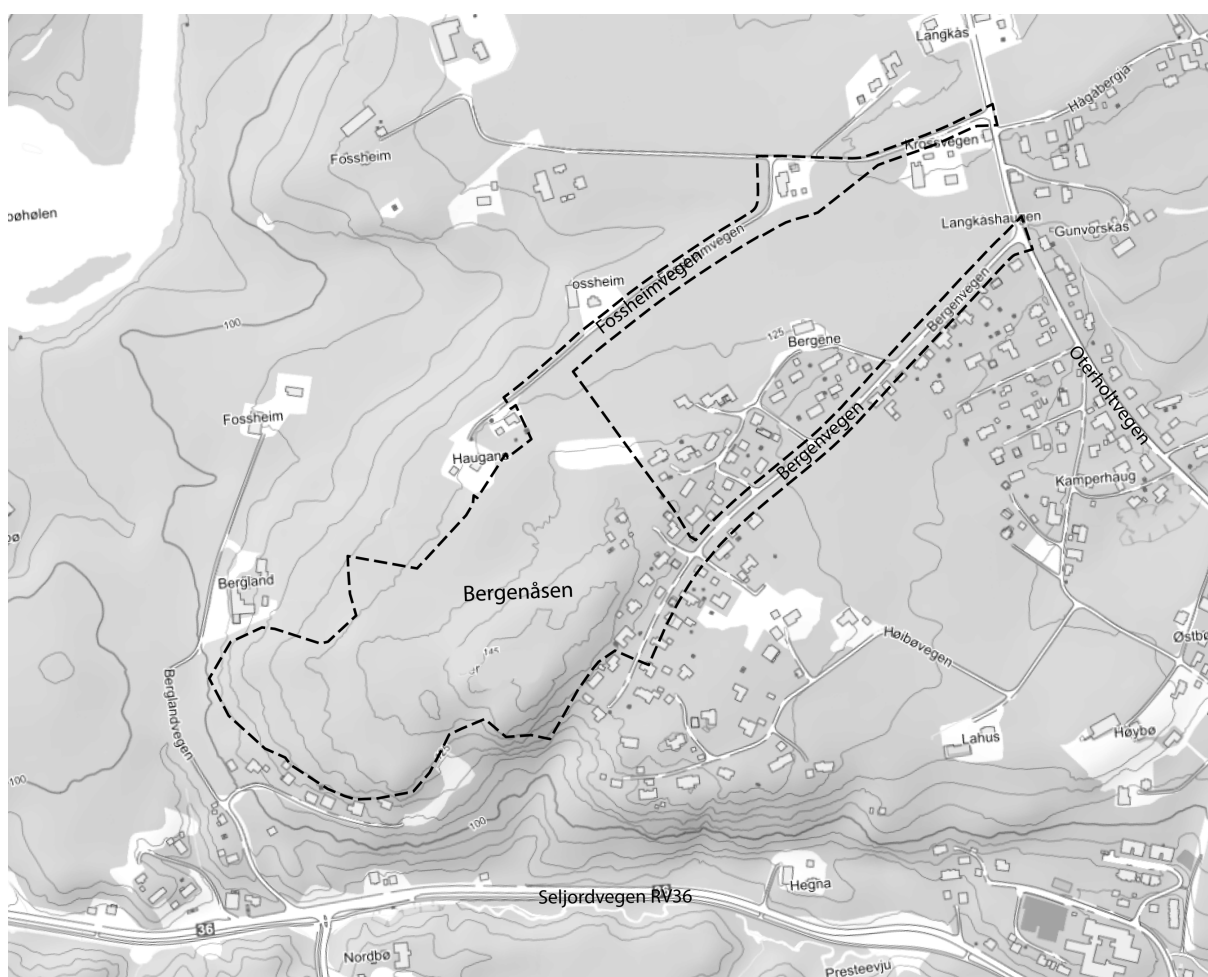




Tønsberg, 17.09.2020

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR BERGENÅSEN MILJØFELT

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-8 varsles det at Ola Roald AS Arkitektur på vegne av Bergensåsen AS, starter arbeidet med detaljregulering for Bergenåsen Miljøfelt. Planen har fått planID 202007. Det varsles samtidig om oppstart av utbyggingsavtale.



Bilde 1 Oversikt over varset planområde

Bergenåsen ligger på en høyde nordvest for Bø sentrum og har vært et ønsket utbyggingsområde i flere planperioder for kommunen. Området er svært sentrumsnært (1,8 km). Det er gode solforhold og kort vei til Bøelva. Bergenåsen er på ca. 94 mål og utbyggingen vil kunne gi ca 150-200 boenheter.

Planområdet omfatter Bergenåsen som i dag er dekket av skog, og avgrenses av jorder med Bergland og Haugane gård i nord, Berglandveien med eneboliger i sørvest og et tilsvarende boligfelt langs Bergenvegen i sørøst. Nordøst ligger et regulert men fortsatt ubebygget boligfelt, og rett sør fortsetter skogen helt ned til Seljordvegen, som er midt-Telemarks hovedvei



Planområdet består i hovedsak av gbnr 41/95, 41/8, 41/10, 41/94, 53/4 og 53/150 i Midt-Telemark, se vedlagt kart for oversikt over berørte eiendommer. Forslagstiller er eier av gbnr. 53/150, og har inngått avtale med noen aktuelle grunneiere i utbyggingsområdet om kjøp etter planen er vedtatt. Det vil i planarbeidet bestilles oppmålingsforretning for å sikre grenser.

VEI

For å få til en adkomst for kjørende til boligområdet må alternativer for adkomst vurderes. Varslet plangrense inkluderer derfor både Bergenvegen og Fossheimvegen. Det er ønskelig å kun gå videre med en veitrasé. Plangrensen er satt romslig for å ha mulighet for å plassere en utvidelse av veien på en mest mulig skånsom måte. Når det endelig forslag til vei er klart, vil plangrensen krympes til å kun gjelde veiarealet. Utvidelse av Fossheimvegen eller Bergenvegen innebærer kjøp av grunn til formålet. En utvidelse som påvirker naboeiendommer må drøftes med aktuell nabo. Vi ønsker at kjøp av areal som er nødvendig for gjennomføringen av planen skal gjennomføres med frivillige avtaler.

HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av et innovativt boligfelt på Bergenåsen i Midt-Telemark, som skal bestå av en helt ny type miljøboliger med tilhørende utearealer, lekeplasser og friluftsområder. Boligområdet skal utnytte ny teknologi og metoder for generering, lagring og bruk av fornybar energi på en effektiv og robust måte. I tillegg er det lagt vekt på lite bilbruk og helt nye boformer med stor grad av sambruk, både ute og inne. Aktuelle reguleringsformål vil være bolig, gatetun, friområde, turveg, fortau, veg og lek.

Det planlegges en trinnvis utbygging av opp til totalt 200 boliger av forskjellige typer. Hele prosjektet inkludert alle byggetrinn vil bestå av eneboliger og rekkehus på opptil 3 etasjer og leilighetsbygg på opptil 5 etasjer. Lengst nord på tomten er det skissert en mulighet for å bygge høyere leilighetstårn på opp til 10 etasjer med små fotavtrykk. Bergenåsen består idag av et generøst skogsområde og det er mange verdsette rasteplasser og solfylte utsiktspunkter i området. Den planlagte boligutbyggingen vil påvirke eventuell eksisterende bruk av området, men har til hensikt å ivareta områdets skogs- og friluftsliv i sammenheng med ny bebyggelse.

Gjennom planarbeidet vil det legges avgjørende vekt på bevaring av landskapssilhuetter ved de mest eksponerte åskammene på Bergenåsen og å sikre grønt preg langs ferdselsårer, jf. Kommuneplanen §11.1. Forøvrig vil også utbyggingsvolum- og tetthet, landskapsbilde, høyde- og skyggevirkning samt estetikk vektlegges. Det skal ses på helningsforholdene på tomten samt ivaretagelse av friluftsliv, gjennomgående grøntstruktur med egnede lekeareal.

Prosjektet har stort fokus på reduksjon av biltransport med felles parkeringsarealer. Kommunikasjonsveier er hovedsaklig tiltenkt gang- og sykkelstier med adkomstmulighet for bil. Tiltaket vil uansett føre til en økning av trafikkmengde og adkomstvei til området må følge standard for adkomstvei som svarer til forventet biltrafikk.

UTBYGGINGSAVTALE

Det varsles om oppstart på utbyggingsavtale med kommunen. Utbyggingsavtalen vil dreie seg om utvidelse av kommunal vei Bergenvegen eller Fossheimvegen med fortau, v/a-utbygging og overvann. Bø kommunes veinorm vil være retningsgivende.

PLANSTATUS

Bergenåsen befinner seg innenfor området avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2015 – 2027. Det ligger ingen hensynssoner eller blågrønne strukturer i tilknytning til eiendommen. Bergenåsen ligger innenfor tettstedsgrensa, men utenfor sentrum.

Planen inkluderer reguleringsplan 03_02_1972 Reg.plan for Bergenåsen og 03_09_1995 Reg.plan for Årnot 41/31 som gjelder et område på 15,1 daa mot nordøst, som i 1995 ble regulert til bolig. I punkt 5 i bestemmelsene er det satt krav til at felles adkomstveg skal opparbeides parallelt med utbyggingen i samsvar med spesifikasjoner i planen.

KONSEKVENsutREDNING

Planen omfattes ikke av § 6-8 i Forskrift om konsekvensutredning. Tiltakets omfang er ikke omtalt i vedlegg I eller II. Ettersom tiltaket fører til endringer i naturområdet vil det likevel gjøres en særlig utredning av konsekvenser for naturmangfoldet, samt hvilke konsekvenser tiltaket får for dyrket mark, både for området i nord og i forbindelse med planlegging av fortau langs Bergenvegen eller utvidelse av Fossheimvegen.



INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Det blir trolig behov for et informasjonsmøte underveis i prosessen. Informasjon om møtet vil varsles i avis og med brev.

Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Siri M. Ludvigsen ved Ola Roald AS Arkitektur på telefon 454 36 130 eller ved e-post til sml@olaroald.no.

MERKNAD TIL OPPSTARTSMELDINGEN

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. **Uttalelser og merknader til planarbeidet kan rettes skriftlig, innen 20. oktober 2020, til:**

Ola Roald AS Arkitektur v/Siri M. Ludvigsen
Øvre Langgate 50
3110 Tønsberg
eller til sml@olaroald.no.

med kopi til:
Midt-Telemark kommune
post@mt.kommune.no

Merk med ArkivsakID 202007.

Igangsettingen av planarbeidet vil også varsles på kommunens hjemmeside. Hvis du har mottatt denne varslingen ved brev men ønsker at framtidig kommunikasjon skal skje via e-post ber vi om beskjed om dette til sml@olaroald.no med kopi til post@mt.kommune.no.

VIDERE SAKSGANG

Etter varsel om oppstart, følger det normalt 4 uker hvor det er anledning til å komme med merknader og innspill til planen. Merknadene vil bli kommentert ved innsendelse av planforslaget. Når planen er klar, vil den først bli behandlet i planutvalget i kommunen, før den legges ut til offentlig ettersyn. Vedtaket annonseres i lokalavis og berørte grunneiere får nytt brev. Da får du igjen mulighet til å komme med merknader til planen. Planen blir eventuelt justert før den behandles på nytt i planutvalget, som igjen sender den til kommunestyret. Når planen er egengodkjent av kommunestyret, er den bindende. Vedtaket annonseres, og berørte grunneiere blir tilskrevet og gitt anledning til å påklage vedtaket, eller kreve erstatning for evt. tap i forbindelse med arealbruken fastlagt i reguleringsplanen.

Det gjøres oppmerksom på at innsendte merknader ikke blir besvart med brev, men følger saken til politisk behandling. Det kan gå noe tid fra det varsles oppstart av planarbeid til planforslaget er klart til behandling. Det kan også gå noe tid fra høringsfrist er ute til neste behandling av saken.

Vennlig hilsen

Siri Myredal Ludvigsen
Ola Roald AS Arkitektur
T. 45436130
E. sml@olaroald.no



Varslingsliste:

Naboer og gjenboere

Vestfold og Telemark fylkeskommune
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
Statens vegvesen, Region sør
Midt-Telemark Energi as
Representant for barn og unge
Miljøhygienisk avdeling
NVE Region sør
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Eldrerådet
Midt Telemark brann og redningstjeneste
Naturvernforbundet i Midt-Telemark
Bø turlag
Telenor servicesenter for nettutbygging
Skagerrak Nett AS
Bergenåsen Vel
Telemark Historielag
Barnas Turlag Midt-Telemark
Vestfold og Telemark natur og ungdom