



OLA ROALD

ADRESSE Ola Roald AS Arkitektur
Øvre Langgate 50 – Tønsberg
Øvre Slottsgate 7 – Oslo
Pb. 274 Sentrum, 3101 Tønsberg

TELEFON 33316471

E-POST firmapost@olaroald.no

WWW olaroald.no

PLANBESKRIVELSE

FOR DETALJREGULERING FOR HØGVOLL
PLANID: 0821_01_65_2019

DATO: 4. januar 2020



// INNHOLD

KAP. 1 // SAMMENDRAG	5
KAP. 2 // BAKGRUNN	5
2.1 HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3 UTBYGGINGSAVTALER	5
2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	6
KAP. 3 // PLANPROSESSEN	6
3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART	6
KAP. 4 // PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
4.1 OVERORDNET PLAN	6
4.2 TILGRESENDE PLANER	7
4.3 TEMAPLANER	8
4.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	8
KAP. 5 // BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE FORHOLD	9
5.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET	9
5.2 STEDETS KARAKTER	9
5.3 LANDSKAP	11
5.4 KULTURMINNER OG NATURVERDIER	11
5.5 TRAFIKKFORHOLD	12
5.6 BARNs INTERESSER	12
5.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR	12

5.8 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET.....	12
5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	12
5.10 GRUNNFORHOLD.....	12
5.11 STØY OG LUFT	12
5.12 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON).....	13
KAP. 6 // BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
6.1 PLANLAGT AREALBRUK.....	13
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	14
6.3 BEBYGGELSENS Plassering og utforming.....	15
6.4 BOLIGMILJØ / BOKVALITET.....	17
6.5 PARKERING.....	18
6.6 TRAFIKKLØSNING	18
6.7 UNIVERSELL UTFORMING.....	19

Side 2

6.8 UTEOPPHOLDSAREAL	18
6.9 MILJØ OG ENERGI	18
6.10 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT	18
6.11 PLAN FOR AVFALLSHENTING	19
6.12 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS	19
6.13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	20
KAP. 7 // VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	21
7.1 OVERORDNEDE PLANER	21
7.2 STEDETS KARAKTER – BYFORM OG ESTETIKK	23
7.3 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN	24
7.4 TRAFIKKFORHOLD	25
7.5 BARNES INTERESSER	26
7.6 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	26
7.7 AVVEINING AV VIRKNINGER	26
KAP. 8 //	
INNKOMNE INNSPILL	26



8.1 MERKNADER

.....	26
KAP. 9 // AVSLUTTENDE KOMMENTAR	28



KAP. I // SAMMENDRAG

Detaljregulering for Høgvoll legger til rette for bygging av boliger og kontorer på en eiendom i Bø sentrum. Med lekeplass og grøntområder på bakkeplan vil det dannes en offentlig og grønn plass foran bygget som en del av sentrumsutvikling i Bø. Planen er i hovedsak i råd med overordnet sentrumsplan i Bø, men foreslår egne høydebestemmelser
Aktuelle problemstillinger i planen er håndtering av støy, overvann og grunnforhold.



KAP. 2 // BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert leilighetsbygg og kontorlokaler med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering i Bø sentrum.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Eiendomsdrift AS v/ Ole Christian Bakås

Plankonsulent: Ola Roald AS Arkitektur v/ Siri Myredal Ludvigsen

Eierforhold: Gbnr. 47/45 eies av Hans Olav Bakås, tilgrensende veiareal 47/151, 9/543 og 46/46 eies av Bø kommune og Telemark Fylkeskommune.

Det er gjennomført oppmålingsforretning for usikre grenser knyttet til planområdet.

2.3 UTBYGGINGSAVTALER



Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, for omlegging av VA-ledninger som krysser eiendommen. Utbyggingsavtale skal være ferdig til 2. gangsbehandling av planen.

2.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planinitiativet er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning. På grunn av planens moderate størrelse faller den ikke innunder tiltak som alltid må konsekvensutredes (vedlegg I nr. 24), men omfattes av §3 Planer som skal vurderes nærmere. Vurdert opp mot kriteriene i forskriftens § 10 anses planen som liten av størrelse, og antas ikke å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn og følger målsetting i overordnede planer og retningslinjer om sentrumsformål og publikumsrettede funksjoner. Planen vil derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning.

KAP. 3 // PLANPROSESSEN

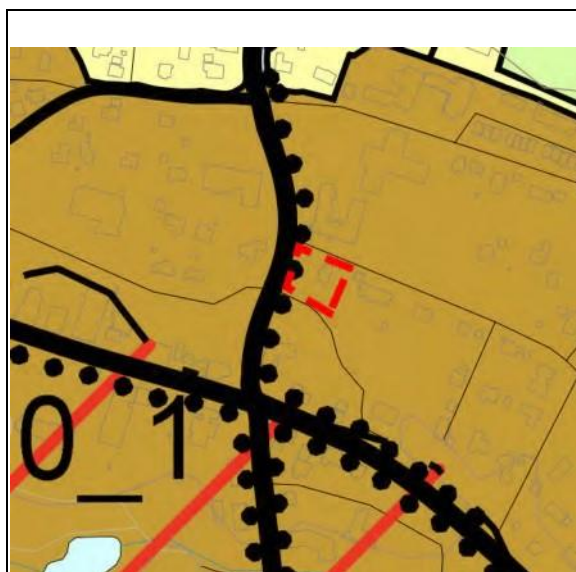
3.1 MEDVIRKNINGSPROCESS, VARSEL OM OPPSTART

Det ble varslet oppstart av planarbeid 08.02.19, med 4 ukers frist for uttalelser. Det kom inn 5 merknader til planen. Merknadene er kommentert og oppsummert i kap. 8. Underveis i planprosessen har det vært 2 arbeidsmøter med kommunen, for å diskutere forhold som høyder og byggegrenser. Det har også vært holdt møte med naboer mot nord og øst og flere brukermøter med fremtidig leietager av bygget, NAV.

Statens vegvesen og Bø kommune ble 8.8.2019. varslet om utvidet plangrense mot syd i samråd med kommunen. Dette for å inkludere tilgrensende fortausareal i planområdet. Det kom inn en merknad fra SVV til det varselet.

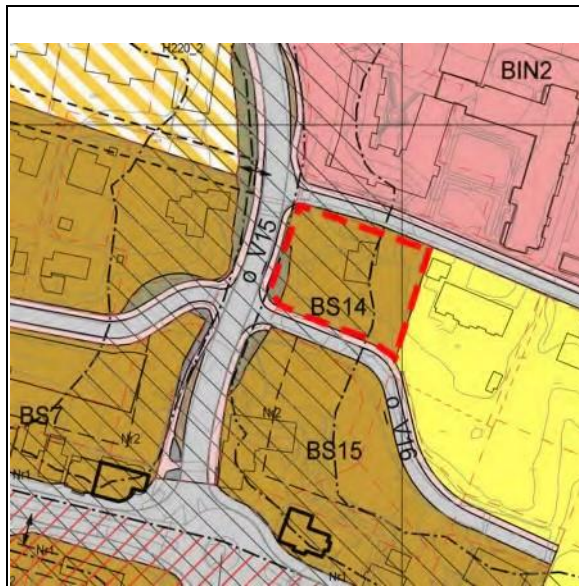
KAP. 4 // PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNET PLAN



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, eiendommen markert med rød stiplet linje.

Lektorvegen 13 befinner seg innenfor området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2015 – 2027. Det ligger ingen hensynssoner i denne planen eller blågrønne strukturer i tilknytning til eiendommen.



Utsnitt av gjeldende områdeplan for Bø sentrum, eiendommen markert med rød stiple linje.

Gjeldende plan er reguleringsplan for Bø Sentrum, vedtatt 05.11.2018. Eiendommen har i reguleringsplanen arealformål *sentrumsformål*. Gul støysone H220 ligger på deler av eiendommen.

Krav om detaljregulering gjelder hele områdeplanen, slik det fremkommer av punkt 3.1 a) i reguleringsbestemmelsene.

Planen har bestemmelser for utforming og høyde på bebyggelse.

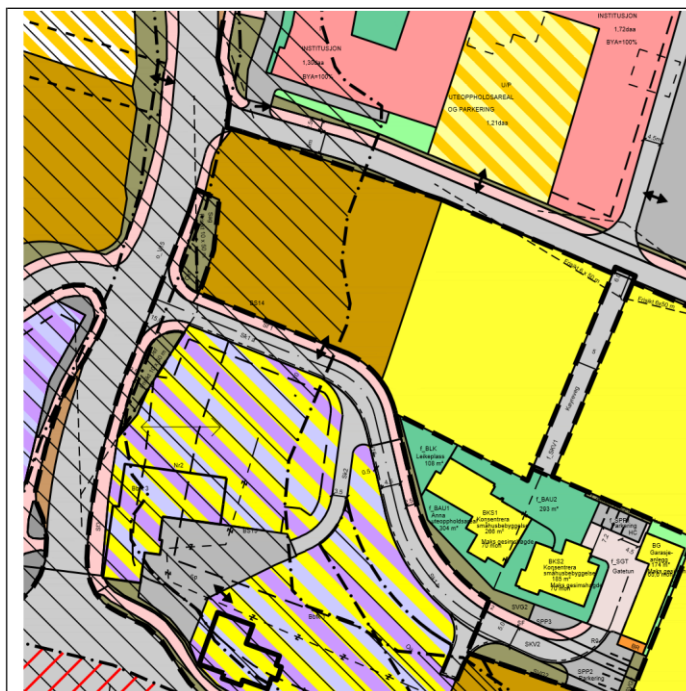
Planforslagets arealbruk er i tråd med føringer fra overordnet plan. Planen foreslår høydebestemmelser som avviker fra overordnet plan. Dette utdypes i kap. 7 Virkninger av planforslaget.

4.2 TILGRESENDE PLANER



Utsnitt som viser nærliggende reguleringsplaner under arbeid, eiendommen markert med rød stiple linje.

Det er igangsatt planarbeid i Stasjonsvegen 1-5. Dette området ligger 135 meter fra Lektorvegen 13. Mellom disse to planene finner vi også Bøgata og rundkjøringen i krysset Bøgata - Folkestadvegen - Stasjonsvegen. Dette pågående planarbeidet har ingen innvirkning på planen for Lektorvegen 13.



Utsnitt viser gjeldende planer i nærområdet.

4.3 TEMAPLANER

Tiltaket er vurdert opp mot Temaplan for sykkel 2017-2029, Bø kommune. Det er lagt til rette for sykkelparkering på tomten. Hovedveg for sykkel passerer planområdet.

Hovedplan for vann, avløp og overvann i Bø kommune angir at det går en flomvei forbi planområdet, og at tiltak for flomsikring må sikres i planen.

4.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Statlige planretningslinjer som berører tiltaket er:

2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Regional vannforvaltningsplan

Bygninger og asfalterte flater kan påvirke vannmiljø ved at avløp og overflatevann ender opp i en vannforekomst. Ved utbygging eller annet som kan berøre vannmiljø, må den regionale vannforvaltningsplanen legges til grunn.



KAP. 5 // BESKRIVELSE AV EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Forslått planområde regulerer Lektorvegen 13 og avgrenses av Lektorvegen i nord, Folkestadvegen i vest og en blindgate mot sør (gata heter også Folkestadvegen). Planområdet ligger i sentrum, og nærområdet består av både spredt småhusbebyggelse, Bø skole, helsebygg og sentrumsfunksjoner som dagligvarehandel, restauranter og bensinstasjon. Planområdet ligger i kort avstand til Bøgata, som er hovedgata i Bø-sentrum. Det er i dag en enebolig i bruk som kontor på eiendommen, og noen mellomstore trær. Dagens avkjørsel er i nord, fra Lektorvegen.



Figur 1 Gult markerer planområdet, blått er handel og rødt er offentlige funksjoner og tjenesteyting.

5.2 STEDETS KARAKTER

Småhusbebyggelsen i området er i hovedsak trehus over 2-3 etasjer, med saltak og variert tradisjonelt uttrykk. Helsebyggene og skolen har stor grunnflate, med byggehøyde 3-4 etasjer. Saltak og malt panel på disse gir et beslektet uttrykk til småhusbebyggelsen. Næringsbebyggelsen langs Bøgata består av 2-3 etasjer murhus og trehus, med variasjon av flate tak og saltak. Langs Folkestadvegen ligger noen høyere bygg med 3-4 etasjer og saltak.





Figur 2 Bilder fra nærområdet, øverst til nederst: *Folkestadvegen sett fra blindgaga i sør * Sykehjemmet sett fra planområdet * Sør for planområdet *Planområdet *Bøgata *Bebyggelse langs Folkestadvegen. Foto: google maps / ORA

5.3 LANDSKAP

Tomtens topografi er i forlengelsen av de store landskapstrekkene fra nord som skråner ned mot sentrum av Bø. Lektorvegen i nord, og nabotomten i øst er tomtens høyeste sider, der tomten skråner litt både mot vest og syd. Tomtens grøntareal forlenger småhusbebyggelsens grøntområde i øst. Også nabotomten vest for Folkestadvegen har et grønt preg, men fremstår i dag som en grønn øy på grunn av fylkesveiens bredde som skiller grønndragene tydelig fra hver andre.

5.4 KULTURMINNER OG NATURVERDIER

Det er ikke registrert noen viktige kulturminner naturmiljø, eller blågrønne strukturer, i eller ved planområdet.



5.5 TRAFIKKFORHOLD

Tomten grenser mot Folkestadvegen i vest (fylkesvei), en av hovedgatene i Bø med ÅDT3000 og Lektorvegen i nord, som er mindre trafikkert. Begge veiene er markert som en del av gang- og sykkelnettet i Kommuneplanen arealdel 2015-2027. Like ved tomtens nord-vestre hjørne er det fotgjengeroverganger over henholdsvis Lektorvegen og Folkestadvegen. Det er skolevei for gående og syklende langs Lektorvegen til Bø skole.

Planområdet ligger svært sentralt med flere aktuelle bussruter og togavganger fra Bø sentrum. Det vises til at langdistansetilbudet er ca. avgang hver halvtime med buss til Skien, i tillegg til busser til Seljord, Lunde, Notodden, Bergen og Oslo og avganger med tog til Kristiansand og Oslo annenhver time (Tønnesen/Knapskog, TØI 2017).

5.6 BARNES INTERESSER

Både Gamleveg et kvartal nord for tomten og Lektorvegen, tomtens adkomstvei fra nord, er typiske sykkel- og gangveier til Bø skole, som er plassert ca. 300 m øst for tomten. Fra boligområdet i øst vil det være noe trafikk av gående og syklende ungdommer i retning mot Bø vidaregåande skule via Lektorvegen og Folkestadvegen der de grenser mot tomten. Bevegelse av gående og syklende ungdommer mot sentrum av Bø vil med all sannsynlighet være mest langs Gymnasbakken, men noe bevegelse må også påregnes ned Folkestadvegen.

Nærmeste lekeplass er på Bø skole. Det er regulert, men ikke opparbeidet, en lekeplass for boligbebyggelsen øst og i kort avstand til planområdet.

5.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Den nærmeste skolen er Bø skole som er plassert mellom Gamleveg og Lektorvegen ca. 300 m øst for planområdet, som nevnt her over. Nærmeste barnehage ligger 800 m nord for planområdet.. Telemarkshallen ligger et stykke nord for sentrum av Bø, og Bø vidaregåande skule ligger 1 km mot vest.

5.8 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet har ikke en krevende topografi og regnes med å være et godt utgangspunkt for å tilrettelegge for universell utforming på en god måte, både ved adkomst og i utforming av den nye bebyggelsen.

5.9 TEKNISK INFRASTRUKTUR

En VA-ledning krysser planområdet under bakken, fra hjørnet i nord-vest til midten av planområdet i sør, og vil måtte tas hensyn til og flyttes ved gjennomføring av planen. Forhandling om utbyggingsavtale er igangsatt og varslet.

Det er tilstrekkelig forsyning på strømmettet i området, med tilknytningsmuligheter fra punkt inne ved sykehjemmet eller med ny forsyning fra netstasjon lenger nord.

5.10 GRUNNFORHOLD

Aktuell informasjon hentet fra miljøstatus.no viser at eiendommen ikke er klassifisert innen erosjonsrisiko og at radon aktsomhetsnivået er moderat til lav. Geotekniske undersøkelser, utredning av områdestabilitet og grav- og fundamenteringsforhold, utført av GrunnTeknikk AS (dokument I14202n1, dato 26.08.19), viser forekomster av kvikkleire i grunnen. Dybde til antatt fjell/fast grunn er notert 9,9-14,6 m. Denne situasjonen utløser behov for utredning og tiltak før igangsettelse av byggeaktivitet på tomten for å redusere risiko for uønskede hendelser, f.eks. setningsskader på nabobebyggelse.

5.11 STØY OG LUFT

Planområdet ligger innenfor hensynssone støy; det er trafikkstøy fra Folkestadvegen som gjør at planområdet havner i gul støysone.



I vår- og sommerhalvåret er det mest fare for svevestøv inn til planområdet fra kjøretøy på Folkestadveien.

Utover det er det ikke kjente forurensningskilder i nabolaget.

5.12 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Vurderte risikomomenter i planområdet er:

Flom

Kapasiteten til en lukket bekk kan overskrides, og overvann renne inn på planområdet.

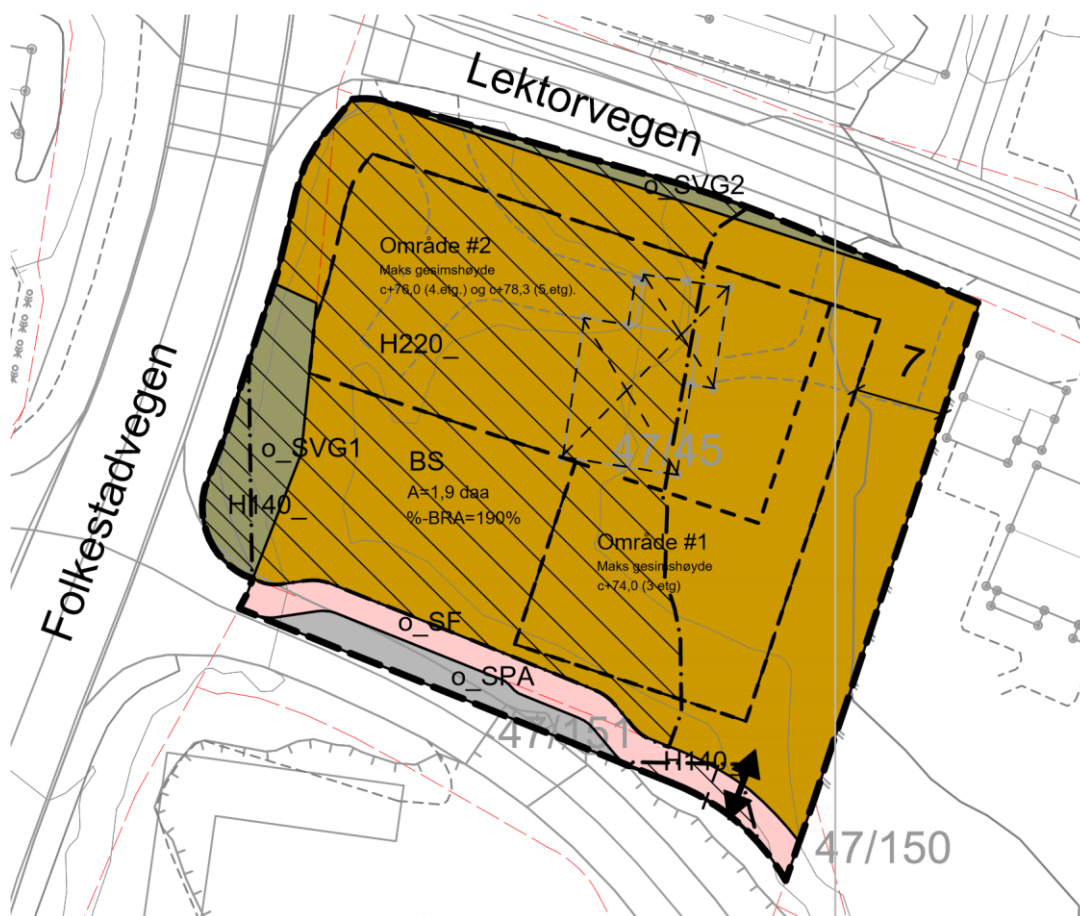
Prognoser for klimaendringer tilsier at det er økt sannsynlighet for lokale nedbørsepisoder med høy nedbørintensitet. Hovedplanen for Bø kommune sitt overvannsystem viser i store trekk god kapasitet. Sør for planområdet er det et lavpunkt uten overflateflomveg. Dersom overløpet tilstoppes vil overvann trenge opp.

Skred

Geotekniske undersøkelser, utredning av områdestabilitet og grav- og fundamenteringsforhold, viser forekomster av kvikkleire i grunnen. Endring av grunnforhold kan bl.a. føre til setningskader.

KAP. 6 // BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK.



Figur 3 Utsnitt av plankart. III: ORA



Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1130 - Sentrumsformål	1,9
Sum areal denne kategori:	1,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2012 - Fortau	0,1
2019 - Annen veggrunn – grøntareal (2)	0,1
2080 - Parkering	0,1
Sum areal denne kategori:	0,3
Totalt alle kategorier:	2,3

Hensynsonetabell	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
Gul sone iht. T-1442	1,3
Frisikt (2)	0,1
Totalt alle kategorier:	1,4

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	Areal (daa)
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (2)	1,0
Totalt alle kategorier:	1,0

6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er i hovedsak regulert til sentrumsformål (BS), begrenset i bestemmelser til boligblokkbebyggelse, kontor, forretning, tjenesteyting. Offentlige funksjoner skal ligge i byggets 1. etasje, og det stilles krav til en aktiv og åpen fasade. I etasjene over tillates bolig. Planen setter minstekrav til utearealer og lekeplass. Parkering legges i parkeringskjeller.



Fortauet (SF) og kantparkering (SP) reguleres slik at det er plass til kantparkering for HC-plasser langs blindveien i sør (Folkestadvegen). Annen vegggrunn (SAV) viderefører arealformålet i overordnet plan som sideareal til fortauet. Arealet vil være grønt og utformes sammenhengende med utearealene.



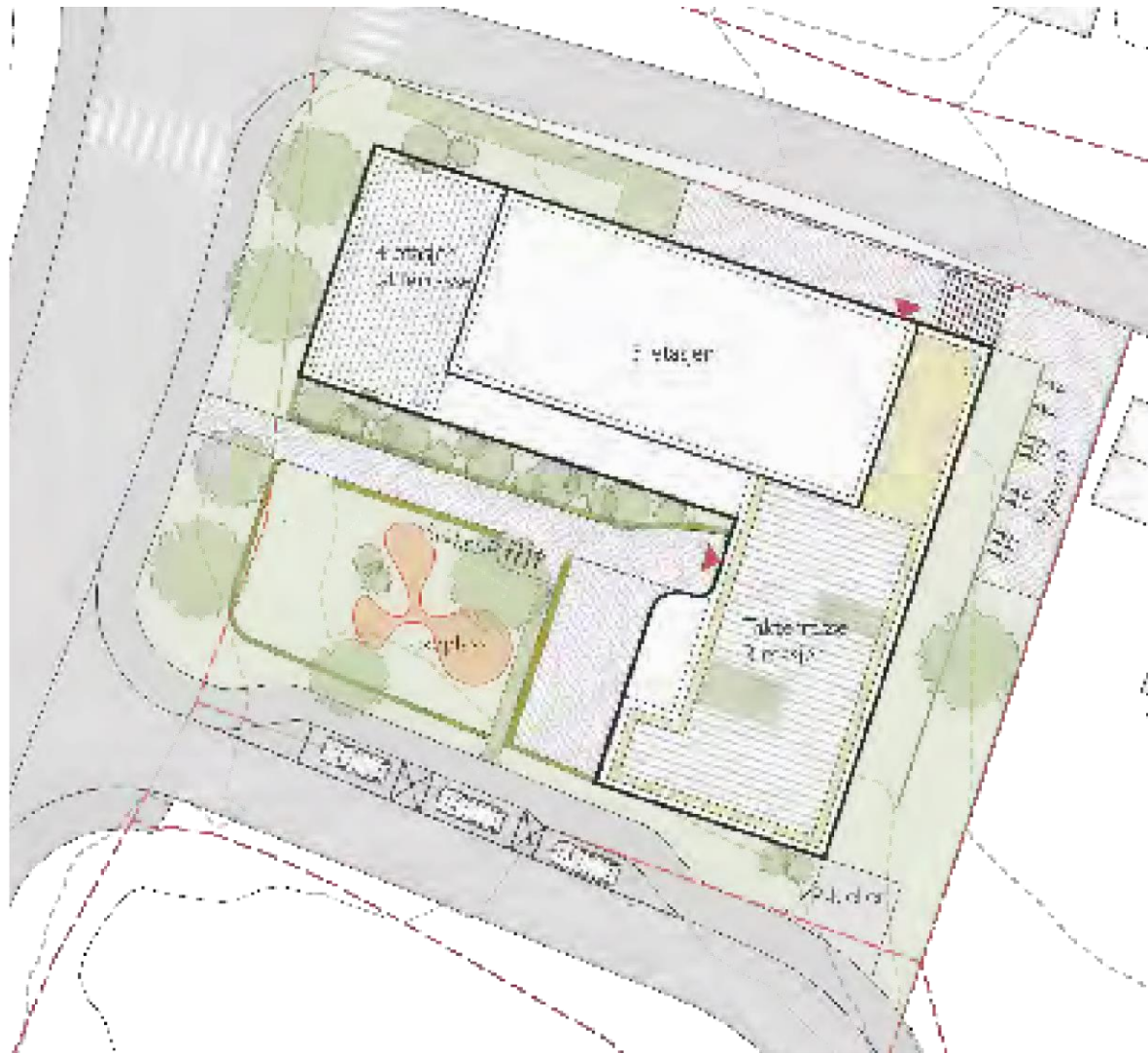
6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det er planlagt en bebyggelse på 3-5 etasjer, med variert volumoppbygging. Total foreslått høyde, på bygningens høyeste deler er 14,6 m over gjennomsnittlig planert terreng, 0,6 m høyere enn tillatt gesimshøyde i *Reguleringsplan for Bø sentrum*. Dette redegjøres for under kap. 7.1

Bygningen er plassert nord-øst på tomten for å utnytte himmelretningene for gode uteplasser og rikelig med dagslys inn til alle arbeidsplasser og leiligheter. Dette gir også et solfylt og tilgjengelig uterom i forkant av bygget. Det er utarbeidet et skisseprosjekt til grunnlag for reguleringsplanen. Bygget er plassert inn i terrenget, slik at det blir et åpent rom i forkant av bygget i nivå med 1. etasje, mens det i bakkant av bygget er en mer skjermet situasjon. Et naturlig høyere terreng i bakkant av bygget gir også lavere høydevirkning mot naboer.

Første etasje skal ha et åpent fasadeuttrykk slik at bygget også aktiviserer gaterommet. Byggets planlegges bl.a.

med store vinduer og flere innganger, noen for allmenheten i første etasje, og de andre for boligene oppover i etasjene. Planens bestemmelser åpner for at også andre etasje kan brukes til kontor ved behov, men primært er andre til femte etasje planlagt til bolig. Kontor i andre etasje er kun aktuelt som en sikkerhetsventil dersom det ikke selges nok boliger. Alle boligene er planlagt med lys fra minst to sider for å sikre god dagslyskvalitet for beboere og brukere. Volumoppbygging, plasseringen av sprang i fasadene, dimensjonering av innganger og vinduer er med på å skape en variasjon som bidrar til et samspill med den eksisterende situasjon med både varierende rytme og størrelser.



Figur 4 Utsnitt av illustrasjonsplan. III: ORA

Bygget er foreslått oppført i tre, både i konstruksjon og fasade, med et moderne og tidstypisk uttrykk. Type fasademateriale er regulert i bestemmelsene. Også taket, bygningens femte fasade, er tidstypisk, med grønne takhager på byggets søndre del, hvor beboerne har sitt felles uteoppholdsareal. Dette blir hovedandelen av felles uteoppholdsareal, noe som er i samsvar med det som tillates i *Reguleringsplanen for Bø sentrum*. Takhagen vil være en viktig kvalitet til boligene, og et skjermet, felles samlingspunkt for beboerne,

Utnyttelsesgraden er satt til 190%BRA i tråd med føringer fra overordnet plan.



6.4 BOLIGMILJØ / BOKVALITET

Dette er et kombinert bolig- og næringsbygg, og det er derfor viktig å skille de to funksjonene, slik at beboere har mulighet til å finne sammen i sitt eget fellesskap. Felles uteområder er derfor i sin helhet tenkt på tak, mens utearealene på bakkeplan er mer offentlige arealer. Her ligger offentlig adkomst, uteplass for kontorene og lekeplassen. Bestemmelsene sikrer grønne uterom, både på bakken og på takterrassen. Mulighet for to samlingspunkt – både offentlig og felles vil være en viktig bokvalitet for beboerne.

Leilighetene skal være gjennomgående, med dagslys fra begge sider. Med konstruksjonsmateriale i massivtre vil det i tillegg til en estetisk kvalitet, også gi et godt innemiljø. Det planlegges inntil 20 boenheter av ulik størrelse, og alle har tilgang til private, solfylte uteoppholdsarealer.



6.5 PARKERING

Parkering skal i hovedsak ligge i parkeringskjeller, og parkeringskravene følger bestemmelsene i overordnet plan. Det er satt byggegrenser i planen, men p-kjeller kan etableres uavhengig av byggegrense. Dette er for å regulere plassering av den synlige delen av bygget, samtidig som det blir tilstrekkelig plass for å imøtekomme parkeringskravene og få til en egnet plassering av nedkjøringsrampe til p-kjeller. Nedkjøring til p-kjeller vil være fra blindvegen, regulert med en avkjørselspil i planen.

Parkering på bakkeplan tillates for inntil 3 parkeringsplasser, hvorav 2 er HC-plasser. Disse er regulert som ensidig kantparkering langs blindvegen i sør (Folkestadvegen).

Sykkelparkering er i hovedsak løst nord-øst på tomten med adkomst fra Lektorvegen, der er det planlagt overbygget sykkelparkering. Det vil også være sykkelparkering for publikum i forkant av bygget.

6.6 TRAFIKKLØSNING

Infrastruktur regulert i overordnet plan opprettholdes, med fortau langs Folkestadvegen og blindvegen i sør. Regulert fortau flyttes inn i planområdet for å gi plass til kantparkering. Opparbeidelse av fortau og parkering er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Det er et avvik mellom bygd vei og regulert veg (områdeplanen), og det er i denne planen tatt utgangspunkt i regulert infrastruktur. Det betyr også at regulert fortau og kantparkering, samt avkjørsel til p-kjeller ikke stemmer overens med dagens situasjon. Ettersom vegen har et jevnt fall, vil det også være et fall på HC-plassene. I prosjektert løsning er det tegnet et fall på 5%, noe som tilsvarer fallet på en rullestolrampe 1:20. Det er mulig å få til et slakere fall, men dette resulterer i fylling sør for vegen. Dette vil avklares i detaljprosjektering av løsningen og når kommunens planer for resten av vegbanen er klarlagt.

Planlegging av trafikkløsninger for området bidrar med løsninger som blir en del av overordnet



trafikkplanlegging for området, som opprettholdelse av eksisterende skoleveg langs Lektorvegen, og flytting av avkjørsel bort fra krysset.

6.7 UNIVERSELL UTFORMING

Planen hensyntar krav om universell utforming; det gjelder bl.a. oversiktlig adkomst, HC-parkering for beboere og besøkende og ansatte, til boliger, arbeids- og publikumsbygninger, i tråd med teknisk forskrift TEK. Se også pkt. 6.5, trafikkløsninger. Det er bl.a. lagt til rette med bred og oversiktig adkomst til hovedinngang for kontor og forretning i første etasje, med sittebenk i nærheten av inngang. Lek- og opphold og inngangssituasjoner generelt er planlagt med tanke på god universell utforming.

6.8 UTEOPPHOLDSAREAL

Det er regulert uteoppholdsarealer både på tak og bakkeplan. De ulike uteområdene vil ha ulik karakter, men de vil ha svært gode solforhold. Det er satt krav til minste andel beplantet uteareal på tak og bakkeplan (hhv. 15% og 25%), og for hvert tre som felles i planområdet, skal det plantes et nytt. Dette viderefører den grønne kvaliteten planområdet har i dag, og sikrer flotte utearealer til glede for alle.

Lekearealet ligger på bakkeplan, og vil være offentlig tilgjengelig. Kombinert med en grønn opparbeidelse, trær og sittebenker, vil dette arealet kunne bli et verdifullt byrom som kan styrke Bø sentrum. Plassen vil tilhøre alle, noe som er positivt både for NAV-besøkende familier, beboerne og byen. Lekeplassen vil ligge i gul støysone, og støyskjerming av lekeplassen vil være nødvendig. Ønsket om å skape et offentlig byrom og støyskjerming vil kreve god planlegging for å få til både en skjermet og offentlig løsning. Som et kompromiss er det satt bestemmelser som sikrer at lekeplassen er synlig fra Folkestadvegen, og at støyskjerm skal integreres som en del av møbleringen av uteområdene. Det innebærer at støyskjermen ikke nødvendigvis vil ligge inntil veien, men heller trukket litt inn i området. Dermed kan ikke alt uteoppholdsareal på bakkeplan være støyfritt. Det er stilt krav til at 75% av felles uteoppholdsareal, private balkonger og areal for lek skal være støyskjermet.

6.9 MILJØ OG ENERGI

Det er høye miljøambisjoner for bygget med tanke på materialvalg. Skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen er planlagt oppført i massivtre. Tre som konstruksjonsmateriale gir et bygg med lavt CO₂avtrykk. Det er svært få bolig- og næringsbygg som er oppført i massivtre i Norge i dag, og dette bygget kan bli et forbildeprosjekt for andre. Valg av konstruksjonsmateriale er ikke fastsatt med bestemmelser i planen, da tiltakshaver er avhengig av å kunne velge eller kombinere andre alternativer dersom det er helt nødvendig.

Leilighetene er funksjonelle og har effektive planer noe som er med på å redusere energibruket. Boligene er gunstig plassert med tanke på grønn mobilitet; de plassert i nærheten til sentrum slik at beboere dermed lett kan gå eller sykle til mye av aktiviteter og andre gjøremål i byen.

6.10 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

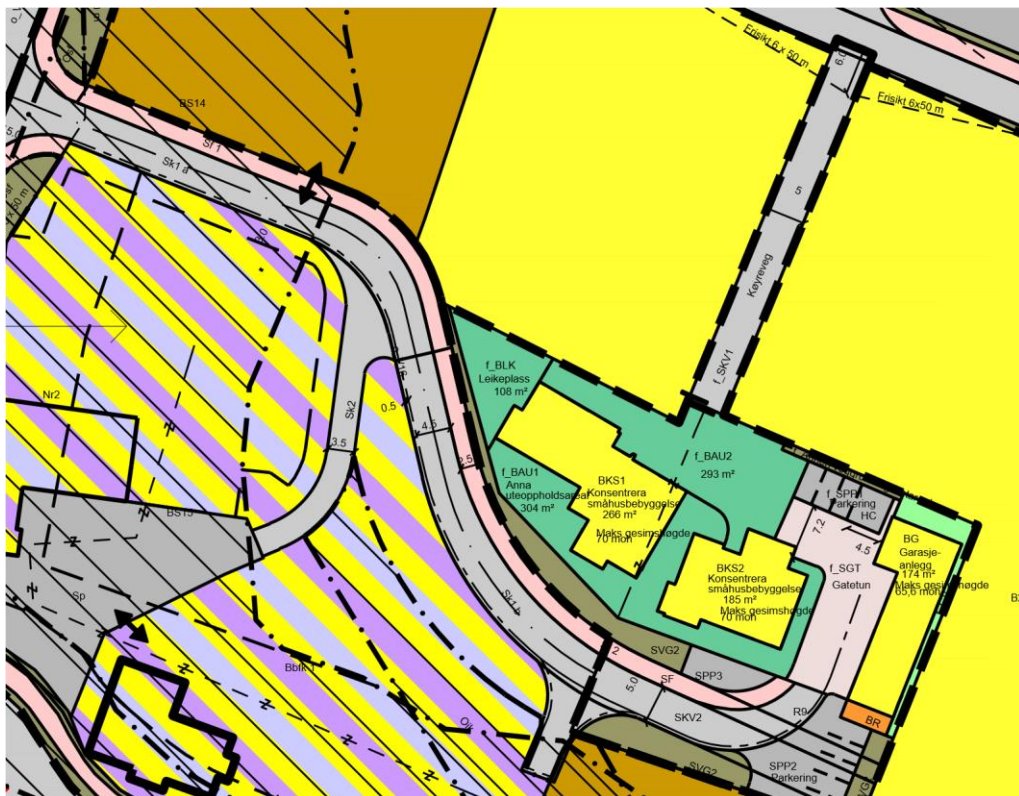
Kommunal vannledning over planområdet må flyttes, dette forhandles i en utbyggingsavtale. Ferdig utarbeidet plan for flytting er satt som rekkefølgekrav. Vann- og avløp må knyttes til kommunalt nett, mens overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innafor planområdet. Det stilles krav til at overvannshåndtering og utforming av grøntarealer skal utformes under ett. Overvannshåndtering må også ses i lys av bestemmelser knyttet til flom og flomveg. Vannbehovet for eiendommen vil være avklart til rammesøknad når det skal leveres en plan for VA og overvannshåndtering samtidig med utomhusplanen. VA-plan skal godkjennes av kommunen.



Midt-Telemark Energi opplyser at det er tilstrekkelig kapasitet på strømmettet, og at tiltaket kan kobles til punkt ved sykehjemmet, eller til trafo nord for sykehjemmet.

6.11 PLAN FOR AVFALLSHENTING

Varelevering kan benytte lommer for kantparkering dersom parkering i området er tidsbegrenset. Det samme kan renovasjonsbil. Eventuelt er det mulighet for oppstilling av renovasjonsbil i vegen, ettersom det er svært begrenset trafikkmengde i blindvegen. Det forutsettes at renovasjonsbil kan snu i blindvegen slik den gjør i dagens situasjon. Vendehammer for lastebil er regulert i tilgrensende plan. Renovasjonsløsning skal integreres i bebyggelsen, og er i skisseprosjektet vist i sammenheng med nedkjøring til p-kjeller, i god avstand fra fylkesvegen. Nedgrav søppelløsning er ikke et alternativ i dag, da IRMAT opplyser om at de ikke har utstyret til å betjene en slik løsning.



Figur 5 Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med vendehammer i sør

6.12 AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, forprosjekt for Høgvoll, gjennomgang av helhetlig ROS-analyse for Bø kommune, NVEs aktsomhetskart for skred og flom samt gjennomført støyrapport og geotekniske undersøkelser.

- Overvannsflom i lukket bekk
- Jordskred/utgliding
- Støy fra veg
- Vold og trusler i forbindelse med NAV-senter

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød



risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreducerende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Støy	Yellow	White	White	Støyskjerming fra veg, støyskjerming i fasade og på balkong.
Flom	Green	Green	Green	P-kjeller sikres mot overvannsflom, krav til overvannsplan.
Skred	Green	Green	Yellow	Geoteknisk prosjektering og hensiktsmessige konstruksjoner.
Vold og trusler	Red	Red	Yellow	Utforming og rutiner

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreducerende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

Støy fra veg

I reguleringsbestemmelsene fastsettes krav for å sikre tilfredsstillende lydforhold/fravær av støy som er i tråd med retningslinjer i T1442/2016:

- Hensynssone fastsettes i planen.
- Boenheter skal være gjennomgående.
- Lekeplass skal støyskjermes.
- 50% av soverom mot stille side.
- Arealkrav til stille uteareal. – Krav til ventilasjonsløsning.

Skred

På grunn av faren for setningsskader knyttet til grunnforhold foreslås følgende tiltak, basert på anbefalinger i geoteknisk rapport fra Grunnteknikk AS (dokument I14202n1, dato 26.08.19):

- Det stilles krav om geoteknisk prosjektering og registrering av setningsskader på nabobygg.
- Grunnvannsituasjon bør overvåkes under anleggsfasen – ivaretas i grunnteknisk prosjektering.
- Det bør installeres rystelesmålinger med angivelse av grenseverdier – ivaretas i grunnteknisk prosjektering.

Overvannsflom i lukket bekk

I reguleringsbestemmelsene fastsettes krav for å imøtekomme fare for flom:

- Plan for overvannshåndtering og VA skal foreligge ved rammesøknad. Utearealer, terreng og overvann skal samordnes.
- Plan for håndtering av eventuelt overvann i p-kjeller må foreligge ved rammesøknad. El-punkt skal monteres høyere enn forventet flomnivå.
- Kote +62 settes som flomsikker kote.
- Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet.

Vold

NAV-kontor har høyere registrerte hendelser med vold/trusler om vold på arbeidsplassen. Dette er i hovedsak ivaretatt gjennom NAVs egne rutiner. Avbøtende tiltak som berører planforslaget er:

- Inngang for beboere/ansatte og besøkende planlegges på hver sin side av bygget. Parkering for beboere/ansatte er adskilt fra besøkparkering. Lekeplass kan ligge på tak.
- Publikumsinngang godt synlig fra hovedvei og oversiktlig for brukere og ansatte.
- Arbeidsplassen NAV inndeles i flere sikkerhetssoner. Ivaretas av NAVs regelverk og ved prosjektering og gjennomføring av bygget.



6.13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

På grunn av geotekniske forhold, ref. ROS-analyse, skal geoteknisk prosjektering og registrering av nabobebyggelse for setningsskader være gjennomført før igangsettingstillatelse gis.

Leke- og uteområder, sykkelparkering, fortau (SF) og parkering (SP) skal være ferdig før bygget tas i bruk.

KAP. 7 // VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget er i overenstemmelse med plan og bestemmelser fra områderegulering for Bø sentrum, med unntak av et avvik fra høydebestemmelsene. I overordnet plan er det satt en maks grense på 14 m til gesims og 16 m til møne målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. For bygg med saltak kan det åpnes for en mønehøyde opp til 18 m.

Dette planforslaget foreslår bestemmelser tilsvarende en maksimal gesimshøyde på 14,6 m, dette er et avvik med 60 cm fra overordnet plan. Bygget skal ha flatt tak, og er derfor godt under maksimal byggehøyde på 16 (og potensielt 18 m). Ettersom områdeplanen åpner for høyere byggehøyder for saltak, bør også andre høydebestemmelser for flatt tak kunne vurderes, dersom det gjøres andre tiltak for å redusere høydevirkningen og for å optimalisere solforhold for naboer.

Høyden på inntil 14,6 m er begrenset til en liten del av bygget – byggehøyder er fastsatt med bestemmelsesgrenser i planen. Bygget skal oppføres i 3 etasjer mot sør og øst (tilsvarende 9,6 m), 4 etasjer mot nord og vest (tilsvarende 11,5 m), og for en begrenset del mot nord kan det oppføres 5 etasjer (14,6 m). Alternativet hadde vært et bygg med 4 etasjer over hele, noe som vil tilføre få kvaliteter til området. Ved å flytte deler av takarealet opp, vil det samlet sett ikke bli en høyere utnyttelse av tomten, men bygget får en form som bedre ivaretar hensyn til naboer og bystruktur. Den varierte volumoppbygningen gir bygget i seg selv en mer spennende form, samtidig som bygget trapper seg ned mot boligbebyggelsen.

Sol-/skyggediagram (vedlagt) for bebyggelsen viser at de nærmeste naboer får gode solforhold hele sesongen. Under er et utdrag av analysene.

Solstudie Høgvoll

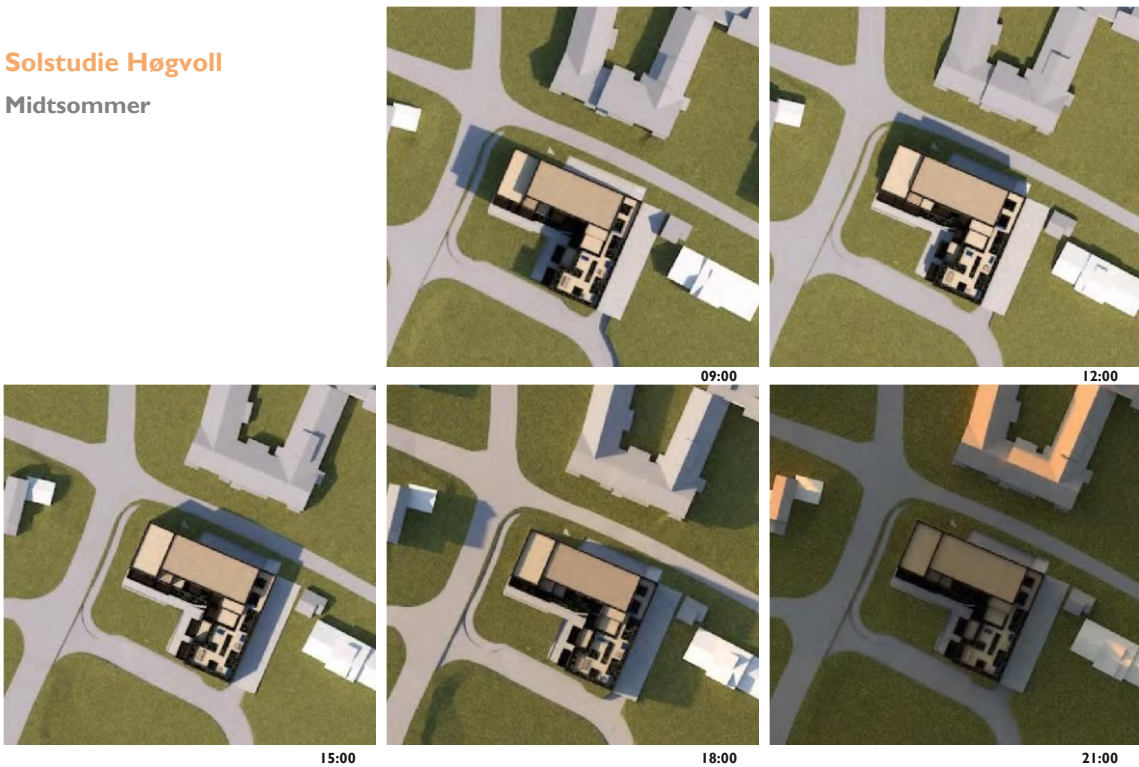
Vårjevndøgn





Solstudie Høgvoll

Midtsommer



Det har vært gjennomført nabomøter med både nabo mot øst og med stiftelsen for sjukeheimen mot nord, hvor byggehøyder og sol/skyggediagram ble presentert. I tillegg har det blitt holdt møter med kommunen for å drøfte byggehøyder og konsekvenser av dette. I etterkant av nabomøtene har skisseprosjektet blitt gjennomgått, og høydene er presset ned så langt det går, fra et forslag på 16,5 m byggehøyde til 14,6 m.

For å gi gode solforhold for nabo mot øst, er det satt en byggegrense 7 m fra eiendomsgrensa, og den 4. og 5. etasjen har en avstand på 12 m fra eiendomsgrensa. Ettersom bygget ligger inn i terrenget vil nærmeste fasade kun ha en høyde på 8 m, tilsvarende et vanlig boligbygg. Det er ingen skygge på naboeiendom kl. 15. vårjevndøgn, men noe redusert kveldssol på deler av hagen i juli/august. Det vil fortsatt være sol på andre deler av hagen. Det er i dag flere høye trær i eiendomsgrensa, og skyggevirkning fra disse trærne vil trolig overstige skyggevirkning fra tiltaket. Skyggevirkningen fra tiltaket vil være tilsvarende det en kunne forvente dersom det ble bygd en enebolig på tomten. Vi mener med dette at nabo er godt ivaretatt, og at skyggevirkningen er redusert til et minimum.



Sykehjemmet mot nord, har via stiftelsen påpekt at de er opptatt av både solforhold og utsyn for beboerne på sykehjemmet. Sol/skyggediagram viser at tiltaket vil skape skygge på to balkonger kl. 15 vårjevndøgn, men allerede 10 dager etterpå, 31. mars, er det full sol på alle balkonger og uteområder. Til tross for en begrenset skyggevirksomhet vil dette anses som veldig gode solforhold. Forskjellen mellom 14,0 og 14,6 meter byggehøyde er 2 dager til med full sol på balkonger. Resten av sommeren fram til 13. september er det ikke noe skygge fra tiltaket på balkongene. Solforholdene kan derfor sies å være tilsvarende for en bebyggelse med 14 m byggehøyde, og for en med 60 cm større byggehøyde. Samtidig er beboerne sikret gode solforhold i perioden de vil bruke uteområdene sine.



Figur 6 Fasader på sykehjemmet kl. 15 vårjevndøgn og kl. 15.00 31. mars



Figur 7 Solforhold på sykehjemmets balkonger i august. Foto: ORA

Utsikten fra terrassene vil bli til byggets høyeste fasade. Denne fasaden vil ha en aktiv fasade i 1 etasje, og fra denne siden vil også inngangene til boenhetene være, med den aktivitet og liv som følger med. Fasaden



vil få innhuk med en annen materialbruk. Det stilles krav til at ett fasademateriale skal være tre, og øvrige fasademateriale skal ha en struktur som gir variert skyggespill på fasaden. Dette tilsammen vil gjøre at fasaden også kan være interessant å se på. Om denne fasaden er 14,0 m eller 14,6 m vil ikke være av vesentlig betydning for beboernes utsyn.

7.2 STEDETS KARAKTER – BYFORM OG ESTETIKK

Planforslaget vil medføre en endring fra dagens situasjon, sett i lys av et det i dag er et enkelt bygg i eneboligstørrelse på tomte. Planområdet er i overordnet plan regulert til sentrumsformål, og den planlagte bebyggelsen skal bygge opp under en sentrumsstruktur med et urbant uttrykk. Bygget er plassert slik at det er tilkoblet gateløpet, med en offentlig plass i forkant av bygget. Plassen vil ha flere kvaliteter, både som grønt område og som lekeplass. Utbyggingen vil dermed gi en økt tetthet i sentrum.

Ved en fortetting av denne typen er viktig å se på hvordan den nye bygningen kan forholde seg til strukturer og størrelser i området. Ved å ha en variert volumoppbygning, med høyder ned til 3 etasjer, vil byggets størrelse passe med både sentrumsbebyggelsen og tilgrensende boliger. Valg av materialer til bygningene, særlig bruk av tre som ett av fasadematerialene, vil videreføre bruk av materialer i området.



7.3 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Tomten er pr. i dag en boligtomt med en enkelt opparbeidet hage. Det er noen mellomstore store i området. Det er ikke registrert noen vernede eller sårbare arter i eller i nærheten av planområdet (miljøstatus.no). Det anses som usannsynlig 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, og for hvert tre som felles i området skal det plantes et nytt. 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.

7.4 TRAFIKKFORHOLD

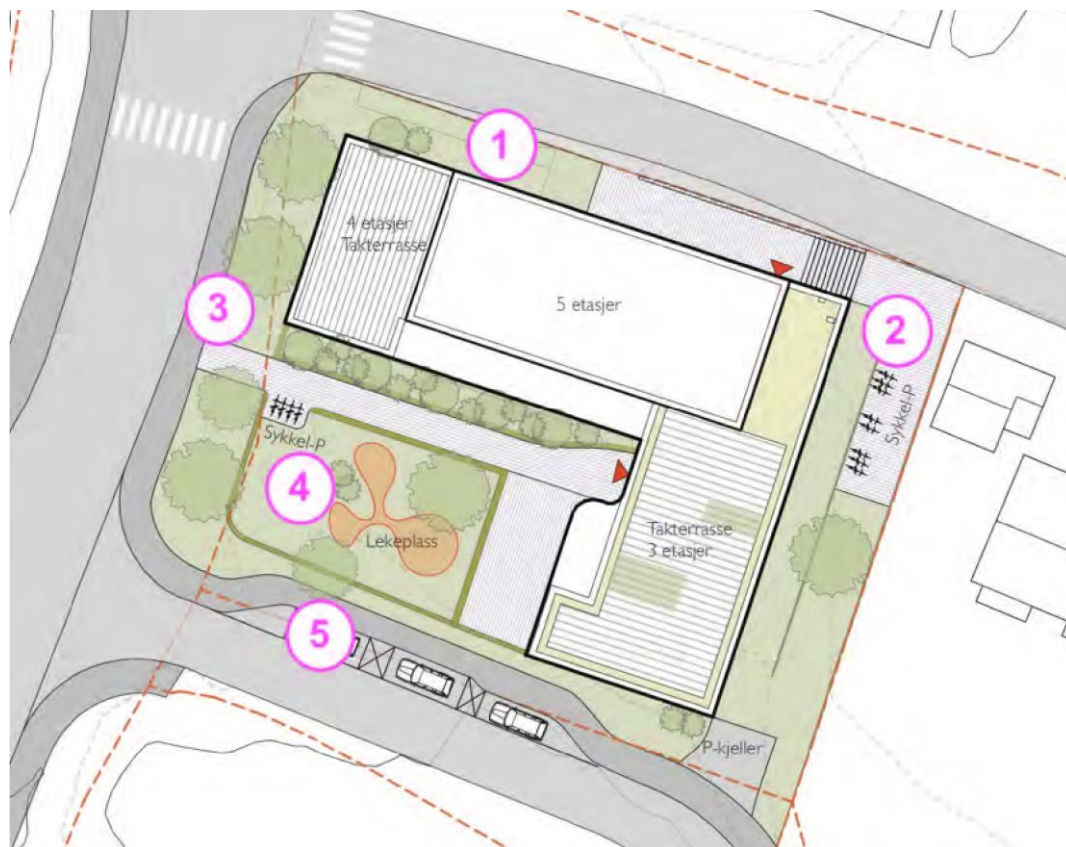
På grunn av at det kun er pr. i dag en enebolig på tomten vil utbyggingen føre til noe mer trafikk til og fra området enn tidligere. Etablering av arbeidsplasser og boliger i sentrum kan generelt øke andel både gående og syklende, til og fra området, og i sentrum forøvrig.

Trafikkløsningen blir i store trekk som før. Fylkesveien får ikke ny avkjøring, blindgata i sør (Folkestadvegen) får nedkjørsel til parkeringskjeller. Denne avkjørselen samt kantparkering er med på å øke trafikken på blindvegen noe. Renovasjonsbil skal hente avfall ved nedkjørselen til parkeringskjelleren og må kunne snu i enden av blindveien som før.

Kantparkering

Det er planlagt kantparkering i blindveien i sør (Folkestadvegen) for HC -parkering og eventuelt varelevering i visse tidsrom. Løsningen er utarbeidet i dialog med Bø kommune og SVV. Kommunen har stilt seg positiv til løsningen, mens Statens vegvesen fraråder kantparkering her, da denne løsningen forutsetter at bilister kjører inn blindvegen, snur, og så parkerer.

Etter vurdering av andre alternativer fremmer vi likevel et planforslag med kantparkering langs blindvegen, da det er det eneste aktuelle alternativet for parkering på bakkeplan.



Figur 8
Vurderte plasseringsalternativer for parkering. III: ORA

Andre vurderte alternativer er :

1. Kantparkering langs Lektorvegen: I denne gata vil det være en terrengforskjell mellom bygg og gate, slik det er ved sykehjemmet, og kantparkering her vil ikke være mulig. Lektorvegen er en skoleveg, og ikke et godt sted for økt trafikk eller flere ryggebevegelser.



2. Parkering bak bygget med innkjøring fra Lektorvegen. Det er ikke tilstrekkelig areal for å parkere 2 og snu to biler her, ikke minst hvis det skal være plass til 2 HC-plasser. For å snu må man evt. rygge ut i Lektorvegen. Dette er også baksiden av bygget, og parkering for publikum bør ligge foran bygget.
3. Kantparkering langs Folkestadvegen: dette er en fylkesveg, og kantparkering her er ikke tillatt.
4. Parkeringsplass foran bygget med avkjøring fra blindvegen: Her skal det være en lekeplass og grøntareal. En p-plass med manøvreringsareal er svært plasskrevende, og det vil bli lite plass igjen for lek og opphold. Områderegulering for Bø sentrum angir også at det som hovedregel ikke tillatt med parkeringsplasser mellom gate og bygninger. Dette begrunnes med at dette skaper utflytende trafikkareal og mindre attraktivt å gå gjennom/eller forbi en tomt.
5. Kantparkeringen langs blindvegen: parkering her vil i liten grad svekke bevegelse på eller ved planområdet. Plassene er godt synlig fra hovedinngangen til bygget, og er mer forenelig med kravene til universell utforming.

7.5 BARNES INTERESSER

Barnas interesser er ivaretatt ved at det er prosjektert inn en lekeplass på bakkeplan med gode solforhold og skjermet for støy fra fylkesvegen, samt tilgang til uteområder på tak for opphold. Gang og sykkelveger, inkl. skoleveg til Bø skole langs Lektorvegen er hensyntatt slik at de opprettholder eksisterende bruk. Avkjørsler og parkering er plassert for å opprettholde en trygg skoleveg.

7.6 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Gjennom forhandling om utbyggingsavtale for flytting av kommunal vannledning vil eventuelle økonomiske konsekvenser for kommunen synliggjøres.

7.7 AVVEINING AV VIRKNINGER

Planforslaget viderefører intensjonene om fortetting og hensyn til nabobebyggelsens overordnede karakter, farger og volum m.m. slik det er nedfelt i reguleringsplanen for Bø sentrum. Det foreslås 0,6 m større byggehøyde, men økningen på 60 cm er ikke av vesentlig betydning for naboer eller for høydevirkningen. Flere avbøtende tiltak er gjort for å få et variert bygningsvolum og gode solforhold for alle.

Reguleringsbestemmelsenes krav er ment å sørge for at det ved byggesaksbehandling legges ekstra vekt på et godt gjennomtenkte løsninger med tanke på valg av materialer, farge og detaljering, og at disse spiller videre på områdets eksisterende karakter.

Planen legger til rette for en helhetlig sentrumsutvikling, med offentlig tilgjengelig uteområder og en åpen henvendelse mot gateløpet. Planen viderefører førende infrastruktur i Bø.

KAP. 8 // INNKOMNE INNSPILL

8.1 MERKNADER

Det har kommet seks merknader til utlysning av planarbeidet. Én omhandler veiforhold, mens de fire andre vedrører i store trekk områdets karakter, solforhold og utsyn. I forbindelse med et senere varsel om utvidet plangrense mot syd kom det inn én tilleggsmerknad vedr. parkeringsforhold.

Merknad 1, 01.03.2019, fra Statens Vegvesen, region sør, vegavdeling Telemark, ved Eivind Gurholt (seksjonsleder) og Dag Steinar Ragvin

Tema: Adkomst til tomten. Avkjøring må skje fra Lektorvegen eller blindgata i sør, og med god avstand fra Folkestadvegen.



Kommentar: Løsningen blir i samsvar med Vegvesenets anmodning. Avkjørsel blir til P-kjeller fra blindgaten i god avstand Folkestadsveien. Det blir i tillegg adkomst til tomten fra gateparkering i blindveien samt sykkeladkomst og parkering av sykler ved Lektorvegen. Mer vedr. trafikkløsninger, se kapittel 6.6

Merknad 2, 04.03.2019, fra kommunenes Miljøhygienisk avdeling (Notodden, Hjartdal, Bø, Nome, Sauherad), avdelingsleder Nina Dubowski.

Tema: Støy, radon og trafiksikkerhet. Om at uteoppholdsarealer og lek vurderes som viktig i planarbeidet, at trafiksikkerhet og tiltak mot radon bør ivaretas.

Kommentar: Støy, tiltak mot radon og trafiksikkerhet blir prioritert og svart ut i samsvar med anmodningen til kommunenes Miljøhygieniske avdeling. Vedr. støy m.m. se kapittel 6.12 ; vedr. trafikkløsninger, se kapittel 6.6

Merknad 3, 15.03.2019, fra Telemarks fylkeskommune, ved Susanne Johansen.

Tema: Fylkeskommunen bemerker at formål med planleggingen synes å være i tråd med intensjonene i den regional areal- og transportplan for Telemark. Det minnes om at det skal legges til rette for universell utforming og tas hensyn til barn og unge i planleggingen. Det bes om at trafiksikkerhet for alle trafikanter vektlegges i planarbeidet. Det nevnes at valg av massivtre som byggemateriale er bra, at grønt og lek på bakkeplan er bra, og det anmodes om at det grønne draget som tomten er en del av, solforhold og sammenhenger med naboene utvikles for å gi et trivelig bomiljø og arbeidsmiljø. Det understrekes at byggelinjer mot gater, takform og fargesetting bør også tilpasses og sette en standard for framtidig arkitektur med stedstilørighet til Bø. Det minnes om at tak er den femte fasaden og kan dempe høyder. At det nye representerer god fortetting i gata/gatene og bidrar til livet mellom husene med inngangsparti tenkt for mennesker fremfor omgivelser prioritert, f.eks. med asfalt frem til døren, for biler.

Kommentar: Merknad tas til etterretning. Byggets størrelse, oppbygning og materialbruk er regulert i bestemmelsene. Se mer i kap. 7.2 Stedets karakter. Det er vektlagt gode løsninger som tilrettelegger for universell utforming. Adkomst og trafikkforhold er nøye gjennomgått, og det opparbeides både hensiktsmessige og gode løsninger for sykkelparkering og bilparkering. Vedr. trafikkløsninger, se kapittel 6.6

Merknad 4, uten dato, fra naborepresentant Lektorvegen 15, gnr/bnr 47/57, v. Tor Eilev Almankas.

Tema: Det presiseres at avsender i utgangspunktet er positive til igangsetting av detaljreguleringen og foreslått bruk av massivtre, men har også tre merknader. Den første presiserer viktigheten av å opprettholde lysforhold og sikt fra hagen syd for huset på naboens eiendom, og ber av den grunn om at det foreslåtte bygget trappes ned mot søndre del av grense mot naboens eiendom. I den sammenheng bes det også om at solanalyse fremlegges. Den andre merknaden advarer at naboen vil motsette seg løsninger som plasserer bygget nærmere enn det som tillates av lovverkets Pbl. §29-4. Siste merknad omhandler høyder. Naboen synes det ikke er hensiktsmessig å tillate dispensasjon for høyder i en sak som starter forfra som denne saken.

Kommentar: Det er avholdt møte med nabo i etterkant av merknaden. Flere tiltak er gjort for å sikre gode solforhold på naboeiendommen mot øst trappes bygningens søndre del én etasje ned, for å gi mer dagslys til naboeiendommen. Byggegrense settes 7 m fra eiendomsgrensen. For redegjørelse om høyder se kapittel 7.1

Merknad 5, Bø 27.2.2019, fra Stiftelsen for utleiebustader i Bø kommune ved Helge Hallingby. Tema: Dagslys og utsyn fra verandaer på naboeiendommen, samt planlagte gesimshøyder. Innsender presiserer at han er positiv til utviklingen av sentrum av Bø og ønsker alle prosjekter velkomne, men ønsker å komme med merknader samt å understreke at de ønsker at nytt tiltak ikke påvirker deres bygg og leiligheter negativt. Det gis to merknader. Den første fremmer det syn at alle nye prosjekter i Bø, og da også dette prosjektet, bør søke å forholde seg til gjeldende mønehøyder i områdereguleringen. I den andre merknaden presiseres at naboen vil ikke godta noen forringelse av solforhold på verandaene begrunnet det nye tiltaket. Innsender ber videre om at det fremlegges data som bekrefter at forholdene ikke blir forringet. Videre understreker innsender forståelsen for at



tiltaket vil endre utsiktsforholdene for eiendommen og anmoder forslagsstillerne å arbeide for et «pent bygg», som beriker området, fremfor «kasse med en flat vegg» som vender mot leilighetene.

Kommentar: Den foreslåtte reguleringen tar utgangspunkt i prosjekt hvor volumoppbygging har som mål å skape variasjon og tilpasning til eksisterende bebyggelse samt det å gjøre prioriteringer for å få til gode solforhold både mot naboene i øst og mot vest. Se redegjørelse for høyder og volumer kapittel 7.1 og 6.3 Vedr. veggen nord på tomten mot Lektorveien som blir dominerende i utsikten fra naboene, vektlegger vi reguleringsbestemmelser som skal sikre at det ved detaljprosjektering og valg av materialer sørges for god materialkvalitet og farge som gir ulikt skyggespill i løpet av dagen, ved ulike lysforhold. Se vedlagte reguleringsbestemmelser.

Merknad 6, 19.02.19, fra Midt-Telemark Energi, ved Arvid Juve, nettsjef.

Tema: strømtilkobling. Dt er to koblingsmuligheter for strøm til planområdet avhengig av behovet (hvilket effektuttak trengs). Alternativ 1 er tilkobling fra trafoer på parkeringsplassen ved sykehjemmet, like nord for Lektorvegen; alternativ 2 er strømtilkobling fra nettstasjon nr. 000005 plassert øst for fylkesveien, syd for Gamleveg.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Løsning avklares med MTE når avklaring vedr. effektbehov foreligger.

Merknad 7, 15.08.19, fra Statens Vegvesen, region sør, vegavdeling Telemark ved Dag Steinar Ragvin, vedr. utvidet plangrense varslet 08.08.19.

Tema: Vegvesenet synes ikke at den foreslåtte løsningen er god, begrunnet med hvordan de antar at folk vil kjøre til parkeringsplassene/kantparkeringen, bl.a. ved å ikke kjøre til snuhammer ved enden av gaten men i stedet krysse motgående kjørefelt på vei til parkeringen.

Kommentar: Forslagstiller har etter drøfting med kommunen beholdt og videreutviklet forslaget i tråd med det som ble varslet.

KAP. 9 // AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger i kombinasjon med kontor/forretning/tjenesteyting. Reguleringsplan for Bø sentrum har vært gjennomgående retningsgivende for valg av løsninger for å imøtekomme intensjonen om fortetting av Bø sentrum. Ved krav tilknyttet utforming og valg av materialer, farger m.m. er samspill med de eksisterende kvalitetene i området prioritert.

Planområdet er flomutsatt og støyutsatt, og avbøtende tiltak sørger for å hensynta dette med permanente robuste løsninger. Grunnforholdene krever egen faglig prosjektering og oppfølging for å redusere risiko for setningsskader i nabobebyggelsen.

Som beskrevet i de øvrige kapitlene over har forslaget som intensjon å bli en god videreutvikling av Bø sentrum i tråd med områdereguleringen.