

Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	26.04.2022	29/22
Kommunestyret	02.05.2022	42/22

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-202116,  
PLANNAVN-Nordbøåsen felt A,  
PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-54/7

Arkivsaknr.: 21/1197

## 2. gongs behandling - Detaljregulering for Nordbøåsen felt A

**02.05.2022 Kommunestyret**

### **Behandling:**

Det legges inn en bestemmelse for GF5 som sikrer at skjermende vegetasjon bevares, i den hensikt å minimere fjernvirkningen av boligområde mot Bø kyrkje og kulturlandskapet forøvrig.

Kommunalsjef Vidar Lofthus orienterte til saka.

### Framlegg frå fra Aslaug Norendal V:

Det legges inn en bestemmelse for GF5 som sikrer at skjermende vegetasjon bevares, i den hensikt å minimere fjernvirkningen av boligområde mot Bø kyrkje og kulturlandskapet forøvrig.

Tilrådinga frå PTN utvalet vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå Aslaug Norendal vart samrøystes vedteke.

### **KS- 42/22Vedtak:**

Detaljregulering for Nordbøåsen felt A vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova med følgande endringar:

- Pkt. 2.1 i føresegna endrast slik at disse syner til T-1442/2021
- Føresegnas pkt. 4 rettast opp slik at underpunkter under pkt. 4 blir 4.1 og 4.2.
- Henvisning til tabell i pkt 2.1.2 andre avsnitt takast ut.
- Føresegnas pkt 2 får eit ekstra punkt om plantehelse

«Ved flytting av masser eller andre masser kor fremmande arter er registrert eller oppdagast, skal det ved masseflytning treffest eigne tiltak for å unngå spredning, igjennom Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

- VA notat frå COWI må oppdaterast med ein vurdering av eventuelle konsekvensar omlegginga av bekk vil ha for overvasshandtering, flaum og erosjonsfare.
- Plankartet endrast slik at friområde f\_GF5 blir trekt ned til tomt 28.

- I arbeidet med utbyggingsavtale skal det sjåast på løysning for trafikksikker overgang fra Huldrevegen til Nordbøvegen.
- Føresegna 3.2.2. får eit nytt punkt om at trafikksikker løysning med opphøgd gangfelt eller liknande må oppretta ved g/s veg inn i feltet og over til g/s veg i Nordbøvegen.
- Føresegna pkt. 3.1.4 andre punkt endast slik at BLK3 og 6 skal opparbeidast som beskrive ved behov.
- Føresegna pkt. 6.3.1 får eit tillegg om at det skal føreligge støyutredning av område for deponi før igangsetjingsløyve.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.
- Det legges inn en bestemmelse for GF5 som sikrer at skjermende vegetasjon bevares, i den hensikt å minimere fjernvirkningen av boligområde mot Bø kyrkje og kulturlandskapet forøvrig.

## **26.04.2022 Utval for plan teknikk og næring**

### **Behandling:**

Detaljregulering for Nordbøåsen felt A vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova med følgande endringar:

- Pkt. 2.1 i føresegna endrast slik at disse syner til T-1442/2021
- Føresegna pkt. 4 rettast opp slik at underpunkter under pkt. 4 blir 4.1 og 4.2.
- Henvisning til tabell i pkt 2.1.2 andre avsnitt takast ut.
- Føresegna pkt 2 får eit ekstra punkt om plantehelse

«Ved flytting av masser eller andre masser kor fremmende arter er registrert eller oppdagast, skal det ved masseflytning treffest eigne tiltak for å unngå spredning, ig. Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

- VA notat frå COWI må oppdaterast med ein vurdering av eventuelle konsekvensar omlegginga av bekk vil ha for overvasshandtering, flaum og erosjonsfare.
- Plankartet endrast slik at friområde f\_GF5 blir trekt ned til tomt 28.
- I arbeidet med utbyggingsavtale skal det sjåast på løysning for trafikksikker overgang fra Huldrevegen til Nordbøvegen.
- Føresegna 3.2.2. får eit nytt punkt om at trafikksikker løysning med opphøgd gangfelt eller liknande må oppretta ved g/s veg inn i feltet og over til g/s veg i Nordbøvegen.
- Føresegna pkt. 3.1.4 andre punkt endast slik at BLK3 og 6 skal opparbeidast som beskrive ved behov.
- Føresegna pkt. 6.3.1 får eit tillegg om at det skal føreligge støyutredning av område

for deponi før igangsetjingsløye.

- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

Innstillingen blei samråystes vedtatt og oversendast til kommunestyret for endelig avgjersle.

#### **PTN- 29/22Vedtak:**

Detaljregulering for Nordbøåsen felt A vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova med følgande endringar:

- Pkt. 2.1 i føresegna endrast slik at disse syner til T-1442/2021
- Føresegnas pkt. 4 rettast opp slik at underpunkter under pkt. 4 blir 4.1 og 4.2.
- Henvisning til tabell i pkt 2.1.2 andre avsnitt takast ut.
- Føresegnas pkt 2 får eit ekstra punkt om plantehelse

«Ved flytting av masser eller andre masser kor fremmende arter er registrert eller oppdagast, skal det ved masseflytning treffest eigne tiltak for å unngå spredning, ig Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes.

- VA notat frå COWI må oppdaterast med ein vurdering av eventuelle konsekvensar omlegginga av bekk vil ha for overvasshandtering, flaum og erosjonsfare.
- Plankartet endrast slik at friområde f\_GF5 blir trekt ned til tomt 28.
- I arbeidet med utbyggingsavtale skal det sjåast på løysning for trafikksikker overgang frå Huldrevegen til Nordbøvegen.
- Føresegnas 3.2.2. får eit nytt punkt om at trafikksikker løysning med opphøgd gangfelt eller liknande må opprettast ved g/s veg inn ifeltet og over til g/s veg i Nordbøvegen.
- Føresegnas pkt. 3.1.4 andre punkt endast slik at BLK3 og 6 skal opparbeidast som beskrive ved behov.
- Føresegnas pkt. 6.3.1 får eit tillegg om at det skal føreligge støyutredning av område for deponi før igangsetjingsløye.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar.

#### **Bakgrunn for saka:**

Sør Arkitekter fremjar på vegne av Oppheimjordet Utvikling og Hovden hytteservice mfl. Forslag til detaljregulering for Nordbøåsen felt A. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av bustader og tilhøyrande anlegg innanfor felt A i områdereguleringsplan for Nordbøåsen. Det planleggast for ca. 165 bueiningar fordelt på 105 einebustader og 60 konsentrerte bueiningar. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 26.01.2022- 10-03.2022, og det har kome inn 10 merknader (sjå vedlegg). Vedlagt følgjer revidert plankart og føresegner, høyningsutgåve av planomtale, plankart og føresegner samt relevante dokumentar i saka.

## **Saksomtale /Vurdering:**

Innkomne merknader:

### 1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren har merka seg at deira innspel er følgd opp i planforslaget.

Dei minner om ny revidert støyretningslinje T-1442/2021 og at årstal må oppdaterast i føresegna. Dei visar vidare til at tilvisinga til tabell må takast ut, og at punkt 4 i føresegna rettast. Støyretningslinja anbefaler at støyforhald blir greidd ut så tidleg som mogleg i planarbeidet. Statsforvalteren oppmod difor til at støyforholda i anleggsfasen blir greidd ut, og at avbøtande tiltak blir tatt med i planforslaget.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Føresegna syner til støyretningslinja T-1442, men kommunedirektøren foreslår at det leggast til årstal 2021 slik Statsforvalteren skriv. Når det gjeld støyutredning er det lagt inn dokumentasjonskrav om at støyfagleg utredning med støysoner og evt. avbøtande tiltak skal vurderast på bakgrunn av denne. Område for midlertidig deponi er avmerka i plankartet som #1 og 2. Kommunedirektøren foreslår elles at føresegna pkt. 6.3.1 får eit tillegg om at det skal føreligge støyutredning av område for deponi før igangsetningsløyve.*

*Kommunedirektøren ser også at pkt. 4 i føresegna må rettast opp, samt at tilvisning til tabell i pkt. 2.1.2 taskast ut.*

### 2. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at deira innspel er innarbeida i planforslaget og har ingen vesentlege merknader til planforslaget. Dei ber elles at kommunen kvalitetssikrar plankart og føresegner samt at vedtaket sendast fylkeskommunen.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Merknaden tas til orientering. Plankart, føresegner og planomtale skal alltid kvalitetssikrast og kunngjerast til offentlege og berørte etter vedtak.*

### 3. Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til høyringa.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Merknaden tas til orientering*

### 4. Mattilsynet

Mattilsynet minner om at kapasiteten til vasskapasiteten i området må kartleggast og være tilfredsstillande. Dei syner også til det er viktig å vurdere tilstanden og dimensjonen på eksisterande leidningsnett og planlegge for nødvendig utskifting og oppgradering.

Vidare peiker Mattilsynet på viktigeita av at planteskadegjørere og floghavre ikkje spres, og meiner det kan vere aktuelt å legge inn føresegner som sikrar at flytting av jord etc. ivaretak dette omsynet.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

I forbindelse med planforslaget har COWI utarbeida ein rammeplan for VA. Rammeplanen syner

løysning som ivaretok VA i planforslaget.

Når det gjeld Mattilsynet sitt punkt ang plantehelse anbefaler kommunedirektøren at det settast inn ein bestemmelse under felles bestemmelsene om at det ved flytting av løsmassar kor fremmande arter er registrert skal det treffest eigne tiltak for å unngå spredning.

## 5. NVE

NVE tek den geotekniske vurderinga frå Geo konsult til etterretning.

Det visast til planomtala pkt 5.13.1 kor det står at «bekk i vestre del av planområdet flyttes litt vestover ut mot plangrense». NVE kan ikkje sjå at det er gjort ei vurdering i VA – notatet til COWI av eventuelle konsekvensar omlegginga vil ha for overvasshandtering, flaum- og erosjonsfare.

Dei meiner vidare at det er viktig dei areala som er best eigna til overvasshandtering ikkje blir bygd ut, men sikra gjennom reguleringsføremål, føresegner og omsynssoner.

NVE minner om at dersom overvatn skal avleia til vassdrag som sikker recipient må flaumfare vurderast slik at ikkje allmenne interesser blir negativt rørt, dette gjeld også auka flaumfare for tredjepart.

Tilslutt viser NVE til allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn.

### Kommunedirektørens kommentar

*Kommunedirektøren ser at VA notatet frå COWI bør innehalde ein vurdering av eventuelle konsekvensar omlegginga av bekken vil ha for overvasshandtering, flaum og erosjonsfare. Notatet bør oppdaterast før endelig vedtak av planen. Notat ettersendast som vedlegg til kommunestyre 2.05.2022.*

*I høve til overvatn skal naturlege vatnvegar oppretthaldast med sideområder avsett til grønstruktur. Prinsipp for overvatn inngår i rammeplanen for vatn og avløp. Det er lagt opp til at fordrøyning skal skje på eigen tomt.*

## 6. Den Norske kirke

Agder og Telemark biskop viser til at fjernverknaden frå Bø kyrkje er grundig vurdert i planomtala. Dei syner vidare til fotoillustrasjonar av vegetasjon med lauv og meiner at det er verdt å merke seg at vegetasjonen kan sjå noko annleis ut i dei deler av året utan lauv.

Biskopen ser det elles som positivt at ein har lagt vekt på å bevare høgdedraga innanfor planområdet som grøntområde.

### Kommunedirektørens kommentar

*Det er lagt inn grønsone på den strekninga som vender mot kyrkje og kyrkjegard for å dempe mogleg negativ fjernverknad. Elles er det lagt til rette for frittliggende småhusbebyggelse som ikkje vil vere ruvande i terrenget. Høgdedrag er bevart som grønområder, noko som hindrar silhuettverknader.*

*Lauv på vegetasjonen vil variere med årstidene, men i og med at grøntsoner vender mot kyrkjeområdet samt at høgdedraga er regulert til grønt meiner kommunedirektøren at fjernverknaden frå Bø kyrkje er godt ivaretatt.*

## 7. Nordbø

Bjørn Nordbø er ein av nærmaste naboar til planforslaget i aust.

Nordbø har 3 merknader til planforslaget:

### Lang sykkelforbindelse

Nordbø synrer til at utan snarveg i nord til Rv. 36 vil ikkje planen innfri ATP sitt krav til tilrettelegging for miljøvennleg transport. Nordbø legg til at det er ca. 2.7 km frå Bø sentrum til tilkopling til Nordbøvegen GSV, og at dei innerste tomtane nord i planforslaget kan plusse på 1 kilometer til i tillegg til fleire høgdemeter. Nordbø meiner at andelen av myke trafikantar frå bustadene nord i planområdet vil bli svært låg.

### Manglande gsv- atkomst til feltet

Nordbø meiner det er uheldig at det er lagt inn ein løysning med fortau og ikkje gang sykkelveg som kan skille gåande og syklende. Han viser til løysninga som er gjort i Breisås kor fotgiengare og syklistar er skilt med felt i g/s vegen.

### Turdrag

Nordbø peikar på Mørkholtåsen som populært turområde og stillar spørsmålsteikn med korleis det samanhengande turdraget er tenkt realisert på austsida kor turdraget ikkje er samanhengande og bratt.

### *Kommunedirektørens kommentar*

Planforslaget blei varsla med forslag til atkomst for G/S veg frå nord og ned på Rv 36. Dette har vore ein ønskeleg løysning frå både forslagsstillar og kommune, men det har ikkje lyktes å kome til einighet med grunneigarane i området for tiltenkt trase. Kommunedirektøren ser at ein løysning med snarveg frå nord og ned til riksvegen hadde vore optimalt, men at det pr. dags dato ikkje har vore mogleg å komme til einighet. Planforslaget legg til rette for snarvegar i nord og nordaust i framtida jf. utkliipp under.



Kartutsnitt 1: Moglege snarvegar markert med raust kryss

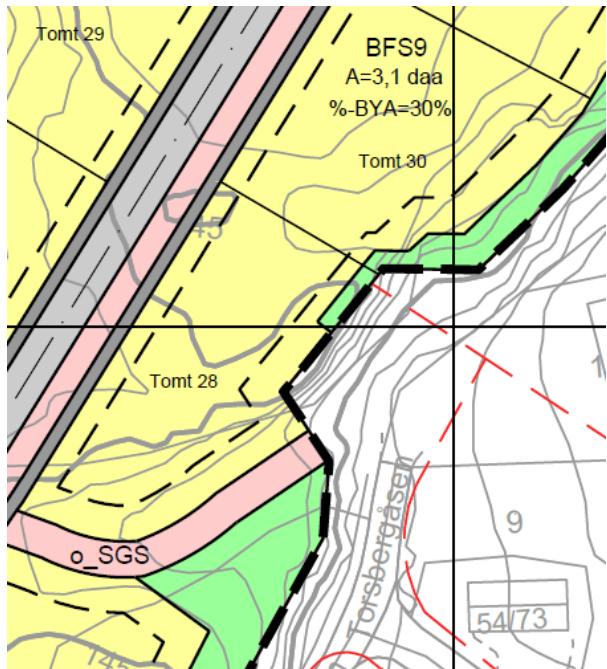
Det er ellers etablert g/s veg langs Rv 37 frå sentrum til Nordbøvegen til vegen Nordbøbergja. Denne g/s vegen skal forlengast til område A, området det no utarbeidast detaljregulering for. Det er også g/s veg mellom Nordbøåsen og sentrum via Gregars veg og Kyrkjevegen (fortau) slik at avstanden til Bø sentrum er ca. 2 km.

Når det gjeld avstand frå tomtene heilt nord i planforslaget til kryss ut på Nordbøvegen vil ikkje denne avstanden vere lengre enn frå dei sørlegaste områda sør for Nordbøvegen i vedtatt reguleringsplan for B4, B5 g B7.

Kommunedirektøren ser også at dei nordlegaste tomtene i planforslaget ligg i byggetrinn 3 og at ein snarveg ned til RV36 kan løysast på sikt.

Når det gjeld løysning for myke trafikantar inn i feltet med fortau er dette ein vurdering forslagsstillar med COWI har vurdert nøyne. Utifra terrenget har dei kome fram til at ein løysning med fortau er beste alternativ. Løysninga er i tråd med vegnorma for kommunen.

I høve til turdrag mot aust går dette frå f\_GF2 til f\_GF5 men en må her krysse veg o\_SKV2 og område for leik f\_BLK2. Kommunedirektøren ser elles at friområde f\_GF5 endar i tomt 30 og foreslår å utvide f\_GF5 til tomt 28. Ved å utvide f\_GF5 til tomt 28 unngår ein at friområdet endar i privat område. Det vil då også vere mogleg å for barn/ gåande å koble seg vidare på snarveg o\_SGS og friområde f\_GF4.



Kartutsnitt 2: Utsnitt som viser utvida friområde f\_GF5 mot tomt 28.

#### 8. Bebuare i Huldrevegen

Bebuar viser til snarveg som er planlagt frå feltet via o\_SGS og ned i Huldrevegen og vidare ut på Nordbøvegen. Bebruarane meiner snarvegen er smal, bratt, svingete og uoversiktleg. Dei legg også til at utkjørsel på Nordbøvegen ikkje er trafikksikker for mijuke trafikantar då dei må krysse Nordbøvegen utan trafikksikker løysning for å kome ut på g/s veg.

Bebuarane har to forslag til løysningar.

#### 9. Etablere snarveg i nordaust ned mot Rv 36.

#### 10. Etablere ein god trafikksikker løysning framfor to halvgode

Bebuarane stussar på at det er planlagt fortau inn i feltet og ikkje g/s veg, samt at fortauet plutsleg stopper ved utmunninga til Nordbøvegen.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

Snarveg frå felt A og ut på Huldrevegen blei vurdert og lagt inn under arbeidet med områdereguleringsplanen for Nordbøåsen vedtatt i 2014. Dette er ein av fleire snarvegar, det går også fleire interne snarvegar innanfor planområdet. Det vil difor ikkje vere naturleg at heile feltet nyttar denne snarvegen.

I føresegna er det satt rekkefølgjekrav til utviding av veg o\_VEG 2C inn mot tomt 14 til regulert bredde. Dette vil vere med å betre trafikktihøva lokalt i området. Kommunedirektøren ser at trafikken i området har auka noko etter 2014. Særleg i krysset ut på Nordbøvegen kor leilegheitsbygg ved ridebanetomta. Det er ingen trafikksikker løysning her i dag. Kommunedirektøren foreslår difor at det i arbeidet med utbyggingsavtale for foreslått detaljregulering blir sett på løysningar for en trafikksikker overgang frå kryss Huldrevegen og ut på g/s veg i Nordbøvegen. Kommunen bør også sjå på området i forbindelse med trafikksikringsmidlar.

Når det gjeld trafikksikker løysning inn i feltet skal det etablerast g/s veg fram til kryss Løvskeidåsen og vidare. Planforslaget legg ikkje opp til ein overgang frå g/s veg Nordbøvegen og inn i feltet så kommunedirektøren foreslår at dette blir lagt inn. Planområde vil generere trafikk og ein trafikksikker overgang vil vere viktig for området.

#### 9. Per Johan Hyvik

Hylvik er nabo til planforslaget i sør (Nordbøvegen 130)

Hylvik viser til rekkefølgjekravet om krav til opparbeiding av støyskjerming mot eigedom gnr 54/24, og ønsker å bli orientert om kva for løysningar som er aktuelle når dei skal utførast.

Hylvik stillar vidare spørsmålsteikn til breidda på gangfeltet til felt A , og spørsmålsteikn til korleis gangfeltet er tenkt kobla til g/s veg på sørsida av Nordbøvegen.

Hylvik tek også opp temaet snarveg frå felt A og ned til Rv 36 som han meiner er ein god og trafikksikker løysning, som vil gjere at fleire veljar å sykle til sentrum.

Til slutt visast det til trafikksikkerheita for mjuke trafikantar frå feltet ned Huldrevegen mot Nordbøvegen. Hylvik skriv at vegbanen er smal og ikkje dimensjonert for mjuke trafikantar, og visar til to konkrete ulykker mellom barn på sykkel og bil. Det visast særleg til området nederst mot Nordbøvegen som er uoversiktleg.

#### Kommunedirektørens kommentar

I høve til støyskjerm er det knytt rekkefølgjekrav i føresegna pkt. 6.1 til opparbeiding av støyskjerm før igangsetjing av bustader. Gnr 54/24 vil bli varsla når løysning for støyskjerm skal vurderast.

Kommunedirektøren ser som skrevet i merknaden til bebuarane i Huldrevegen at det bør etablerast ein trafikksikker overgang frå gangfelt ved felt A over på Nordbøvegen.

Når det gjeld trafikksikkerheita for mjuke trafikantar i Huldrevegen og ut på Nordbøvegen viser kommunedirektøren til si kommentar merknaden over får bebuarane i Huldrevegen.

#### 10. BDO advokater

BDO advokater har sendt merknad på vegne av Nordbøåsen Utviklingsselskap AS (NU). Merknadsbrevet inneholder mange punkter og kommunedirektøren har difor valt å skrive si kommentar under kvart enkelt punkt.

#### Områdereguleringsplan og detaljregulering B som bindande styringsverktøy

BDO påpeikar at det er områdereguleringsplanen som er den overordna og styrande planen

samt at detaljregulering for område B vil vere styrande for planforslaget. BDO meiner at planforslaget ikkje følgjer overordna plan på fleire punkter, og meiner avvik frå overordna plan må grunnast.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Planforslaget er i tråd med overordna planer, men har tatt inn nokon føresegner frå kommuneplanen eks. krav til antal parkeringsplassar. Forslagsstilla har hatt god dialog med kommunen om planforslaget og kommunedirektøren kan ikkje sjå at forslaget fråvik frå overordna plan utover tema som er tatt opp i planomtala og med kommunen.*

#### ROS – analyse og grunntilhøve

BDO syner til ROS analyse og peikar på at deler av planområdet ligger under marin grense. Dei bemerker at det ikkje er føretatt prøvegraving og grunnundersøksar og meiner at grunntilhøva må dokumenterast før utbygging av infrastruktur i planområde.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Geoteknisk notat konkluderer med at stabiliteten for planområdet er meget god, og at det er fjell i dagen med eit tynt lag løsmassar over heile eigedommen.*

*NVE har også vurdert notatet og har ingen merknader.*

*Kommunedirektøren kan på bakgrunn av geoteknisk notat, notat frå Sør Arkitekter «fjell i dagen» samt merknad frå NVE ikkje sjå at stabiliteten må vurderast ytterlegare.*

#### Nordbøvegen med tilhøyrande g/s veg

BDO viser til rekkefølgjekrav til utbetring av Nordbøvegen for område A. Dei meiner ar rekkefølgjekrava også må omfatte opparbeiding/ferdigstillelse av o\_Veg 2C, busshaldeplass 2 og o\_G/s veg 2d frå kryss o\_Veg 3 til avkjøring område A.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*Rekkefølgjekrav knytta til opparbeiding av busshaldeplass 2 og o\_G/s veg 2 d frå kryss o\_Veg 3 til avkjøring til område A er knytta til byggetrinn 3 og ikkje felt A. Til felt A er det satt som rekkefølgjekrav at veg 2c frå kryss veg 3 til avkjøring område A skal opparbeidast før igangsetjingsløyve.*

*NU har fått utsetjing av søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav sak 112/21 den 21.09.21. I saka visast det til at det vil store inngrep i veg når infrastruktur for felt A (dette planforslaget) skal etablerast. Det var difor ein fordel å avvente å oppfylle rekkefølgjekrava til felt A skulle opparbeidast.*

*Rekkefølgjekrav til dei ulike byggetrinna er avklart i føresegna til områdereguleringsplan for Nordbøåsen. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at disse skal fråvikast.*

#### Trafikkloysing for mjuke trafikantar i felt A

Det visast til at planforslaget legg opp til fortau for mjuke trafikantar og at det er openbart at forslaget ikkje tilfredstiller områdereguleringsplanens ambisjonar om segregering av trafikantar og føresegner om etablering av g/s veg. BDO påpeikar at det minimum må settast av areal til separat g/s veg planforslaget. BDO viser også til at det må utarbeidast ein trafikksikker løysning for gåande og syklande frå felt A til G/s veg 2. Det presiserast at dette bør etablerast som opphøgd gangfelt som eit fartsreduserande tiltak.

#### *Kommunedirektørens kommentar*

*I høve til temaet ang separat g/s veg syner kommunedirektøren til tidlegare kommentarar til merknader over. Kommunedirektøren har føreslått å legge inn krav om trafikksikker løysning med overgang frå g/s veg inn i feltet til g/s veg Nordbøvegen for gåande og syklande.*

#### Særleg om g/s veg forbindelse til Bø sentrum via Gregars veg

BDO\_syner til pågående klagesak for Gregars veg 90 og understrek behovet for ein løysning med separat g/s veg – sti langs Gregars veg.

*Kommunedirektørens kommentar*

Gregars veg 90 ligg utanfor planområdet. Gregars veg er ikkje gjennomkøyringsveg, og det er kun 5 planlagde einingar som skal nyte vegen som tilkomstveg.

Kommunedirektøren syner ellers til at klagesak for detaljregulering for Gregars veg 90 ligg til behandling hos Statsforvaltaren .

**Teknisk infrastruktur, VA og overvasshandtering**

I høve til VA leidningar som er planlagt mot nordaust til Nordbøvegen meiner BDO at leidningane i staden bør førast nordover, og koblast til eksisterande leidningsnett langs RV 36. Arbeidet bør sjåast på i samband med etablering av gangsti.

Det visast vidare til at det er lagt opp til pumping av spillvatn frå enkeltomter og felles pumpestasjon i område. I tidlegare reguleringsplanar i Nordbøåsen har det vore eit premiss for Va løysninga, at det skal leggast opp til naturleg fall og avløp. BDO visar også til brev til Asplan Viak frå kommunen kor det framgår at kommunen ikkje ønsker pumpeløysning, og at dette må unngås så langt det lar seg gjere.

BDO meiner rammeplanen for VA er oppsiktsvekkande overflatisk når det gjeld handtering av overflatevatn. Det stillast spørsmålsteikn om prinsippet for overvasshandtering og tretrinnsstrategien i rammeplanen er tilstrekkeleg for planforslaget.

BDO meiner at det bør stillast krav til gjennomføring av nye og grundige vurderingar av handteringen av overvatn før utbygginga kan starte. Dei meiner at det bør settast rekkeføljekrav til at det før utbygging skal føreligge ein grundig vurdering av handtering av overvatn med forslag til tiltak.

*Kommunedirektørens kommentar*

Forslagsstillar har utarbeida forslag til eit leidningsnett som syner tilkopling til kommunalt drikkevatn i Nordbøvegen. Kommunen har hatt dialog med forslagsstillar og meiner føreslått leidningstrase er hensiktsmessig i høve til terreng og eksisterande opparbeida VA. Det skal også leggast opp til at eksisterande busetnad i sørvest kan koble spillvatnet sitt til anlegget. Vatn og avløpsleidningar er planlagt langs veger og turdrag innanfor området.

I høve til pumpestasjon er det lagt opp til pumpestasjon i område kor naturleg fall for avløp ikkje lar seg gjere. Kommunen held fast med at det ikkje er ønskeleg med pumpestasjon, men ser at det i enkelte områder kan vere vanskeleg å fråvike dette kravet. Ved etablering av pumpestasjon må dette skje privat.

Prinsipp for overvatn inngår i rammeplanen for v/a. Innanfor feltet er naturlege vassvegar oppretthaldt med sideområde avsett til grønstruktur. Fordøyning skal skje på eigen tomt. Overflatevatn er ellers beskrive i planomtala pkt. 5.13.

**Bebygging og anlegg, arkitektonisk utforming, mv.**

Syner til at busetnaden i området vil ligge høgt og opent og at det difor er viktig at utforming, høgder og utnyttelse vurderast nøye og skal vere i tråd med overordna plan.

*Kommunedirektørens kommentar*

*Høgder og utnytting er i tråd med overordna plan. Det er lagt til rette for frittliggende småhusbebyggelse som ikkje vil vere ruvande i terrenget. Høgdedrag er bevart som grøntområder, noko som hindrar silhuettverknader.*

Grøntområder og turdrag

Viser til varsel om oppstart kor forslag til gangforbindelse låg inne. Det peikast på viktigeita av ein snarveg for tilknyting til Bø sentrum for gåande og syklande.  
BDO meiner det bør stillast krav til at en gangsti realiserast i form av rekkefølgekrav.

*Kommunedirektørens kommentar*

*Kommunedirektøren syner til kommentarar over i saksframlegget om gangforbindelse.*

Leikeplassar

Syner til at leikeplassane BLK3 og BLK6 bør innehalde krav til opparbeiding før det gis bruksløyve for dei ulike områda. Det visast til detaljregulering B kor det er stilt krav til opparbeiding av samlede leikeplassar.

*Kommunedirektørens kommentar*

*Leikeareal 3 og 6 er av mindre areal og det skal difor i disse areala vurderast opparbeiding etter behov. Kommunedirektøren ser at føresegna om «kan opparbeidast» kan bytast med «skal opparbeidast....»*

Nærmiljøanlegg trinn 2

Peikar på at det bør stillast rekkefølgjekrav som sikrar opparbeiding av nærmiljøanlegget trinn 2.

*Kommunedirektørens kommentar*

Kommunedirektøren ser at det kan vere aktuelt at felt A blir med på opparbeiding av nærmiljøanlegg, men ser at dette bør taskast med under arbeid med utbyggingsavtala for området.

Renovasjon

Det stillast spørsmålsteikn om 7 renovasjonsanlegg er tilstrekkeleg til forskjell frå 18 i område B. BDO meiner at det må vurderast om ein skal auke antal renovasjonsanlegg.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Forslagsstilla har vore i dialog med renovasjonsselskapet i høve til talet på renovasjonspunkt. Anlegga skal vere nedgravne og anlegga skiller seg difor frå renovasjonspunkta i område B.*

Støy og deponi

Viser til viktigeita av at avbøtande tiltak er iverksett før knuseverket takast i bruk.  
Føreslår at det taskast inn eit rekkefølgekrav knytta til igangsetjingsløyve.  
Det visast tilslutt til at det også bør gjennomførast støymålingar frå Rv 36.

*Kommunedirektørens kommentar*

Kommunedirektøren er einig med BDO om at det bør settast inn eit rekkefølgekrav om at støyutredninga av deponiområda må føreligge før igangsetjingsløyve.  
Planområdet ligg utanfor gul og raud støysone for RV 36 og støymålingar frå riksvegen er difor ikkje gjennomført.

11. Temm As v /Kjetil Midtbø

Temm AS er nærmaste nabo til planforslaget i vest gbnr 54/18 ved innfartsvegen til felt A. Temm stiller spørsmålsteikn om løysning for fortau inn ifeltet frå Nordbøvegen ville hatt ein betre plassering på motsett side mot vest.

Temm visar vidare til at avstand mellom tomtegrense og renovasjonspunkt er i henhold til

regler, og at støydempande tiltak for vegstøy er hensyntatt.

#### Kommunedirektørens kommentar

Forslag til vegtrase med fortau er vurdert og prosjektert av COWI i samråd med forslagsstillar.

Kommunedirektøren meiner at fortauet slik det ligg i planforslaget på austsida av vegbanen er hensiktsmessig i høve til terreng og trafikksikkerheit. Fortauet strekker seg også inn mot aust i veg o\_SKV2 og det er difor hensiktsmessig at fortauet ligg på høgre side.

#### Konklusjon

På bakgrunn av saksomtala over, meiner kommunedirektøren at detaljregulering for Nordbøåsen felt A bør vedtas i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 med dei endringane som går fram av innstillinga. Saka skal deretter leggast fram for kommunestyret for endelig godkjenning.

#### Vedlegg:

08.04.2022	Vedlegg 0a Plankart 080422-A1-L 1_1000	1476233
08.04.2022	Vedlegg 0b_Bestemmelser_rev070422	1476234
08.04.2022	Vedlegg 1_Plankart A1- høringsversjon	1476150
08.04.2022	Vedlegg 2_Bestemmelser_rev240122-_høringsversjon – Kopi	1476151
08.04.2022	Vedlegg	1476153
	3_Planbeskrivelse_oppdatert_240122_høringsversjon	
08.04.2022	Vedlegg 4_Illustrasjoner	1476154
08.04.2022	Vedlegg 5_ROS_oppdatert_09112021	1476155
08.04.2022	Vedlegg 6_Nordbøåsen-Bø-Notat 01-20211108-geoteknisk vurdering	1476156
08.04.2022	Vedlegg 7_Oversikt fjell i dagen_25102021	1476157
08.04.2022	Vedlegg 8_Rammeplan_VA	1476158
08.04.2022	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	1476159
08.04.2022	Vestfold og Telemark fylkeskommune	1476160
08.04.2022	Statens vegvesen	1476161
08.04.2022	Mattilsynet	1476162
08.04.2022	NVE	1476163
08.04.2022	Den Norske kirke	1476164
08.04.2022	Nordbø	1476165
08.04.2022	Naboer- samlet	1476166
08.04.2022	Per Johan Nordvik	1476167
08.04.2022	BDO advokater	1476168
08.04.2022	Temm AS	1476169
08.04.2022	Vedlegg 20_Saksfremlegg 1. gongs behandling	1476170
02.05.2022	Notat vedrørende_bekk	1480004

#### Parter:

Sør Arkitekter

Oppheimjordet Utvikling AS

Hovden Hytteservice AS