



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	30.11.2021	144/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-01_60_2016,
PLANNAVN-Endring av
reguleringsplan for Sandagården,
PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-
53/271

Arkivsaknr.: 20/4932

Detaljregulering for Sandagården - 1 gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for utvidelse av Sandagården vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10 må følgjande endrast:

1. Planomtala pkt 2.3 må få eit tillegg som omtalar siste innspel til revidert varslings.

30.11.2021 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Samrøystes med 6 røyster med nytt pkt. 2 og 3.

PTN- 144/21Vedtak:

Før detaljregulering for utvidelse av Sandagården vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10 må følgjande endrast:

1. Planomtala pkt 2.3 må få eit tillegg som omtalar siste innspel til revidert varslings.
2. Utvalet meiner at estetikken på bygga ut mot Evjudalen er særskild viktige, feks ved at ein også gjer nedtrapping her.
3. Utvalet meiner at det er positivt om søkjar kan bli eining med nabo om ei utvikling av heile kvartalet.

Bakgrunn for saka:

Asplan Viak fremjar på vegne av Stasjonsvegen 1 AS forslag til detaljregulering for Sandagården. Formål med planen er å legge til rette for forretning, bustader, kontor og tenesteyting med tilhøyrande anlegg.

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

Saksomtale:

Oppstart av planarbeidet vert varsla 10.03.2016 med frist for å kome med innspel 11.04.2016. Det kom inn 6 innspel til planarbeidet i 2016.

1. Fylkesmannen i Telemark
2. NVE
3. Statens vegvesen
4. Telemark fylkeskommune
5. Barnerepresentant i Bø kommune
6. Bjarne Sanda

I 2021 blei det gjennomført eit makebytte mellom Midt-Telemark kommune og forslagsstillar. Makebytte medførte ein utviding av tidlegare varsla planområde, og Asplan Viak varsla difor utvida varsling. Utvida varsling blei sendt til alle offentlege etatar og berørte sida det var ein del år sida førre varsling. Utvida varsling vert varsla 15.9.21 med frist for innspel 7.10.21.

Til utvida varsling kom det inn 3 innspel:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. NVE
3. Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Innspela er oppsumert og ligg som vedlegg til planomtala.

Tilhøve til overordna plan

Foreslått planområde er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål med faresone for flaum og kvikkleire.

I områdereguleringsplan for Bø sentrum er planområdet i hovudsak regulert til sentrumsformål med mindre deler regulert til fortau. Hele området dekkes av faresone for kvikkleireskred, samt at den lågtliggande delen av planområde i sørvest ligg innanfor faresone flaum.

Planområdet ligg også innanfor gjeldande reguleringsplan for Sandagården(PlanID 01_54_12) med hovudformål bustad, forretning og kontor.

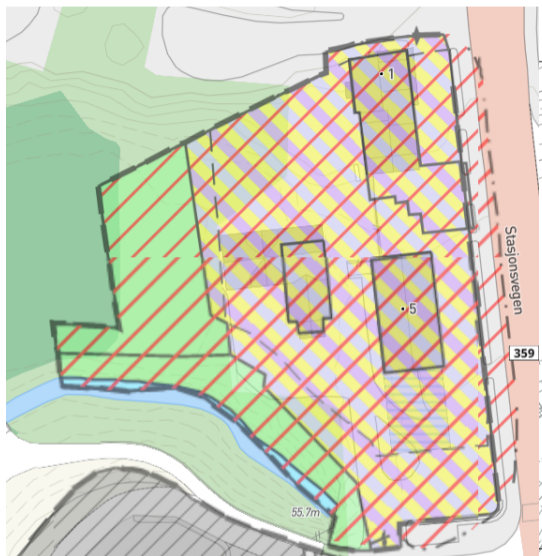
Nytt planforslag vil erstatte gjeldande reguleringsplan.



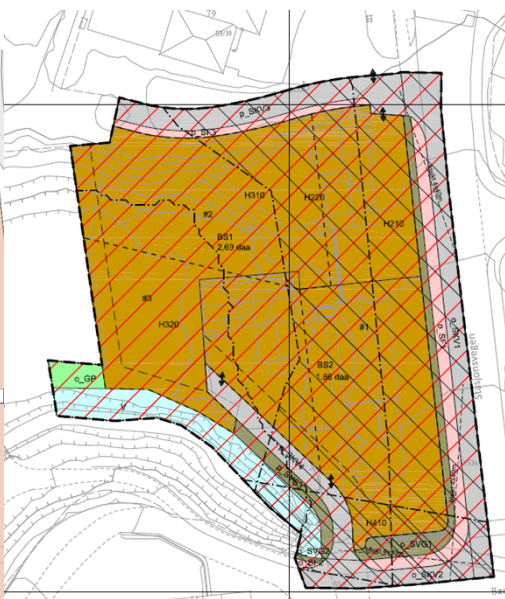
Kartutsnitt 1: Utsnitt av gjeldande kommuneplan



Kartutsnitt 2: Utsnitt av områderegeringsplan



Kartutsnitt 3: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan



Kartutsnitt 4: Utsnitt av foreslått planforslag.

Foreslått område ligg innanfor tettstadsgrensa og sentrumsgrensa i kommuneplanen, og innanfor sentrumssona i områderegeringsplan for Bø sentrum. Planen legg difor opp til ein høg fortetting i tråd med gjeldande planar.

Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i tråd med overordna planar. Ei gjennomføring av planen slik det ligg føre vil

bidra til fortetting i sentrum. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at føreslåtte endringar vil kome i konflikt med eksisterande situasjon.

Planforslaget og konsekvensane er forklart i vedlagte planomtale.

Revidert varsel

Revidert varsel ble sendt ut 15.9.21 og det kom inn 3 innspel. Planomtala pkt. 2.3 viser innspel som kom inn under varslinga i 2016, men bør også vise dei tre innspela som kom inn til revidert varsel.

Trafikktryggleik

Planforslaget legg opp til ein høg fortetting av område i tråd med gjeldande planer med 21 bueiningar i BS2 og 8 bueiningar i BS1. BS1 og BS2 vil også ha eit næringsareal på tilsaman 490 m2 til forretning/kontor.

Hovud åtkomst til området er planlagt via dagens veg SKV2, men bygg i skråninga opp mot Esso vil også få tilkomst via SKV3. Det er vist gangforbindelsar i illustrasjonsplanen. Fortauene frå aust og nord i området vil vere viktige gangatkomster til Evjudalen. Det skal leggst ved utomhusplan som syner gangareal jf. føresegnas pkt. 2.6.

Utforming/Estetikk

Det er lagt inn bestemmelsesområder som beskriver høgder og utforming og takform.

Bestemmelsesområde #3 har fått eit føresegn som seiar at bygg som grenser mot Evjudalen skal vende seg mot friområdet for å skape en framside mot Evjudalen. Bygg med leikeplass i Evjudalen er også regulert med lågare høgde for å få ein avtrapping av volum ut mot Evjudalen.

Faresone for kvikkleire og flaum.

Områdestabiliteten er undersøkt av Geoteknikk, men det er ikkje kjent kva laster som kan påverke terrenget. Det er difor lagt inn at heile prosedyren iht. NVE 1-2019 skal gjennomførast ved byggesak i tillegg til den gjennomgangen som har vore på reguleringsplannivå. Det er ellers lagt inn føresegner til faresona for kvikkleire samt rekkefølgekrav i føresegna (vedlegg 2)

I høve til flaum er faresona vidareført frå områdereguleringsplan for Bø sentrum. Det er satt føresegner til at bebyggelse for varig opphald skal ligger over kote 60. Parkeringskjellar kan byggast slik at den tåler og oversvømmast eller holdar flaumvatn ute, f.eks. ved flaumsikre portar.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Sandagården tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentleg ettersyn/høyring med de endingar som er føreslått.

Vedlegg:

22.11.2021	Vedlegg_1_Sandagården_plankart	1447416
22.11.2021	Vedlegg_2_Bestemmelser, reguleringsplan for Sandagården	1448203

22.11.2021	Vedlegg_3_Planbeskrivelse, reguleringsplan for Sandagården 291021	1448204
22.11.2021	Vedlegg_4_Illustrasjonsplan Sandagården	1447419
22.11.2021	Vedlegg_5_Oppsummering av innspill ved varsel om oppstart	1447420
22.11.2021	Vedlegg_6_ROS-analyse	1447421
22.11.2021	Vedlegg_7_Geoteknisk vurdering reguleringsplan Sandagården	1447422
22.11.2021	Vedlegg_8_Uttalelse - Revidert reguleringsvarsel- Statsforvaltaren	1447822
22.11.2021	Vedlegg_9_Uttalelse til revidert varsel_ Vestfold og Telemark fylkeskommune	1447823
22.11.2021	Vedlegg_10_ NVEs innspill - Revidert varsel om oppstart	1447824

Parter:

Asplan Viak v/ Kristin Karlbom Dahle
Stasjonsvegen 1 Bø AS