

	Avsender	Innspill	Kommentar
Offentlige myndigheter			
1	Fylkesmannen i Telemark 6.4.16	<ul style="list-style-type: none"> - Fornøyd med at det blir lagt til rette for høy utnytting av arealet. - Ber om at man er oppmerksomme på at planområdet grenser inn til statlig sikra friluftslivsområde i planarbeidet, slik at de ikke legges til rette for tiltak som kan ha en privatiserende effekt på friluftsområdet. - P.g.a. vegstøy må det avklares om det er mulig å benytte arealene til ønska formål. Avklaringer må gjøres av sakkyndige og baseres på beregninger og/eller representative målinger av støyen. Evt. avbøtende tiltak utenfor bygg eller i fasade innarbeides i bestemmelser og plankart. - Det må vurderes om det er behov for nye oppholds- og lekeareal som innfrir krav i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pkt. 5. Oppfordrer til at det blir lagt til rette for myke trafikanter. 	<ul style="list-style-type: none"> - Byggegrense er lagt 4m fra eiendomsgrense til Evjudalen, og bestemmelsene sikrer gjerde/hekk i eiendomsgrensa for å hindre at tiltak i planområdet virker privatiserende på friluftsområdet. - Hensynssoner for støy fra områdereguleringsplanen er videreført. Disse er utarbeidet på bakgrunn av støyvarselkart fra Statens vegvesen. Jf. avklaring med kommunen er det ikke utarbeidet støyvurdering nå, men det er lagt inn dokumentasjonskrav og bestemmelser for støysonene i tråd med anbefalinger i T-1442/2021.

**SAMMENDRAG AV UTTALELSER TIL VARSEL OM OPPSTART AV
DETALJREGULERINGSPLAN FOR SANDAGÅRDEN, BØ SENTRUM**

Asplan Viak på vegne av Stasjonsvegen 1 BØ AS

Oktober 2021

	<p>- Området ligger i kvikkleireområde og med bekk som går inn i kulvert sør for området, d.v.s. at det er beredskapsmessige utfordringer i området. Minner om krav til ROS-analyse og innhold i denne. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes med hensynssone i plankartet. Oppfordrer til å ta tilstrekkelig hensyn til eskalerende klimaendringer og behov for klimatilpassing.</p>	<p>Se nærmere omtale i planbeskrivelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krav til ute- og lekeareal følger krav i områdereguleringsplan for Bø sentrum. Planforslaget legger til rette for gjennomgang for mye trafikanter gjennom planområdet og inn i Evjudalen på nordsiden av bekken. Her er det ingen passasje i dag. - ROS-analyse og geoteknisk rapport følger planforslaget. Avgrensning av hensynssone for flom og kvikkleire er videreført fra områdereguleringsplanen for sentrum. Bestemmelser til hensynssonene sikrer dokumentasjon av stabilitet i anleggsfase og etter ferdigstilling og at bygg enten plasseres over flomsikkert nivå (200 årsflom med klimapåslag) eller bygges med tiltak som gjør at bygget tåler flom (parkeringskjeller).
<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 29.9.21</p>	<p>Statsforvalteren uttaler følgende utover det som kom fram av første innspill:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spørsmål om grensejustering av Evjudalen friluftsområde etter makeskifte må sendes fylkeskommunen, evt. involvere Miljødirektoratet. - ROS-analysen bør følge metodikk i DSBs veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017)</i>. Dersom vurderingene viser behov for tiltak, skal disse gis en grundig beskrivelse i analysedelen og reflekteres i bestemmelsene. Eks. på uønskede hendelser i området er overvann, flom, kvikkleire og støy. anbefaler også bruk av veiledere <i>Utbygging i fareområde (DIBK)</i> og <i>Flaum og skredfare i arealplaner (NVE)</i> og faktaark 7/2018 <i>Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen</i>. - Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes av fagperson og ivaretas i tråd med TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019. - Jf. <i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing</i> skal det vurderes hvordan hensynet til klima i endring kan sikres. ROS-analysen må inkludere effekter av klimaendringer, om området er utsatt for klimaendringer og konsekvenser for planområdet og tiltak. Klimaprofil for Telemark viser behov for tilpassing til kraftig nedbør og dermed økt problem med overvann, endring i flom og skred. - Reell fare må utredes på reguleringsplannivå. - Forutsetter at utbygging av boliger med uteområder følger støyretningslinje T-1442/2021. <p>Utendørs støy skal være avklart før byggesaksnivå. Dersom planområdet er utsatt for støy,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planarbeidet ble påbegynt i 2016, og ROS-analysen er derfor ikke gjennomført etter sist oppdaterte metodikk (DSB 2017), men med sjekklister basert på krav i NS5814 og rundskriv fra DSB¹. Analysen inkluderer effekter av klimaendringer. - Sikkerhet mot kvikkleireskred er vurdert av geotekniker, se rapport fra Geoteknikk. - Bestemmelsene knyttet til hensynssone for støy viser til T-1442/2021. Se for øvrig kommentar om støy over. - Forurenset grunn er vurdert i ROS-analysen. - Nye bygg vist i illustrert utbyggingsalternativ er på «jomfruelig mark» og vil ikke kreve rivning. - Universell utforming er sikret gjennom bestemmelsene

¹ Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven. Temaveileder (2001). Samfunnssikkerhet i arealplanlegging. Kartlegging av risiko og sårbarhet (2011).

		<p>må det dokumenteres at grensene i T-1442 overholdes. Forventer at det foreligger støyfaglig utredning ved off. ettersyn og at nødvendige tiltak sikres gjennom bestemmelser og plankart. Best. må sikre ivaretagelse av støykrav under og etter anleggsfasen og frist for gjennomføring av nødvendige tiltak. Støykrav bør konkretiseres i desibelnivå. Vesentlige avvik fra T-1442 kan gi grunnlag for innsigelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er rimelig å anta at forurenset grunn kan påtreffes i sentrum selv om dette ikke er registrert. Det må vurderes om det er nødvendig med undersøkelser etter §2-4 i forurensningsforskriften. Tas inn som tema i ROS-analysen. Jord i byene kan være gjenbrukt og kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer. Terrenginngrep må vurderes og håndteres etter forurensningsforskriften kap. 2. - Det kan være hensiktsmessig å stille krav til riveprosessen. - Forventer at områder og bygg blir utformet med hensyn til alle brukergrupper og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng. Viser til krav om universell utforming i kommuneplanens arealdel. 	
2	<p>NVE 8.4.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Den beste måten å unngå naturfare på er å unngå ny utbygging i områder utsatt for naturfare. - Sikkerhetsnivå for bygg er gitt i byggteknisk forskrift. I reguleringsplan må det utredes om det er reell fare for flom og/eller skred. Flom- og skredområder vises med hensynssone og bestemmelser som forbyr eller gir betingelser for tiltak. - Viser til <i>Hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune</i> der flomforholdene i Bøevju er utredet. Før offentlig ettersyn må det utredes om flomforholdene blir endra av tiltaket og hvilken byggehøyde som er trygt i forhold til en 200 årsflom. - Området ligger i kvikkleiresone med lav faregrad. Viser til kommuneplanens arealdel og teknisk notat fra NGI (dok. nr. 20130713) om sikring på nordsida av Evjudalen. Sona er sikra, men tiltak må ikke forverre stabiliteten i sona. Sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av anleggsarbeidet, se NVEs veileder 7/2014, <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>, kap. 10. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fareområde for kvikkleire omfatter store deler av Bø sentrum, og områderegeringsplan for Bø sentrum legger til rette for bygging innenfor kvikkeleiresonene under forutsetning av at sikkerhet i anleggsfase og ved ferdigstilling dokumenteres. - Se kommentar under uttalelse fra Fylkesmannen angående faresoner for flom og skred i plankartet. - Etter varsel om oppstart, har kommunen utarbeidet et flomsonekart for Bø sentrum (Sweco), som viser utbredelse av 200-årsflom og 200-årsflom med klimapåslag. Se uttalelse under Fylkesmannen. Flomsikker kote for 200-årsflom med klimapåslag er kote 60. - Som del av planarbeidet er det utarbeidet et geoteknisk notat som ligger til grunn for bestemmelsene til hensynssone for skred.

	15.9.21	<p>NVE uttaler følgende utover det som kom fram av første innspill:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser særlig til tema grunnforhold, sikker byggegrunn og overvann - Klimaendringer øker risikoen for flom, erosjon og skred. For områder under marin grense viser NVE til prosedyrebeskrivelsen i kap. 3.2 i NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Dersom tiltaket ligger innenfor et mulig løsne- eller utløpsområde, må det gjøres en faglig vurdering i samsvar med prosedyren. - Klimaendringenes påvirkning på avrenning i byggeområdene må avklares tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. - Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Geotekniker har gjort en faglig vurdering av områdestabilitet i tråd med kvikkleireveileder 1/2019. Samtlige punkter i prosedyren i kap. 3.2 er behandlet, men på et generelt nivå siden det ikke er kjent hvilke laster som vil påvirke terrenget. Det er derfor lagt inn i bestemmelsene at hele prosedyren iht. NVE 1-2019 gjennomføres ved byggesak. - Planen åpner for flere utbyggingsalternativ og høy grad av fleksibilitet. Det er derfor vurdert som uhensiktsmessig å gjøre konkrete vurderinger av overvannshåndtering i planfasen, men bestemmelsene stiller krav om at overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet og at det ved søknad om tiltak skal foreligge en v/a-plan og plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen
3	Statens vegvesen 12.4.16	<ul style="list-style-type: none"> - Viktig at areal regulert til trafikkformål videreføres med samme formål i ny reguleringsplan der det er overlapp. - Det skal inngås frivillig erverv av areal til trafikkformål i forbindelse med opprusting av Stasjonsvegen. Arealet dette gjelder må reguleres til trafikkformål, se sosi-plandata oversendt i e-post 8.4.16. 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulert trafikkareal fra områdereguleringsplanen er videreført. - Eiendomsgrenser er justert i tråd med erverv ved opprusting av Stasjonsvegen og formålsgrense for annet vegformål vest for Stasjonsvegen følger disse. Arealet Vestfold og Telemark fylkeskommune eier innenfor fortauet er regulert til annen veggrunn. Det samme gjelder fylkeskommunal grunn som er opparbeida med benker og beplantning nord for kryss Stasjonsvegen-SKV2.

<p>4 Telemark fylkeskommune 7.4.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner og vurderer det som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart her. anbefaler at meldeplikt etter kulturminneloven §8 tass inn i bestemmelsene: <i>Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det jf. kulturminneloven §8 andre ledd.</i> - Det er bra at det fortettes i Bø sentrum. Det må legges vekt på tilpasning av bebygde omgivelser. Plassering av nybygg må hensynta eksisterende interne gangvegforbindelser og forbindelse mot Evjudalen. Det bør vurderes å etablere nye snarveier nord og sør i planområdet. Det bør vurderes om det er aktuelt med aktive hjørner (servering/salg) i første etasje knytta mot Evjudalen og evt. på vestsida i forbindelse med revitalisering av «baksidene» på eks. bygg og hvordan nybygg kan tilføre urbane kvaliteter i Bø sentrum. - Funksjonell sykkelparkering bør legges sentralt gjerne ved inngangene. - Teknisk forskrift (TEK10) styrer mye av energibruken for nye bygg, men det bør vurderes å sette krav til klimavennlige energiløsninger i nye bygg. - Lekeareal må ikke bære preg av å være restareal, men areal som ligger godt til rette for lek og opphold, er sikra mot forurensning, støy og trafikkfare. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmelse om meldeplikt etter kulturminneloven er tatt inn. - Plassering av byggegrense innenfor BKB1 mot sør hensyntar behovet for gangforbindelse mellom utbyggingsområdet og Evjudalen på nordsida av bekken. Denne er vist i illustrasjonsplanen. Bestemmelsene sikrer at denne vises i utomhusplan, og det er tatt inn rekkefølgekrav om etablering av hekk eller gjerde mellom byggegrensa og gangforbindelsen. - Bestemmelser om sykkelparkering er videreført fra områdereguleringsplanen. Disse sikrer plassering ved inngangsparti og at minimum halvparten er overdekket. - Loven åpner ikke for at bestemmelser til reguleringsplan kan stille andre krav til tekniske løsninger i bygg enn det som går fram av teknisk forskrift. - Krav til lekeplasser er videreført fra områdereguleringsplanen, men det legges opp til frikjøp fra disse jf. åpning for dette i områdereguleringsplanen.
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommune 5.10.21</p>	<p>VTFK uttaler følgende utover det som kom fram av første innspill:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes på plankartet, og bestemmelsene skal inneholde føringer for arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Viser til bestemmelser i kommuneplanen og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir fulgt og sol/skyggediagram som viser belysning av lekeareal mellom kl. 10-17. - Grensejustering for statlig sikret friluftsområde: Kommunen er grunneier, og størrelsen på det aktuelle arealet er av bagatellmessig art. Kommunen må derfor sørge for å bidra i grenseoppmålingen. VTFK ønsker kort orientering fra kommunen om bakgrunnen for å synliggjøre at området funksjon som friluftslivsområde ikke blir forringet. Nytt målebrev sendes fylkeskommunen i etterkant av oppmålingen, slik at areal i Naturbase kan oppdateres. - Forutsetter at plangrep for samferdsel i områdereguleringsplan for Bø sentrum legges til grunn. Oppfordrer til fokus på løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til lekeplasser og utearealer er videreført fra områdereguleringsplan for sentrum. Jf. samme plan er det lagt opp til frikjøp av krav til lekeareal siden området ligger tett på lekeplass i Evjudalen og med trafiksikker forbindelse dit. Lekeareal er derfor ikke regulert i plankartet. Utsnitt av 3D-modell med sol/skyggeanalyse følger planbeskrivelsen.

		<p>Konsekvenser for ulike trafikantgrupper må synliggjøres og tiltak innarbeides i planen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak som berører fylkesvei må følge gjeldende normaler og sikres med rekkefølgetiltak. For tiltak som berører fylkesvei må det settes krav til at detaljerte byggeplaner må være godkjent av VTFK før igangsetting. - Bebyggelse inntil fortau må ikke ha trapper eller dører som slår ut i offentlig ferdselsareal. Utkraginger eller skilt som stikker ut over off. ferdselsareal kan ikke tillates lavere enn 3.etasje fra bakkeplan, og nedløp fra takvann kan ikke tillates på fortau. - Oppfordrer til å ta inn reduksjon i klimagassutslipp og klimatilpassing (klimapåslag i ROS) som tema. Klimahensyn bør inkluderes i bestemmelsene. Anbefaler å sette klimakrav i anskaffelsen av prosjektet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er lagt inn dokumentasjonskrav som sikrer at godkjente detaljerte byggeplaner foreligger for tiltak som berører fylkesveg før igangsetting. - Bestemmelser som sikrer hindringer i offentlig ferdselsareal fra bygg inn mot fortau er tatt inn.
5	Barne- representant i Bø (nå Midt- Telemark) kommune 4.6.16	<ul style="list-style-type: none"> - Ber om at det tas hensyn til barns trafiksikkerhet og lekeareal med fokus på: <ul style="list-style-type: none"> - plassering av leke- og uteareal i forhold til parkeringsplasser med tilkomst - at leke- og uteareal ikke legges ved veg mot Stasjonsvn. 15 og innkjøring til baksida av dette bygget - at leke- og uteareal blir som en forlengelse av Evjudalen med vegetasjon, grøntareal og mest mulig ansporing til fri lek. 	<ul style="list-style-type: none"> - Utbyggingsområdet ligger tett inntil lekeplass i Evjudalen og det legges opp til frikjøp fra kravet om lekeareal gjennom utbyggingsavtale med kommunen jf. områdereguleringsplanen. Gangsti fra planområdet til lekeplassen i Evjudalen på nordsiden av bekken sikrer koplingen til Evjudalen.
Andre aktører, organisasjoner og private			
6	Bjarne Sanda 13.4.16	<ul style="list-style-type: none"> - Eier av naboeiendom (gnr./bnr. 53/272). Minner om tinglyst avtale av 26.1.11 som gir eier av gnr./bnr. 53/271 begrenset atkomst via hans eiendom. Sanda ønsker ikke å utvide atkomsten utover dette. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eierne av gnr./bnr. 53/272 og 53/271 inngikk ny avtale 12.7.19