



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	14.06.2022	59/22

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-202121,
PLANNAVN-Detaljregulering for
Bø handelspark, PLANTYPE-35,
FA-L12, GBN-47/274

Arkivsaknr.: 21/4488

Detaljregulering for Bø Handelspark - 1. gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for Bø Handelspark vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10 må følgjande endrast:

- Fagkyndig bør gjere ein vurdering om kryss frå Grivisvingen ut på Valenvegen kan rettast ytterlegare opp for å betre siktilhøva.
- Føresegnas pkt. 3.1 får må fasette mønehøgde
- Planomtala må oppdaterast med ein sol/skugge analyse for bustader i aust.
- Fagkyndig bør gjere ein vurdering av om byggegrense mot blå/grønstruktur (BG) kan trekkast lengre mot vest.
- Matjordplanen oppdaterast med ein endring frå 10 cm til 20 cm for i punktet «matjord frå dyrkbar mark».
- Plankart endrast slik at linjer for friskt blir liggande innanfor planforslaget.

14.06.2022 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilleggsforslag fra Frid Berge V:

Punkt 2 fellesbestemmelser, 2.1 rekkefølgekrav punkt c endres til: Etableres forbindelse for myke trafikanter gjennom planområdet innenfor bestemmelseområde #1 og FO langs med Grivisvingen. Samrøystes med tilleggsforslaget fra Frid Berge V i eget kulepunkt.

PTN- 59/22Vedtak:

Før detaljregulering for Bø Handelspark vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10 må følgjande endrast:

- Fagkyndig bør gjere ein vurdering om kryss frå Grivisvingen ut på Valenvegen kan rettast ytterlegare opp for å betre siktilhøva.
- Føresegnas pkt. 3.1 får må fasette mønehøgde
- Planomtala må oppdaterast med ein sol/skugge analyse for bustader i aust.
- Fagkyndig bør gjere ein vurdering av om byggegrense mot blå/grønstruktur (BG) kan

- trekkast lengre mot vest.
- Matjordplanen oppdaterast med ein endring frå 10 cm til 20 cm for i punktet «matjord frå dyrkbar mark».
- Plankart endrast slik at linjer for friskt blir liggande innanfor planforslaget.
- Punkt 2 fellesbestemmelser, 2.1 rekkefølgekrav punkt c endres til: Etableres forbindelse for myke trafikanter gjennom planområdet innenfor bestemmelseområde #1 og FO langs med Grivisvingen.

Bakgrunn for saka:

Asplan Viak fremjar på vegne av Bø Handelspark AS detaljregulering for Bø handelspark. ARK-NET AS er arkitekt for forslaget.

Formål med planen er å legge til rette for utvida handelsaktivitet ved Bø handelspark.

Vedlagt følger plankart, føresegner, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksumtale:

Oppstart av planarbeidet vart varsla 23.12.2021 med frist for å kome med uttale 25.01.2022.

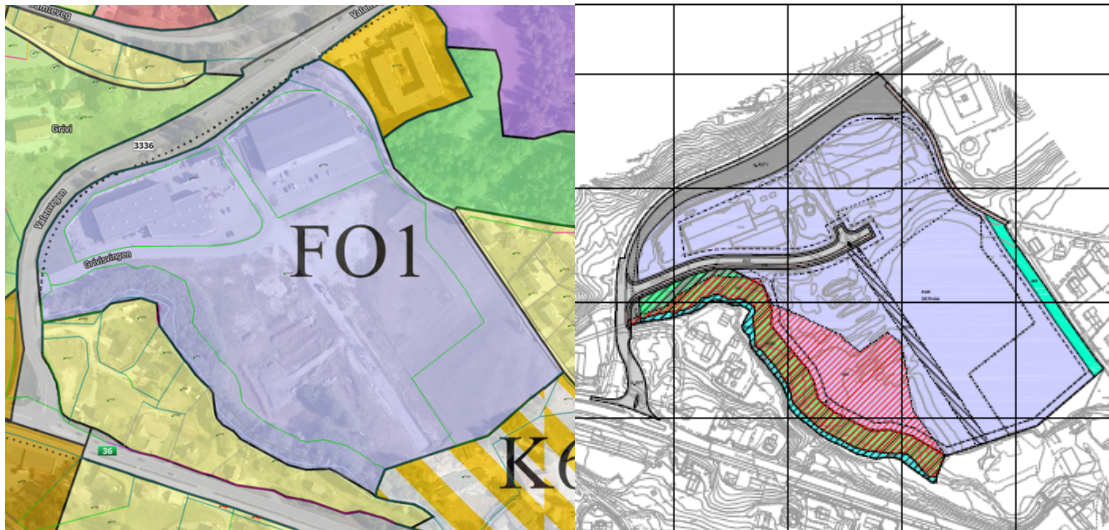
Det kom inn 10 innspel til planarbeidet:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
5. Statens vegvesen
6. Mattilsynet
7. Føre Nett
8. Lede
9. Beverøya Camping AS
10. Siw Bugge Gjerdevik Kolstad og Arne Kristian Kolstad

Innspela er oppsumert i planomtala pkt. 4.3

Tilhøve til overordna plan

Planområde ligg i kommuneplanens arealdel avsett til forretningsformål (FO1), og er regulert til kontor/industri i gjeldande reguleringsplan for Grivi gnr 47 bnr 3.



Kartutsnitt 1: Utsnitt av gjeldande kommuneplan

Kartutsnitt 2: Utsnitt av foreslått planforslag

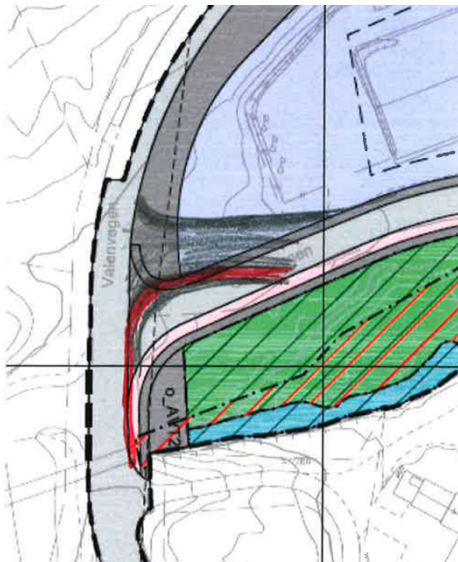
Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i tråd med overordna plan og følgjer opp intensjonane i kommuneplanens arealdel. Planen legger til rette for utviding av forretning i eit eksisterande næringsområde. Med planforslaget er det gjennomført fleire kartleggingar, analyser og utredningar. Planforslaget og konsekvensane er forklart i vedlagte planomtale.

Kryssløysing Grivisvingen-Valenvegen

Det er stilt krav til utbetring av krysset Grivisvingen -Valenvegen slik at krysset får eit større svingareal tilrettelagt for store køyretøy.

Kommunedirektøren meiner det er positivt at krysset blir utbetra, men ser i dag at det er dårleg sikt mot aust og at det hadde vore ein fordel om krysset blei lagt meir rettvingla ut på Valenvegen i høve til sikt. Kommunedirektøren føreslår difor at forslagsstillar ser på moglegheit for å rette opp krysset for å betre tilhøva til sikt. Ein ser at det kan vere mogleg å rette opp krysset noko slik at det blir liggande rettvingla på Valenvegen meir mot aust. Under i kartutsnitt 3 er det skissert ein mogleg løysning med kryss rettvingla ut på Valenvegen. Det er ikkje sikkert det vil vere mogleg med ein 90 graders vinkel ut på vegen, men det bør gjerast ein vurdering av dette.



Kartutsnitt 3: Enkel skisse som viser eit mogleg forslag til endring av kryss.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Kommunedirektøren ser at det er lagt inn fortausløyssing frå Valenvegen og inn i Handelsparken som igjen koblar seg på sti i vest og gangareal i aust. Dette er positivt og kommunedirektøren påpeikar at det vil vere viktig å sikre gode gangakser innanfor planområde då dagens situasjon ikkje legg opp til dette.

Høgder

Føresegnas pkt. 3.1 set krav om maks tillat gesimshøgde på 11 meter. Det må også leggjast til mønehøgde i føresegna.

Sol/skygge

Illustrasjonsplan syner bygg i aust mot Sperrudvegen.

Kommunedirektøren meiner at planforslaget må syne ein sol/skuggeanalyse av planområdet der dette grenser til bustader.

Byggegrense mot aust

Det bør gjerast ein vurdering om byggegrense mot aust kan trekkast noko mot vest og samtidig flytte bygg lengst i søraust på BYA 6200 m² noko lengre vest slik at dette blir liggande symmetris med nabobygg på 2750 m². Ved å flytte bygget meir mot vest vil avstanden til eksisterande bustadområde bli noko meir. Det vil også vere ein moglegheit å flytte noko av parkeringsarealet (for eksempel for tilsette) som i dag ligg i front av bygget bak bygget mot blå/grønstruktur BG.

Matjordplan

Det er utarbeida ein matjordplan då planen omdisponerer dyrka mark. Planforslaget har vore diskutert i planforum kor landbruk deltek. Landbruk hadde ein merknad om at matjord får dyrkbar mark bør settast til 20 cm og ikkje 10 cm slik det står i dag.

Frisiktlinje i plankart

Frisiktlinja frå kryss Grivisvingen og ut på Valenvegen mot vest går utanfor plankartet. Dette kommer som feil ved datakontroll og bør rettast.



Kartutsnitt 4: Friskitlinje ligger utanfor planavgrensninga.

Utbyggingsavtale

Det er varsla arbeid med utbyggingsavtale for området.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Handelsparken tas til 1. gongs behandling og leggst ut til offentlig ettersyn/høyring med dei endringar som er føreslått.

Vedlegg:

07.06.2022	Vedlegg 1_Bø Handelspark_plankart	1486150
07.06.2022	Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelser - Bø Handelspark	1486151
07.06.2022	Vedlegg 3_Planbeskrivelse - Bø Handelspark_09052022	1486152
07.06.2022	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan - Bø Handelspark reguleringsplan_13052022	1486153
07.06.2022	Vedlegg 5_ROS-analyse - Bø Handelspark_03052022	1486154
07.06.2022	Vedlegg 6_Merknader til varsel om oppstart samlet	1486155
07.06.2022	Vedlegg 7_Mobilitetsplan og trafikkanalyse - Bø Handelspark_04052022	1486156
07.06.2022	Vedlegg 8_VA-plan - Bø Handelspark_03052022	1486157
07.06.2022	Vedlegg 9_Veg_plan og profil - Bø Handelspark_05052022	1486158
07.06.2022	Vedlegg 10_Vurdering Naturmangfold - Bø Handelspark_01022022	1486159
07.06.2022	Vedlegg 11_Flomsonekartlegging - Bø handelspark_11032022	1486160
07.06.2022	Vedlegg 12_NOTAT Områdestabilitet - Bø Handelspark - Grunnteknikk AS 27042022	1486161
07.06.2022	Vedlegg 13_Matjordplan - Bø Handelspark_21042022	1486162
07.06.2022	Vedlegg 14_Klimagassutslipp fra planområdet - Bø Handelspark_02052022	1486163
07.06.2022	Vedlegg 15_Referat_fra_oppstartsmøte_Bø_handelspark	1486164
07.06.2022	Vedlegg 16_Varslingsbrev - Detaljregulering for Bø Handelspark	1486165
07.06.2022	Vedlegg 17_Planinitiativ til oppstartsmøte - Bø Handelspark	1486166

Parter:

Bø Handelspark AS

Asplan Viak