

Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	25.08.2020	78/20
Kommunestyret	07.09.2020	120/20

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-202005,
PLANNAVN-Detaljregulering for
Ryggvegen bustader, PLANTYPE-
35, FA-L12, GBN-53/57

Arkivsaknr.: 20/1497

2. gongs behandling- detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2 vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova § 12-12- med følgjande endringar:

1. Føresegne § 6 får eit punkt om at renovasjon må vere overbygd
2. Føresegne § 6.g eit tillegg om at leikeareal må gjerdast inn mot nabotomt og at det leggast inn eit grøntbelte mot nabotomt.
3. Situasjonskart må leggast ved planen.
4. Utomhusplan med parkering og uteoppahaldsareal må redigerast og syne uteoppahaldsareal i front av bygget.
5. Renovasjonsanlegg må ligge i tilknytning til Ryggvegen. plankart.
6. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

07.09.2020 Kommunestyret

Behandling:

Tilrådinga fra PTN utvalget vart samråystes vedteke.

KS- 120/20Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2 vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova § 12-12- med følgjande endringar:

1. Føresegne § 6 får eit punkt om at renovasjon må vere overbygd
2. Føresegne § 6.g eit tillegg om at leikeareal må gjerdast inn mot nabotomt og at det leggast inn eit grøntbelte mot nabotomt.
3. Situasjonskart må leggast ved planen.
4. Utomhusplan med parkering og uteoppahaldsareal må redigerast og syne

uteoppaldsareal i front av bygget.

5. Renovasjonsanlegg må ligge i tilknytning til Ryggvegen. plankart.
6. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

7. Tilleggspunkt med endring av føresegnes pkt 6.1 vedr. mønehøde. Mønehøga skal ikkje vera meir enn 9 m over eksisterande terren.

25.08.2020 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilrådinga vart samråystes vedteke.

Tilleggspunkt 7 blei vedteke med 5 mot 2 røyster.

PTN- 78/20Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2 vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova § 12-12- med følgjande endringar:

1. Føresegnerne § 6 får eit punkt om at renovasjon må vere overbygd
2. Føresegnerne § 6.g eit tillegg om at leikeareal må gjerdast inn mot nabotomt og at det leggast inn eit grøntbelte mot nabotomt.
3. Situasjonskart må leggast ved planen.
4. Utomhusplan med parkering og uteoppaldsareal må redigerast og syne uteoppaldsareal i front av bygget.
5. Renovasjonsanlegg må ligge i tilknytning til Ryggvegen. plankart.
6. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

7. Tilleggspunkt med endring av føresegnes pkt 6.1 vedr. mønehøde. Mønehøga skal ikkje vera meir enn 9 m over eksisterande terren.

Bakgrunn for saka:

Adaptiv Arkitektur har på vegne av Halvor Øygarden og Kay Rune Bjørnfeld fremja forslag til detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2. Formål med planen er å leggje til rette for ny konsentrert busetjing. Utval for plan, teknikk og næring vedtok i møte 16.06.20 (sak 58/20) å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden til 1.07.20 - 12.08.20, og det har kome 6 merknader til planforslaget (sjå vedlegg)

Vedlagt følgjer høyringsutgåve av planomtale, plankart og føresegner samt relevante dokumentar i saka.

Saksomtale:

Innkomne merknader:

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Fylkesmannen kan ikkje sjå at reguleringsplanforslag kjem i vesentleg konflikt med dei nasjonale interessene dei er sett til å ta vare på, og har difor ingen merknader til planen.

Kommentar

Innspelet tas til orientering

2. Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknadar til planen.

Kommentar

Innspelet tas til orientering

3. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen støttar utvikling som styrkar eksisterande tettstad og bidrar til effektiv arealrealbruk og miljøtenelege transportvalg. Fylkeskommunen meiner planområdet og intensjonane i planen synes å vere i tråd med dette. Fylkeskommunen syner vidare til at merknadane dei hadde til planvarslet er fylgt opp.

Kommentar

Innspelet tas til orientering

4. Bente Ibestad nabo i Ryggvegen 4

Ilestad er nærmeste nabo til planforslaget. Ilestad syner først til at ho ikkje har fått planforslaget til gjennomsyn.

Ilestad peiker på plassering av ny busetjing. Ho kan ikkje sjå nøyaktig avstand og plassering av bygget, og meiner det bør gjerast tiltak for å minske møne høgde og få bygget mindre dominerande i tilhøve til hennas tomt og eksisterande nabolog.

Ilestad syner vidare til leikeareal og meiner dette må leggast inn eit parkbelte samt gjerde mot hennar eigedom.

I tilhøve til veg ynskjer ikkje Ilestad breiare veg, og syner til eksisterande utkjørsel mot Oterholtvegen.

Ilestad peiker vidare på solanalysa og meiner denne bør ha eit lengre perspektiv enn 4 månader.

Meiner elles at planen bryt med nærliggande busetnad, og peiker på uteområde som stort sett består av ein parkeringsplass.

Kommentar

Ilestad står på adresselista over naboar og skal ha fått planforslaget til både varsel om oppstart og til høyring. I brev om offentleg ettersyn/høyring står namnet til den det gjeld øvst på brevet, adresselista tilslutt i brevet syner dei andre addresatane.

I illustrasjonsplan er skissert busetnad teikna inn. Det går og fram i

planbeskrivelsen kap. 6 at planlagt busetnad skal plasserast 4 m fra nabogrense. Dette er satt ut ifrå plan- og bygningslova 29-4. Slik det går fram av skisse i planbeskrivelsen vil deler av bygget ligge 4 m fra eigedomsgrense, mens den andre delen av bygget er trekt lengre unna grense. Kommunedirektøren ser elles at det ikkje er lagt ved situasjonskart med plankartet og legger dette til som endringspunkt.

Mønehøgde er satt ut frå føresegner i kommuneplan og i plan- og bygningslova.

Vedlagt illustrasjonsplan og plankart stemmer ikkje overeins. Det er gjort endringar i leikeareal, renovasjonsområde. Dette må samstemme ved vedtak. Det bør også settast inn i føresegna ei setning om at leikeplass også bør inngjerda mot naboeigedom. Rådmannen er også einig med at det bør leggast inn eit belte frå leikeareal mot Ryggevegen 4.

I tilhøve til veg er det ynskjeleg å minimere anfall utkøyrslar til fylkesvegen. Planlagt busetnad har derfor felles utkøyring frå Ryggvegen og ut på Oterholtvegen.

I detaljreguleringsplanar stillas det krav til ein viss breidde på atkomstveger i bustadfelt. Foreslått plan følger kommunens vegenorm og skal opparbeidast etter norma. Krysset frå Oterholtvegen/Ryggvegen skal opparbeidast i tråd med plankart og føresegner før igangsettingstillatelse på nye bustader gis.

Sol og skyggeanalyse syner soltilhøva frå vårjevndøgn 17 mai til haust 15. august.

Soltilhøva vurderast som gode for det planlagde tiltaket.

5. Åse og Roar Fåne naboar i Ryggvegen 1

Fåne er nabo på andre sida av Ryggvegen sør for planlagt busetnad

Fåne syner til meir trafikk på Ryggvegen og meiner difor at Ryggvegen må asfalterast dersom det vert gjeve byggeløyve.

Vidare peiker Fåne på at området ligg utanfor sentrumsgrensa til Bø sentrum, og at planlagt busetnad vil ha sterk fortetting i tilhøve til eksisterande busetnad. Fåne syner også til parkering og meiner det blir trøngt å løyse dette på eigen tomt, noko som kan føre til parkering i Ryggvegen og på annan manns tomt. Fåne peiker også på sikring av fri ferdsel i Ryggvegen med tanke på sikkerheit og

framkommeleghet for utrykkingskøyretøy.

Fåne tar og opp punktet ang mønehøgder, og meiner at ein maks mønehøgde på 9 m over gjennomsnittleg planert terren til vere dominerande og øydelegg soltilhøve for naboane.

Tilslutt legg Fåne til ein merknad om at det har vore mykje bråk frå utleigeeiningar på Langkåshaugen dei siste åra. Fåne ynskjer difor ikkje at dette skal skje i foreslått busetnad.

Kommentar

Ryggvegen og kryss ut til Oterholtvegen skal opparbeidast etter kommunens vegnorm og skal asfaltermast.

Ryggvegen ligg innanfor tettstadsgrensa i Bø kor det er krav til 1 bueining pr daa. Eigedomen her er på ca. 1.9 daa. På grunn av eigedomens sentrumsnære plassering er det ynskjeleg med ein høg fortetting. Kommunedirektøren meiner at føreslått fortetting er tilfredsstillande i eit slikt sentrumsnært område.

Parkeringsplass er vist i illustrasjonsplan. Krav til parkering for eigedom med ein einebustad og 5 leilegheiter er 10.5.I illustasjonsplanen er det vist 11 p-plassar. Parkeringsplass skal difor oppfyllast på eigen tomt.

Kommunedirektøren meiner at parkering og uteoppahaldsareal er därleg løyst på tomta.

Parkeringsplass bør leggast vekk frå område mellom eksisteande bustad og planlagt bebyggelse, og mot nord. Slik får ein frigitt solrikt areal foran bustader til uteoppahaldsareal.

I tilhøve til mønehøgder er det satt ei maks mønehøgde på 9 m over gjennomsnittleg terren i føresetninga i kommuneplanen. Under befering i sist utvalgsmøte 16.06 blei det føreslått å sette mønehøgde på 9 m på eksisterande terren. Forslagstilla prøvd å teikne bygget utifrå eksisterande terren, men fekk då ikkje med leilegheit i skråninga.

Kommunedirektøren har sett på skissa , og meiner at leilegheita og fyllingar i skråninga ikkje vil bli skjemmande for omkrinliggende busetning.

Forslagstiller har også kome med følgjene vurdering:» Om vi skal følge 7 meter i forhold til eksisterende terrenget, vil det bli nødvendig å ta vekk en leilighet, samtidig som terrenget vil være nødt å være med betydelig fall slik som i dag. Dette vil skape utfordringer i forhold til å løse krav til at uteoppholdsareal ikke skal ha større fall en 1:3, samtidig som parkeringsplassen og den interne veien vil ha et fall som kan skape sikkerhetsmessig utfordrende situasjoner ved parkering og manøvrering på glatta om vinteren. Et annet aspekt som vil være utfordrende å løse med å ha terrengnivåer og trapping av bygg, vil være adkomst og universell utforming».

Kommunedirektøren har på bakgrunn av skisser og vurdering valgt å la 9 m over eksisterende terrenget stå. Figur 1 og 2 under syner bygg med 5 og 4 leilegheiter.



Figur 1: Bygg med 5 leilegheiter



Figur 2: Bygg med 4 leilegheiter

Når det gjeld punktet Fåne tek opp ang sjølveigar leilegheitar har ikkje kommunen moglegheit å regulere dette i en detaljreguleringsplan.

6. Else Børte

Else Børte er nabo i Oterholtvegen 33.

Børte peikar på at illustrasjonsbilete i planbeskrivelsen er feil i tilhøve til dagens tomtegrense og at det er ynskjeleg med eit mindre bygg i form av eit lågt bustadhus. Børte peikar vidare på byggets utforming som ho meiner ikkje tek omsyn til områdekarakteren med tanke å høgder og materialbruk.

Børte trekk også fram Langkåshaugen som eit landleg og roleg område, og meiner eit bygg slik det er teikna her vil, øydeleggje for trivsel og leigeinntekter.

Kommentar

I tilhøve til tomtegrenser har kommunedirektøren føreslått at det må leggast ved eit illustrasjonskart med plankartet som syner heile planområdet med innteikna bygg, byggegrenser og tomtegrenser. Sjå kommentarar over i tilhøve til høgder og bygg.

Konklusjon

Detaljreguleringsplan for Ryggvegen 2 bør vedtas i tråd med Plan- og bygningslova § 12-12 med dei endringane som er omtalt over. Saka skal deretter leggast fram for kommunestyret for endeleg godkjenning.

Vedlegg:

Ryggvegen 2 Plankart
Regbest Ryggvegen 2
Planbeskrivelse
Ryggvegen 2_2juni 2020
Ryggveggen
2_Illustrasjon
Ryggveggen
2_Illustrasjonsplan
Ryggveggen 2_Sol-
Skygge NY
ROS Ryggvegen 2_1 juli
2020
Grunnteknikk_Ryggvegen
2
Fylkesmannen i Vestfold
og Telemark
Vestfold og Telemark
fylkeskommune

Statens vegvesen
Ilestad
Fåne
Børte
Detaljregulering for
Ryggvegen 2 - 1. gangs
behandling (L)(61101)

Vedlegg:

17.08.2020	Ryggvegen 2 Plankart	1363023
17.08.2020	Regbest Ryggvegen 2	1363024
17.08.2020	Planbeskrivelse Ryggvegen 2_2juni 2020	1363025
17.08.2020	Ryggveggen 2_Illustrasjon	1363026
17.08.2020	Ryggveggen 2_Illustrasjonsplan	1363027
17.08.2020	Ryggveggen 2_Sol-Skygge NY	1363028
17.08.2020	ROS Ryggvegen 2_1 juli 2020	1363029
17.08.2020	Grunnteknikk_Ryggvegen 2	1363030
13.08.2020	Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	1363031
13.08.2020	Vestfold og Telemark fylkeskommune	1363032
17.08.2020	Statens vegvesen	1363033
17.08.2020	Ilestad	1363034
17.08.2020	Fåne	1363035
17.08.2020	Børte	1363298
17.08.2020	Detaljregulering for Ryggvegen 2 - 1. gangs behandling (L)(61101)	1363036

Parter:

Halvor Øygarden
Kay Runar Bjørnfeld
Adaptiv Arkitektur AS