



| Styre/råd/utval | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| Utval for plan, teknikk og næring | 03.12.2019 | 92/19 |
| Kommunestyret | 16.12.2019 | 79/19 |

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: SONE-sone 1 plan 65

Arkivsaknr.: 19/343

2. gongs behandling- detaljreguleringsplan for Høgvoll

Rådmannen tilrår:

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

1. Føresegnene får nytt punkt 3.5 « avfallshandtering skal løysas til den einkvar tids gjeldande norm for Bø kommune. Renovasjon skal vere innebygd og ligge i p-kjellar.
2. Situasjonsplanen må vise atkomst for gåande langs nordsida av bygget til hovudinngang for bebuarar.
3. Føresegnene § 3 får eit punkt om at fordrøyningsanlegg kan ligge under bakken.
4. Fortau langs Folkestadvegen vert ført fram til overgang for gåande i Lektorvegen.
5. Det leggas inn siktsoner i Lektorvegen mot Høgvoll.
6. Det leggst inn eit punkt i planomtala som syner til den regionale vassforvaltningsplanen.
7. Føresegnene § 3 får eit punkt om at parkering ikkje tillatast langs bygget i Lektorvegen.
8. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

16.12.2019 Kommunestyret

Behandling:

Ingebjørg Nordbø, Kristin Ødegården Vestgarden og Arvid Hagen melde seg ugilde under handsaming av denne saka. Samrøystes vedteke.

Asbjørn Botnen H fremma slikt forslag:

Framlegg om å be det nye kommunestyret i Midt-Telemark ta initiativ til felles møter og næringsdrivande i Bø sentrum om å sjå på framtidig parkeringsløyisingar i sentrum.

Tilrådinga frå utvalet vart vedteke med 19 mot 1 røyst.

Framlegget frå Asbjørn Botnen vart samrøystes vedteke.

K- 79/19Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Høgvoll vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova §12-12 med

følgjande endringar:

1. Føresegnene får nytt punkt 3.5 « avfallshandtering skal løysas til den einkvar tids gjeldande norm for Bø kommune. Renovasjon skal vere innebygd og ligge i p-kjellar.
2. Situasjonsplanen må vise atkomst for gåande langs nordsida av bygget til hovudinngang for bebuarar.
3. Føresegnene § 3 får eit punkt om at fordrøyningsanlegg kan ligge under bakken.
4. Fortau langs Folkestadvegen vert ført fram til overgang for gåande i Lektorvegen.
5. Det leggas inn siktsoner i Lektorvegen mot Høgvoll.
6. Det leggst inn eit punkt i planomtala som syner til den regionale vassforvaltningsplanen.
7. Det må gjerst vedtak om all stans forbode i Lektorvegen, utanfor NAV bygget.
8. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

Sendast over til Midt-Telemark kommunestyre:

Bø kommunestyre ber det nye kommunestyret i Midt-Telemark ta initiativ til felles møter og næringsdrivande i Bø sentrum om å sjå på framtidig parkeringsløysingar i sentrum.

03.12.2019 Utval for plan, teknikk og næring

Behandling:

Både Ingebjørg Nordbø og Arvid Hagen melde seg ugilde under handsaming av denne saka. Samrøystes vedteke.

Tilrådinga vrt samrøystes vedteke med 4 røyster og med nytt punkt 7.

PTN- 92/19Vedtak:

Rådmannen tilrår:

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

1. Føresegnene får nytt punkt 3.5 « avfallshandtering skal løysas til den einkvar tids gjeldande norm for Bø kommune. Renovasjon skal vere innebygd og ligge i p-kjellar.
2. Situasjonsplanen må vise atkomst for gåande langs nordsida av bygget til hovudinngang for bebuarar.
3. Føresegnene § 3 får eit punkt om at fordrøyningsanlegg kan ligge under bakken.
4. Fortau langs Folkestadvegen vert ført fram til overgang for gåande i Lektorvegen.
5. Det leggas inn siktsoner i Lektorvegen mot Høgvoll.
6. Det leggst inn eit punkt i planomtala som syner til den regionale vassforvaltningsplanen.
7. Det må gjerst vedtak om all stans forbode i Lektorvegen, utanfor NAV bygget.
8. Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

Bakgrunn for saka:

Ola Roald AS Arkitektur har på vegne av Høgvoll AS fremja forslag om detaljreguleringsplan for Høgvoll. Formål med planen er å legge til rette for bustader og kontorar på eigedom 47/45 i Lektorvegen i Bø sentrum. Hovudutval for plan, teknikk og næring vedtok i møte 24.09.19 (sak 80/90) å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 9.10.19 til 20.11.19, og det har kome 8 merknader til planforslaget (sjå vedlegg).

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

Saksomtale:

Innkome merknader:

1. **Fylkesmannen i Vestfold og Telemark** syner til ROS analysa som peikar på to tilhøve , flom og skred. FM peiker på at det er satt føresegner om geotekniske tilhøve i pkt 7.3 i føresegna, men at det også bør setjast tilsvarande føresegner som sikrar god handtering av overvatn.

Kommentar

Innspelet frå Fylkesmannen følgjast opp gjennom dokumentasjonskrav § 2.6 b. som viser til at det skal etablerast ein plan for handtering av overvatn og VA. Planen skal vise handtering av vatn og avløp i tråd med kommunens VA- norm og hovudplan for vatn, avløp og overvatn. Planen skal og syne fordrøyning og flomveg samt flomsikring av p-kjeller (under kote +62). Dette er fylgt opp i rekkefølgebestemmelsene, kor det fremgår at plan for handtering av overvatn og VA skal foreligge før rammetillatelse. Rådmannen meiner at tilhøvet til overvatn er godt ivaretatt i føreslåtte føresegner og kan difor ikkje sjå at det bør setjast ytterlegare føresegner til overvatn.

På bakgrunn av samtale med tiltakshaver ang overvatn, ser rådmannen at det kan tilføyast eit punkt i føresegna om at fordrøyningsanlegg kan ligge under bakken.

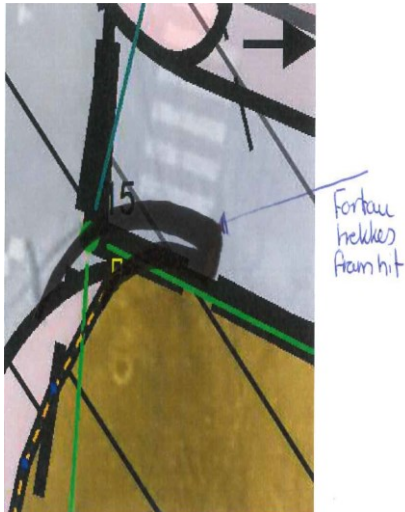
2. **Statens vegvesen** har merknader ang fortau. Dei meiner at fortauene langs kvartalets vestre, nordre og søndre side bør takas med i planområdet for å sikre ein gjennomgåande trase for mjuke trafikantar. Vegvesenet meiner og at det må avsettast plass til fortau og snøopplag langs Folkestadvegen og at fortauane må ledas tilstrekkeleg langt inn i sidevegane i nord og sør. Det bør

settast rekkefylgjekrav til opparbeiding av fortaua.

Vegvesenet peikar og på at det må teiknas inn siktsoner for kryssa i planen.

Kommentar

Rådmannen viser til at fortau langs kvartalets vestre og søndre side er regulert i områdereguleringsplan for Bø sentrum. Rådmannen kan difor ikkje sjå at fortausløyssinga treng og vere ein del av planforslaget. Når det gjeld fortauet i nord, ser rådmannen at fortausløyssinga i sentrumsplanen ikkje går fram til overgang for gåande og syklande. Rådmannen foreslår difor at planområdet utvidast her slik at fortauet blir ført frem til overgang, sjå figur under.



Figur 1: Utsnitt av planforslag med gjeldande plan og forslag til utviding av fortau.

3. **Telemark fylkeskommune** støtter by- og tettstadsutvikling som styrker eksisterande by- og tettstadssentra i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og transportval. Fylkeskommunen syner til at formålet med planen synes å vere i tråd med intensjonane i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (ATP – Telemark).

Fylkeskommunen minner om at det skal leggas til rette for universell utforming og tas omsyn til barn og unge i planlegginga.

Tilslutt syner Fylkeskommunen til den gjeldande regionale vassforvaltningsplanen som bør leggest til grunn i sakshandsaminga.

Kommentar

Omsynet til barn og unge samt universell utforming er omtala i planomtala samt fylgt opp i føresegna.

Når det gjeld tilhøve til den regionale vassforvaltningsplanen foreslår rådmannen at det leggas inn eit punkt i planomtala som syner til denne planen.

4. **Midt Telemark Energi** syner til svar som vert gitt under oppstart av planarbeide kor dei peikar på to løysningar for framføring av strøm.

Kommentar

Dette blir fylgd opp i byggesak

5. **Stiftelesen for utleigebustader** synt arkitektkontoret har utvikla spennande og variera løysningar som bærer preg av god arkitektur. Stiftelsen seier vidare at ein auking på 60 cm over gjeldande plan er akseptabelt slik bygget er teikna no, med varierende høgder. Styret set vidare pris på at utbyggjar og arkitekt imøtekome stiftelsens merknader om lyst fargeval, opne løysningar etc., og forutset at løysningane blir vidareført i prosjektet. Styret forutset og at den framlagte rapport om soltilhøva er riktig slik at soltilhøva for leilegheitene i Lektorvegen 16 ikkje mister sola på terrassane i sommerhalvåret.

Kommentar

Rådmannen tek innspelet til etterretning og legg til at dette er punktatar som blir fylgd opp i byggesaka.

6. **Sameie Folkestadvegen 15-17** kommenterer vegbredde som er for smal og kryss inn til Folkestadvegen 15-17 som dei meiner blir meget trafikkfarleg både for gåande og køyrande med den aukinga av bustader og kontorert som det no leggas opp til. Dei syner til at det i dag ofte er vanskeleg å kome ut på vegen

dersom ein skal i retning Kiwi eller rundkøyringa.

Sameiet tar også opp parkeringsbehovet og er redde for at det vil bli parkeringar på fortau samt at deira gardsplass og at Hauglandbyggets gardsplass vil bli nytta til snuplass.

Tilslutt peikar sameie på grunnen som innehald kvikkleire og syner til at utbygger må kunne garantere grunntilhøva i forhold til skader.

Kommentar

Dagens veg inn til Høgvoll og Folkestadvegen 15- 17 ligg feil i forhold til gjeldande plan. Dette er ei feil som utbygger som utarbeida vegen har fått pålegg om å rette. Regulert veg med fortau har ei utforming som er meir trafikksikker enn dagens situasjon og rådmannen meiner difor at planforslaget og den løysninga som er valt er hensiktsmessig. Det er bevisst valt å leggje all inn og ut-køyring til bygget i sør og vekk frå Lektorvegen som er skuleveg.

Når det gjeld moglegheiter for å snu er det teikna inn ein vendehammar i reguleringsplan for Sigmundstadsgåden. Dette er fyrste og nærmaste snu moglegheit for besøkande til Nav, og det vil difor vere naturleg å snu her. Rådmannen vil elles vise til at eigare av private parkeringsareal må regulere disse dersom dei ikkje ønsker «fremmedparkering».

I tilhøve til sameitets punkt ang grunntilhøva syner rådmannen til føresegnas pkt. 7.2 kor det fremgår at geoteknisk prosjektering og registrering av nabobygg for setningskader skal gjerast før igangsettingsløyve.

7. Jan Wilhelm Lepperød er bebuar i Lektorvegen og har merknadar til byggets utforming som han ikkje meiner tilfredstillar krava i gjeldane plan. Lepperød syner til pkt. 2.1 i områdereguleringsplan for Bø sentrum som seier at «nye bygg og anlegg skal utformast i samspel med form og karakter i omgjevnaden».

Lepperød peikar vidare på at planen ikkje syner parkeringsplasser i kjellar og set spørsmålsteikn på om vedtatt krav i områdereguleringsplan er ivareteke. Han peikar også på mobilitetsanalysa og meiner at parkeringsbehovet ikkje er dekt i planen, noko som kan gje økt press på nærområde for parkering og skape trafikkproblemer. Lektorvegen er skuleveg og må ikkje belastast meir.

Lepperød tar opp punktet om servering som ble lagt til i rådmannens innstilling til 1. gongs behandling av saka, og meiner dette er uheldig då bygget er nabo til

omsorgsleiligheiter og eit bustadområde.

Vidare ber Lepperød om at soltilhøve vurderas nøye då han registrerar at bebuarane i omsorgsbustadene mot Lektorvegen tilbringar tid på verandaene .

Kommentar

Rådmannen meiner at planlagt bygg ivaretek intensjonane i sentrumsplanen med eit bygg som skal bygge opp om sentrumsstruktur med et urbant uttrykk. Første etasje skal ha eit opent fasadeuttrykk slik at bygget aktiviserer gaterommet. Byggets volumoppbygging, plassering og sprang i fasadane samt dimensjonering av inngangar og vinduer er med på å skape ei variasjon som skal bidra til eit samspel med den eksisterande situasjon, med både varierende rytme og storleik. Bygget skal ha ei volumoppbygging med høgder ned til 3 etasjar, dette gjer at byggets storleik vil passe både med sentrumsbebyggelsen og tilgrensande bustader. I tillegg er det valt tre som eit av fasadematerialane som vidarefører bruk av materialar i område.

Rådmannen meiner at planen er i tråd med både kommunen og tiltakshavers ambisjon om å legge til rette for auka sykkelbruk og redusert bilbruk i Bø sentrum. I tilhøve til Lepperøds punkt om Lektorvegen som skuleveg, foreslår rådmannen at det settast inn eit punkt i føresegna om at det ikkje er tillat parkerings langs bygget i Lektorvegen.

Etter 1. gongs handsaming har tiltakshaver oversendt skisse av p- kjellar samt redigera mobilitetsanalyse. Skisse viser en p-kjellar med 38 p-plassar samt 3 p-plassar på bakkeplan – totalt 41 plassar. 20 plassar er forbeholdt leiligheitene, mens 18 plassar kan nyttast til ansattparkering. Nav beregner i dag 20-30 besøkande dagleg. Besøkande kjem ofte til avtalt time og mobilitetsanalysa anslår ei besøksfrekvens på 3 personer i timen. Når det gjeld ansattparkering har områdereguleringsplanen for sentrum et min/makskrav til parkering for kontor på 0,8 – 1.8. P- krav pr 100m² kontor med maks 1.8 blir 14.4 p-plasser. Foreslått planforslag med parkeringskjellar ivaretek parkeringskrava i sentrumsplanen og rådmannen meiner at løsninga av parkering for bygget er god.

Ein kan vise til lignende reguleringsplaner som detaljregulering for Grivi torg. Her blei det planlagt 32 p- plasser i kjeller, ein pr boenhet og resterende til næringsdelen. Det var i dette bygget 18 leiligheter og ingen gjesteparkering.

Når det gjelder punkt ang servering som ble tatt inn i føresegna i 1. gongs behandling av saka er dette ei vidareføring av bestemmelser i føresegna til sentrumsplanen. Rådmannen meiner difor at punktet ang servering bør stå. Ved evt. etablering av servering som kafe eller lignande i bygget, vil dette skje ut mot Folkestadvegen, og ikkje mot eksisterande bustadfelt.

Soltilhøve er nøye vurdere i solanalyse og beskrive i planomtala. Det har også blitt gjennomført nabomøter med boligstiftelsen og nabo i aust kor solanalyse vert presentert. For omsorgsleiligheiter i nord viser sol/skyggediagram at tiltaket vil skape skygge på 2 balkongar kl. 15 vårjevndøgn, men allereie 10 dagar etterpå, 31 mars er det full sol på alle balkongar og uteområde. Forskjellen mellom 14.0 m og 14.6 meter byggehøgde er 2 dagar

med full sol på balkongar.

8. **Tor Eilev Almankås** tar opp parkeringsbehovet og meiner maksimalgrensa for parkering er for lite for planlagt bygg. Almankås meiner at p-kjellar bør ha ei p-plass til kvar tilsett samt p-plassar for besøkande. Almankås meiner at det bør settast eit krav på 70 parkeringsplassar totalt for bygget.

Kommentar

Sjå rådmannens kommentar om parkering over

Etter å ha gjennomgått redigera situasjonsplan, ser rådmannen no at det ikkje er teikna inn eller vist atkomst for gåande til hovudinngang for bebuarar. Rådmannen forslår difor at dette teiknas inn i situasjonsplanen.

Konklusjon

Detaljreguleringsplan for Høgvoll bør vedtas i tråd med Plan- og bygningsloa § 12-12 med dei endringane som er omtalt over.

Vedlegg:

| | | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 25.11.2019 | plankart(høringsversjon 34) | 453004 |
| 22.11.2019 | bestemmelser- høringsversjon dato | 453002 |
| 25.11.2019 | PLANBESKRIVELSE - høringsversjon Lektorveien Bø | 453003 |
| 21.11.2019 | Mobilitetsanalyse Høgvoll | 452940 |
| 25.11.2019 | mobilitet | 452941 |
| 21.11.2019 | VS: Utbygging av Høgvoll | 452942 |
| 21.11.2019 | Uttalelse til detaljreguleringsplan for Høgvoll fra Tor Eilev Almankås | 452853 |
| 21.11.2019 | VS Svar off | 452854 |
| 21.11.2019 | Reg.plan Høgvoll høringsuttalelse fra Jan Lepperød | 452848 |
| 21.11.2019 | VS Reg.plan Høgvoll høringsuttalelse 20112019-2 | 452849 |
| 03.12.2019 | Uttalelse til reguleringsforslag - Høgvoll - PlanID 01_65_2019 - Bø kommune | 452660 |
| 20.11.2019 | AcosSvarInn.xml | 452661 |
| 03.12.2019 | Høringsuttale til offentlig ettersyn av detaljregulering for Høgvoll, Bø kommune.PDF | 452377 |
| 18.11.2019 | AcosSvarInn.xml | 452378 |
| 12.11.2019 | Tilbakemelding på detaljregulering for Høgvoll, i | 451633 |

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| | forbindelse med offentlig ettersyn | |
| 22.10.2019 | Merknader til detaljregulering av Høgvoll | 449236 |
| 22.10.2019 | VS Merknader til detaljregulering av Høgvoll | 449237 |
| 17.10.2019 | Oversendelse av svar som ble gitt i forbindelse med varsel om igangsetting av detaljreduleringsplan for Høgvoll | 448735 |
| 04.10.2019 | Detaljreguleringsplan for Høgvoll - 1. gongs behandling | 444125 |
| 02.09.2019 | A1 Planforslag Høgvoll | 442982 |
| 16.09.2019 | B Bestemmelser | 444467 |
| 16.09.2019 | C Planbeskrivelse | 444466 |
| 16.09.2019 | D Illustrasjonsplan | 444465 |
| 16.09.2019 | E ROS-analyse | 444464 |
| 16.09.2019 | solstudie | 444468 |
| 02.09.2019 | F3 Støy | 442990 |
| 16.09.2019 | F7 Plan- og profiltegning vei | 444463 |
| 02.09.2019 | F1 geoteknikk | 442988 |
| 02.09.2019 | F2 geoteknikk2 | 442989 |
| 02.09.2019 | F6 mobilitet | 442993 |
| 02.09.2019 | G Innkomne merknader | 442994 |
| 14.02.2019 | Varsel om oppstart | 422118 |

Parter:

Eiendomsdrift CC BA

Ola Roald Arkitektur