

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Lektorvegen 28 og Gamleveg 61
Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202011



Innhold

1 Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.....	3
1.3 Utbyggingsavtaler.....	3
1.4 Krav om konsekvensutredning.....	3
2 Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Overordnede planer	4
2.2 Gjeldende reguleringsplan	5
2.3 Tilgrensende planer.....	5
2.4 Tema planer.....	5
2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
3 Planprosessen	6
3.1 Varsling og medvirkning	6
3.2 Merknader	6
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	10
4.1 Beliggenhet og dagens arealbruk	10
4.2 Stedets karakter	10
4.3 Landskap.....	10
4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.5 Naturverdier, rekreasjonsverdi og uteområder	10
4.6 Trafikkforhold	11
4.7 Barns interesser.....	11
4.8 Sosial infrastruktur	11
4.9 Universell tilgang.....	11
4.10 Teknisk infrastruktur	11
4.11 Grunnforhold	11
4.12 Støy- og luftforhold	11
5 Beskrivelse av planforslaget.....	13
5.1 Planlagt arealbruk.....	13
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming.....	13
5.3 Boligmiljø/ bokvalitet	14
5.4 Parkering	15
5.5 Tilknytning til infrastruktur.....	15
5.6 Trafikkløsning	15
5.7 Universell utforming.....	15
5.8 Uteoppholdsareal.....	16

5.9 Miljøoppfølging	16
5.10 Infrastruktur	17
5.11 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	17
5.12 Rekkefølgebestemmelser	18
6 Konsekvensutredning	18
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	18
7.1 Overordnede planer	18
7.2 Stedets karakter, byform og estetikk	18
7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	18
7.4 Naturmangfold	18
7.5 Barns interesser, uteområde og universell tilgang	19
7.6 Trafikk forhold	19
7.7 Teknisk infrastruktur	19
8 Vedlegg: Plandokumenter	19

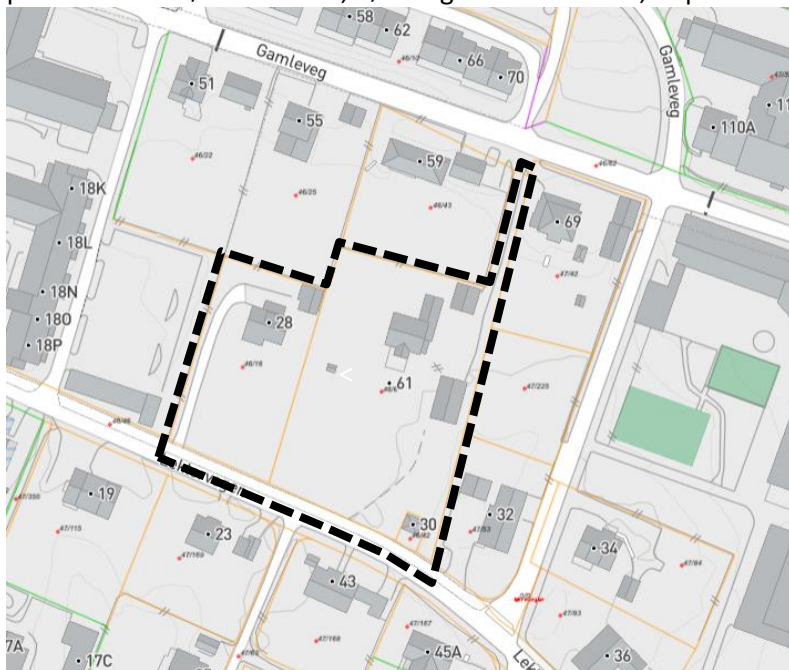
1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende anlegg i Bø sentrum.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

MRT Eigedom AS, eier av Lektorvegen 28, gnr 46/bnr 16 og Elin og Tore Håndstad, eier av Gamleveg 61, gnr 46/bnr 6 er forslagstillere. Tomtene er hhv. 1867 m² (gnr 46/bnr 16) og 4101m² (gnr 46/bnr 6) store. Eksisterende nettstasjon, gnr/bnr 46/42, samt deler av Lektorvegen ligger innenfor planområdet. Sør Arkitekter, Søndergaard Rickfelt AS, er plankonsulent.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett, som viser eiendomsgrenser, gnr/bnr og plangrense (svart stiplet linje)

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet mulighet for forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet 26.11.2020.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og / eller samfunn, skal i henhold til plan- og bygningsloven konsekvensutredes. Konsekvensutredninger skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.

Vedlegg til Forskrift om konsekvensutredninger er gjennomgått. Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel og områdeplan for Bø sentrum) og tiltaket er ikke omfattet av §6, §7 eller §8 i forskriften. Det konkluderes med at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Egen ROS-analyse er utarbeidet (vedlegg 7). Planens virkninger er kommentert og konsekvenser beskrevet i kapittel 7 av planbeskrivelsen.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

ATP Telemark:

Regional plan for areal og transport i Telemark 2015-2025 skal legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder i Telemark. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	Planforslaget
Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse innenfor Bø sentrum, som bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering innenfor tettstedgrensa og min. 2,5 bolig pr daa innenfor sentrumsgrensa.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for høyere tetthet av boliger i sentrum, i et etablert boligområde som allerede er bebygget/opparbeidet.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Bø Skule, ellers i gå- / sykkelavstand til øvrig skole- og tjenestetilbud plassert i sentrum. Det er kort avstand til bussholdeplass, samt Bø Stasjon med regionale buss- og togforbindelser.

Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan for Bø 2015-2027:

Planforslaget samsvarer med gjeldende kommuneplans arealdel og bestemmelser. Kommuneplanens arealdel legger opp til at min. 70% av boligutbygging skal skje innenfor tettstedsgrensa, hvor det innenfor sentrumsgrensa er krav om min. 2,5 boenhet pr daa. Arealplaner skal prioritere tilgang for gående, syklende og reisende med kollektivtransport.

Planområdet ligger innenfor Sentrumsformål, med bestemmelser om; *Størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom og møteplasser som gir intimitet og trygghet. Bygg skal ha fasader og innganger som bevisst vender seg mot uteområdene.*

Kommuneplanens arealdel er under rullering og vedtak av planen er forventet vedtatt i løpet av 2021

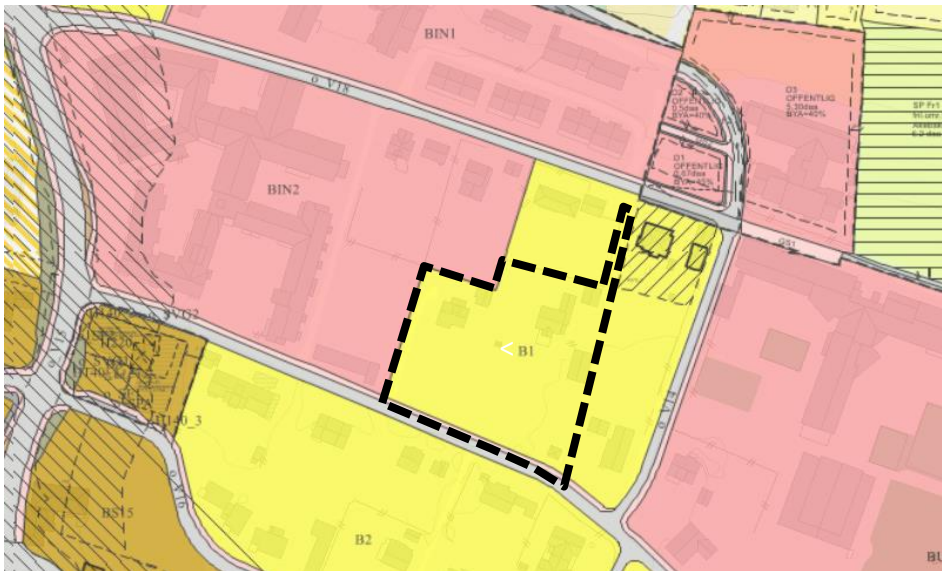


Figur 2: Kartutsnitt som viser utsnitt av gjeldende kommuneplans arealdel (svart stiplet linje)

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er områdeplan for Bø sentrum, med krav om detaljregulering for nye tiltak. Min. utnyttingsgrad på 2,5 boliger pr daa, som angitt i kommuneplanen. Planområdet ligger i felt B1 hvor min. 50% av boligene skal være familievennlige med utgang på bakkeplan og ha BRA på min. 110 m². Maks tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyde 10 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Sekundærleilighet kan maks utgjøre 1/3 av boligens BRA og være opp til 75 m².

Det skal sikres nærleikeplass på min. 1200 m² maks 500 m fra boligen, samt småbarns lekeplass på min. 50 m² maks 100 m fra boligen. Videre er det krav om min. 10 m² privat uteareal pr leilighet og min. 50 m² privat uteareal for flermannsboliger (rekkehus/tomannsboliger). Der det bygges 4 boenheter eller flere, skal det i tillegg være 100 m² felles uteareal, samt 10 m² tillegg pr bolig.



Figur 3: Kartutsnitt som viser utsnitt av gjeldende områdeplan for Bø sentrum (svart stiplet linje)

2.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til utvidelse av sjukeheimen og tilhørende omsorgsboliger, *Detaljplan for ny sjukeheim og omsorgsbustader*, vedtatt 31.01.2011. Noe lenger vest ligger nye boligutviklingsprosjekt i *Detaljreguleringsplan for Lektorvegen 15 og 19*, vedtatt 27.02.2017 og *Detaljreguleringsplan for Høgvoll*, vedtatt 16.12.2019.

2.4 Tema planer

Planen er vurdert opp mot Trafikksikkerhetsplan for Midt-Telemark, Temaplan for sykkel 2017-2029 og Kommunedelplan for Klima og energi. Hvordan planforslaget ivaretar intensjonene i planene er vurdert i kap.7.

2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige 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.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kap.5 og kap.7.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Oppstart av plan ble varslet pr epost og brev 24.11.20 og med annonse i Bø Blad 26.11.20, med uttalelsesfrist 21.12.20. Varsling ble også lagt ut på nettsiden til Midt-Telemark kommune. Det kom 3 innspill til varsling av oppstart. Det er ikke planlagt annen medvirkning utover dette.

3.2 Merknader

	Sammendrag	Kommentar
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark Epost 07.12.2020	Fylkesmannen minner om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jfr. § 4-3. <u>Klima</u> Viser til statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019). Overvannshåndtering, flomfare og erosjonsfare bør vektlegges spesielt. <u>Grunnforhold</u> Området er preget av marine avsetninger. Det tilsier at det innenfor planområdet må forventes en del leire, og at grunnforholdene i enkelte områder kan være utfordrende. Grunnforholdene bør vurderes spesielt i ROS-analysen. Viser til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (2014). NVE er skredmyndighet i Norge. <u>Universell utforming</u> Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, følger det at prinsippet om universell	<i>Planbeskrivelsen vil foreligge ved levering og behandling av planforslaget.</i> <i>ROS-analyse er utført som en del av planarbeidet og er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 5.13</i> <i>Klima er omtalt i kapittel 5.10. Planområdet ligger utenfor NVEs aktsomhetssone for flom. Overvann håndteres lokalt.</i> <i>Grunnforhold er vurdert i ROS-analysen, og det er utarbeidet en vurdering av områdestabilitet av GrunnTeknikk, vedlegg 8.</i> <i>Universell utforming er omtalt i kapittel 4.9, 5.7 og 7.5. Planområdet er tilnærmet flatt</i>

	utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. <u>Støy</u> «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» skal legges til grunn i planarbeidet. Eventuelle avbøtende tiltak må inntegnes på plankartet og nedfelles i planbestemmelsene. <u>Barn og unges interesser</u> Viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Barn og unge i plan og byggesak», datert oktober 2020. Ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Viser til bestemmelsene i områdereguleringsplan for Bø sentrum og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt.	<i>med enkel og trinnfri adkomst til alle boliger og felles utearealer.</i> <i>Støy er omtalt i kapittel 4.12 og 5.9. Området ligger utenfor kartlagte støysoner for vegtrafikk.</i> <i>Barn og unges interesser er omtalt i kapittel 4.7, 5.8 og 7.5. Det er lagt til rette for to nærlekeplasser i planområdet, samt angitt krav til størrelse og utforming i bestemmelsene. Det er ikke ønskelig å definere utearealene i plankartet, da det gir mindre fleksibilitet for utforming og plassering av boligene. Funksjonskrav gitt i områdeplanen for sentrum er videreført.</i>
Vestfold og Telemark Fylkeskommune Epost 17.12.2020	Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. <u>ATP Telemark</u> Planforslaget er i samsvar med retningslinjene for boligutbygging i den regionale planen for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25 (ATP Telemark), om at 70% av kommunens utbygging skal skje innenfor kommunens definerte senterstruktur. I tillegg sier den regionale planen uttrykkelig at det må legges vekt på gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlige tilgjengelige møteplasser. Det bør også legges til rette for en høy arealutnyttelse, som gir attraktive og bærekraftige sentrumsområder, og et variert boligmiljø som gjør det attraktivt å være fotgjenger og syklist. <u>Barn- og unge</u> Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Viser til bestemmelsene i	<i>Hvordan planen ivaretar intensjonene i ATP-Telemark er kommentert i kapittel 2.1.</i> <i>Planforslagets utearealer, utnyttelse og bokvalitet er beskrevet i kap. 5.</i> <i>Barn og unges interesser er nærmere beskrevet i kapittel 4.7, 5.8 og 7.5. Det er avsatt arealer til lek og uteopphold iht. områdeplanen for sentrum. Det er ikke ønskelig å definere utearealene i plankartet, da det gir mindre fleksibilitet for utforming og plassering av boligene. Funksjonskrav gitt i</i>

	kommunens gjeldende arealplan, samt gjeldende områdereguleringsplan for Bø sentrum og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. <u>Samferdsel</u> Planområdet vil få adkomst fra Lektorveien, som er en kommunal vei. Det er ikke opplyst antall boliger i varselet. Vi forutsetter at det i planarbeidet synliggjøres og vurderes trafikale konsekvenser for alle trafikantgrupper og at nødvendige tiltak sikres i planen. Vurdering av trafikale konsekvenser må omfatte krysset mellom Lektorvegen og Folkestadvegen, fv 3330. Trygg skolevei bør ha fokus i planarbeidet. For eventuelle planlagte tiltak på eller langs fylkesvei må Håndbok N100, Vei- og gateutforming legges til grunn. Tiltak i tilknytting til fylkesveien må sikres gjennomført med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, og det må settes krav til at detaljerte byggetegninger må godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det gis igangsettelsestillatelse. <u>Klima og energi</u> Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslepp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennligenergiomlegging (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019- 2023). Fylkeskommunen vil anbefale at klimagassreduksjon og klimatilpassing tas inn som et eget vurderingstema. Det er positivt at tallet på bilparkeringsplasser settes til maksimalt en plass per boenhet (jfr. pbl. § 12-7 punkt 7) og at overvann/fordrøyning vil utredes, men det bør vurderes flere tiltak for å oppnå klimavennligboligbygging med lavt klimagassutslipp. Fylkeskommunen viser både til Bø kommunes egen kommunedelplan for klima og energi (2010- 2020) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for klimavennlige bygg: - Stille krav til klimavennlige bygg med lavt klimagassutslipp. - Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåret varme.	<i>områdeplanen for sentrum er videreført. Sol og skyggediagram er vist i kapittel 5.8 og vedlegg 3.</i> <i>Trafikkforhold er omtalt i kapittel 4.6, 5.6 og 7.6. Planforslaget legger opp til 12-14 nye boliger, med lav parkeringsdekning. Det er ikke planlagt tiltak i tilknytning til fylkesveien.</i> Klima omtales som eget tema i kapittel 5.9. Planen legger opp til en balanse mellom høy fortetting i sentrum og attraktive uteområder med gode muligheter for fordrøyning og magasinering av overvann. Med byggehøyde på 2-3 etasjer er det tilrettelagt for bruk av tre som byggemateriale. Det er bl.a sett på mulighet for å bygge flere av tomannsboligene i laftet tømmer. Det legges til rette for ladeklare bygg, med klargjøring av føringsveier for installering av ladepunkt til elbil/elsykel, iht. forslag til endring i TEK17. Energiltak vil ellers følge gjeldende forskrifter. Vannbåren varme og energifleksible varmesystemer vurderes.
--	--	--

	- Stille krav til etablering av ladepunkt for elbiler (og elsykler). - Stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Gjennom regional klimaplan for Telemark er det vedtatt at klimatilpassing skal inn i alle regionale og kommunale planer – også reguleringsplaner. Fylkeskommunen anbefaler å unngå utbygging i risikoområder for flom, ras og skred. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt. <u>Kulturarv</u> Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med planforslaget. Mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. <u>Nyere tids kulturminner</u> Vi forutsetter at nytt bygg blir oppført i tråd med reglene i reguleringsplanen for Bø sentrum. Det gjelder særlig takform, byggehøyder, farger og materialbruk – i tråd med karakteren til strøket.	Tas med i videre arbeid, samt inkluderes i planbestemmelsene. Området er bygget ut i flere epoker, og det er stor variasjon i både bygningstypologi, takformer og farger. Planen vil bygge videre på tett-lav bebyggelse med gode uteområder.
Statens vegvesen Epost 18.12.2020	Som en del av regionreformen er ansvar for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunen, på bakgrunn av dette har Statens vegvesen ingen kommentar til planforslaget.	Ingen kommentar

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og dagens arealbruk

Planområdet er ca 6 daa og ligger i Bø sentrum, nordøst for Bøgata og vest for Bø skole. Nærområdet består av både spredt småhusbebyggelse, Bø skole og omsorgsboliger/helsebygg. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner som dagligvare/detaljhandel, restauranter og bensinstasjon. Hver av eiendommene består av en eldre enebolig, samt uthus/garasje. Tomtene er ellers opparbeidet som hager. Dagens avkjørsel er fra Lektorvegen til Lektorvegen 28 og fra Gamleveg til Gamleveg 61.



Figur 4: Kartutsnitt som viser planområdet (svart stiplet linje)

4.2 Stedets karakter

Småhusbebyggelsen i området er i hovedsak trehus over 2-3 etasjer, med saltak og variert tradisjonelt uttrykk. Boligene har store hager, med noe fortetting på enkelttomter. Skolen og Bø sjukeheim har stor grunnflate og byggehøyde i 3-4 etasjer. Saltak og bruk av tre i fasader gir sammenheng med småhusbebyggelsen.

4.3 Landskap

Terrenget på tomten er relativt flatt på kote +65. Mot nord stiger terrenget ca 20 m opp til Kleppen og Grivjordet. Mot sørøst faller terrenget ca 10 m ned mot Bøgata og Valenvegen.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, men naboeiendommen Gamleveg 69 «Ljosstad» fra 1938 er regulert til bevaring. Typisk bolig i funkis-stil med symmetrisk fasade. Fint opparbeidet hage med form som underbygger symmetri og understreker henvendelse mot sør.

4.5 Naturverdier, rekreasjonsverdi og uteområder

Ingen kjente naturverdier. Tomtene er opparbeidede private hager med frukttrær og mellomstore trær. Uteområdene er private og benyttes kun av beboerne.

4.6 Trafikkforhold

Tomten grenser til Lektorvegen i sør med avkjøring fra Folkestadvegen i vest (fylkesvei), en av hovedgatene i Bø med ÅDT3000. Lektorvegen er mindre trafikkert, men begge veiene er markert som en del av gang- og sykkelnettet i Kommuneplanen arealdel 2015-2027. Det er skolevei for gående og syklende langs Lektorvegen til Bø skole. Mot nord er adkomst til planområdet fra Gamleveg, men her er veien stengt med bom, slik at adkomsten går via Lektorvegen.

Planområdet ligger svært sentralt med flere bussruter og togavganger fra Bø sentrum. Det er lokal- og regionalbusser til Lunde, Seljord, Notodden, Skien, Tønsberg, Bergen og Oslo med flere avganger hver dag. Lokalbussene har avgang hver halvtime i rushtiden. Med tog er det 3-5 avganger hver dag til henholdsvis Kristiansand og Oslo.

4.7 Barns interesser

Både Gamleveg og Lektorvegen er typiske sykkel- og gangveier til Bø skole, som ligger ca. 150-200 m øst for tomten. Fra boligområdet rundt skolen er det gjennomgangstrafikk av gående og syklende i retning vest mot Bø ungdomsskole og Bø videregående skole, samt sentrum og Evjudalen/Gullbring. Nærmeste lekeplass er på og i tilknytning til Bø skole.

4.8 Sosial infrastruktur

Bø skole ligger 150 m øst for planområdet, mellom Gamleveg og Lektorvegen. Det er 0,8-1 km til nærmeste barnehage (3 stk). Bø ungdomsskole og Bø videregående skole ligger 0,8-1 km vest for området. Kulturtilbud med kulturskole, kino, bad og trening finnes i Gullbring Kulturanlegg, ca 0,8 km fra planområdet.

4.9 Universell tilgang

Planområdet er relativt flatt og et godt utgangspunkt for å tilrettelegge for universell utforming.

4.10 Teknisk infrastruktur

En VA-ledning ligger i eksisterende grense mellom eiendommene og er tilnyttet koblingspunkt i Gamleveg og Lektorvegen. Ledning må flyttes ved gjennomføring av planen. Forhandling om evt. utbyggingsavtale er varslet. Det er tilstrekkelig forsyning på strømnettet i området, nærmeste nettstasjon er sørøst i planområdet.

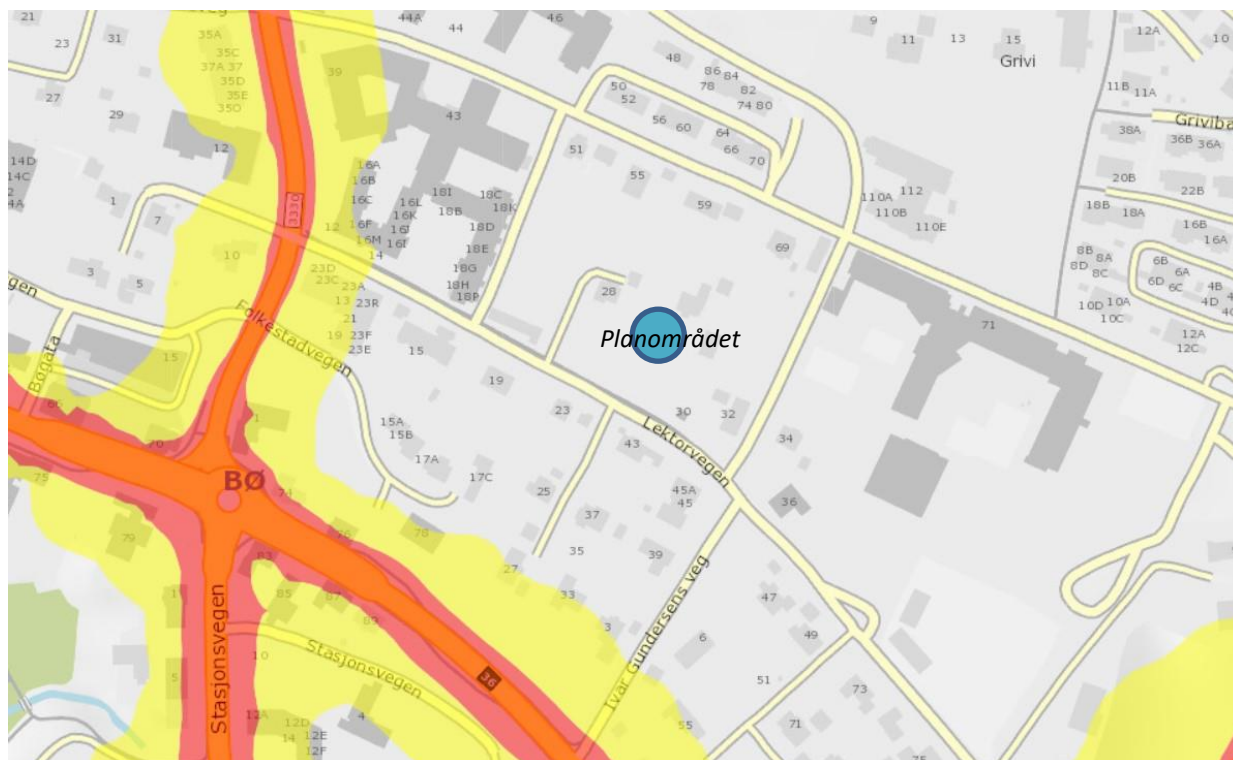
Innenfor eiendommen er det lavspenkabler i bakken som må hensyntas ved utbygging. Midt-Telemark Energi har hatt innspill til planarbeidet og lagt ved skisse over plassering av kablene.

4.11 Grunnforhold

Planområdet ligger i området klassifisert med tykk havavsetning i grunnen, erfaringsmessig silt/leire med varierende innhold av sand og grus. Området ligger utenfor løsne- og utløpsområder for kvikkleireskred og det er ikke nødvendig med videre utredning iht. NVE's veileder. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet utført av GrunnTeknikk AS (vedlegg 8, dato 18.12.20). Vurdering av grave- og fundamenteringsforhold, lokalstabilitet er ikke vurder og bør gjøres av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfasen.

4.12 Støy- og luftforhold

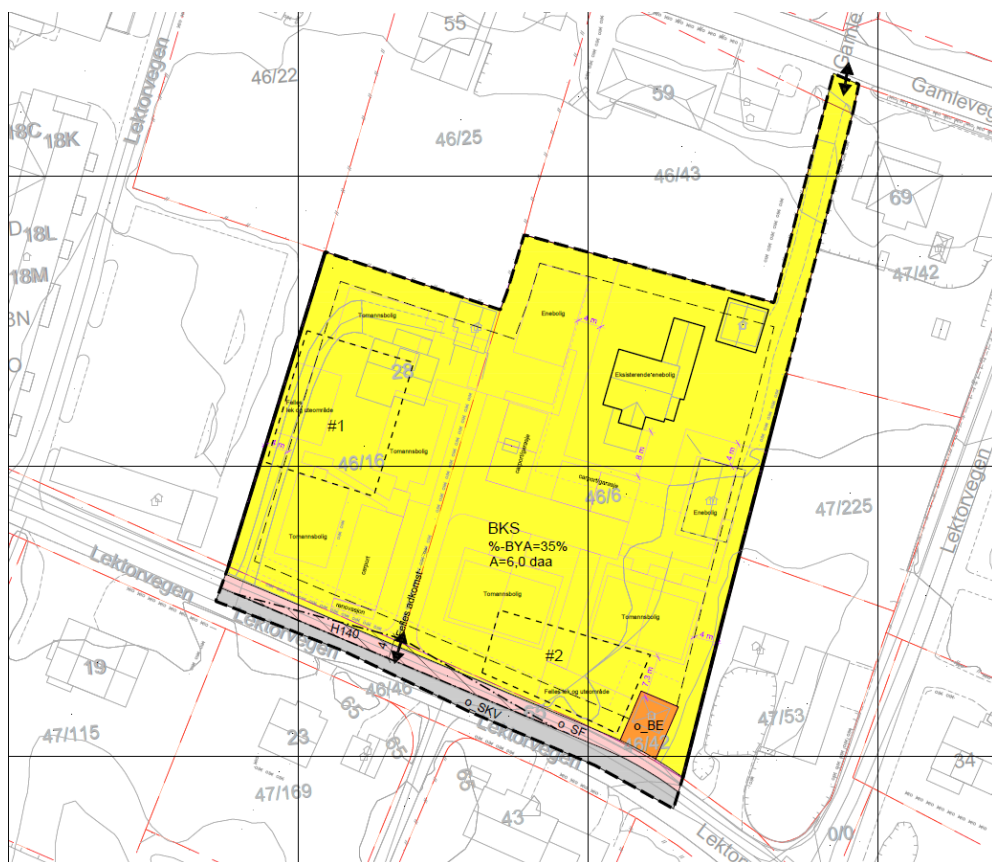
Planområdet ligger 150-200 m utenfor hensynssonene for vegtrafikkstøy fra Folkestadvegen og Bøgata. Det er ikke andre kjente forurensningskilder i nabolaget.



Figur 5: Kartutsnitt som viser vegtrafikkstøy i Bø sentrum (kilde: Støyvarselkart Statens vegvesen, 2017)

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 6: Utsnitt av plankart (ill: SØR Arkitekter)

5.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Energianlegg (BE)

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

Kjøreveg (SKV)

Fortau (SF)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt

Bestemmelsesområder (PBL § 12-6)

Bestemmelsesområde #1 og #2

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Byggegrenser for ny bebyggelse er satt til 4 m fra kant fortau, og følger ellers gjeldende avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven mot øvrig bebyggelse. Byggene er tenkt organisert som to tun på hver side av ny adkomst fra Lektorvegen. Tunene kan bygges ut som uavhengige

byggetrinn. Planlagt bebyggelse er 2 etasjer med maks gesimshøyde 8 m og mønehøyde 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyder er i tråd med områdeplanen.

Mot vest viser forslaget 3 lavblokker i to etasjer med flatt tak. Tunet mot øst viser 2 tomannsboliger mot sør og 2 eneboliger mot nord, dette tunet er vist i to etasjer med saltak.



Figur 7: Snitt/oppriss som viser forslag til bebyggelse (ill: SØR Arkitekter)

5.2.2 Grad av utnyttning og antall boliger

Områdeplanen krever min. 2,5 boenheter pr daa, og det er tilrettelagt for 12-14 nye enheter innenfor planområdet. Eksisterende enebolig i Gamleveg 61 skal beholdes. Enebolig i Lektorvegen 28 vurderes også beholdt, men er vist revet i illustrasjonene i planforslaget. Dersom enebolig beholdes vil det likevel være mulig å bygge 4-6 enheter i denne delen av planområdet.

Min. 50% av boligene skal være familievennlige med utgang på bakkeplan og ha bruksareal på min. 110 m², i tråd med overordnet plan.

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Bebyggelsen består av en variasjon i boligtyper fra ene- og tomannsboliger til leiligheter i lavblokk, og tilbyr ulike boligtyper som passer for flere aldersgrupper. Bebyggelsens organisering som tun bidrar til å skape naturlige samlingspunkt/møteplasser for beboerne. Det er lagt opp til felles ute- og lekeareal i hvert av de to tunene, som sikrer at krav til solbelyst uteareal tilfredsstilles. Tunet i vest har uteareal mot vest og tunet i øst har uteareal mot sør. Adkomst og parkering er lagt sentralt for å minimere utstrekning av veiareal og harde flater, samtidig som det gir god oversikt og er adskilt fra felles ute- og lekeareal.



Figur 8: Skisse som viser forslag sett fra sørvest (ill: SØR Arkitekter)



Figur 9: Forslag til illustrasjonsplan (ill: SØR Arkitekter)

5.4 Parkering

Det legges opp til min. 0,5 og maks. 1,8 parkeringsplass pr bolig. Hver boenhet har mulighet for parkering i carport/garasje. Felles sykkelparkering etableres i tilknytning til garasjeanlegg, samt privat i utvendig boder.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende vannledning gjennom planområdet må flyttes. Gjennomføringsplan for flytting er satt som rekkefølgekrav. Vann- og avløp knyttes til kommunalt nett, mens overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Det stilles krav til at overvannshåndtering og utforming av grøntarealer skal utformes under ett. Vannbehovet for eiendommen vil være avklart til byggesøknad, da det skal leveres en plan for VA og overvannshåndtering samtidig med utomhusplanen. VA-plan skal godkjennes av kommunen.

5.6 Trafikkløsning

Fortau og kjøreveg forbi planområdet er regulert i områdeplanen og videreføres. Adkomst og frisiktsone er plassert i dagens grense mellom eiendommene. Eksisterende adkomst til Lektorvegen 28 fjernes ved utbygging på eiendommen. Adkomstvei inn til boligene opparbeides av utbygger og vedlikeholdes av fremtidig sameie/borettslag. Eksisterende enebolig i Gamleveg 61 skal benytte avkjørsel fra Gamleveg og nye boliger skal benytte avkjørsel fra Lektorvegen. Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

5.7 Universell utforming

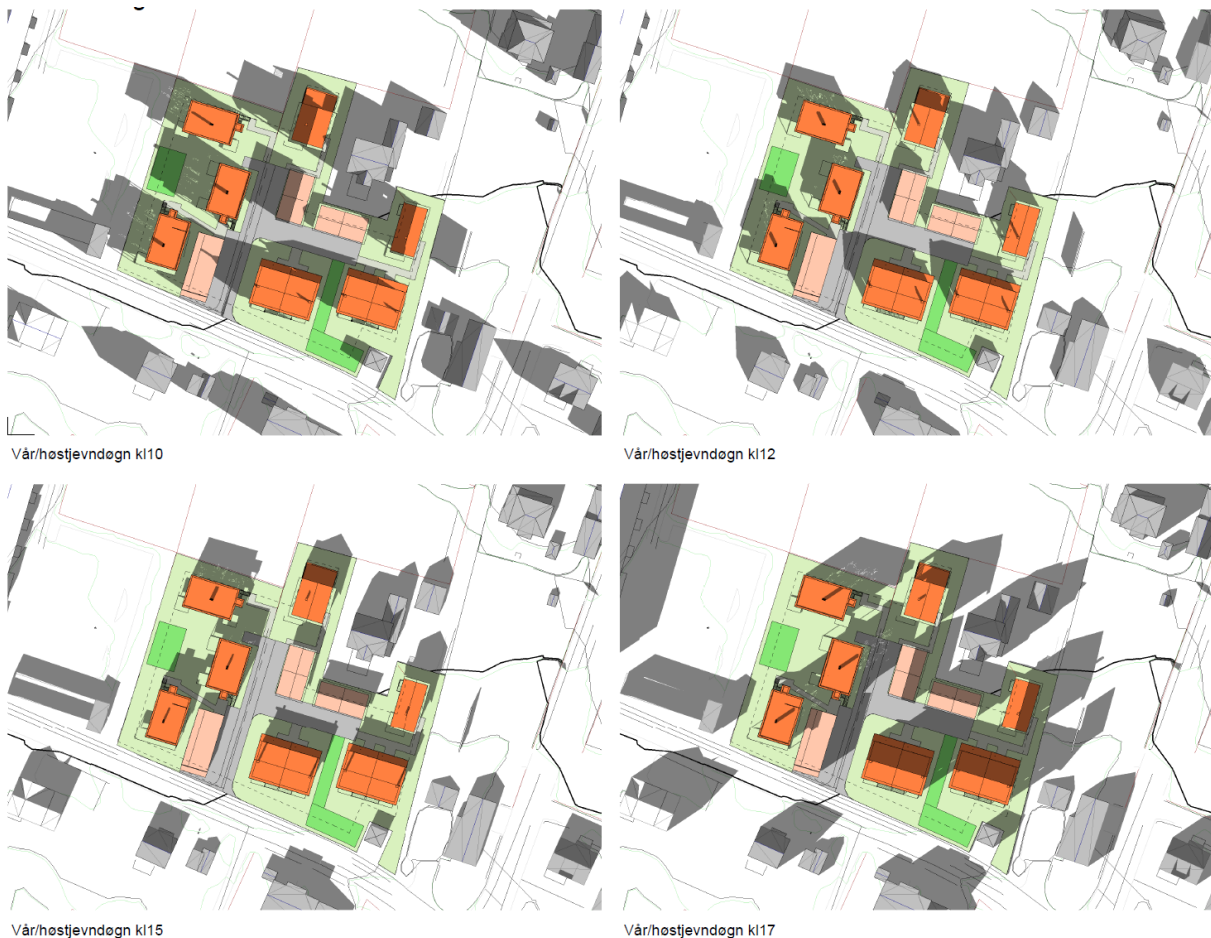
Planområdet er tilnærmet flatt og godt tilrettelagt for universell utforming. Det er lagt til rette for god og oversiktlig adkomst både til boliger og utearealer. Alle boliger med inngang på bakkeplan vil være utformet som tilgjengelig boenhet i tråd med teknisk forskrift, TEK.

5.8 Uteoppholdsareal

Planforslaget følger krav i overordnet plan med min. 10 m² privat uteareal for leiligheter, 50 m² for tomannsboliger og 100 m² privat uteareal for eneboliger. I bygg med 4 boenheter eller mer er det krav om felles uteareal på min. 100 m² samlet, pluss 10 m² pr boenhet.

Det er gode solforhold på eiendommen. Det er krav om etablering av lekeplass for småbarn på min. 50 m², lekearealet skal være skjermet for støy, støv og trafikkfare. Lekeplassen skal være felles for boligene og opparbeides med lekeapparater eller møbler for variert lek tilpasset småbarn. Ved etablering av lekeplass mot Lektorvegen skal denne sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.

Felles leke- og utearealer er lagt til hvert av de to tunene, forslag til plassering er vist på illustrasjonsplan. På grunn av usikkerhet rundt endelig plassering av bebyggelsen, er ikke lekeareal angitt som eget formål. Bestemmelsesområder er lagt inn for å sikre etablering av felles lek- og utearealer i områder med gode solforhold hele dagen.



Figur 10: Solstudie vår- og høstjevndøgn (ill: SØR Arkitekter)

5.9 Miljøoppfølging

Støy

Planområdet ligger utenfor støysonene som angir vegtrafikkstøy fra Folkestadvegen og rv36/Bøgata. Området tilbaketrasket fra sentrum og fremstår som et skjermet og rolig boligområde.

Klima og energi

Boligene er sentralt plassert med tanke på grønn mobilitet; det er lett for beboerne å gå eller sykle til skole, arbeid, aktiviteter og gjøremål. Videre er boligene funksjonelle, med effektive planer som er med på å redusere energibruk. Det er ikke utarbeidet detaljerte planer om byggemåte eller

energisystemer, men i sammenlignede prosjekter er f.eks energifleksible varmesystemer eller miljøtiltak en opsjon. Ene- og tomannsboligene er tenkt oppført i tre, og det vurderes bl.a et byggesystem i tømmer. Tre som konstruksjons- og fasademateriale vil gi bygg med lave CO2avtrykk. Materialvalg er ikke fastsatt med bestemmelser i planen, da tiltakshaverne er avhengig av å kunne velge eller kombinere andre alternativer dersom det er nødvendig.

Renovasjon

Renovasjonsbil stopper i Lektorvegen og benytter snuplass ved Bø skole som i dag. Renovasjon er plassert i felles anlegg ved adkomst fra Lektorvegen. Det er vurdert å bruke nedgravd løsning for avfallshåndtering. Endelig renovasjonsløsning må avklares med IRMAT ved rammesøknad.

5.10 Infrastruktur

Kommunal vannledning over planområdet må flyttes og forhandles i en utbyggingsavtale. Ferdig utarbeidet plan for flytting er satt som rekkefølgekrav. Vann- og avløp må knyttes til kommunalt nett, mens overvann skal ledes til terreng og fordrøyes i planområdet. Det stilles krav til at overvannshåndtering og utforming av utearealer skal utformes under ett. Vannbehovet for ny bebyggelse vil være avklart til rammesøknad, hvor det skal leveres en plan for VA og overvannshåndtering samtidig med utomhusplanen. VA-plan skal godkjennes av kommunen.

5.11 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse er utarbeidet og lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Den viser at planen generelt er lavt risikopreget. Forhold som krever en vurdering av tiltak er gitt nedenfor:

Løsmasse / leirskred

Planområdet ligger under marin grense og er klassifisert som tykk havavsetning. Kartlagte faresoner for kvikkleirefare er ca. 140 m sørvest for planområdet. (<https://atlas.nve.no>, se også vedlegg 8 fra GrunnTeknikk). Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. Lokalstabiliteten må dokumenteres før byggetiltak kan utføres. Det forutsettes at tiltaket utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfasen. Vurdering er utarbeidet av geotekniker (Teknisk notat, GrunnTeknikk 18.12.20)

Overvann

Nedbygging av permeable flater kan lede til økt press på eksisterende overvannssystem. I planområdet er det risiko for oversvømmelse og erosjon ved dårlig drenering og overvannshåndtering. Hovedprinsippet med overvannshåndtering er at overvann i størst mulig grad skal tas hånd om lokalt, gjennom infiltrasjon eller lignende løsning, slik at vannbalansen er opprettholdt tilnærmet lik naturtilstanden. Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for lokal overvannshåndtering. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis infiltreres og fordrøyes.

Påkjørsel av myke trafikanter

Planområdet ligger innenfor hjertesonen til Bø skole. Lektorvegen er en viktig skolevei, med stor andel myke trafikanter som ferdes forbi planområdet. Avkjøring til området krysser fortau som i dag. Sikkerhetstiltak som friskt og lav fartsgrense gjør risikoen håndterbar. Siktlinjer må opprettholdes og krysset må dimensjoneres etter gjeldende regelverk. Situasjonsplan og/eller teknisk plan for tiltak innenfor planområdet skal vise hvordan trafikksikre og oversiktlige ganglinjer skal løses.

Møteulykker

Ny avkjøring erstatter eksisterende, men med økt trafikk vil risikoen for møteulykker økes. Det må sørges for at kryss er oversiktlig, som beskrevet over. Ny avkjøring opparbeides i tråd med kommunens veinorm.

Anleggstrafikk

I byggeperioden vil det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet. Det må sikres ganglinjer eller midlertidig stenging, slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden. Plan for trafikkavvikling bør legges i samarbeid med skolen.

5.12 Rekkefølgebestemmelser

Felles rekkefølgebestemmelser setter krav om utarbeidelse av utomhusplan, samt teknisk plan for vann- og avløpsledninger ved søknad om tiltak, og geoteknisk prosjektering før boligbygging igangsettes. Opparbeidelse av lek- og utearealer, adkomst, parkering, renovasjonsløsning og øvrig infrastruktur skal være på plass før boligene tas i bruk.

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 (vedlegg 7) og i kapittel 7 nedenfor.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordna planer, områdeplan for Bø sentrum og kommuneplanens arealdel, som angir en høyere tetthet for eiendommer innenfor sentrumsgrensa.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget vil endre tomtenes karakter fra å være store hager med relativt spredt bebyggelse, til å bli konsentrert boligbebyggelse av mer urban karakter. Utbyggingen vil gi en økt tetthet i sentrum og det er viktig å se på hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bygg i området. Ny bebyggelse er organisert som tun, med bebyggelse i tilsvarende skala som omkringliggende boliger. Byggehøyden for bebyggelse er i samsvar med øvrig bebyggelse på 2-3 etasjer. Valg av materialer, med tre som hovedmateriale på fasader, vil videreføre materialbruken i området.

7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Det er lite sannsynlig at det er automatisk fredede kulturminner bevart i planområdet. Meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

7.4 Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Planområdet er i dag to boligtomter med opparbeidet hage. Det er noen mellomstore og store trær i området. Det er ikke registrert noen vernede eller sårbare arter i eller i nærheten av planområdet (miljøstatus.no). Det anses som lite sannsynlig at en utvidet kartlegging vil avdekke flere funn i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

§9 Føre-var prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Det vil også i bestemmelsene sikres et minste areal til beplantning. Planforslaget medfører derfor ikke noe samlet tap av grøntareal.

§ 10 Prinsippet om samlet belastning: Tiltaket vil sannsynligvis ikke føre til belastning på nåværende økosystem, men vil etter gjennomføring øke kvaliteten og bruken av området. Vi mener således at man ved fornuftig bruk av jord og plantetyper vil bedre forholdene for naturmangfoldet.

7.5 Barns interesser, uteområde og universell tilgang

Barnas interesser er ivaretatt ved at det er lagt til rette for en lekeplass med gode solforhold i hvert tun. Dette bidrar til god oversikt og nærhet til egen bolig. Gang og sykkelveger, inkl. skoleveg til Bø skole langs Lektorvegen er hensyntatt slik at de opprettholder eksisterende bruk. Avkjørsler oversiktlig og parkering skjer inne i planområdet.

7.6 Trafikk forhold

På grunn av at det kun er pr. i dag en enebolig på tomten vil utbyggingen føre til noe mer trafikk til og fra området enn tidligere. Etablering av arbeidsplasser og boliger i sentrum kan generelt øke andel både gående og syklende, til og fra området, og i sentrum forøvrig.

Trafikkløsningen blir i store trekk som før.

7.7 Teknisk infrastruktur

VA-ledning i eksisterende grense mellom eiendommene må flyttes ved gjennomføring av planen. Forhandling om evt. utbyggingsavtale er varslet. Det er tilstrekkelig forsyning på strømnettet i området, nettstasjon ligger innenfor planområdet.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** 08.03.21
2. **Planbestemmelser** 03.06.21
3. **Illustrasjoner av forslaget** 25.02.21
4. **Varslingsbrev med adresseliste** 23.11.20
5. **Avisannonse** 26.11.20
6. **Innspill til varsling**
7. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** 29.01.21
8. **Geoteknisk rapport** 18.12.20
9. **Sjekkliste for fullstendig planmateriale** 08.03.21