

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Gamleveg 31
Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202008



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.....	6
2.4 Tema planer.....	6
2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
3 Planprosessen	7
3.1 Varsling og medvirkning	7
3.2 Merknader	7
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	11
4.1 Beliggenhet og dagens arealbruk	11
4.2 Stedets karakter	11
4.3 Landskap.....	11
4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	11
4.5 Naturverdier, rekreasjonsverdi og uteområder	11
4.6 Trafikkforhold	12
4.7 Barns interesser.....	12
4.8 Sosial infrastruktur	12
4.9 Universell tilgang.....	12
4.10 Teknisk infrastruktur	12
4.11 Grunnforhold	12
4.12 Støy- og luftforhold	13
5 Beskrivelse av planforslaget.....	14
5.1 Planlagt arealbruk.....	14
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming.....	15
5.3 Boligmiljø/ bokvalitet	16
5.4 Parkering	16
5.5 Tilknytning til infrastruktur.....	16
5.6 Trafikkløsning	17
5.7 Universell utforming.....	17
5.8 Uteoppholdsareal.....	17

5.9 Miljøoppfølging	18
5.10 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	20
5.11 Rekkefølgebestemmelser	20
6 Konsekvensutredning	20
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	20
7.1 Overordnede planer	20
7.2 Stedets karakter, byform og estetikk	21
7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	21
7.4 Naturmangfold	21
7.5 Barns interesser, uteområde og universell tilgang	21
7.6 Trafikk forhold	24
7.7 Teknisk infrastruktur	24
7.8 Grunnforhold /stabilitet.....	24
8 Vedlegg: Plandokumenter	25

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.

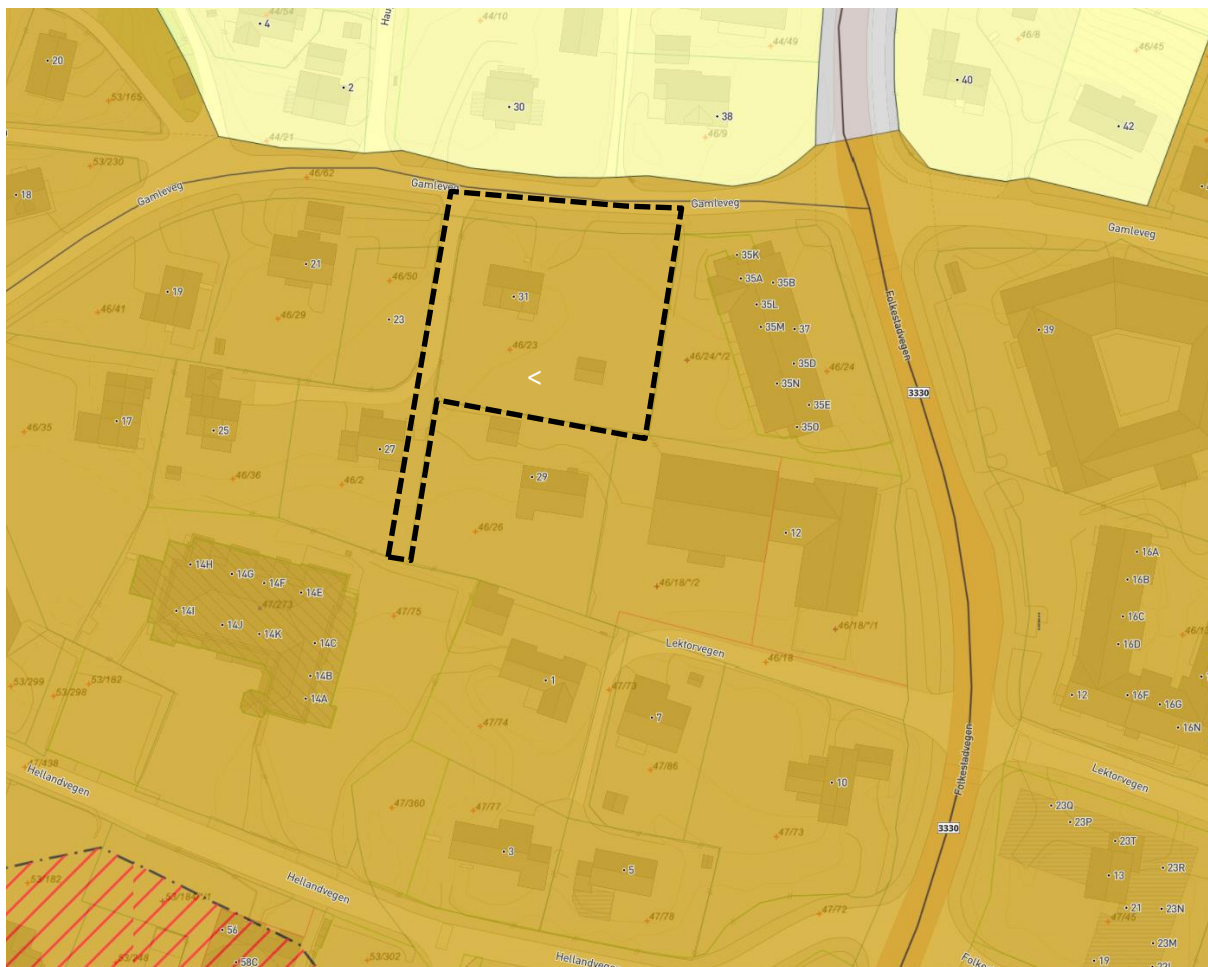
Mål i ATP Telemark	Planforslaget
Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse innenfor Bø sentrum, som bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering innenfor tettstedgrensa og min. 2,5 bolig pr daa innenfor sentrumsgrensa.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for høyere tetthet av boliger i sentrum, i et område som allerede er bebygget/opparbeidet, og som er avsatt til høyere utnyttelse enn området har i dag.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet ligger i sentrum med gå- / sykkelavstand til et godt skole- og tjenestetilbud. Det er kort avstand til nærmeste 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 av gjeldende kommuneplans arealdel (svart stiplet linje viser planområdet)

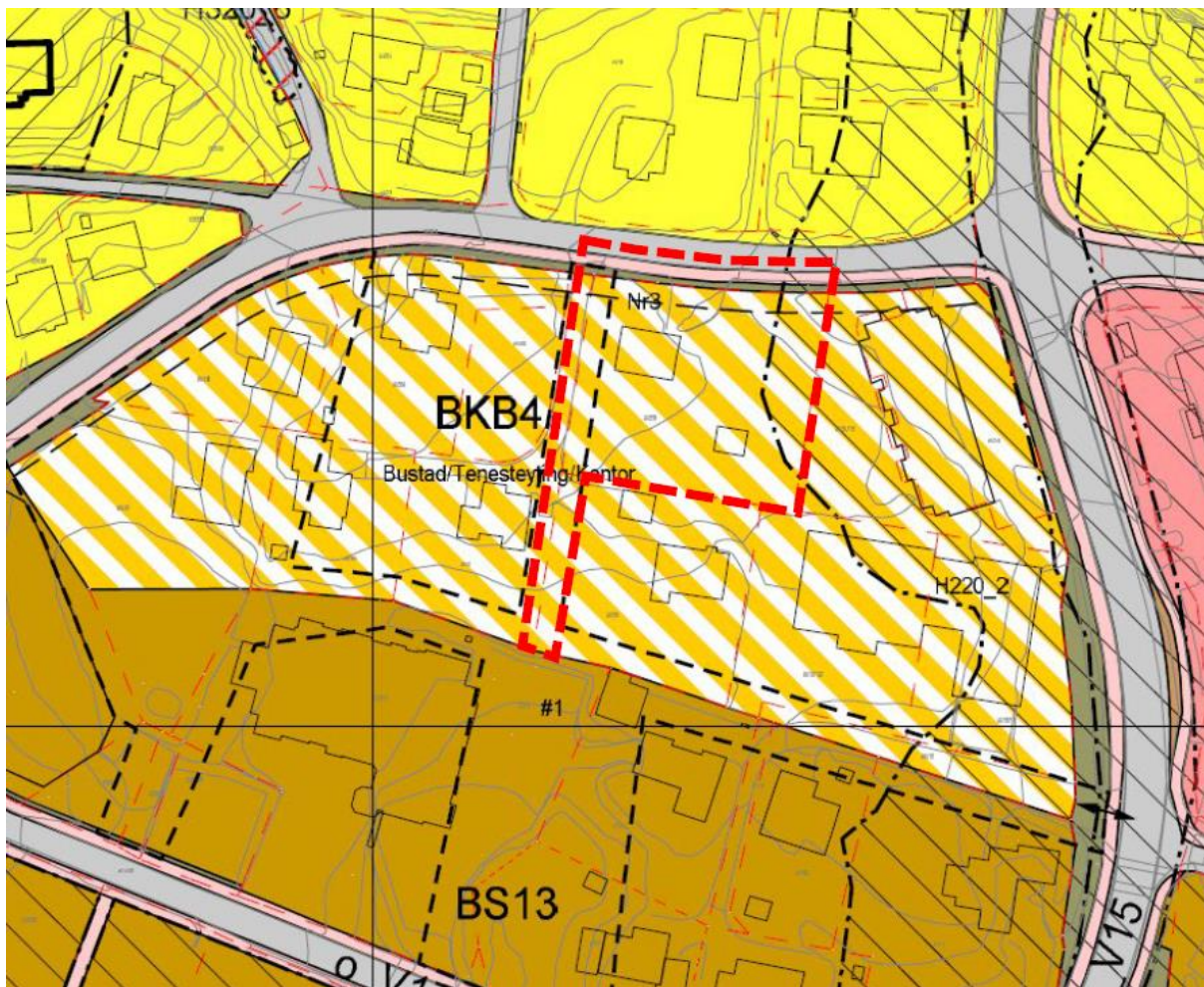
2.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er områdeplan for Bø sentrum planid 01_62_2016, med krav om detaljregulering for nye tiltak. Planområdet ligger i felt BKB4, kombinert bolig, tjenesteyting og kontor. Utnyttelsesgrad er satt til 150-220%. Parkering under bakken medregnes ikke.

Fra byggegrense nr 3 mot Gamleveg og 3,5 m inn er maks gesimshøyde 12 m og mønehøyde 14 m, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Resten av området har gesimshøyde 14 m og mønehøyde 16 m.

Det skal sikres nærleikeplass på min. 1200 m² maks 500 m fra boligen, samt småbarnslekeplass på min. 50 m² maks 100 m fra boligen. Videre er det krav om min. 10 m² privat uteareal pr leilighet. Der det bygges 4 boenheter eller flere, skal det i tillegg være 100 m² felles uteareal, samt 10 m² tillegg pr bolig.

Det skal reguleres inn gangforbindelse mellom Gamleveg og Hellandvegen, for planområdet gjelder forbindelse frem til grense mellom BKB4 og BS13.



Figur 3: Kartutsnitt av gjeldende områdeplan for Bø sentrum (rød stiplet linje viser planområdet)

2.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til *Detaljreguleringsplan for del av Haugerudbakken* som ligger nord for området. Andre planer i området er *Detaljplan for ny sjukeheim og omsorgsbustader* øst for Folkestadvegen og nytt boligutviklingsprosjekt under bygging, *Detaljreguleringsplan for Høgvoll*.

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

Det ble arrangert møte for direkte berørte naboer 18.02.21. Oppstart av plan ble varslet pr epost og brev 24.02.21 og med annonse i Bø Blad 25.02.21, med uttalelsesfrist 22.03.21. Varslingen ble også kunngjort på nettsiden til Midt-Telemark kommune. Det kom 9 innspill til varsling av oppstart.

Det er ikke planlagt annen medvirkning utover dette.

3.2 Merknader

	Sammendrag	Kommentar
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark Epost 18.03.21	Statsforvalteren opplyser om at det fra 13.januar 2021 er fylkeskommunen som ivaretar barn og unges interesser i plansaker. 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). Vi minner om at historiske erfaringer alene ikke lenger vil være tilstrekkelig grunnlag for fremtidige planvurderinger. Dette betyr at områder som tidligere ble ansett som «trygge» nå kan fremstå som mer utsatt, og at klimarelatert uønskede hendelser derfor 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	<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 5.10.</i> <i>Klima er omtalt i kapittel 5 Planområdet ligger utenfor NVEs aktsomhetssone for flom. Overvann håndteres lokalt.</i> <i>Grunnforhold er vurdert i ROS-analysen, og det er utarbeidet et notat om grunnforhold og områdestabilitet av Stokkebø Competanse AS, datert 15.12.21</i>

	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 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.	<i>Universell utforming er omtalt i kapittel 4.9, 5.7 og 7.5. Planområdet er tilnærmet flatt med enkel og trinnfri adkomst til inngang og felles utearealer. Det er heis i bygget.</i> <i>Det er gjennomført støyvurdering av Sweco, vedlegg 8. Støy er omtalt i kapittel 4.12 og 5.9. Området ligger utenfor kartlagte støysoner for vegtrafikk.</i>
Vestfold og Telemark Fylkeskommune Epost 23.03.21	Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid, og opplyser om at fylkeskommunen fra 13.januar 2021 skal ivareta barn og unges interesser i plansaker. <u>ATP Telemark</u> Boligfortetting i Bø sentrum er i samsvar med fortetningsprinsippene i den regionale planen. Minner om at de generelle retningslinjene i kap. 8 tas hensyn til i den videre planleggingen. <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 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 ligger sentrumsnært og godt til rette for å løse mye av persontransporten med gange og sykkel i samsvar med nasjonale føringer. Nødvendig å ha fokus på å knytte tilbudet for myke trafikanter i planområdet til det eksisterende tilbudet. For å oppnå økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk er det viktig	<i>Hvordan planen ivaretar intensjonene i ATP-Telemark er kommentert i kapittel 2.1. 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. Felles ute- og lekeareal er plassert mot sørvest og definert gjennom bestemmelsesområde i plankartet. Funksjonskrav gitt 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 35 leiligheter, med 1 parkeringsplass pr bolig. Det legges opp til at flere av plassene benyttes til felles bildeling.</i>

	at det står fram som et sammenhengende og attraktivt tilbud. I planarbeidet må man vise konsekvensene planen får for alle trafikantgrupper. Det må gjøres en vurdering av om planen utløser behov for tiltak i krysset mellom Gamlevei og fv. 3330, Folkestadvegen. Vi forutsetter at all planlegging som berører fylkesvei blir gjort i samsvar med normaler gitt i Håndbok N 100, vei- og gateplanlegging og Håndbok V 121, geometrisk utforming av vei- og gatekryss. 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>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.	<i>Videre legges det til rette for et stort antall parkeringsplasser for sykkel, både avlåst i garasjekjeller og på gateplan ved inngang.</i> <i>I samråd med kommunen er det vurdert at planen ikke utløser krav til nye tiltak i krysset, da trafikkvurdering er gjort i områdeplanen, samt at krysset ble utvidet i forbindelse med utbygging i Gamleveg 35/37.</i> <i>Tas med i videre arbeid, samt inkluderes i planbestemmelsene.</i>
Miljøhygienisk avdeling Epost 10.03.21	Miljøhygienisk avdeling har ingen kommentarer til oppstart av detaljreguleringsplanen, men ønsker å komme tilbake på senere tidspunkt i planprosessen.	<i>Tas til orientering</i>
Nome og Midt-Telemark brann og redning Epost 12.03.21	Har følgende kommentarer til oppstart: I Ros-analysen som omhandler Samfunnstryggleik bør sløkkevann og risikoen ved at brannvesenet ikke har lift/stigebil tas med. Brannvesenet legger også ved informasjon som kan være viktig i planlegging av området.	<i>Tas til orientering og vurderes i ROS-analysen, se vedlegg 7. Samt omtales i kap 4.10, 5.5 og 7.7, Teknisk infrastruktur.</i>
Midt-Telemark Energi Epost 26.03.21	Informerer om at Midtnett-Telemark har både høyspentkabel og lavspentlinje i planområdet. Kart over området er vedlagt.	<i>Tas med i det videre arbeidet. Teknisk infrastruktur omtales i kap. 4.10, 5.5 og 7.7. Det ser ut til at kablene ligger utenfor byggegrensen mot Gamleveg. Men det vil likevel være innenfor området som omfattes av utendørs terrengbearbeiding.</i>
Håkon Buen, nabo Tlf og epost 19.03.21	Kritisk til delvis løsning der gangvei stopper i parkeringsplassen til Hellandvegen 12-14. Gang- og sykkelsti må reguleres helt frem til Bøgata, og minimum ferdigstilles frem til Hellandvegen. Viser til uheldig utvikling med store områder kun bestående av asfalterte flater i sentrum og ber	<i>Forslagsstiller er enig i at det er uheldig at regulert gangforbindelse stopper i en parkeringsplass. Planens avgrensning er avtalt med kommunen og løsning for hvor traseen vil gå videre frem til</i>

	om at det stilles krav om at beplantning er utført før brukstillatelse gis.	<i>Hellandvegen og Bøgata må avklares av kommunen/administrasjonen.</i>
Tri Eiendom AS, nabo Epost 21.03.21	Påpeker at gangforbindelsen mellom Gamleveg og Hellandvegen ikke bør hindre evt. senere utvidelse av Hellandvegen 14 (Helsehuset). P-plassen brukes av ansatte ved lege- og tannlegesenteret, pluss beboere og er stort sett fullsatt hver dag. Gangvei her vil skape unødvendige trafikale utfordringer mellom myke og harde trafikanter. Mener at boligmiljøet i området vil forringes ved en slik gangvei.	<i>Innspillet tas til orientering. Når det gjelder videre trase for gangforbindelsen er det opp til kommunen å vurdere hensiktsmessig plassering.</i>
Ivar Dale, nabo Epost 20.03.21	Har i utgangspunktet ikke noe mot gangforbindelsen, men ønsker å vite om det går utover parkeringsplasser ved lege/tannlegesenteret, samt konsekvensene pga høydeforskjell.	<i>Tas til orientering. Når det gjelder videre trase er det kommentert over.</i>
Holtangården AS, nabo Epost 25.03.21	Er positive til prosjektet og har hatt dialogmøte med forslagsstiller. Holtangården er en betydelig grunneier i området, og ser at plassering av gangforbindelse vil være til hinder for fremtidig utvikling av deres eiendommer. Foreslår alternativ plassering lenger øst, mellom 46/23 og 46/24/0/2, og videre 46/26 og 46/18/0/2. Plassering vil åpne for økt avstand mellom planlagt bygg og eksisterende bygg mot øst, tomt 35. Holtangården har ingen øyeblikkelig planer for sine området, men ønsker at flere naboeiendommer samles om en større felles detaljreguleringsplan for fremtidsrettede og urbane løsninger for Bø sentrum. Scenario kan være å utvikle et større helsehus med parkering på kjellernivå.	<i>Forslagsstiller har hatt god dialog med nabo, og ønsker å legge til rette for gode løsninger som ikke hindrer fremtidig utvikling av eiendommene. I avklaringsmøte med kommunen ble det likevel påpekt at en flytting av gangforbindelsen lenger øst vil være i strid med overordna plan og ikke en ønskelig plassering fra kommunens side. Forslagsstiller velger derfor å gå videre med plassering som varslet.</i>

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og dagens arealbruk

Planområdet er ca. 2 daa og ligger i Bø sentrum, rett nord for Bøgata. Det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner som dagligvare, detaljhandel, restauranter og bensinstasjon. Eiendommene består av en eldre enebolig med garasje i kjeller, samt et uthus. Tomten er ellers opparbeidet som hage. Avkjørsel er direkte fra Gamleveg.



Figur 4: Utsnitt fra flyfoto som viser planområdet (svart stiplet linje)

4.2 Stedets karakter

Nærområdet består av variert bebyggelse med spredt småhusbebyggelse, større boligbygg, næringsbebyggelse og helsebygg. Småhusbebyggelsen i området er i hovedsak trehus over 2 etasjer, med saltak og variert tradisjonelt uttrykk. I øst grenser området til et nyere leilighetsbygg i 4 etasjer. Mot sørøst ligger Holtangården trening/helsebygg i 2 etasjer, med relativt stor grunnflate. Mot sørvest grenser planområdet til Hellandvegen 14, med legesenter, tannlege og boliger, som er 3 etasjer pluss kjeller. Bebyggelsen i området har variasjon mellom flate tak og saltak, men utstrakt bruk av tre i fasadene.

4.3 Landskap

Området eiendommen er en del av er relativt flatt med sterkt skrånende terreng mot Haugerudbakken i nord. Mot sør og øst faller terrenget ca 2 m mot Hellandvegen og Folkestadvegen. Størstedelen av terrenget på eiendommen er flatt på kote +68, med mindre tilpasninger mot Gamleveg som stiger fra k+ 66 til k+ 68 forbi eiendommen.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

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 Gamleveg med nærmeste avkjøring fra Folkestadvegen i øst (fylkesvei), en av hovedgatene i Bø med ÅDT3000. Gamleveg er mindre trafikkert, men begge veiene er viktig del av gang- og sykkelnettets i sentrum. Gamleveg har fortau på siden mot planområdet og er skolevei for gående og syklende til Bø skole.

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

Gamleveg er mye brukt sykkel- og gangvei til Bø skole, som ligger ca. 450-500 m øst for planområdet. Fra boligområdet rundt barneskolen er det gjennomgangstrafikk av gående og syklende i retning vest mot Bø ungdomsskole og Bø videregående skole. Nærmeste nærlekeplass er på og i Evjudalen/Gullbring, samt Bø skole, ca 500 m begge veger.

4.8 Sosial infrastruktur

Bø skole ligger 450 m øst for planområdet, mellom Gamleveg og Lektorvegen. Det er 0,8-1 km til nærmeste barnehage (3 stk). Bø ungdomsskole ligger 800 m og Bø videregående skole 500 m vest for området. Kulturtilbud med kulturskole, kino, bad og trening finnes i Gullbring Kulturanlegg, 750 m fra planområdet. Sandvoll idrettsanlegg ligger 700 m nord for området.

4.9 Universell tilgang

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

4.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-ledninger ligger i kjørebane i Gamleveg, tilkobling til tomte er i nordvest. Tilgang til 2 brannkummer i Gamleveg, ca 50 m fra eiendommen. Eksisterende fjernvarmeledning i fortau/kjørebane. Høyspentkabel og lavspentledning er i eiendomsgrensa mot Gamleveg.

4.11 Grunnforhold

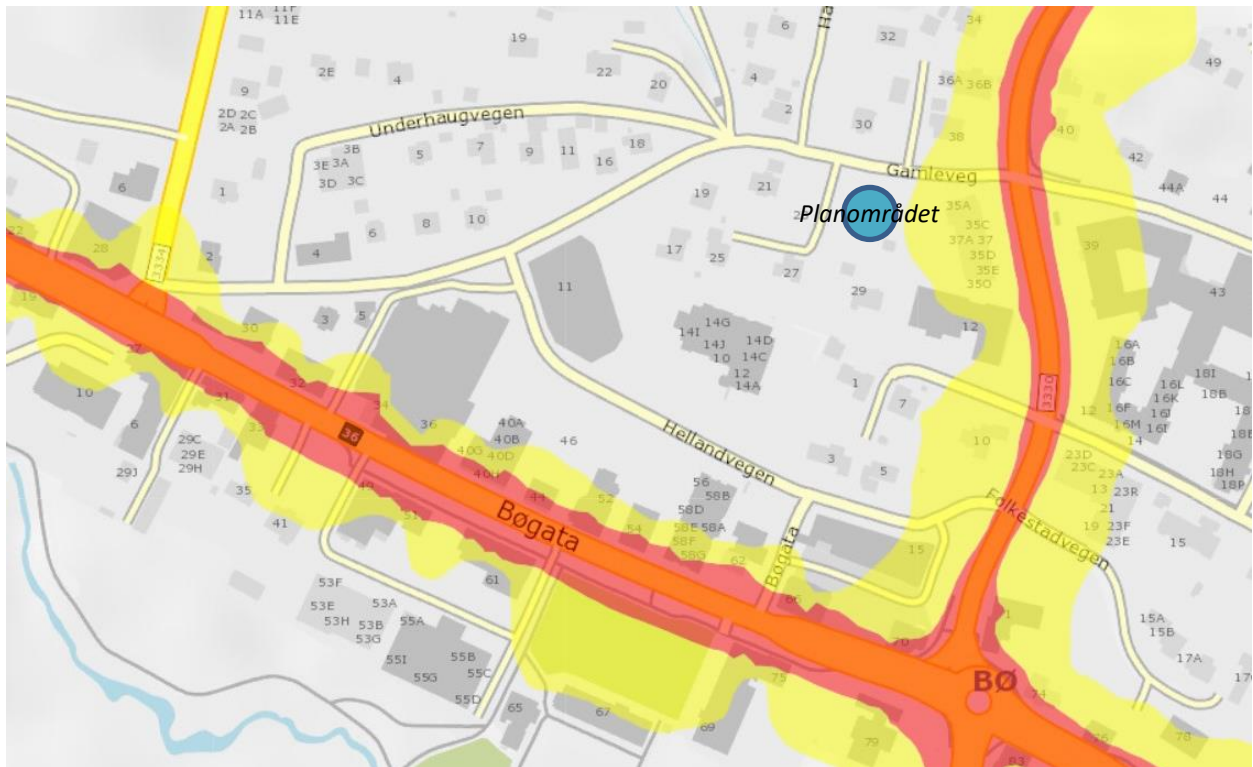
Geo Konsult har utarbeidet notat vedr. grunnforhold og stabilitet. Det er innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU sitt berggrunnskart og løsmassekart, samt NVE sitt kvikkleirekart. Det er også utarbeidet en grunnundersøkelse på eiendommen, utført av GeoStrøm AS i 2021, se Vedlegg E4. Grunnundersøkelsen viser faste og middels faste løsmasser, som vurderes som tilstrekkelig stabile nedover fra terreng. Det er sand og meget fast leire over middels fast til fast siltig sandig leire over morene på fjell. Massene er målt til å være lite sensitive. Ut fra resultatene fra grunnundersøkelsen er vår konklusjon at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Fjellet er som beskrevet til å ligge med middels stor dybde og på nivå ca. 25-34 m fra terreng. Grunnforholdene er ut fra foreliggende grunnundersøkelse vurdert som gode, jevne og stabile. Grunnvannstanden er definert og vurdert til nivå ca. 7-8 m ned fra terreng. Eiendommen ligger under marin grense, men ikke på områder markert som kvikkleiresone. Slik sone er imidlertid markert et stykke unna, mot sør – sørvest.

NVE veileder 1/2019 – sikkerhet mot kvikkleireskred, steg 1-3 er beskrevet og funnet tilfredsstillende, og vi har på generelt vis konkludert med at tiltakets stabilitet er OK, se senere i dette Notat 01. Aktuelt tiltak ligger med helning slakere enn 1:20 i kritiske retninger, og ligger derfor utenfor Aktsomhetsområdet for skred.

4.12 Støy- og luftforhold

Planområdet ligger delvis innenfor gul hensynssone for vegtrafikkstøy fra Folkestadvegen. Område hvor L_{den} ligger mellom 55 dB og 65 dB er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, i henhold til T-1442, kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det er derfor gjort støyfaglig vurdering av Sweco (vedlegg xx, datert 21.04.21). Utredningen viser at støynivå på uteoppholdsarealer, ved fasade og stille side vil være under grenseverdiene. Innendørs støynivå tilfredsstilles med konstruksjoner som tilfredsstiller energikravene i TEK17.

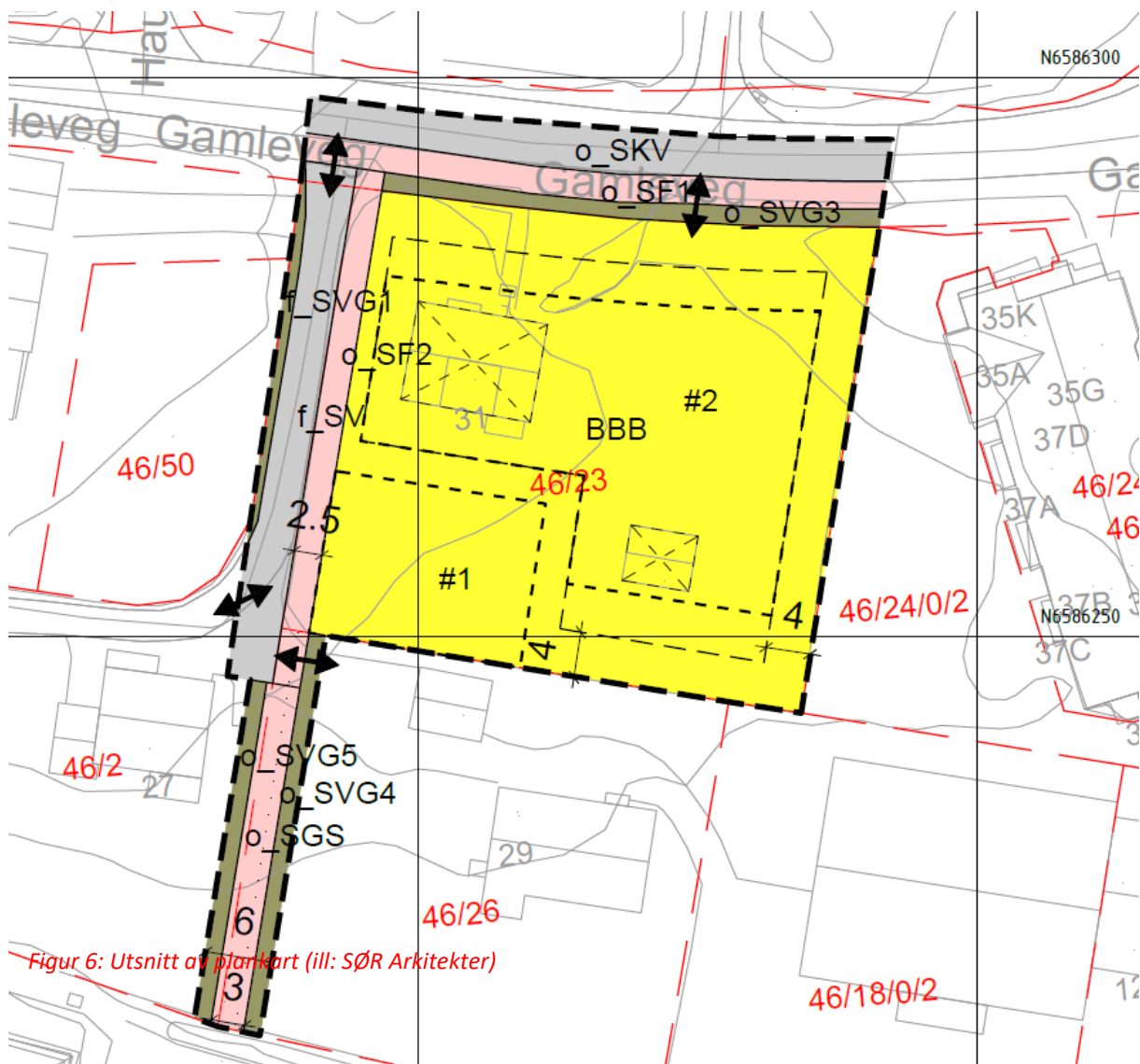
Det er ikke andre kjente forurensningskilder i nabolaget.



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 – blokkbebyggelse (BB)

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

Kjøreveg (SKV)

Veg (SV)

Fortau (SF)

Gang/sykkelvei (SGS)

Annen veggrunn-grøntareal (SVG)

Bestemmelseområder (PBL § 12-7)

Bestemmelseområde #1 (lekeareal)

Bestemmelseområde #2 (byggehøyde)

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Byggegrenser for ny bebyggelse følger byggegrense nr3 satt i områdeplanen, samt 4 m fra eiendomsgrensene forøvrig. Bygget er tenkt organisert som en L-form med felles uteareal mot sørvest. Planlagt bebyggelse er 4 etasjer med en inntrukket 5 etasje. Mot Gamleveg er maks gesimshøyde k+ 80 og mønehøyde k+ 82, tilsvarende 12-14 m over gjennomsnittlig planert terreng. For området som er 3,5 m inn fra byggegrense mot Gamleveg er maks gesimshøyde k+ 82 og mønehøyde k+ 84, tilsvarende 14-16 m over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøydene er i tråd med områdeplanen. Mot øst er øverste etasje trukket noe tilbake for å gi bedre solforhold til nabobebyggelse i øst.



Figur 7: Illustrasjon som viser forslag til bebyggelse sett fra sørvest (ill: SØR Arkitekter)

5.2.2 Grad av utnyttning og antall boliger

Områdeplanen krever 150-220% utnyttelsesgrad for feltet, og det er tilrettelagt for inntil 35 nye enheter innenfor planområdet. Prosjektet som er vist gir en utnyttelsesgrad av eiendommen på 190%.

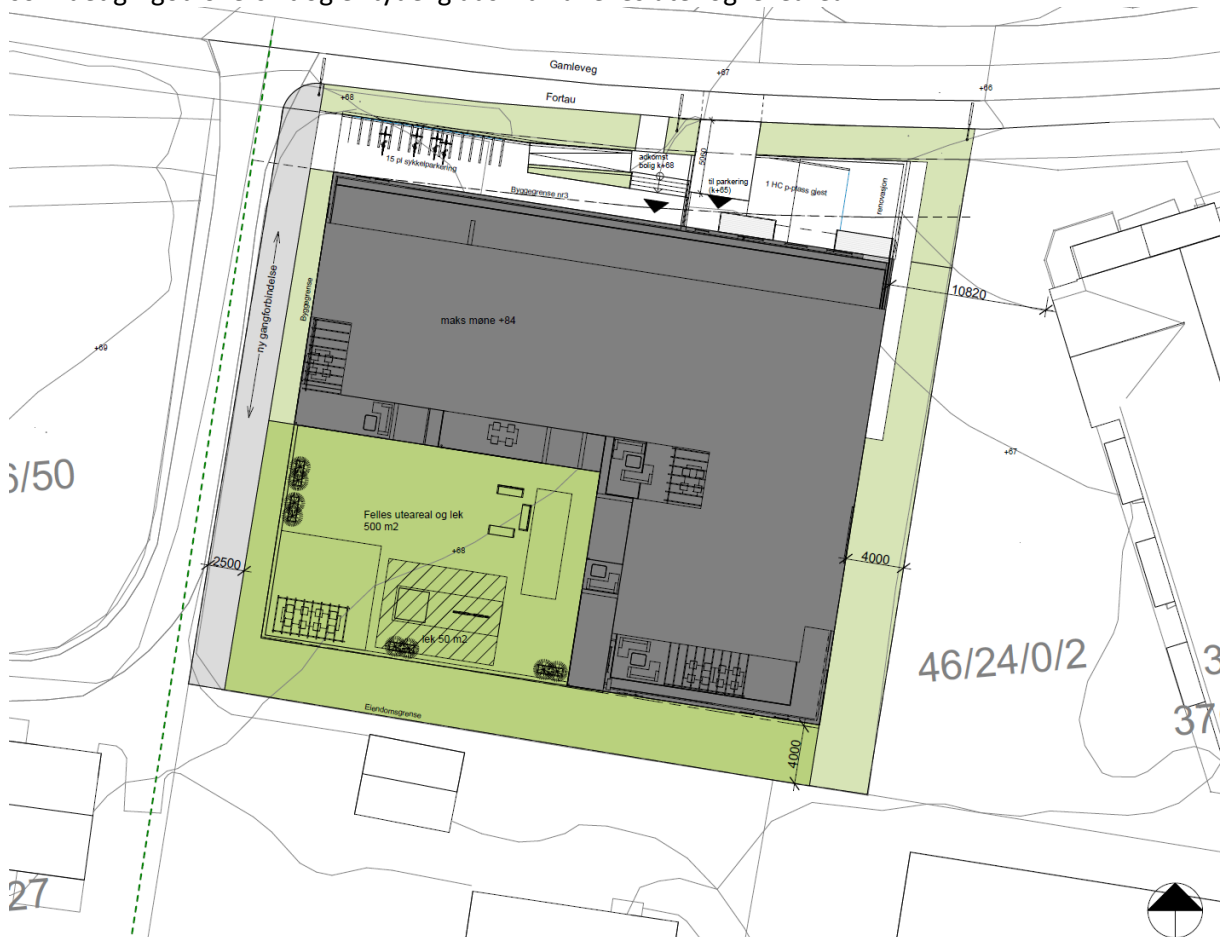


Figur 8: Illustrasjon som viser forslag til bebyggelse sett fra Gamleveg (ill: SØR Arkitekter)

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Bebyggelsen består av en variasjon i leilighetstyper fra mindre 2-roms til større 5-roms, og tilbyr boligtyper som passer for ulike familiesituasjoner og aldersgrupper. Bebyggelsens organisering bidrar til at felles uteareal blir et naturlige samlingspunkt og møteplass for beboerne. Hovedvekten av leilighetene er gjennomgående og har privat balkong/terrasse vendt mot felles uteareal.

Adkomst til bygget er fra Gamleveg, hvor det er enkel og oversiktlig innkjøring til parkeringskjeller. Det er lagt opp til 1 HC-parkering, samt sykkelparkering mot Gamleveg. Renovasjonsløsning er lagt til det nordøstre hjørnet. Det er ønske om å minimere utstrekning av veiareal og harde flater, samtidig som det gir god oversikt og er tydelig adskilt fra felles ute- og lekeareal.



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

5.4 Parkering

Det legges opp til 1 parkeringsplass pr bolig, samt inntil 2 gjesteplasser. Parkering skjer i felles garasjekjeller, med unntak av 1 gjesteplass/HC-parkering som ligger ved hovedinngang. Parkeringsplassene klargjøres for el-bil, samt at det vurderes innkjøp av 2-3 felles el-biler for utlån. Sykkelparkering etableres i tilknytning til hovedinngang, samt i garasjeanlegg. Det er avsatt 1 plass pr 50 m2 bolig, totalt 60 stk.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Framtidig plassering og løsning for eksisterende lavspenningslinje langs Gamleveg avklares med Midt-Telemark Energi. Vann- og avløp knyttes til kommunalt nett, mens overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Vannbehovet for eiendommen er anslått å være ca 80-100 m3 pr leilighet pr år. Endelig beregning vil foreligge sammen med VA-plan før søknad om tiltak. Det er

tilgang til 2 brannkummer i Gamleveg, ca 50 m fra eiendommen. Evt. behov for utvidet kapasitet avklares med kommunen.

5.6 Trafikkløsning

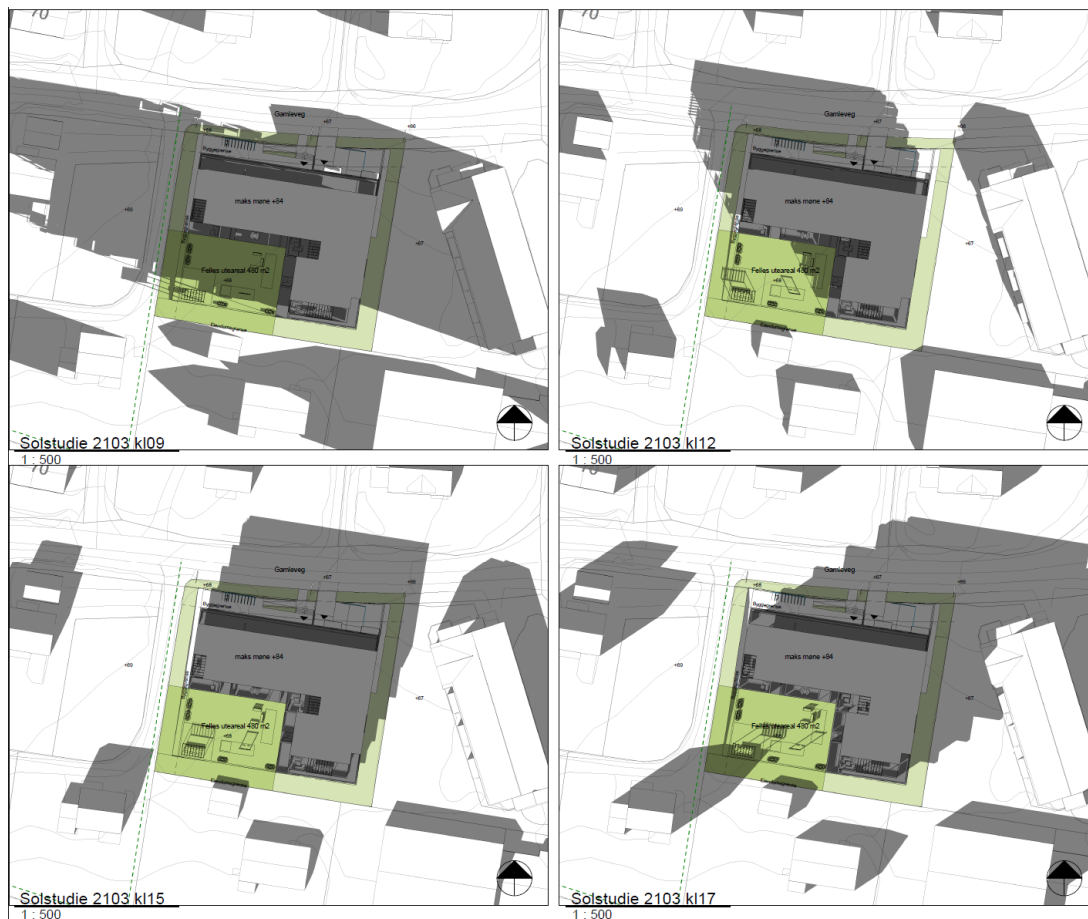
Fortau og kjøreveg forbi planområdet er regulert i områdeplanen og videreføres. Avkjørsel og frisiktsone er plassert på plankart. Kantstein skal være gjennomgående og nedsenket gjennom avkjørselen, slik at det er tydelig at gående er prioritert. I vest reguleres det inn gangforbindelse som angitt i områdeplanen. Langs eiendommen reguleres denne som 2,5 m fortau, og videre som gang-/sykkelveg i 3 m bredde.

5.7 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og godt tilrettelagt for universell utforming. Det er lagt til rette for adkomst direkte fra fortau, samt via utvendig rampe ved hovedinngang. Adkomst både til boliger og utearealer er god og oversiktlig. Alle boliger har tilgang til heis og vil være utformet som tilgjengelig boenhet i tråd med teknisk forskrift, TEK17.

5.8 Uteoppholdsareal

Planforslaget følger krav i overordnet plan med min. 10 m² privat uteareal for leiligheter. 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 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. Det er gode solforhold på eiendommen. Felles leke- og utearealer er lagt til det sørvestre hjørnet av eiendommen, som vist på illustrasjonsplan. Det er lagt inn byggegrenser for å sikre etablering av felles lek- og utearealer i det området med best solforhold hele dagen. Hoveddelen av utearealene vil være solbelyst mellom kl.10-17 på jevndøgn.



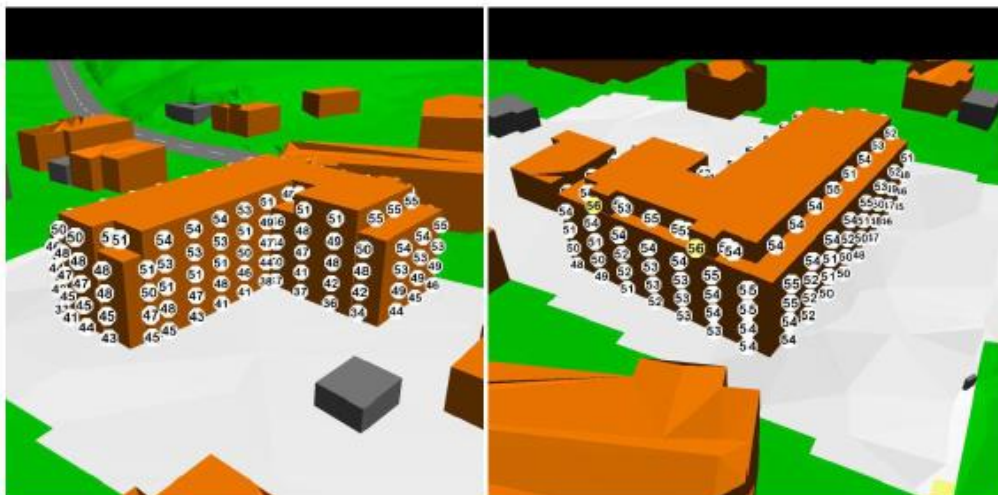
Figur 10: Solstudie vår- og høstjevndøgn (ill: SØR Arkitekter)

5.9 Miljøoppfølging

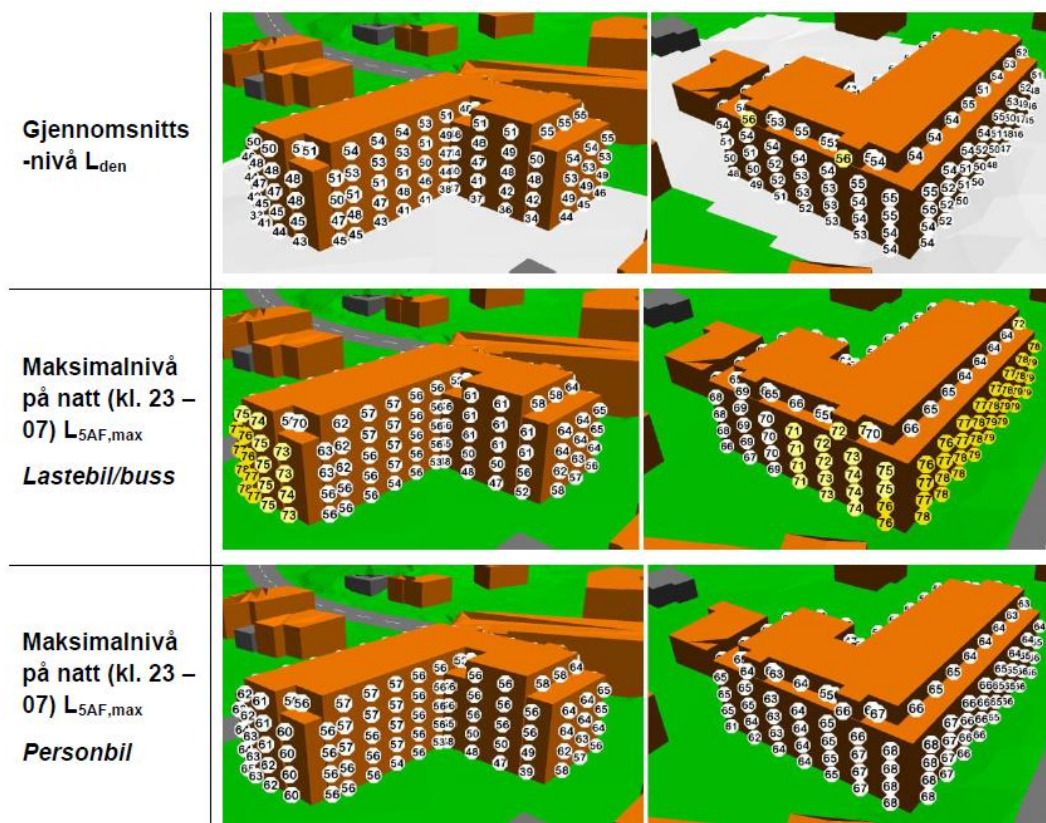
Støy

Planområdet ligger delvis innenfor gul støysone for vegtrafikkstøy fra Folkestadvegen og Rv36 i områdeplanen. Det er gjort støyfaglig vurdering av Sweco (vedlegg 8, datert 21.04.21). Vurderingen viser at prosjektet tilfredsstiller anbefalte grenseverdier i T-1442.

Det er relativt liten trafikkmengde i Gamleveg (estimert under ÅDT 1000), støy fra denne vegen er derfor vurdert separat og ikke inkludert i beregning av gjennomsnittlig støynivå. Støyen fra denne har derfor karakter av enkelthendelser: det er stille i lengre perioder, men tydelig støy hver gang et kjøretøy passerer. Det er da støynivå i soverom og utenfor soveromsvindu på natt som er viktig.



Figur 11: Beregnet støynivå L_{den} 1,5 m over lokalt terrenq (ill: Sweco)



Figur 12: Beregnet høyeste gj.snittlige støynivå L_{den} og maks. støynivå på natt $L_{5AF,max}$ ved fasader (ill: Sweco)

Følgende er beregnet og vurdert i henhold til støykrav i reguleringsplan og TEK17:

Støynivå på uteoppholdsareal:

- Støy fra Folkestadvegen og RV36 tilfredsstiller anbefalt grenseverdi i T-1442 Lden 55 dB.
- På grunn av lav trafikkmengde og hastighet er ikke utendørs gjennomsnittlig støynivå relevant indikator for støyplage fra Gamleveg. Veilederen til T-1442 angir at en i slike situasjoner kan se bort fra gjennomsnittlig støynivå, og kun vurdere maksimalt støynivå ved kjøretøypassering.

Støynivå ved fasade og stille side:

- Støy fra Folkestadvegen og RV36 tilfredsstiller anbefalt grenseverdi i T-1442 for gjennomsnittlig støynivå Lden 55 dB utenfor alle støyfølsomme rom.
- Grenseverdi til maksimalt støynivå er ikke gjeldende da det ventes at det er mindre enn 10 hendelser på natt som kan gi overskridelse av grenseverdi.

Innendørs støynivå:

- Tilfredsstilles med konstruksjoner som tilfredsstiller energikravene i TEK17.

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 unødvendig energibruk. Det er foreløpig ikke utarbeidet detaljerte planer om byggemåte, men det vurderes bl.a. prefabrikerte fasadeelementer som gir raskere tett bygg og kortere byggetid. Tre er tenkt som hovedmateriale i fasader, men det er ikke fastsatt med bestemmelser i planen, da tiltakshaver er avhengig av å kunne velge eller kombinere alternativer dersom det er nødvendig.

Energifleksible varmesystemer etableres i tråd med gjeldende forskrifter. Det er sett på ulike muligheter, bl.a. vannbårent anlegg og energibrønner, samt at det vurderes solcelleanlegg på taket.

Renovasjon

Renovasjonsbil stopper i Gamleveg som i dag. Renovasjon er foreslått plassert i felles anlegg i hjørne mot nordøst. Det er tenkt nedgravd løsning for avfallshåndtering. Endelig plassering og løsning må avklares med IRMAT ved rammesøknad.

5.10 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, og innebærer at det er marin leire på eiendommen. Kartlagt faresone for kvikkleirefare er ca. 180 m sør for planområdet. (<https://atlas.nve.no>). Det er innhentet generell informasjon om grunnforholdene i området fra NGU sitt berggrunnskart og løsmassekart, samt NVE sitt kvikkleirekart. Det er også utarbeidet en grunnundersøkelse på eiendommen, utført av GeoStrøm AS i 2021, se vedlegg. Grunnundersøkelsen viser faste og middels faste løsmasser, som vurderes som tilstrekkelig stabile nedover fra terreng. Det er sand og meget fast leire over middels fast til fast siltig sandig leire over morene på fjell. Massene er målt til å være lite sensitive. Ut fra resultatene fra grunnundersøkelsen er vår konklusjon at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Fjellet er som beskrevet til å ligge med middels stor dybde og på nivå ca. 25-34 m fra terreng. Grunnforholdene er ut fra foreliggende grunnundersøkelse vurdert som gode, jevne og stabile. Grunnvannstanden er definert og vurdert til nivå ca. 7-8 m ned fra terreng. Eiendommen ligger under marin grense, men ikke på områder markert som kvikkleiresone. Slik sone er imidlertid markert et stykke unna, mot sør – sørvest.

NVE veileder 1/2019 – sikkerhet mot kvikkleireskred, steg 1-3 er beskrevet og funnet tilfredsstillende, og vi har på generelt vis konkludert med at tiltakets stabilitet er OK, se senere i dette Notat 01. Aktuelt tiltak ligger med helning slakere enn 1:20 i kritiske retninger, og ligger derfor utenfor Aktsomhetsområdet for skred.

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

Gamleveg er skolevei, og det er stor andel myke trafikanter som ferdes forbi planområdet. Avkjøring krysser fortau, men sikkerhetstiltak som friskt, kontinuerlig fortau og lav fartsgrense gjør risikoen håndterbar.

Møteulykker

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

Anleggstrafikk

I byggeperioden vil det bli anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet. Det må sikres ganglinjer eller midlertidig stenging/omlegging slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden.

5.11 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 enebolig med opparbeidet hage, til å bli konsentrert bebyggelse 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 området. Hele området er regulert til kombinert bebyggelse med høy tetthet, men med unntak av nabobebyggelsen i øst, er ikke resten av området utviklet ennå. Ny bebyggelse er organisert som en L, med et felles leke- og uteareal mot sørvest, hvor det også er planer om fremtidig gangforbindelse. Byggehøyden for bebyggelse er i samsvar med overordna plan, med 4-5 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 en eneboligtomt med opparbeidet hage. Det er noen mellomstore/store grantrær og frukttrær 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 naturmangfold.

§ 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.

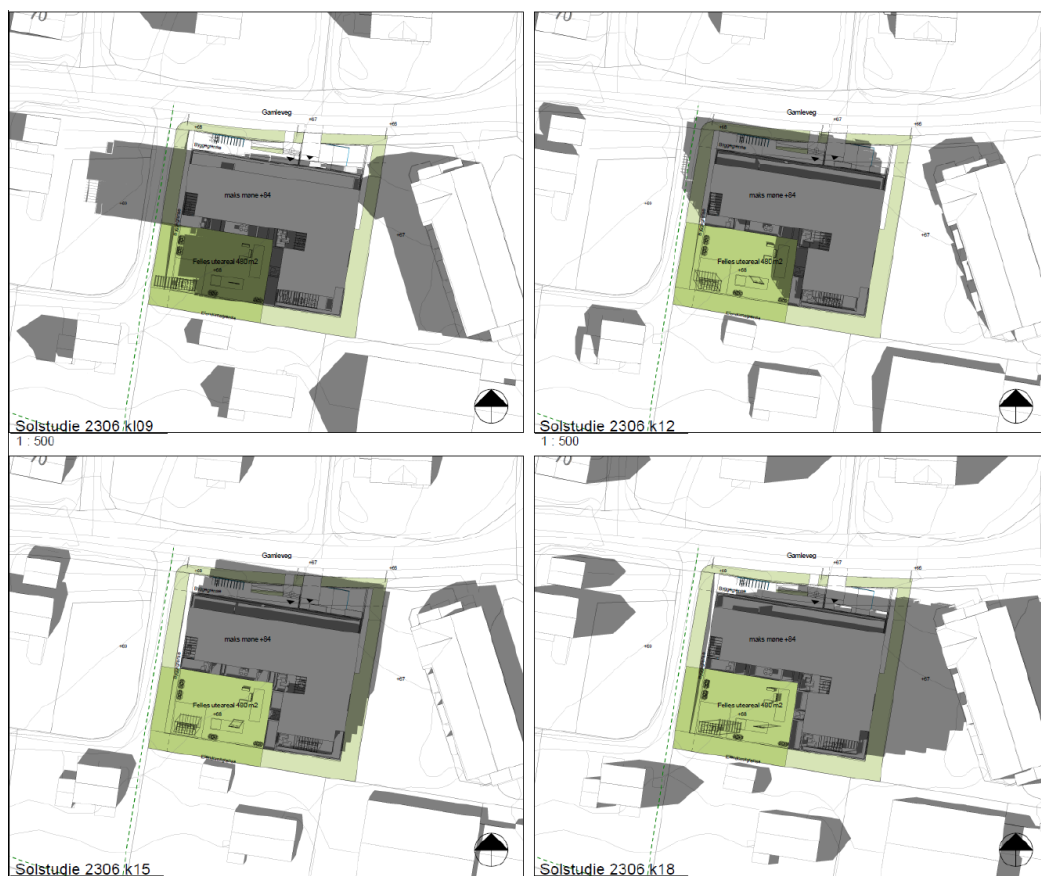
7.5 Barns interesser, uteområde og universell tilgang

Barns interesser er ivaretatt ved at det er lagt til rette for lekeplass med gode solforhold som del av felles uteareal. Dette gir en trafiksikker løsning, med god oversikt og nærhet til egen bolig. Gang og sykkelforbindelser, inkl. skoleveg til Bø skole langs Gamleveg er hensyntatt med forslag om opphøyd fortau forbi avkjørsel til planområdet. Avkjørsel er oversiktlig og all parkering skjer inne i planområdet. Uteområdet er lagt til den delen av tomten med best solforhold. Tomten er tilnærmet flat, og det vil være universell tilgang felles utearealer. Adkomst til hovedinngang er via rampe eller direkte fra fortau. Det er heis sentralt plassert i bygget, med tilgang til alle plan.

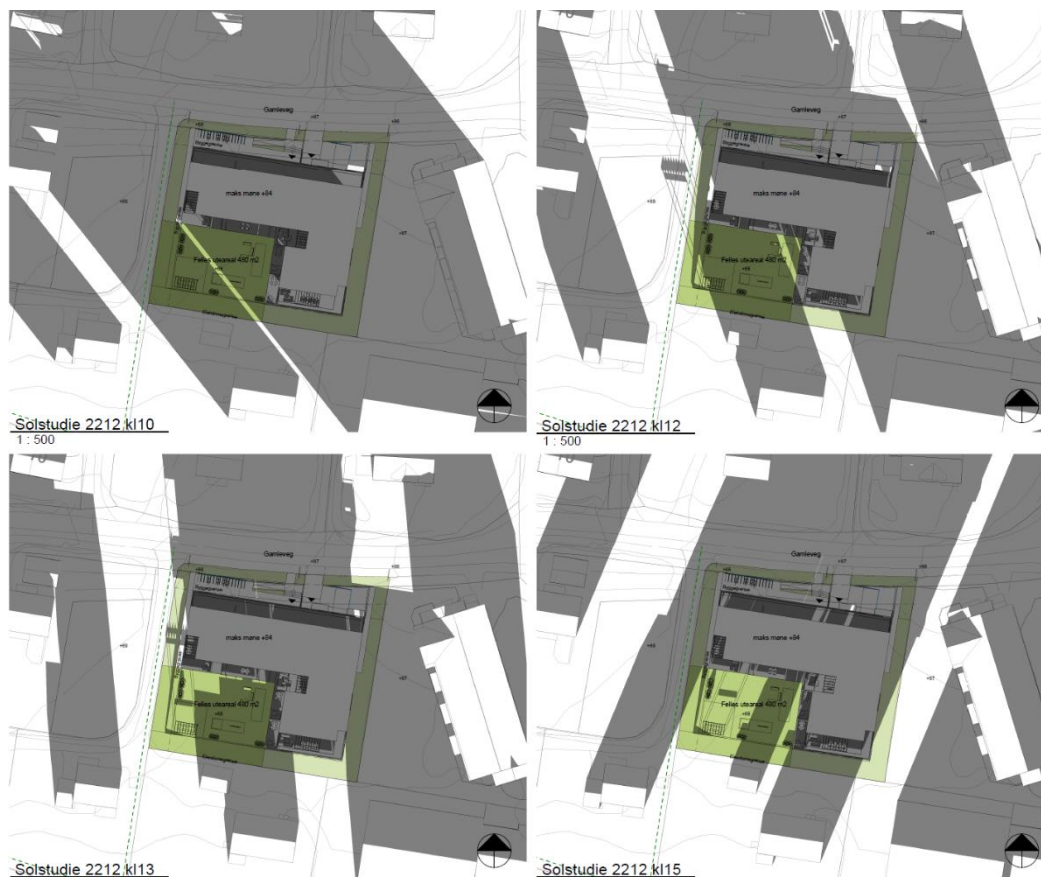
Nærlekeplasser for sentrumsområdet er i Evjudalen/Gullbring og på Bø skole, begge ca. 500 m fra planområdet. Anlegget i Evjudalen er oppgradert i 2016 med nye sittebenker, lekeapparater for variert lek og grillsteder m.m. Adkomst til nærlekeplassene følger allerede etablerte fortau og gangfelt, samt at fremtidig gangforbindelse som nå reguleres inn vil være en snarvei for adkomst til Evjudalen.

Ny bebyggelse vil ikke skygge vesentlig for naboeiendommene i Gamleveg 30 og 38 ved vår- og høstjevndøgn (som vist i fig 10 over) og midt på sommeren, se fig 13.

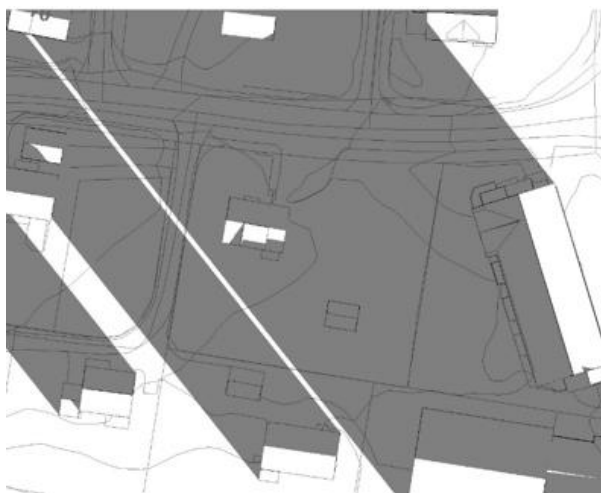
Midtvinters vil det derimot være endring fra dagens situasjon, ved at Gamleveg 30 påvirkes mellom kl12-14, og Gamleveg 38 fra kl14. Se fig 14 og 15.



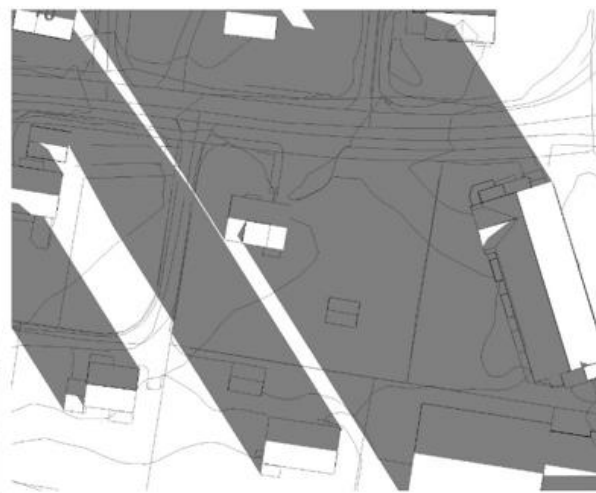
Figur 13: Solstudie midtsommer (ill: SØR Arkitekter)



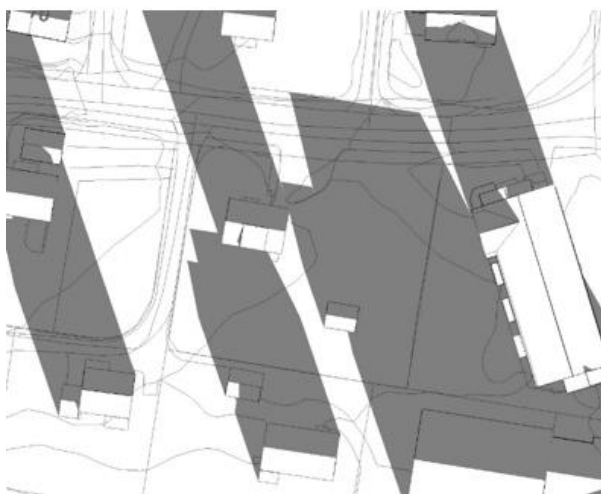
Figur 14: Solstudie midtvinter (ill: SØR Arkitekter)



Dagens situasjon midtvinters kl10



Dagens situasjon midtvinters kl11



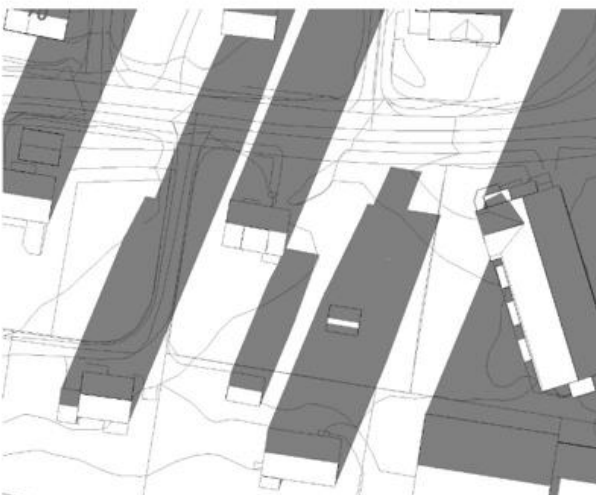
Dagens situasjon midtvinters kl12



Dagens situasjon midtvinters kl13



Dagens situasjon midtvinters kl14



Dagens situasjon midtvinters kl15

Figur 15: Solstudie midtvinters – dagens situasjon (ill: SØR Arkitekter)

7.6 Trafikkforhold

Da det kun er en enebolig på tomten i dag, vil utbyggingen føre til mer trafikk til og fra området enn tidligere. Etablering av arbeidsplasser og boliger i sentrum vil generelt øke andel både gående og syklende til og fra området, samt i sentrum forøvrig. I vest reguleres det inn gangforbindelse mellom Gamleveg og Hellandvegen, som angitt i områdeplanen.

Trafikkløsningen blir i store trekk som før. I samråd med kommunen er det vurdert at det ikke er behov for ytterligere utbedringer av kryss mellom Gamleveg og fylkesveien, da denne ble utvidet ved bygging av Gamleveg 35/37. Renovasjonsbil skal hente avfall øst for nedkjørselen til parkeringskjelleren og vil stoppe i gata som tidligere.

7.7 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse kobler seg til eksisterende VA-ledninger som ligger i Gamleveg. Det ligger høyspentkabel langs nordre del av planområdet, plassering må påvises. Eksisterende lavspentledninger legges i bakken eller flyttes, fremtidig løsning og plassering avklares med Midt-Telemark Energi.

7.8 Grunnforhold/stabilitet

Arealet er i dag bebygd med en eldre bolig. Det nye tiltaket blir bygget med en P-kjeller ned fra dagens terrengnivå. Tiltaket vil derfor ikke innebære en økning av den totale belastningen på arealet i nevneverdig grad, dersom tiltaket blir direktefundamentert. Dette innebærer en 100 % vektkompensert fundamentering i fht. dagens belastning. Bygningen er også foreløpig vurdert til å bli fundamentert på peler til fjell, slik at bygningen vil ikke belaste terrenget, og således heller ikke redusere eiendommens stabilitet. Stabiliteten til eiendommen forbedres eller opprettholdes som konsekvens av utbyggingen, og stabiliteten vurderes som $> 1,4$ som er et krav, uten at dimensjonering er vurdert nødvendig å utføre. Dette forutsetter som beskrevet tidligere at massenes bæreevne ikke overskrides.

I geoteknisk notat er metode for fundamenteringen beskrevet, ved bruk av et geonett armert pukkfundament på stedlige løsmasser, dersom dette blir valgt løsning, øker stabiliteten og sikkerheten ytterligere i forhold til vanlig byggeskikk. Det er derfor ikke behov for stabiliserende tiltak i forbindelse med byggingen av tiltaket, utover de sikringstiltak som blir nødvendig å utføre i byggefasen. Se vedlegg 9.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. Plankart 07.06.21
2. Planbestemmelser 10.06.21
3. Illustrasjoner av forslaget 18.02.21
4. Varslingsbrev med adresselister 24.02.21
5. Avisannonse 25.02.21
6. Innspill og merknader til varsling
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 04.06.21
8. Støyfaglig vurdering 21.04.21
9. Geoteknisk notat 04.06.21 og 15.12.21
10. Sjekkliste for fullstendig planmateriale 08.06.21