

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Bø Handelspark

PlanID 202121



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Bø Handelspark AS
 Tittel på rapport: Planbeskrivelse
 Oppdragsnavn: Reguleringsplan - Bø handelspark
 Oppdragsnummer: 634659-01
 Utarbeidet av: Eli Eikeland
 Oppdragsleder: Kenneth de Gala
 Tilgjengelighet: Åpen

01	23. jun. 2022	Nytt dokument	EE / KDG	ASL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Bø Handelspark AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Bø Handelspark i Midt-Telemark kommune.

Kenneth de Gala har vært oppdragsleder for oppdraget.

Skien/Kongsberg, 23.06.2022

Kenneth de Gala

Oppdragsleder

Anne Sæther Lislevand

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	6
1.1. Hensikten med planen	6
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	6
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	6
1.4. Utbyggingsavtaler	6
1.5. Krav om konsekvensutredning	6
2. Planstatus og rammebetingelser	7
2.1. Overordnede planer og formål	7
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	8
2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	8
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
2.6. Eiendomsforhold	9
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
3.1. Beliggenhet og avgrensning	10
3.2. Historikk og tidligere bruk av området	11
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
3.4. Stedets karakter	11
3.5. Landskap	11
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	12
3.7. Naturverdier	12
3.8. Naturressurser	13
3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
3.10. Trafikkforhold	13
3.11. Barns interesser	14
3.12. Sosial infrastruktur	14
3.13. Universell tilgjengelighet	14
3.14. Teknisk infrastruktur	14

3.15. Grunnforhold	15
3.16. Støyforhold	16
3.17. Luftforurensning	17
3.18. Elektromagnetisk stråling	17
3.19. Risiko- og sårbarhet	17
3.20. Næring	17
3.21. Analyser/utredninger	17
 4. Planprosessen	 18
4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	18
4.2. Medvirkningsprosess	18
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader	18
 5. Beskrivelse av planforslaget	 25
5.1. Forslag til reguleringsplan	25
5.2. Planlagt arealbruk	25
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	26
5.4. Bebyggelsens plassering og utforming	27
5.5. Parkering	30
5.6. Tilknytning til infrastruktur	30
5.7. Trafikkløsning	31
5.8. Planlagte offentlige anlegg	32
5.9. Miljøoppfølging	32
5.10. Alternative former for energiforsyning	37
5.11. Universell utforming	38
5.12. Landbruksfaglige vurderinger	38
5.13. Kollektivtilbud	38
5.14. Kulturminner	38
5.15. Landskap	38
5.16. Sosial infrastruktur	39
5.17. Kriminalitetsforebygging	39
5.18. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	39
5.19. Renovasjon	39
5.20. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	39
5.21. Rekkefølgebestemmelser	40

6. Oppsummering og planfaglig vurdering 41

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidet handelsaktivitet ved Bø Handelspark, gbnr. 47/343, 47/349, 47/274 og 47/3 i Midt-Telemark kommune.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Bø Handelspark AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS, og arkitekt er ARK-NET AS. Registrerte hjemmelshavere til eiendommene innenfor planens avgrensning er Bø Handelspark AS / Grivisvingen AS / CF Bygg Bø AS, Bjørn Kaasa og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

1.4. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan være aktuelt i forbindelse med etablering av offentlig infrastruktur. Forholdet avklares i forbindelse med kommunens behandling av planforslaget.

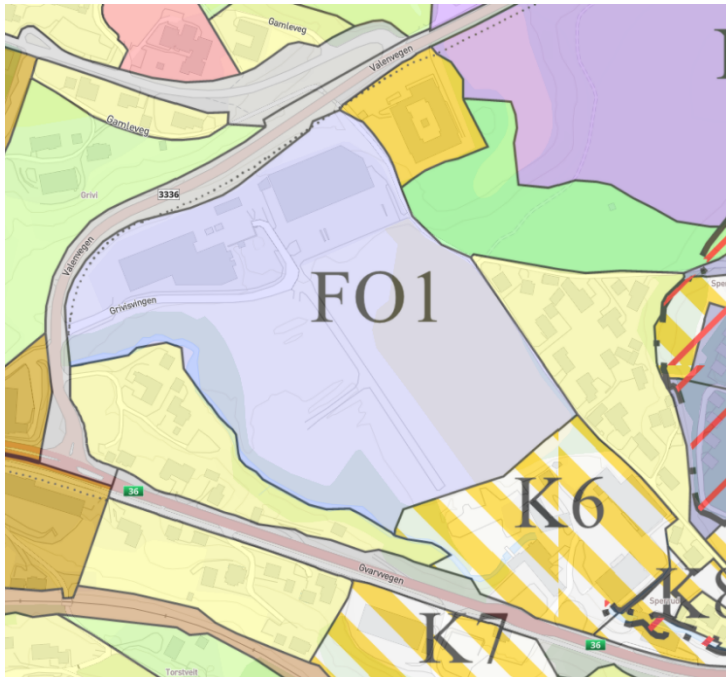
1.5. Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2021-2033 er området avsatt som forretning (FO1).

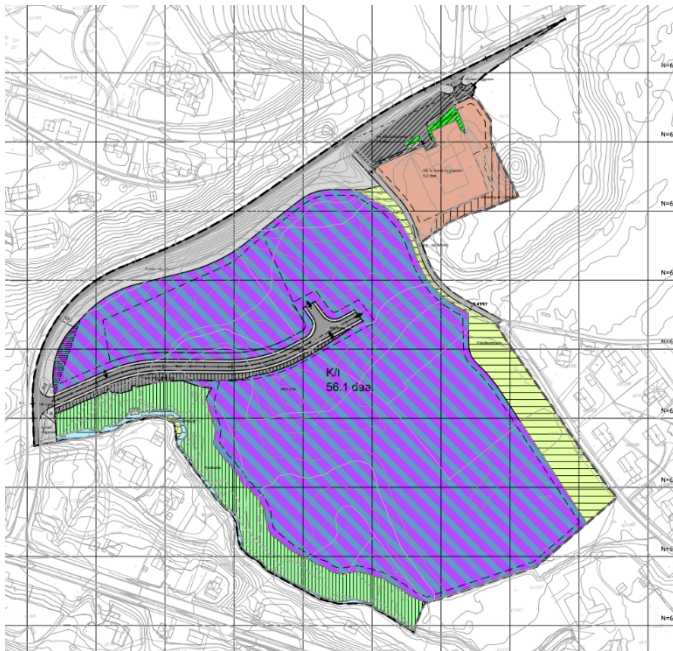


Figur 2-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2021-2033

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Ny detaljregulering vil erstatte følgende reguleringsplan:

PlanID 05_41_2006: Reguleringsplan for bustad- og industriområdet Grivi



Figur 2-2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Området grenser mot følgende planer:

- PlanId 05_38_2004 Reguleringsplan for gnr. 47/223
- PlanID 05_30_1996 Reguleringsplan for Eidsvoll
- PlanID 01_57_2014 Bekkesletta endring
- PlanID 01_62_2016 Områdereguleringsplan for Bø sentrum

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen relevante.

2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Ingen relevante.

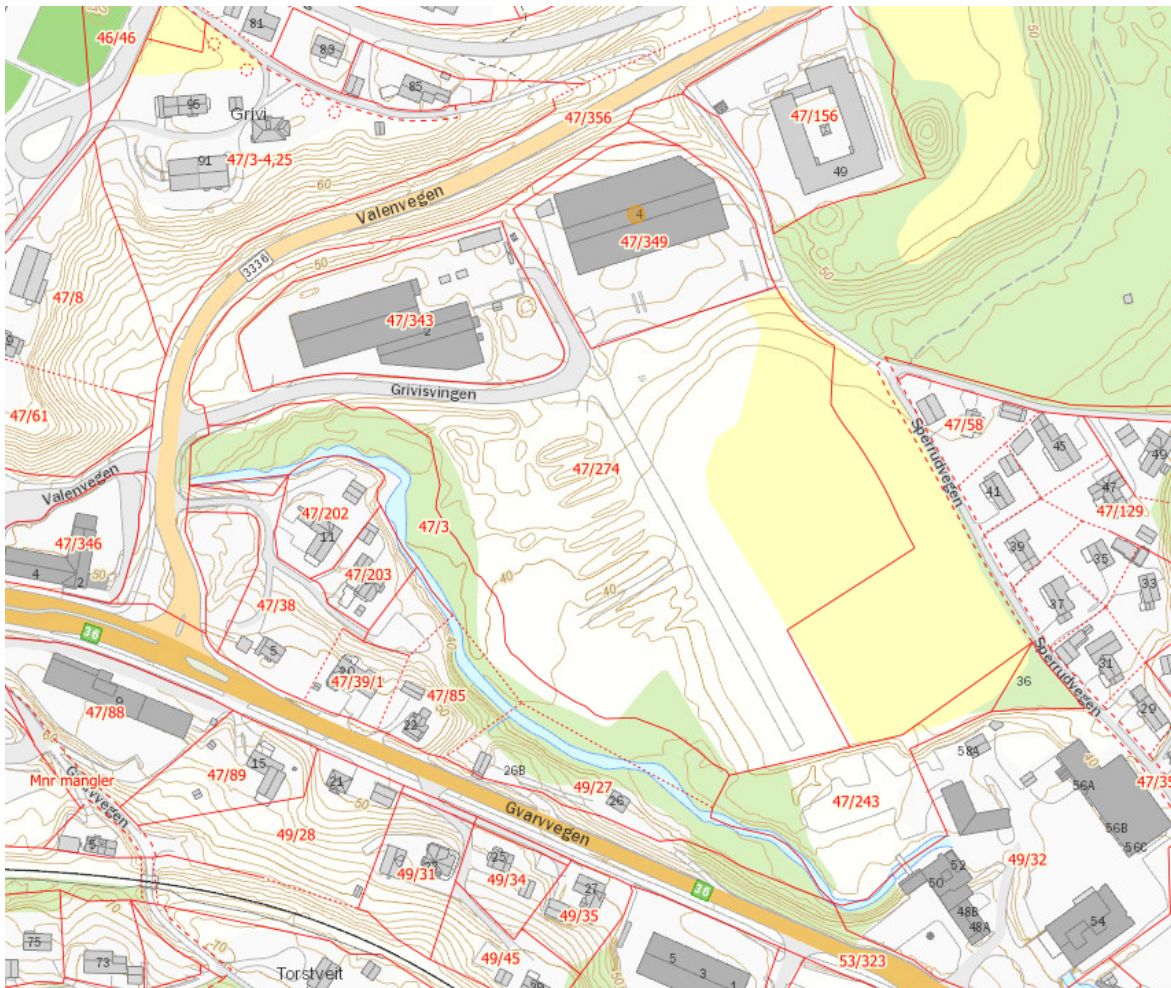
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet:

- Rikspolitisk retningslinje for styrking av barn og unges interesser
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

2.6. Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende eiendommer:

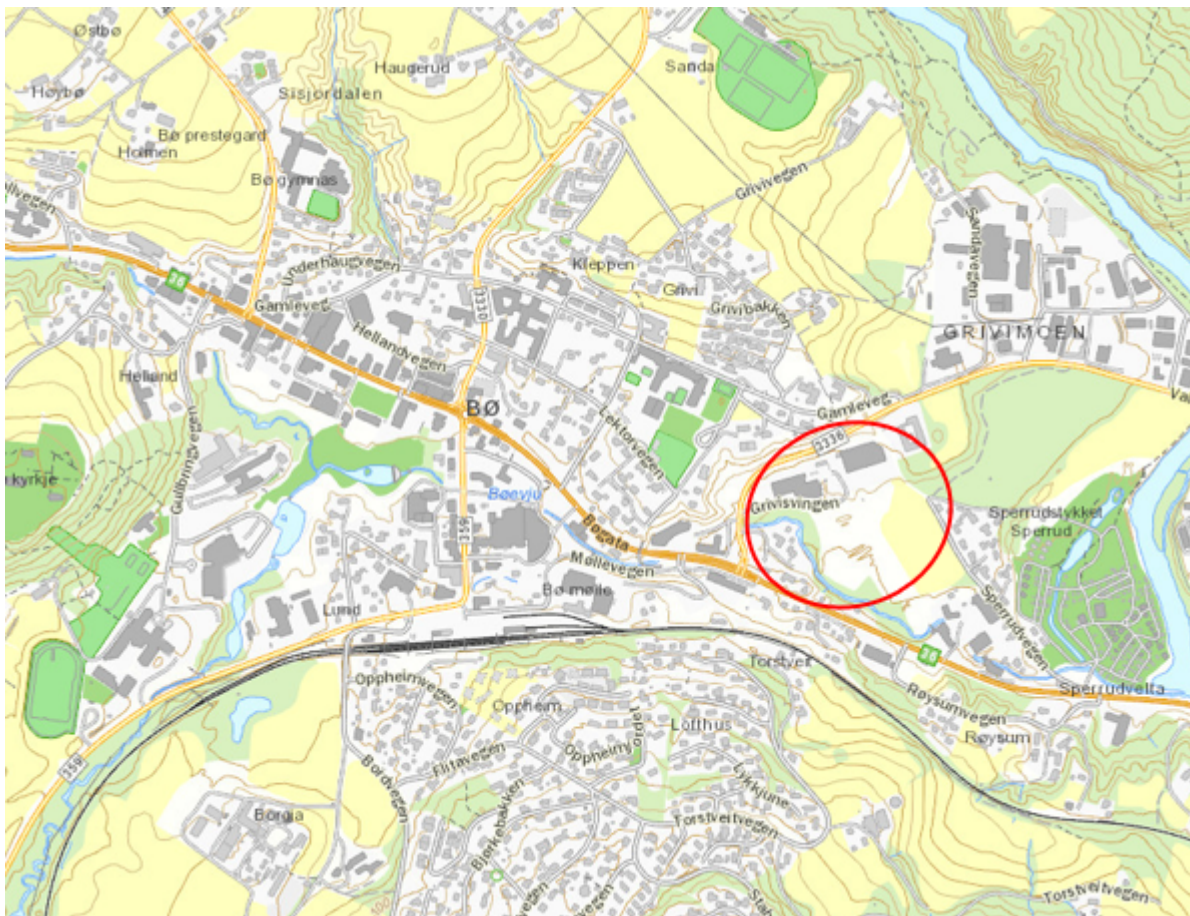


Figur 2-3: Kart som viser eiendomsgrenser

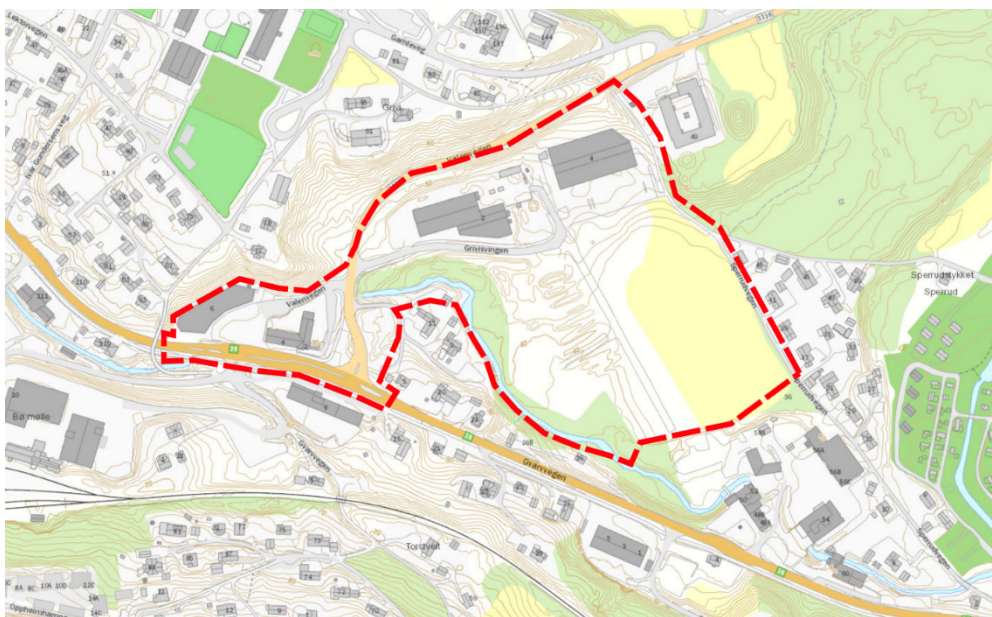
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Grivi i Bø i Midt-Telemark kommune.



Figur 3-1: Planrådets beliggenhet



Figur 3-2: Varslet plangrense

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet var tidligere i bruk som landbruksareal. De siste 10 årene har deler av området blitt opparbeidet som næringsarealer. Området ligger i tilknytning til et større næringsområde på Grivimoen.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består hovedsakelig av forretnings- og landbruksarealer.

3.4. Stedets karakter

Planområdet ligger innenfor sammenhengende tett bebyggelse inn mot Bø sentrum.

3.5. Landskap

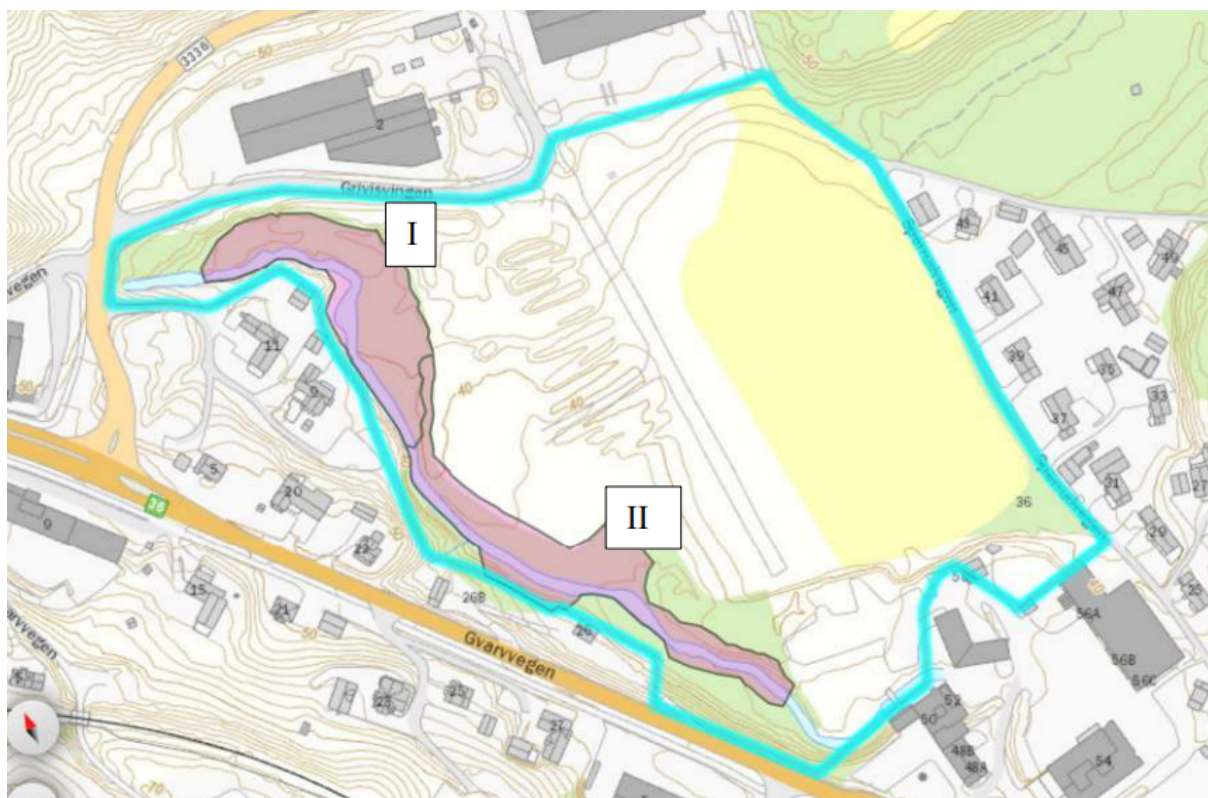
Planområdet er avgrenset av veger i både nord og sør. Sør for planområdet ligger rv. 36 Gvarvvegen, og nord for planområdet ligger fv. 3336 Valenvegen. På sørsiden av planområdet renner Bøevju, en sidebekk av Bøelva, og utgjør et naturlig skille mellom planområdet og eksisterende boliger langs riksvegen.

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

3.7. Naturverdier

Det er gjennomført en naturfaglig befaring av området 22. november 2021, og det foreligger rapport datert 01.02.2022. Registreringen er gjort i henhold til NiN - kartleggingsinstruks. Det er registrert to naturtypelokaliteter innenfor planområdet, som begge ligger langs Bøevju.

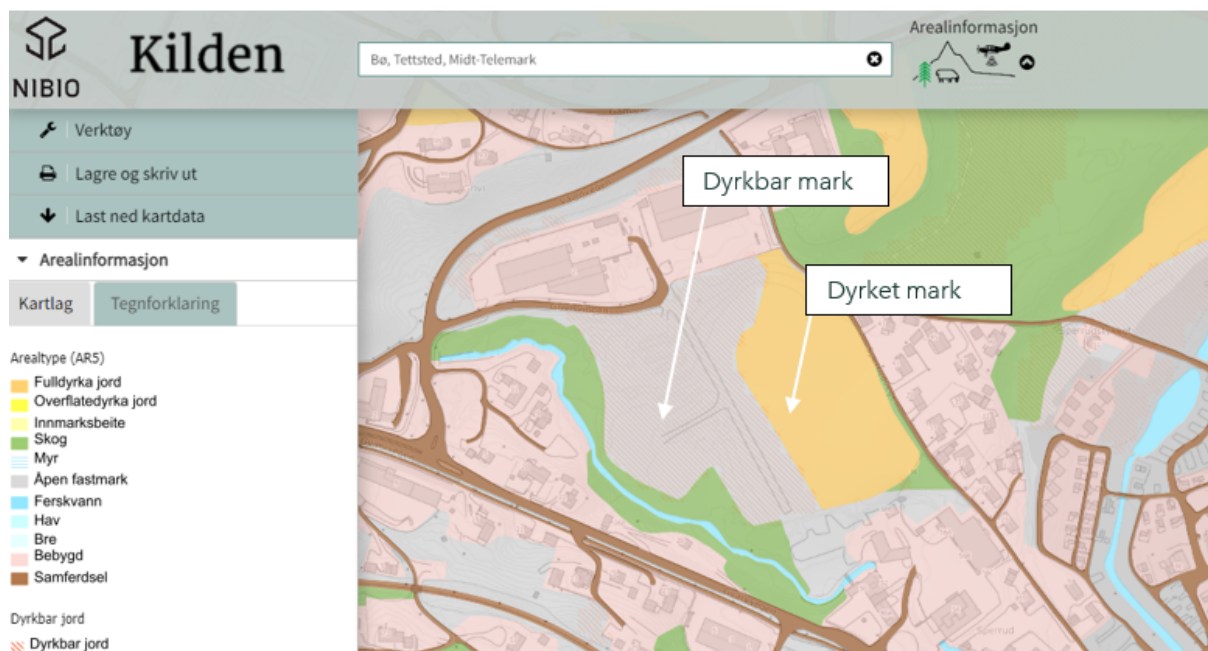


Figur 3-3: Naturtypelokaliteter vist med rosa skravur, kartleggingsområdet er vist med turkis farge

Lokalitetene består av en flomskogsmark med høy lokalitetskvalitet, og en gammel høgstaudegråorskog med moderat lokalitetskvalitet. Lokalitetene ligger plassert med bebyggelse i vest, og jordbruk samt arealer med betydelig negativ påvirkning fra menneskelig inngrep i øvrige retninger.

3.8. Naturressurser

Innenfor planområdet er det ca. 17 daa med dyrka mark, i henhold til karttjenesten NIBIO. Deler av arealet innenfor planområdet har tidligere vært dyrka, og er registrert som «dyrkbare mark».



Figur 3-4: Arealinformasjon fra NIBIO, dyrka mark skravert med gult, og dyrkbare mark vist med lys farge

3.9. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er gang- og sykkelforbindelse fra planområdet og frem til Bø sentrum. Det er ingen turområder innenfor planområdet.

3.10. Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra fv. 3336 Valenvegen. Registrert ÅDT for Valenvegen er 2300 (fra 2021). Fartsgrensen er 60 km/t forbi adkomstvegen.

Det er etablert gang- og sykkelveg langs sørsiden av rv. 36 Gvarvvegen. Det er nylig etablert fortau/gang- og sykkelveg langs vestsiden av Valenvegen fra innkjøring til Europris og ned mot krysset med rv. 36. I tillegg er det etablert fortau på østsiden av Valenvegen ved Grivisingen (ved innkjøringen til planområdet). Det er ikke tilrettelagt for gående inne i handelsområdet i dagens situasjon.

Det er etablert kanalisering i krysset rv. 36 – Valenvegen, med eget venstresvingefelt for trafikk fra Bø sentrum som skal i retning Valenvegen.

3.11. Barns interesser

Det er ingen lekeområder eller snarveger innenfor planområdet.

3.12. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i tilknytning til boligområder. Det planlegges ikke etablert boliger innenfor planområdet.

3.13. Universell tilgjengelighet

Universell utforming vil gjennomføres i henhold til krav i teknisk forskrift.

3.14. Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en VA-plan som en del av planarbeidet, datert 03.05.2022.

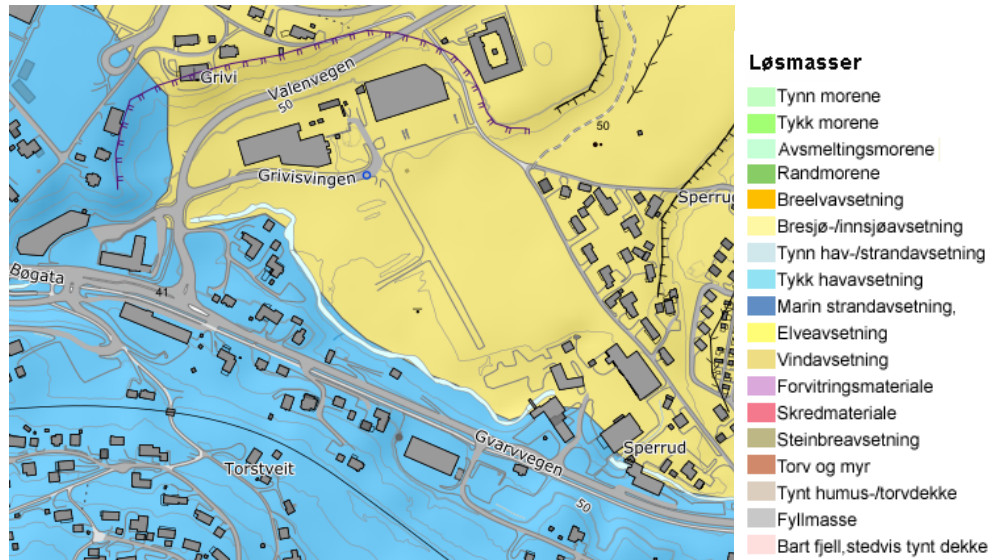
Gjennom planområdet ligger en vann- og spillvannsledning, som er koblet til kommunes hovedledninger.



Figur 3-5: Eksisterende VA-ledninger i området

3.15. Grunnforhold

I henhold til NGUs løsmassekart ligger planområdet hovedsakelig på marin strandavsetning og bresjø-/innsjøavsetning.

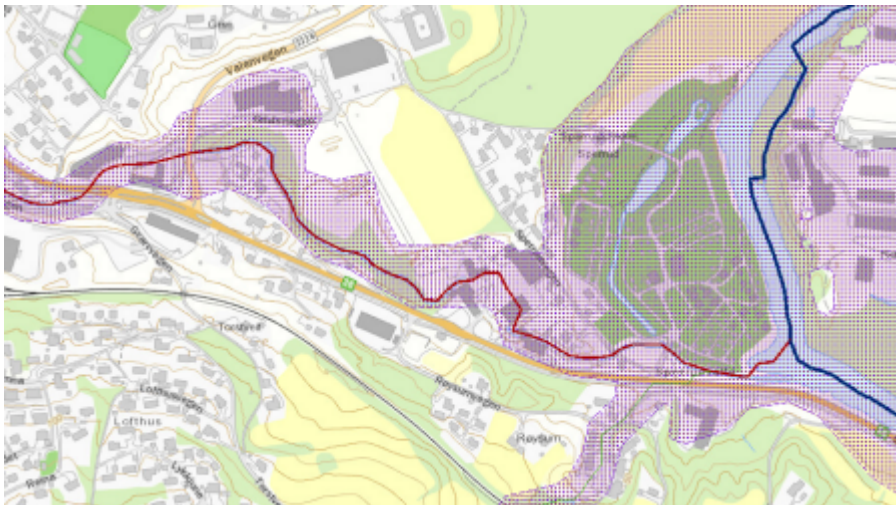


Figur 3-6: Løsmassekart fra NGU

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet i regi av Grunnteknikk AS, datert 27.04.2022. Det er gjort en vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder, og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende på tomten.

Flom

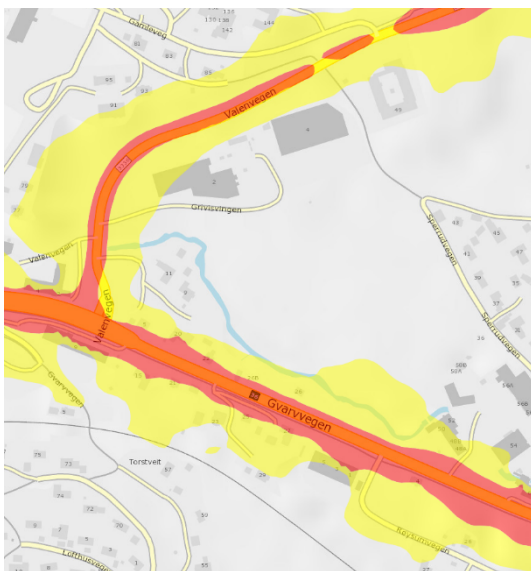
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, jf. figuren under:



Figur 3-7: Aksomhetssone for flom. Kilde: NVE Atlas

3.16. Støyforhold

Vegtrafikk er støykilden i området, planområdet har ikke virksomheter som genererer støy. Utsnitt av støysonekart for området vises på figuren under. Det er ikke støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 3-8: Støykart med gule og røde støysoner (kilde: vegvesen.no)

3.17. Luftforurensning

Vegtrafikk er forurensningskilde. Det er lite trafikk i vegene rundt planområdet, og luftkvalitet vurderes ikke som en problemstilling.

3.18. Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet.

3.19. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

3.20. Næring

Det er næringsvirksomhet innenfor planområdet i dagens situasjon som planlegges videreført og utvidet.

3.21. Analyser/utredninger

Følgende analyser og utredninger er gjennomført i løpet av planprosessen:

- Geoteknisk vurdering
- ROS-analyse
- VA -vurdering
- Flomvurdering
- Naturmangfoldregistering
- Matjordplan
- Mobilitetsplan og trafikkanalyse
- Klimagassutslipp fra planområdet
- Utbedring av vegkryss

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Midt-Telemark kommune 19.08.2021. Det foreligger referat fra møtet.

4.2. Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet i avisa Bø blad 23.12.2021. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 25.01.2022. Kopi av kunngjøringsannonse, varslingsmateriale og liste over varslede parter følger planforslaget som vedlegg.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet inn 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Føre Nett

Det må settes av plass til ny nettstasjon i området, for forsyning av strøm til området.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning.

Lede

Lede har ikke noe nett i dette området.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Det vises til nasjonale og vesentlige regionale interesser som må ivaretas i reguleringsplanen. Det må være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. NVE gir innspill til og informasjon om hvordan forholdene til overvann skal behandles i planarbeidet og hvordan sikkerhet mot flom og erosjon skal utredes og

ivaretas i reguleringsplanen. Vedr. erosjon er det angitt en anbefalt avstand fra topp elveskråning til bebyggelse minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred og ev. krav om nødvendig sikring på arealer hvor det er utilstrekkelig sikkerhet må reguleres i planen. Orienterer om prosess ved ev. vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann.

Forslagsstillers kommentar:

- *I forbindelse med planarbeidet er det gjort egne utredninger for overvann og flom/erosjon.*
- *Det er gjennomført vurdering av områdestabilitet iht. gjeldende krav som dokumentasjon til planforslaget. Vurderingene er gjort av fagkyndig geotekniker.*
- *Planforslaget omhandler ikke tiltak i vassdrag.*

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Uttaler følgende:

Vedr. forholdet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging viser Statsforvalteren til kommuneplanens arealdel sine bestemmelser knyttet til omfang av handelsetableringer og utnyttelse av området på Grivijordet. Det vises også til den forutgående prosessen omkring utvidelse av sentrumsformål i kommuneplanen. Statsforvalteren forventer at føringene i kommuneplanen blir fulgt opp.

Det vises til krav om ROS-analyse og at sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes i tillegg til at flom og områdestabilitet skal dokumenteres. Det anbefales at overvann, grunnforhold, flom, brann i bygning, myke trafikanter, trafikkforhold og fremkommelighet for utrykningskjøretøy tas inn som risikomomenter i ROS-analysen, i tillegg til ev. andre forhold som må vurderes. Statsforvalteren vektlegger også «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Vurdering av hvilke effekter klimaendring vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer, og vurdere konsekvensene klimaendring vil ha for planområdet og planlagte tiltak skal inkluderes i ROS-analysen.

Det forutsettes at støyretningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivaretatt i henhold til denne.

Tilsvarende for retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

Vann, avløp og overvann skal avklares i planen.

Planen må ta hensyn til forurensset grunn eller mistanke om dette. Er det forurensset grunn i området bør dette være undersøkt og risikovurdert i eller før planprosessen. Temaet naturmangfold bør utredes der det er vurdert å være potensial for forekomst av naturkvaliteter. Det anbefales at nye undersøkelser gjøres etter NiN-metoden. Det minnes om at kantvegetasjon langs bekker og vassdrag må taes vare på. Statsforvalteren forventer at prinsippene om universell utforming av området og bygninger følges.

Forslagsstillers kommentar:

- Planarbeidet følger opp bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.
- Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Anbefaling om risikomomenter tas til etterretning. Fagkyndig geotekniker utarbeider geoteknisk vurdering av området. Vurdering av områdestabilitet og sikkerhet mot kvikkleireskred er en del av denne. Flom utredes særskilt.
- Innspill vedr. effekt av klimaendringer tas til etterretning.
- Vedr. støy planlegges det hverken støyfølsom bebyggelse eller tiltak som genererer nevneverdig støy på planområdet. Økt veitrafikkstøy som følge av planforslaget vil bli omtalt i planbeskrivelsen, med bakgrunn i en konferering med fagrådgiver på støy. Skulle det vise seg nødvendig å utrede støyforhold nærmere, vil man ta stilling til dette fortløpende. Tilsvarende vil temaet luftkvalitet også bli omtalt i planbeskrivelsen.
- Det utarbeides eget notat/rapport om VA og overvann ifm. planforslaget.
- Vedr. grunnforurensning er det på bakgrunn av kunnskap om tidligere bruk av området (jordbruk) ikke mistanke om forurensset grunn i området.
- Det er utarbeidet en rapport om naturmangfold, basert på NiN-kartlegging av området langs elva. Resultatene av denne tas med inn i vurderingene av tiltak i planen.
- Planleggingen av området og ny bebyggelse forholder seg til gjeldende regelverk for universell utforming.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

DSB viser til sin innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører områdene virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg og tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene). Det vises for øvrig til Statsforvalterens overordnede ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget omhandler eller berører ikke de nevnte områdene eller arealer med storulykkevirksomhet eller storulykkeanlegg.
- Det er ikke sett på som nødvendig å involvere DSB direkte i det videre planarbeidet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Det vises til avtale med Statsforvalteren som innebærer at fylkeskommunen nå ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner.

Vedr. ATP Telemark vises det til rulleringen av KPA Midt-Telemark og fylkeskommunens innsigelse til blant annet at planområdet skulle inkluderes i sentrumsformål og til omfanget av handelsareal. Det forutsettes at planforslaget forholder seg til rammene i den vedtatte KPA.

Det skal utarbeides en matjordplan som skal følge saken når den kommer til offentlig ettersyn, og sikres i bestemmelsene til planen.

Vedr. temaet vannressursforvaltning minnes det om Regional plan for vannforvaltning og det generelle målet i vannforskriften om at «alle vannforekomster skal vernes mot forringelse, blir forbedret og blir rettet opp igjen med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand». Det anbefales at vannmiljø blir tatt inn som et tema i planbeskrivelsen.

Vedr. samferdsel vises det til kommuneplanens bestemmelser §§ 3.1.5 og 2.4.3 og at det skal utarbeides en mobilitetsplan med angitt innhold. Det skal legges vekt på trafiksikre og funksjonelle kryssløsninger, god tilrettelegging og sikker tilkomst for myke trafikanter mellom sentrum og handelparken. Dette skal medvirke til at gange og sykkel blir attraktive alternativer for bil.

Tiltak på og i tilknytning til fylkesveg skal følge gjeldende regelverk som angitt i uttalelsen og nødvendige tiltak skal skres i planbestemmelsene samt at ev. tiltak må være godkjent av fylkeskommunen før det blir gitt igangsettingstillatelse for disse.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminne innenfor planområdet, men nevner gravfelt nordøst for planområdet, like nedenfor studentboligene. Det skal

utarbeides en hensynssone omkring dette kulturminnet og avgrensningen skal bestemmes i samråd med fylkeskommunen som kulturminneforvalter.

Det anbefales tekst som kas inn i planbestemmelsene vedr. meldeplikt ved funn av automatisk freda kulturminne på området.

Forslagsstillers kommentar:

- Planarbeidet og planforslaget forholder seg til bestemmelsene i KPA for Midt-Telemark.
- Det blir utarbeidet en matjordplan i forbindelse med planarbeidet.
- Det er ikke lagt opp til at det skal gjøres tiltak i eller langs elva i området. Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfoldet langs elva i forbindelse med planarbeidet. I tillegg utredes flomfare, vann og avløp og overvannsforhold på området. Sistnevnte inneholder omtale av påvirkning på elva fra de planlagte tiltakene på området og hvordan tilstrekkelig sikkerhet for ivaretagelse av vannforskriften oppnås.
- Innspill vedr. samferdsel tas til etterretning. Planarbeidet forholder seg til bestemmelsene i KPA og det utarbeides en mobilitetsplan som underlag for reguleringsplanen. Det ses også på ev. tiltak som må gjøres i Valevnvegen/rv.36, ref. også uttalelse fra Statens vegvesen til varsel om oppstart av planarbeid.
- Gravfeltet i nordøst vil ikke være innenfor planområdet. Det tas allikevel en utsjekk med fylkeskommunen om en sone vil ha en slik utstrekning at den griper inn i planområdet i nordøst. Forslag til tekst om meldeplikt tas inn i planbestemmelsene.

Statens vegvesen

Svv viser til sin uttalelse til offentlig ettersyn av KPA vedr. krysset Valenvegen/rv. 36. Utbyggingen vil trolig forsterke kapasitetsutfordringene som allerede er til stede i krysset. SvV kan vanskelig se at det vil være mulig å øke kryssets kapasitet og at en må forvente tidvis kødannelser inn mot rv. 36.

Det bør stilles rekkefølgekrav til at det må etableres en god og trygg adkomst til handelsparken for alle trafikantgrupper med et spesielt fokus på gående og syklende til/fra handelsparken.

Forslagsstillers kommentar:

- Uttalelsen vedr. krysset tas til etterretning. Det er regulert annet veiareal i krysset som kan gjøre det mulig å gjøre tiltak her for å bedre situasjonen. Dette ses på i forbindelse med mobilitetsplanen og veiprosjekteringen.
- Løsninger for adkomst for myke trafikanter ses på som en del av planarbeidet.

Mattilsynet

Viser til at det i oppstartsmøtet med kommunen er satt føringer for drikkevann og at det skal utarbeides rammeplan for VA og at det legges opp til dialog med vannverket.

Forslagsstillers kommentar:

Det utarbeides VA-plan i forbindelse med planarbeidet.

Beverøya Camping AS

Ber om at det blir tatt hensyn til problematikken rundt asfaltering / bebyggelse og flomsituasjonen i Ivjo (bekken som kommer fra Bø sentrum og renner ut i Bøelva ved Beverøya Camping.

Forslagsstillers kommentar:

Flomfare utredes i forbindelse med planarbeidet. Nødvendige tiltak for flomsikring av planområdet vil bli fulgt opp som krav i planbestemmelsene til ny reguleringsplan.

Siw Bugge Gjerdevik Kolstad og Arne Kristian Kolstad

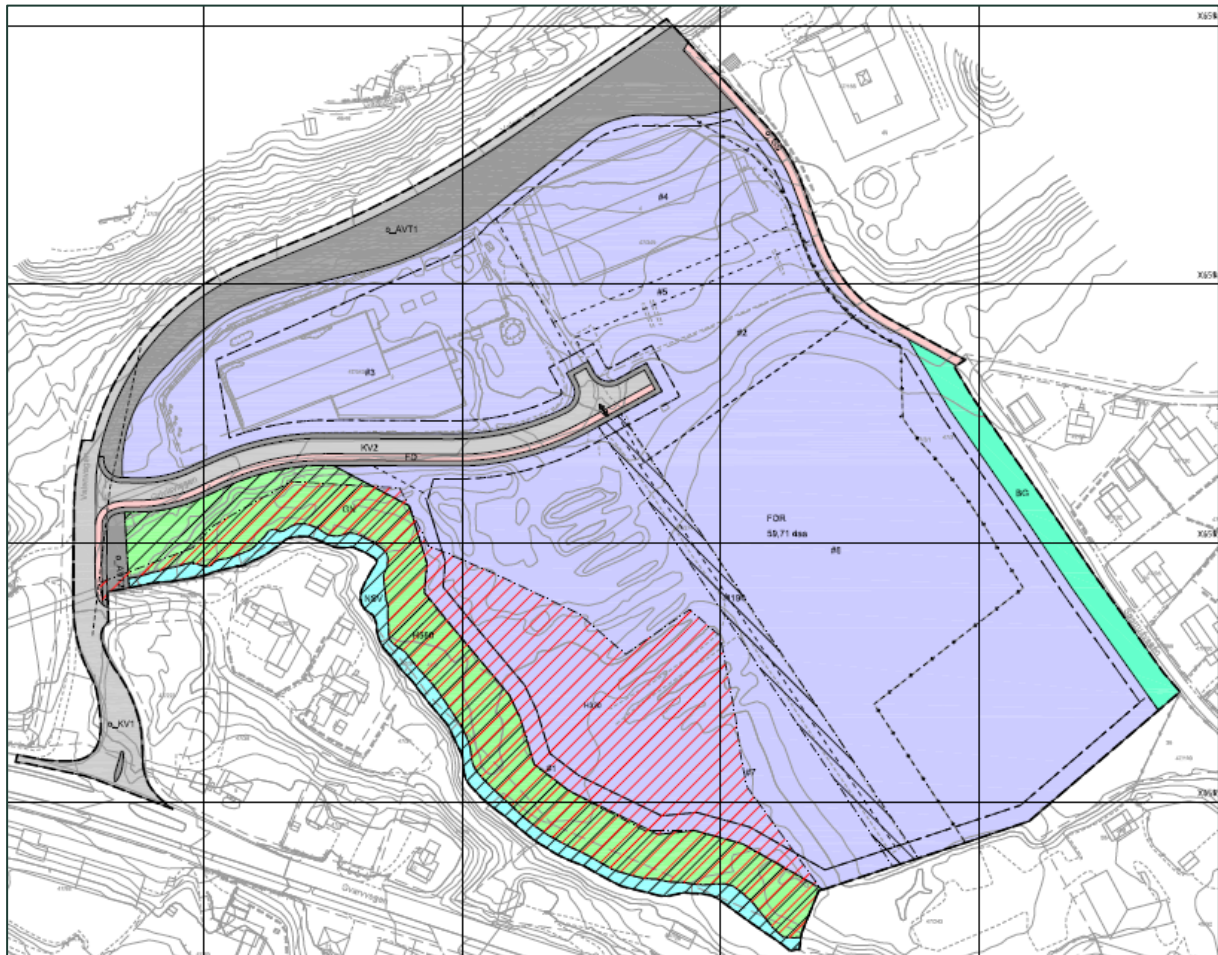
Eiere av gnr. 49 bnr. 27. Opptatt av at området langs elva Evjo og grøntdraget beholdes som en «stille side» mot handelsområdet og at kvalitetene av dette som naturområde og buffer mot boligbebyggelsen ivaretas. Påpeker tidvis flom i elva og at dette må tas hensyn til ved etablering av nye områder med tette flater som vil medføre raskere avrenning ved store nedbørsmengder. Ber om at nabobebyggelsen hensyntas når det gjelder støy fra virksomheter og lyssetting av området, både belysning for uteområder og lyssetting av bygg. Det forventes høyt fokus på trafiksikkerhet med gode trafiksikre løsninger og tiltak i planleggingen av handelparken. Ønsker å bli tatt med i dialog rundt konkret utforming av planen før planforslaget utarbeides ferdig.

Forslagsstillers kommentar:

- *Det er laget en romslig avgrensning av planområdet ved varsel om oppstart, men utgangspunktet er at avgrensningen av gjeldende reguleringsplan skal følges. Det er i utgangspunktet ikke planlagt tiltak i området/ grøntdraget langs elva. Kartlegging av naturmangfold i området tilsier at gjeldende regulerings grønnstruktur/friområde og hensynssone natur bør videreføres.*
- *Flomfare og overvannshåndtering utredes i forbindelse med planforslaget. Forslag til nødvendige avbøtende tiltak vil bli foreslått tatt inn i reguleringsplanen.*
- *Støy vil bli belyst i planbeskrivelsen til planforslaget. Planen legger ikke til rette for virksomheter som genererer støy. Biltrafikkstøy som følge av utbyggingen vil bli vurdert og omtalt. Vedr. lysforurensning vil dette fortrinnsvis bli vurdert i forbindelse med utarbeidelse av skiltplan og utomhusplan i prosjekterings- og byggesaksfase. I planfase vurderes det hvordan dette kan sikres i planbestemmelsene.*
- *Det gjennomføres en mobilitetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, som vil danne grunnlag for vurdering av tiltak for blant annet myke trafikanter. Dette er en oppfølging av krav i overordnede planer.*
- *Medvirkning utover den ordinære prosessen vurderes fortløpende i forhold til hvilke løsninger man kommer frem til i planarbeidet.*

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Forslag til reguleringsplan



Figur 5-1: Utsnitt av plankartet (forslag datert 23.06.2022, Asplan Viak AS)

Planområdet er på ca. 81 daa.

5.2. Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

Bebyggelse og anlegg

Forretning

FOR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

KV

Fortau	FO
Gang- og sykkelveg	GS
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT

Grønnstruktur

Blå/Grønnstruktur	BG
Naturområde	GN

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag	NSV
-------------------------------	-----

Hensynssoner

Flomfare	H320
Andre sikringssoner (flomveg)	H190
Bevaring naturmiljø	H560

Bestemmelsesområder

Tursti	#1
Forbindelse for myke trafikanter	#2
Byggehøyder	#3 - #7

5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg

I området FOR legges det til rette for etablering av forretning for detaljhandel i en størrelse på totalt 12 000 m² BRA. Øvrige etableringer skal bestå av plasskrevende handel, grad av utnyttning %-BYA = 80 % og forretninger innenfor området skal ha minimum 1 200 m² salgsareal.

Hver butikk skal ha egen dør/inngang. Seksjonene skal ikke kobles sammen.

Det er ikke tillatt å etablere dagligvareforretning på området. Et mindre serveringstilbud er kun tillatt som en integrert del av forretning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene KV omfatter eksisterende vegsystem innenfor planområdet, inkludert fv. 336 Valenvegen (KV1), og privat adkomstveg inn på forretningsområdet (KV2).

Grønnstruktur

Område BG utgjør buffersone mot boligbebyggelsen øst for planområdet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm innenfor området BG.

Område GN omfatter kantsonen langs Bøevju.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Område NSV omfatter elva Bøevju.

Hensynssoner

- Hensynssone for flomveg (H190) omfatter sikringssone for flomveg innenfor område FOR.
- Hensynssone for flomfare (H320) omfatter flomsonen for elva Bøevju.
- Bevaring naturmiljø (H560) omfatter kantsonen til elva Bøevju.

Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert tursti langs Bøevju.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres forbindelse for myke trafikanter.

Bestemmelsesområde #3 - #7 omfatter bestemmelser om byggehøyder.

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Planen legger til rette for en videreføring av føringene i kommuneplanens arealdel for området.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan på bakgrunn av et konseptforslag som viser hvordan området kan realiseres innenfor de rammene som planforslaget setter. Illustrasjonsplanen følger planforslaget som eget vedlegg, figuren under viser et utsnitt.



Illustrasjon 1 Utsnitt av illustrasjonsplan. Kilde / Utarbeidet av: ARKNET AS

Bebyggelse og infrastruktur

Illustrasjonsplanen viser en løsning med etablering av syv nye bygninger innenfor planområdet, parkerings-, trafikk- og utearealer som vist.

For å sikre kvalitet i planområdet er det i forbindelse med byggesøknad stilt krav til levering av utomhusplan som viser terrengbearbeiding m.m.

Byggehøyder og bygningsutforming

Det legges til rette for etablering av bygninger med maksimal gesimshøyde på 11 meter. I tillegg tillates det tekniske oppbygg over tak.

Alle fasader skal ha en tiltalende utforming, og ta hensyn til de omgivelsene fasaden henvender seg mot.

Det er stilt krav i planen om maksimalt tillatt kotehøyde for bestemelsesområde #3 - #7:

- Bestemmelsesområde #3: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 57.
- Bestemmelsesområde #4: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 54.
- Bestemmelsesområde #5: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 54,5.
- Bestemmelsesområde #6: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 52,5.
- Bestemmelsesområde #7: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 55,5.

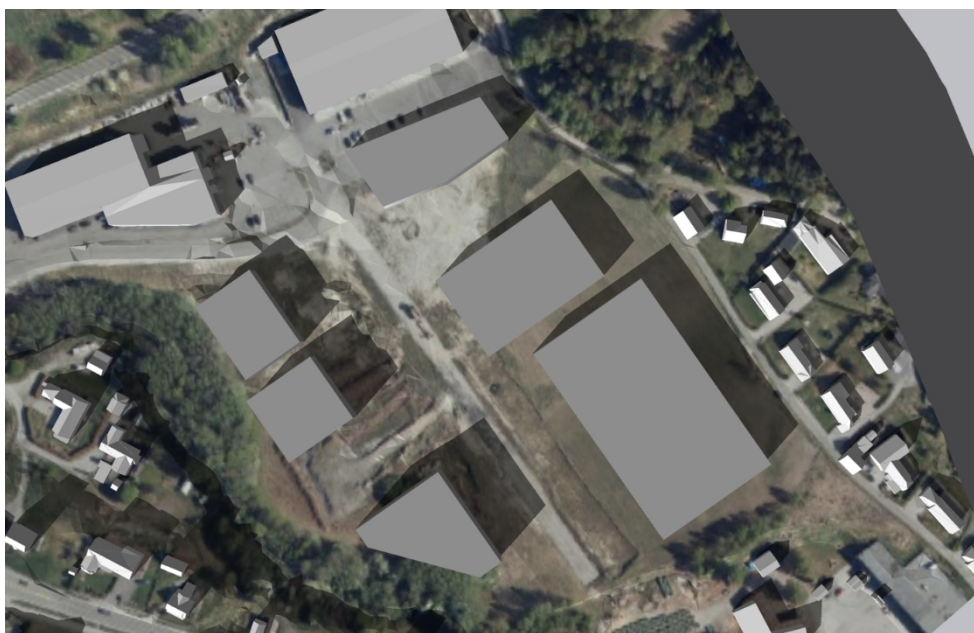
Tetthet

Utnyttelsesgraden i planen er satt til maks % BYA = 80%.

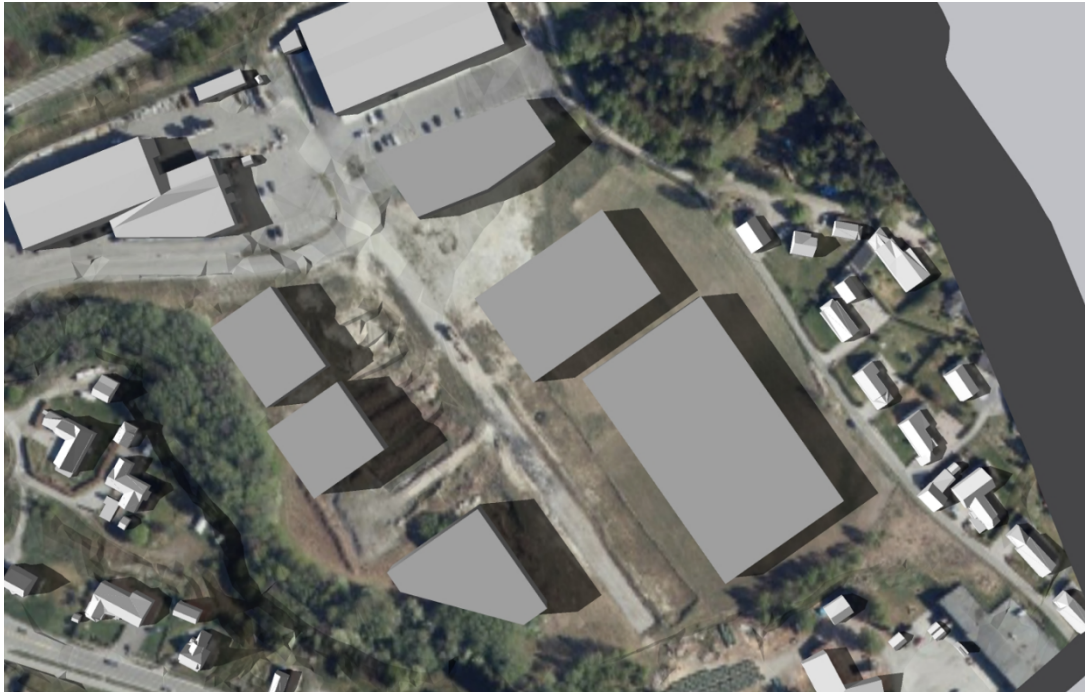
Sol- og skyggevirkning

Det er gjennomført en sol/skygge-analyse for å vurdere eventuelle skyggevirkninger mot naboer. I analysen er maksimalt tillatte kotehøyder lagt til grunn.

Figurene viser skygge fra planlagt bebyggelse for mars og juni, og figurene viser at planlagt bebyggelse ikke vil gi skyggevirkninger for naboer.



Figur 5-2: Sol/skygge 20. mars kl. 15



Figur 5-3: Sol/skygge 23. juni kl. 18

5.5. Parkering

Det er gjort vurderinger med tanke på parkeringsbehov, jf. mobilitets- og trafikkanalyse.

Det er satt krav om maksimalt 1 parkeringsplass per 150 m² BRA, noe som tilsvarer at det kan etableres ca. 210 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Det skal etableres 0,6 - 1 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA. Det tilsvarer ca. 250 - 410 plasser. Det er stilt krav i planen om at det skal etableres minimum 0,6 sykkelparkeringsplasser per 50m² BRA.

Det er stilt krav i bestemmelsene om å vise plan for varetransport for hele planområdet i forbindelse med levering av utomhusplan.

5.6. Tilknytning til infrastruktur

Tomten er tilknyttet offentlig VA-nett.

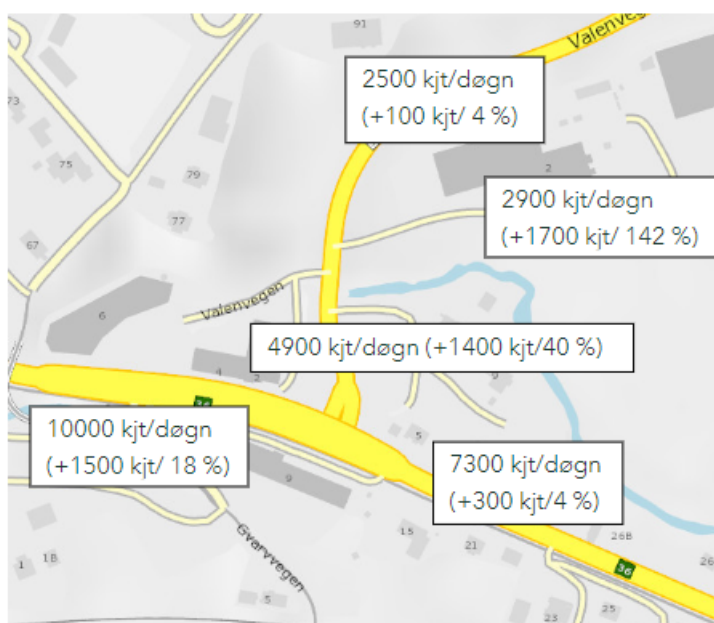
5.7. Trafikkløsning

Det er gjennomført en mobilitetsplan og trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet, datert 02.05.2022. Vurderingene omfatter blant annet estimert trafikkøkning som følge av utbyggingen, kapasitetsvurderinger for eksisterende kryss, vurdering av behov for løsninger for myke trafikanter, og vurdering av parkeringsbehov.

Det planlegges at eksisterende adkomstveg fra Valenvegen inn til planområdet skal videreføres. Det er sikret i planen at det skal etableres en forbindelse for myke trafikanter langs Grivisvingen gjennom planområdet, som kobler seg på eksisterende gang- og sykkelveg øst for planområdet.

Det vil legges til rette for et krysningspunkt for myke trafikanter over Valenvegen, sør for innkjøringen til planområdet.

Figuren under viser forventet trafikkøkning for de ulike vegene i området som følge av utbygging.



Figur 6-6 Estimert ADT i fremtidig situasjon og endring fra dagens situasjon i kjt/døgn og prosent i parentes.

Det er stilt krav om utbedring av kryssene Grivisvingen - Valenvegen og Valenvegen - Gvarvvegen (rv. 36). I krysset Grivisvingen vil det etableres et større svingeareal slik at krysset er bedre tilrettelagt for store kjøretøy.

I krysset rv. 36 vil det foretas en utvidelse av høyre kjørebane i Valenvegen slik at venstresvingende kjøretøy ut på rv. 36 ikke blokkerer for høyresvingende trafikk mot Seljord.

5.8. Planlagte offentlige anlegg

Det er stilt rekkefølgekrav til utbedring av krysset Grivisvingen – Valenvegen, samt krysset Valenvegen – Gvarvvegen (rv. 36). Det er stilt krav om at det skal foreligge byggeplan for de to kryssutbedringene, som skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

5.9. Miljøoppfølging

Naturmangfold

Reguleringsplanen gir ingen negativ konsekvens for naturmangfold, basert på Statens vegvesens håndbok V712. Naturtypen er sikret med en hensynssone i planen, og det planlegges ingen inngrep innenfor hensynssonen. I utgangspunktet tillates det ingen form for inngrep i hensynssonen. Det tillates beskjæring kun hvis det er enkelte trær eller greiner som henger over planlagt bebyggelse.

I kantsonen til Bøevju ligger hogstavfall og hauger med trespon. Det anbefales at hogstavfallet fjernes for å hindre negativ gjødslingseffekt til vassdrag og naturtypelokaliteter. Det er ikke stilt krav i planen om at dette skal gjennomføres, men det er et anbefalt tiltak uavhengig av utbyggingsprosjektet.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger er gjort av §§ 8-12:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det foreligger god og oppdatert dokumentasjon av naturtypelokaliteter og til dels arts mangfold i undersøkelsesområdet etter gjennomført feltarbeid med godkjente kartleggingsinstrukser. Dette har gitt et godt grunnlag for planlegging og prosjektering. Kilder til kunnskap om naturmangfold er feltarbeid, kvalitetssikring av eksisterende informasjon i Naturbase www.naturbase.no og Artskart www.artsdatabanken.no.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget om naturtypelokaliteter vurderes som godt og tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store, ukjente negative konsekvenser for naturmangfold. På bakgrunn av dette tillegges føre var-prinsippet mindre

vekt. Kunnskapen om artsforekomster er noe mangelfull (blant annet på grunn av kartlegging utenfor vekst- og hekkesesong).

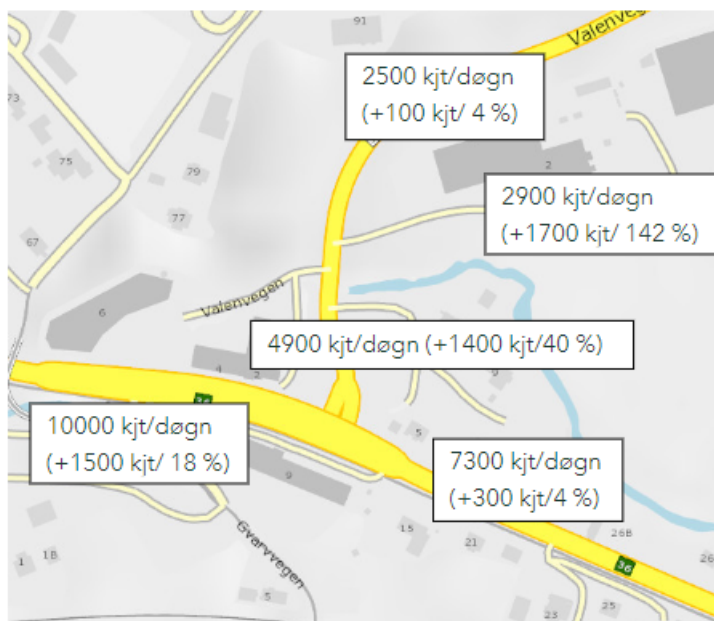
Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Belastning på verdisatte naturmiljøer i utredningsområdet vurderes å være godt beskrevet gjennom temautredning naturmangfold. Tiltaket medfører ikke nedbygging av verdifull natur. Planen medfører til dels en bedre sikring av naturverdiene gjennom planbestemmelser.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Følgende synes relevant: (i) kostnaden ved å framskaffe kunnskap og (ii) kostnader ved kompenserende tiltak skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Reguleringsplanbestemmelser er etablert for å ivareta viktige naturverdier i naturtypelokalitetene. Det forutsettes at tiltakshaver opptrer så arealminimerende som mulig tett på naturtypelokaliteten, spesielt i anleggsfasen. Det bør settes opp sperregjerder i anleggsfasen som skal forhindre ikke tilsiktede inngrep i naturtypelokalitetene. Det anbefales befarig at naturfaglig kompetanse benyttes i anleggsfasen slik at naturverdiene bevares på en best mulig måte. Dersom dette gjennomføres anses § 12 godt oppfulgt.

Støy

Det planlegges ikke etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller støyende virksomhet. I trafikkanalysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget er det gjort vurderinger av antatt økning i trafikk ut ifra det planforslaget legger til rette for. Nedenfor er utdrag av figur 6-6 i trafikkanalysen, som viser denne økningen fordelt på de omkringliggende vegene.



Figur 6-6 Estimert ÅDT i fremtidig situasjon og endring fra dagens situasjon i kjt/døgn og prosent i parentes.

Figur 5-4 Utdrag av figur 6-6 i trafikkanalysen (Asplan Viak AS)

På bakgrunn av type arealformål og omfang samt antatt økning i trafikk som følge av planforslaget, er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre særskilt støyanalyse/støyutredning ifm. planarbeidet. Rådgiver akustikk (støyrådgiver) i Asplan Viak AS har imidlertid gjort en overordnet vurdering av behovet for nærmere utredning eller tiltak som følge av trafikkøkningen. Det er antatt en maksimal økning på 40% i trafikk (ref. trafikkanalysen). På bakgrunn av dette er det vurdert at økningen i støy ikke utgjør en betydelig endring i aktivitets-/trafikkmengde og at det ikke vil gi utslag i en merkbar endring av støynivået. Det er konkludert med at økningen er under nivået for å vurdere behov for tiltak for støyskjerming av omkringliggende bebyggelse (jf. retningslinje T-1442/2021).

Anleggsfasen: Det er sikret i planen at grenseverdier i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 skal ivaretas.

Luftforurensning

Det planlegges ikke etablert bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

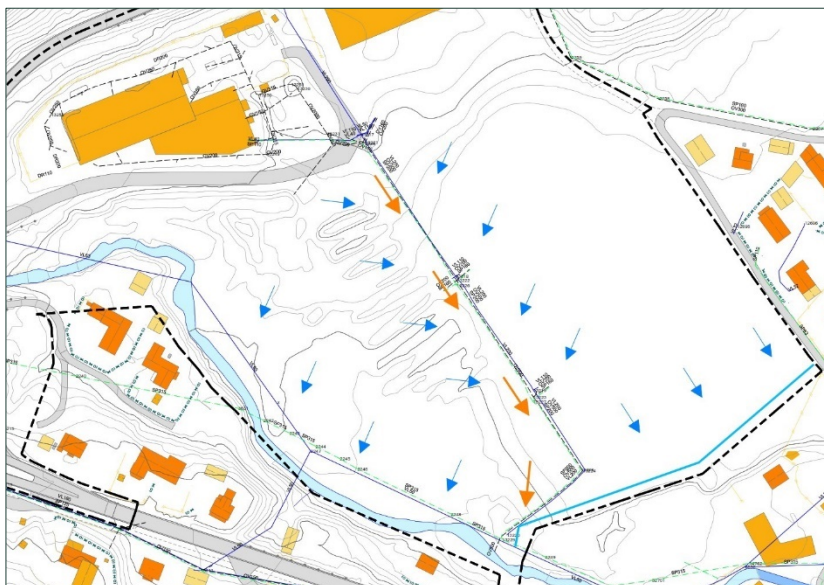
Overvannsvurdering

Det er gjennomført en VA-plan som en del av planarbeidet, inkludert overvannsvurdering, datert 11.04.2022.

Førende for håndtering av overvann er byggeteknisk forskrift og Midt-Telemark kommunes VA-norm, med generelle- og lokale bestemmelser. Disse bygger på prinsippene i tretrinnsstrategien som innebærer:

1. avrenning fra mindre nedbør fanges opp og infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt. Gjelder nedbør opp til og med 2-årshendelsen.
2. avrenning fra større nedbørmengder fordrøyes og forsinkes før et minimalt utløp til vassdrag eller kommunalt nett. Gjelder nedbør fra 2-års- til og med 20-årshendelser.
3. sikre trygge flomveier for overskytende avrenningsvolum som ikke tas hånd om på trinn 2. Dette gjelder nedbør til og med 200-årshendelser.

Informasjon fra løsmassekart fra NGU viser at området består av elve- og bekkeavsetning, noe som betyr at det er gode muligheter for infiltrasjon. Det ligger dermed godt til rette for naturlig infiltrasjon av overvannet ved bruk av for eksempel infiltrasjonsduk, regnbed og/eller infiltrasjonsgrøfter. Det vil benyttes åpne grøfter som kal infiltrere og lede overvannet ned mot elva. Eksisterende flomveier i planområdet blir ikke endret som følge av utbyggingen. I utgangspunktet skal lokale overvannstiltak håndtere overvannet. Ved større nedbørshendelser vil flomveien langs vegen lede overvannet ned til elva. For å sikre økt avrenning mot eksisterende bebyggelse skal det lages en avskjærende grøft sør i planområdet for å håndtere overvannet.



Figur 5-5: Avrenningspiler for overvann er vist med blå piler, og flomvei er vist med oransje piler

Flomvurdering

Det er gjennomført en flomvurdering som en del av planarbeidet, med bakgrunn i at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Rapporten er datert 11.03.2022. Det er gjennomført beregninger for 200 års-flom med 40% klimapåslag, i henhold til anbefalinger fra NVE og Norsk Klimaservicesenter.

Beregningene viser at områdene nærmest Bøevju er utsatt for flom. Arealet er sikret med en hensynssone i plankartet. Ved oppføring av bygningsmasse i planområdet vil det måtte tas høyde for avbøtende tiltak som hindrer flom, i henhold til føringer i Byggeteknisk forskrift (TEK 17).

Klima og miljø - Klimagassutslipp og -beregning

Det er gjennomført en overordnet analyse og overordnede beregninger for klimagassutslipp som oppfølging av Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemarks bestemmelse 2.17.1. I beregningene er det sett på temaene *arealbruksendringer*, *energibruk i drift* og *energibruk på anleggsplass*, basert på foreliggende konsept i reguleringsplanfasen.

Analysen/beregningene viser at klimagassutslipp fra arealbruksendringer anses å være veldig små, som følge av nedbygging av dyrket mark. Klimagassutslipp fra anleggsplass utgjør til sammen 320 tonn CO₂ ekv. hvor cirka 2/3 kommer fra indirekte klimagassutslipp fra bruk av elektrisitet, mens 1/3 kommer fra direkte klimagassutslipp ved forbrenning av diesel. Klimagassutslipp fra energibruk i drift er det største bidraget på 345 tonn CO₂ ekv. Alternativanalysene viser at det er et betydelig potensial for reduksjon av klimagassutslipp fra energibruk ved strømproduksjon fra solceller eller ved energieffektiviseringstiltak.

Analysen og klimagassberegningene følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

I vurderingen av muligheter for å redusere klimagassutslipp omtaler analysen noen alternative energikilder som kan benyttes, som solcellepaneler og varmepumpeløsninger. Det er også gjort vurdering av potensialet ved å oppføre såkalte lavenergibygger. Det vises til neste kapittel om miljøstrategi og kap. 5.10 om alternative former for energiforsyning for omtale av hvilke grep man har vurdert i planarbeidet, herunder bruk av lokale ressurser, ombruk osv.

Miljøstrategi

I forbindelse med planforslaget er det gjort innledende vurderinger av mulige temaer/ tiltak for miljøvennlige løsninger, som vil være egnet for videre undersøkelser eller utvikling i detaljeringen av handelsparken. Undersøkelsene vil for eksempel kunne danne et sett med miljøkriterier med minstekrav og et sett med ambisjoner/føringer for utbygger(e) av området. Samlet kan produktet utgjøre en miljøstrategi for området.

Temaene som er sett på som aktuelle å gjøre videre undersøkelser av er punktvis/ stikkordsmessig angitt i det følgende:

- Energiproduksjon – kartlegge muligheter for energiproduksjon basert på lokale ressurser, fornybare kilder/løsninger osv.
- Avfall og avfallshåndtering – se på løsninger for å håndtere avfall lokalt på området («kortreist håndtering»), samarbeide med andre lokale aktører, felles system på området etc.
- Materialbruk i ny bebyggelse – undersøke mulighetene for å benytte materialer som gir lave utslipp av klimagasser og andre mulige fordeler.
- Ombruk – kartlegge muligheter for å bringe ombruk inn i handelsvirksomheten(e).
- Sosial bærekraft – undersøke på hvilken måte Bø handelspark kan bidra til å styrke sosial bærekraft i Bø
- Mobilitet – integrasjon med Bø sentrum – undersøke hvordan man kan legge til rette for at man på lengre sikt får mer miljøvennlige mobilitetsløsninger i samspillet mellom Bø sentrum og handelsparken
- Samspill med Midt-Telemark kommune – kartlegge samarbeidsmuligheter i et miljøperspektiv – hvordan utviklingen av Bø handelspark «spiller på lag» med planer og tiltak i Bø for øvrig?

I planforslaget er det tatt inn bestemmelse i form av et dokumentasjonskrav, som angir at det skal utarbeides en miljøstrategi i forbindelse med neste utbyggingstrinn på området, og som skal svare ut temaene i punktlisten ovenfor.

5.10. Alternative former for energiforsyning

I forbindelse med klimagassberegningene er det vurdert planområdets potensiale for å benytte solcelleanlegg og varmepumper som alternativ til energiforsyning og beregningene viser at området er egnet for å tilrettelegge for dette.

Det er i en innledende øvelse til en miljøstrategi for handelsparken også sett på potensiale for å utnytte andre løsninger for energiforsyning. Disse vil bli sett nærmere på i detaljeringen av området, jf. kap. 5.9 Miljøstrategi.

5.11. Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

5.12. Landbruksfaglige vurderinger

Reguleringsplanen vil berøre landbruksareal, og vil medføre behov for omdisponering av dyrka mark. Planområdet er avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel, og dermed er en omdisponering av landbruksareal allerede avklart i overordna plan.

Det er utarbeidet matjordplan datert 21.04.2022. Planforslaget vil medføre at ca. 14 daa dyrka mark må omdisponeres. I matjordplanen er det beskrivelse av mottaksareal, samt avtale med grunneier av mottaksareal og beskrivelse av hvordan jordflyttingen skal foregå.

5.13. Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det ligger til rette for å benytte seg av busstransport. Det ligger busslommer i Gvarvvegen i både nordlig og sørlig retning ca. 200 meter fra innkjøringen til planområdet.

5.14. Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet.

5.15. Landskap

Planen vil ikke medføre vesentlige endringer i landskapsrommet. Planområdet ligger i et allerede utbygd område bestående av både boliger og forretninger, samt i tilknytning til et større næringsområde på Grivimoen.

5.16. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i tilknytning til Bø sentrum, og i tilknytning til kollektivholdeplass.

5.17. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.18. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet en VA-skisseplan som en del av planprosessen, datert 11.04.2022.

Innenfor planområdet er det allerede prosjektert og bygget nye tilkoblinger til vann- og avløpsnett. Gjennom området ligger en vannledning som er tilkoblet kommunens hovedledning. I planområdet er det også en spillvannsledning som er koblet til kommunes hovedledning.

5.19. Renovasjon

Avfallsløsninger avklares i forbindelse med byggesøknaden.

5.20. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 03.05.2022. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilsier at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under, sammen med forslag til risikoreduserende tiltak:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Sikre at det gjennomføres tiltak i flomutsatt areal, ved regulering av hensynssone flom med tilhørende bestemmelser

Urban flom/overvann				- Sikre gjennom bestemmelser at det dimensjoneres for riktig fordrøyning innenfor planområdet. - Sikre flomvei i planområdet med hensynssone og bestemmelser.
Skred				- Sikre gjennom dokumentasjonskrav at stabilitet ved oppfylling av terreng vurderes i detaljprosjektering. - Sikre gjennom dokumentasjonskrav at lokalstabilitet vurderes for de enkelte tiltak. - Sikre gjennom dokumentasjonskrav at erosjonssikring av bekk vurderes.
Brann i bygninger og anlegg				Dokumentasjonskrav som sikrer teknisk plan der brannvann er et element.
Svikt i fremkommelighet for personer og varer				

Tabell 1 Resultater fra risiko- og sårbarhetsanalysen oppsummert med forslag til risikoreduserende tiltak.

Risikoreduserende tiltak er fulgt opp i planforslaget i henhold til forslagene i ROS-analysen.

5.21. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om følgende temaer:

- Dokumentasjon på bruk av overskytende matjord i henhold til matjordplan datert 21.04.2022.
- Utbedring av kryssene Grivisvingen - Valenvegen, og Valenvegen - Gvarvvegen (rv. 36).
- Etablering av forbindelse for myke trafikanter gjennom planområdet.
- Notat vedrørende fremmede arter inkl. tiltaksplan og håndtering av avfall langs Bøevju iht. naturmangfoldsrapport.
- Miljøstrategi for området med nærmere utredning av temaer fra planbeskrivelsen til planforslaget.
- Etablering av vegetasjonsskjerm innenfor formålet BG.

6. Oppsummering og planfaglig vurdering

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planen legger til rette for utvidelse av forretning i et eksisterende næringsområde, og er i tråd med formål i arealdelen.

Som en del av planarbeidet er det gjennomført flere kartlegginger, analyser og utredninger som danner grunnlag for en helhetlig planfaglig vurdering av forsvarligheten i det som foreslås. Innspillene som kom inn ved varsel /kunngjøring om oppstart av planarbeidet er fulgt opp og ivaretatt i planforslaget.

Det er ikke avdekket forhold i utredningene som ved videre oppfølging i plan og gjennomføring tilsier at den foreslåtte utbyggingen er uforsvarlig.

På bakgrunn av planforslaget i sin helhet og ovenstående oppsummering er vår vurdering og konklusjon at reguleringsplanen kan vedtas.

Vedlegg

- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- VA-plan
- Geoteknisk notat – vurdering av områdestabilitet
- Naturmangfoldregistrering
- Flomanalyse
- Matjordplan
- Mobilitetsplan og trafikkanalyse
- Klimagassutslipp
- Vegtegninger

