alle fall ikke på kort sikt. Det vil heller ikke medføre ny avkjøring til Gamleveg.

Alternativ 3 - adkomst fra fylkesveg

Det er også vurdert å legge adkomst direkte til fylkesveg. Dette kunne ha fungert bra for utvikling og utnyttelse av aktuell eiendom, men er vurdert som lite heldig med hensyn til trafiksikkerhet. En ny avkjøring vil gi et uryddig trafikkbilde når det er så kort avstand til avkjøringene til Gamleveg, Sandavegen og studentboligene. Det er også vurdert som lite sannsynlig av vegmyndigheten vil akseptere ny avkjøring fra fylkesveg på denne strekningen.

6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften.

Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget samsvarer bare delvis med kommuneplanens arealdel. Areal for ny adkomst vil hovedsakelig ligge innenfor areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men noe av arealet er avsatt til vegareal. Tiltaket planen legger til rette for vurderes som svært begrenset.

7.2 Landskap

Tiltaket det planlegges for vurderes som svært begrenset, og vil i liten grad prege landskapet.

7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Tiltaket vil ikke påvirke kjente kulturminner eller kulturmiljø.

7.4 Naturmangfold

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

§8 Kunnskapsgrunnlag

Utbyggingsområdet er svært lite og oversiktlig og ligger lett tilgjengelig. Potensialet for å finne ukjente (ikke registrert i Naturbase/Artskart) og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp

Utbyggingsområdet er svært lite og oversiktlig og ligger lett tilgjengelig. Det vurderes å være liten fare for at tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er registrert flere fuglearter i området som er på rødlista, men ikke at disse hekker her eller har det aktuelle området som viktig leveområde. Planforslaget forventes ikke å påvirke artene negativt i vesentlig grad. Planforslaget påvirker naturverdier i liten grad.

Den fremmede arten hagelupin er registrert innenfor planområdet. Tiltak som hindrer spredning av denne bør gjennomføres.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Arten hagelupin som er registrert innenfor planområdet (veggkant) bør identifiseres og fjernes.

7.5 Barns interesser / rekreasjonsinteresser

Planforslaget vil bedre trafikksituasjon for gående og syklende ved at det ryddes opp i en situasjon der kjørende benytter gang- og sykkelveg.

7.6 Støy

Ikke relevant for planen.

7.7 Sosial infrastruktur

Ikke relevant for planen

7.8 Jordressurser/landbruk

Planen legger beslag på ca. 725 m² dyrkamark på eiendommen. Jorda er grunnlendt her og aktuelt areal ligger i ytterkant av det øvrige landbruksarealet. Matjorda vil bli benyttet til å forbedre et landbruksareal like i nærheten (ca. 50 m) på samme eiendom, i tråd med matjordplan. Anslagsvis kan det være snakk om å flytte ca. 150 m² matjord.

7.9 Teknisk infrastruktur

Planlagt adkomst vil krysse kommunalt va-nett. Det avklares med kommunen før igangsetting hvordan dette skal håndteres.

7.10 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Ny adkomst vil legge til rette for utvikling av eiendommen gnr/bnr 47/149 til treningssenter, padeltennisbane og tilsvarende.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** 25.08.2022
2. **Planbestemmelser** 25.08.2022
3. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** 25.08.2022
4. **Varslingsbrev med adresseliste** 13.06.2022
5. **Varselannonse** datert 30.06.2022
6. **Innspill til varsling**