



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	16.02.2021	20/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: FA-L12

Arkivsaknr.: 20/1914

Prinsippsak - Gregarsveg 90

Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunedirektøren meiner det må leggest opp til ein lågare utnytting med færre einingar enn det vedlagt forslag syner.
2. Avstand til landbruk må vere minimum 10 m
3. Tilhøve til omlegging/flytting av bekk må vurderast og sendast NVE
4. Ved utbygging til fleire einingar må Nordbøvegen nyttast som bil åtkomst. Det må gjerast vurderingar av kryssing på g/s veg og utkøyring på Nordbøvegen samt rettigheter.
5. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at søknaden slik den ligg føre kan takast som ein reguleringsendring.

16.02.2021 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

PTN utvalget fomulerte slikt forslag:

Utvalget drøftet saken, men finner det vanskelig å gi en endelig og konkret tilbakemelding på de spørsmål utbygger har reist i saken.

Uten at det med dette gis en uttømmende opplisting, har utvalget bl.a. drøftet følgende hensyn:

- Hensyn til trafiksikkerhet
- Hensyn til kulturlandskap, herunder siktlinjer til bøhaugen
- Hensynet til flomsikkerhet.
- Hensynet til landbruk.

Utnyttelse:

Utvalget mener eiendommens nærhet til sentrum, gjør den egnet for en høyere utnyttelse enn enebolig. Hvor høy utnyttelsesgrad som kan tillates, vil imidlertid avhenge av en rekke forhold, herunder (og ikke uttømmende opplistet) utforming, høyder, siktlinjer mv.

Avstand til dyrka mark:

Utvalget har i tidligere saker, f.eks. Gvarvgata 100, tillatt kortere avstand til dyrka mark, mot at det etableres en vegetasjonsskjerm. Gvarvgata 100 lå innenfor sentrumsgrensa på Gvarv,

og avstand ble der satt til 10 meter, samt med krav om vegetasjonsskjerm. Den aktuelle eiendommen ligger lengre fra sentrumsgrensa. Ved fortetting av bebyggelse utenfor sentrumsgrensa mener utvalget grensen minimum burde tilsvare de krav som er satt ved Gvarvgata 100.

Bekk:

Utvalget er i utgangspunktet ikke negative til at bekkeløpet endres av estetiske hensyn, men dette fordrer at NVE behandler og er positive til et slikt tiltak, samt at det ikke tilkommer ytterligere momenter i forbindelse regulering av eiendommen.

Adkomst:

Som kommunedirektørens innstilling punkt 5.

PTN utvalget sitt forslag ble satt opp mot innstillinga fra kommunedirektøren.

PTN utvalgets forslag ble enstemmig vedtatt.

PTN- 20/21Vedtak:

PTN utvalget drøftet saken, men finner det vanskelig å gi en endelig og konkret tilbakemelding på de spørsmål utbygger har reist i saken.

Uten at det med dette gis en uttømmende opplisting, har utvalget bl.a. drøftet følgende hensyn:

- Hensyn til trafikkikkerhet
- Hensyn til kulturlandskap, herunder siktlinjer til Bøhaugen
- Hensynet til flomsikkerhet.
- Hensynet til landbruk.

Utnyttelse:

Utvalget mener eiendommens nærhet til sentrum, gjør den egnet for en høyere utnyttelse enn enebolig. Hvor høy utnyttelsesgrad som kan tillates, vil imidlertid avhenge av en rekke forhold, herunder (og ikke uttømmende opplistet) utforming, høyder, siktlinjer mv.

Avstand til dyrka mark:

Utvalget har i tidligere saker, f.eks. Gvarvgata 100, tillatt kortere avstand til dyrka mark, mot at det etableres en vegetasjonsskjerm. Gvarvgata 100 lå innenfor sentrumsgrensa på Gvarv, og avstand ble der satt til 10 meter, samt med krav om vegetasjonsskjerm. Den aktuelle eiendommen ligger lengre fra sentrumsgrensa. Ved fortetting av bebyggelse utenfor sentrumsgrensa mener utvalget grensen minimum burde tilsvare de krav som er satt ved Gvarvgata 100.

Bekk:

Utvalget er i utgangspunktet ikke negative til at bekkeløpet endres av estetiske hensyn, men dette fordrer at NVE behandler og er positive til et slikt tiltak, samt at det ikke tilkommer ytterligere momenter i forbindelse regulering av eiendommen.

Adkomst:

Som kommunedirektørens innstilling punkt 5.

Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter AS har på vegne av Gregarsveg 90 AS varslet oppstart av reguleringsendring for Gregars veg 90. Bakgrunnen for planendringen er å legge til rette for konsentrert bebyggelse på boligtomt i Gregars veg 90 som i dag er regulert til frittliggende

boligbebyggelse i områdereguleringsplan for Nordbøåsen planID 02_30_2008.

Kommunen har hatt oppstartsmøte for planen 25.11.19.

Etter varsling av planen hadde kommunen eit undervegs møte med forslagsstillar og konsulent 11.06.2020. På bakgrunn av tilbakemelding i møte 11.06.20 ønska utbygger ein politisk avklaring rundt temaene utnyttelse, avstand til dyrka mark, bekk og adkomst.

Forslagsstillar ber om at deira sak vert lagt fram for politisk avklaring.

Vurdering

Område for tiltenkt reguleringsendring ligg i utkanten av områdereguleringsplan for Nordbøåsen med arealføremålet «frittliggende boligbebyggelse». Det er ønskeleg å endre føremålet frå «frittliggende» til «konsentrert bebyggelse»

Saka har vore varsla og det har kome inn innspel frå naboar og offentlege organ.

Naboar tek opp rettigheter til veg, avstand til dyrka mark og utnytting av tomta.

I møte 25.11.19 blei det sett på moglege løysningar, men ikkje gått i detalj på kvart enkelt tema. Det ble vist til at enkelte tema måtte vurderast nærare. Kommunedirektøren beklagar viss forslagsstillar har oppfatta enkelte tema som avklart.

Eigedomen ligg med nærleik til Bø sentrum. Det er kort gangveg for gåande gjennom Gregars veg samt noko lengre bilveg via Nordbøvegen og ut på Rv36. Dette tilseier at det kan vere ønskeleg med ein tett utnytting av området. Kommunedirektøren ser likevel at det her er fleire faktorar som spelar inn og som gjer at det for Gregars veg 90 kan vere ideelt med lågare utnytting enn det som er føreslått.

Eigedomen ligg for seg sjølv i utkanten av områdereguleringsplanen i eit område som består av frittliggende bustader og landbruk. I møte med utbygger og forslagsstillar 25.11.19 var det noko uklart kor mange einingar det var snakk om. Skisse som syner 2 firemannsbustader ble framlagt til møte 11.06.20 etter varslinga. I innsendt prinsippøknad som her vurderast er det ønskeleg å drøfte 4 tema. Kommunedirektøren gjer si vurdering av temaene under.

Utnyttelse – det blir i første møtet vist til min. krav på 1 enhet pr. daa, mens det i neste møte

bes om at antall vurderes opp mot avstand til dyrka mark, samt at Gregars veg er skuleveg. Skissene som er vist viser en utnyttelse på BYA 25-35%, som er lavere enn den konsentrerte bebyggelsen i Nordbøåsen, med f.eks. felt BK-B1 som er 40% og ligger ca. 200 m lenger vest for Gregars veg 90.

Kommunedirektørens vurdering

I tilhøve til utnytting har eigedomen eit areal på 2469 m² og vil etter krav i kommuneplanen i utgangspunktet ha eit minimumskrav på 2.5 einingar. Eigedomens liggjestad med grense til

dyrka mark, skråning samt nærleik til bekk gjer derimot at eigedomens areal ikkje kan reknast i sin heilheit i tilhøve til utnyttelse. Eigedomen ligg som nemnt i kanten av områderegelingsplan for Nordbøåsen i eit område som preges av landbruk samt nokon frittliggande bustader. Kommunedirektøren meiner difor at eigedomen ikkje kan samanliknast med dei andre områda som er omregulert til konsentrert bebyggelse og som ligg midt i bustadfeltet Nordbøåsen. Område for BK-K1 som det synast til har ikkje vore omregulert, men var vurdert og regulert til konsentrert busetnad i arbeidet med områderegelingsplanen i 2008.

I varsel om oppstart (vedlegg 5) er det sagt at bakgrunn for reguleringsendring er «å legge til rette for fortetting av eigedomen med to- eller firemannsbustader». Kommunedirektøren har tidlegare i saka bedt om skisser som synes denne utnyttinga. Innsendt illustrasjon syner ei skisse med 6 og 8 einingar. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at skissene syner ein utbygging med to mannbustader slik varselet syner til.

Avstand til dyrka mark – i første møte foreslås det å legge inn et grøntbelte, men i neste møte er det snakk om et breiare vegetasjonsbelte, samt avstand på 10 m. Utbygger har justert forslag til bebyggelse for å imøtekomme økt avstand til dyrka mark. Det påpekast likevel at det er bygd flere boliger de siste årene som har mindre avstand og er uten vegetasjonsbelte. F.eks Skyttarvegen 69, Rokkemakarvegen 10, se under.

Kommunedirektørens vurdering

I etterkant av varslinga ser kommunedirektøren at avstanden til dyrka mark må vurderast meir. I fyrste møte 25.11.19 ble det sagt at det måtte leggast inn eit grøntbelte, men at vi måtte kome tilbake til breidde. I kommuneplanens arealdel for Bø er det krav om 30 m avstand frå LNF til ny bustad, dette kravet er føreslått endra til 20 m i ny kommuneplan for Midt- Telemark. I vedlegg 1 notat til PTN er det lagt ved nokon utklipp som syner nye einbustader i Skyttarvegen og Rokkarmakarvegn 10 (sistnevnte næraste nabo). Avstand til dyrka mark skal vurderast i kvar enkelt sak ved omregulering, men eksemplene i vedlegg 1 syner frittliggande bustad og ikkje konsentrert busetjing, slik denne planen legg opp til. Ved ein utbygging med fleirmannsbustader vil området få ein høgare tettleik og fleire eininger kan auke konflikta til dyrka mark.

Bekk - i første møte åpnes det for at deler av bekken kan flyttes, samt vises til at det tillates lukking av bekk ved areal i vest som er tiltenkt barnehage. I neste møte anmodes om å unngå flytting av bekk. Utbygger ønsker å flytte bekk nærmere eiendomsgrænse i vest, samt etablere et vannspeil/overvannsdam i fellesområdet og på den måten bruke dette som del av naturlige flomveier i overvannshåndteringen.

Kommunedirektørens vurdering

I møte 25.11.2019 blei det diskutert løysingar for bekken. Det blei sagt i møte at fleire løysingar kan vurderast men også her at dette var tema som måtte avklarast nærmare. Ein evt. flytting av bekk vil vere ein større sak om må høyrast av rette instansar her NVE før ein evt. vurdering.

Kommunedirektøren er også kjent med at bekkeløpet er viktig som nedløp for heile byggefeltet i Nordbøåsen.

Adkomst – ble ikke tatt opp som tema i oppstartsmøte. Med bakgrunn av merknadene til varsel om oppstart, ser vi behov for avklaring vedrørende adkomst, samt rettigheter til veg.

Kommunedirektørens vurdering

Eigedomen har i dag som frittliggende bustad atkomst via Gregars veg. Ved ein endring av planformål til konsentrert busetad må det skaffast rett for å køyre ut på Nordbøvegen. Det må visast korleis ein løyser tilhøve til g/s veg langs Gregars veg.

Vidare synes det til at administrasjonen har føreslått at busetnaden flyttast lengre nord og at uteopphaldsareal leggst i sør. Forslagnsstillar syner til at dette vil bety større oppfylling i dalsøkket og at uteopphaldsareal blir mot landbruksområde.

Kommunedirektørens vurdering

Administrasjonens råd om å evt. flytte bygg mot nord var eit forslag for å betre mogleg avstand og konflikt mellom nye bustader og dyrka mark, men forslagnsstillar må sjølv sjå kva som er mest hensiktsmessig for eigedomen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at ei utnytting slik det her leggst opp med 6-8 manns bustader vil vere ønskeleg for denne eigedomen, og meiner at man kan sjå for seg ein mogleg løysning med to- evt. firemannsbustader.

Ved ein endring til konsentrert busetnad må det stillas krav til nær og fjernverknad, estetikk med volum, fasadar, materialbruk og høgder. Ein kan sjå får seg låge bygg som harmoniserer med landskapet rundt. Kommunedirektøren meiner at søknaden med eit slikt antal einingar det leggst opp til må behandlast som ein detaljreguleringsplan.

Vedlegg:

08.02.2021	Vedlegg 1- notat til PTN	1393303
08.02.2021	Vedlegg 2_referat_oppsummering fra møte med Bø kommune_Gregars veg_28 11 2019 (L)(129965)	1393304
08.02.2021	Vedlegg 3_Notat frå møte 11.06.2020	1393305
08.02.2021	Vedlegg 4_skisser plassering bebyggelse	1393306
08.02.2021	Vedlegg 5_Varselsbrev_reguleringsendring_Gregars veg 90_	1393307
08.02.2021	Vedlegg 6_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1393308
08.02.2021	Vedlegg 7_Kjetil Hølland	1393309
08.02.2021	Vedlegg 8_Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	1393310
08.02.2021	Vedlegg 9_BDO Advokater AS	1393311
08.02.2021	Vedlegg 10 NVE	1393312
08.02.2021	Vedlegg 11 Thomsen	1393313

Parter:

Parter:

Søndergaard Rickfelt AS Arkitekter MNAL

Forberg Eiendomsselskap AS