



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	18.10.2022	95/22
Kommunestyret	24.10.2022	100/22

Saksansvarleg: Arne Engravslia
Jenssen

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

Arkivsaknr.: 20/4932

Detaljregulering for Sandagården - 2. gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Sandagården vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova med følgende endringar:

- Føresegnas § 2.6 får eit tilleggspunkt punkt om at det før bygge og gravearbeid må gjennomførast ein vurdering av grunnforureining.
- Føresegnas § 3.2.1 om tiltak som berører fylkesveg blir flytta til § 6. som får eit nytt punkt om at det før igangsetjingsløyve for tiltak som berører fylkesveg må føreligge detaljerte byggeplanar godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar

Vedtak som innstilling fra Utval for plan teknikk og næring - 18.10.2022 - 95/22

24.10.2022 Kommunestyret

Behandling:

Tilrådinga frå utvalet vart samrøystes vedteke.

KS- 100/22Vedtak:

Detaljregulering for Sandagården vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova med følgende endringar:

- Føresegnas § 2.6 får eit tilleggspunkt punkt om at det før bygge og gravearbeid må gjennomførast ein vurdering av grunnforureining.
- Føresegnas § 3.2.1 om tiltak som berører fylkesveg blir flytta til § 6. som får eit nytt punkt om at det før igangsetjingsløyve for tiltak som berører fylkesveg må føreligge detaljerte byggeplanar godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar

18.10.2022 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

PTN- 95/22Vedtak:

Detaljregulering for Sandagården vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova med følgande endringar:

- Føresegnas § 2.6 får eit tilleggspunkt punkt om at det før bygge og gravearbeid må gjennomførast ein vurdering av grunnforureining.
- Føresegnas § 3.2.1 om tiltak som berører fylkesveg blir flytta til § 6. som får eit nytt punkt om at det før igangsetjingsløyve for tiltak som berører fylkesveg må føreligge detaljerte byggeplanar godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatte endringar

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. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden frå , og det har kome 5 merknader sjå. vedlegg. Vedlagt følgjer revidert plankart, føresegner og planomtale, høyringsutgåve av plandokumenta samt andre relevante dokumentar i saka. Utarbeida støyrapport ligg som vedlegg 13.

Saksumtale/Vurdering:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Statsforvaltaren ved miljøavdelinga fremmer motsegn til reguleringsplanen på grunn av manglande ivaretaking av omsynet til støy. Dei ser at reguleringsplanen legg til rette for støyfølsam busetnad innanfor delvis gul og raud støysone, utan at det er utarbeida støyutgreiing. Statsforvaltaren påpeikar at det må gjennomførast ein støyutgreiing med evt. avbøtande tiltak i føresegna før dei kan fråfalle motsegna.

I høve til utarbeida ROS analyse ser Statsforvaltaren at denne ikkje er oppdatert etter siste metodikk (DBS 2017), og anbefal og nytte DSBs nyaste rettleier – *Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) ved utarbeiding av risiko- og sårbarhetsanalyse*».

Statsforvaltaren anbefal er vidare at tiltakshavar er open om med moglege kjøparar om risikoen for overfløyning i parkeringskjellar.

Statsforvaltaren ser det vidare positivt at det er utført vurdering av snøhandtering i planarbeidet.

Tilslutt visast det til at dersom det skulle vere forureina grunn eller mistanke om dette vil forureiningsforskrifta § 2 gjelde. Det bør leggst inn eit krav i føresegna om at krav om vurdering av grunnforureining må vurderast før bygge- og gravearbeid.

Kommunedirektørens kommentar

Etter motsegnet har forslagsstillar engasjert Asplan Viak til å utarbeide ei støyutgreiing i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Føresegna er endra i punkt 4.1.2 i tråd med støyutgreiinga.

Støyvurderinga hadde følgjande oppsummering/forslag til tiltak:

- *«Planlagt terrassebygg med boenheter i nord vil kunne havne i gul støysone. Det må foretas en vurdering av tilgang til stille side når planløsninger foreligger.*
- *Planlagt frittstående bygg med boenheter i vest vil ikke havne i gul/rød støysone. Kvalitetskriteriet om tilgang til stille side vil være innfridd for det frittstående bygget i vest.*
- *Prosjektet vil innfri kvalitetskriteriet om tilfredsstillende støynivå innendørs og krav til innendørs lydnivå iht. lydklasse C i NS 8175:2012, hvor utvendig støykilde er vegtrafikkstøy.*
- *På nåværende planstadium foreligger det ikke planløsninger for de planlagte boenhetene. Det må utarbeides tilpassede planløsninger for boenhetene som ligger i terrassebygget mot nord for å sikre at alle oppholds- og soverom har minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB. Dette vil være ivaretatt for alle boenheter i det frittstående bygget i vest.*
- *Støynivå på private uteplasser må vurderes nærmere når planløsninger foreligger.*
- *Ved å gjennomføre skjermingsforslaget beskrevet i kapittel 4.4.2, vil man klare å kunne skjerme samtlige uteoppholdsarealer på tak for begge byggene.*
- *Det vil ikke være nødvendig med støytiltak for å skjerme eksisterende bebyggelse som følge av trafikkøkning for utbyggingen.*
- *Ved riving av eksisterende bebyggelse på planområdet, vil støysituasjonen endre seg, og det vil være nødvendig med en ny vurdering av støysituasjonen for planlagt bebyggelse med tilhørende uteområder.»*

Når det gjeld ROS analysa kan ikkje kommunedirektøren sjå behovet for at denne skal oppdaterast etter nyaste mal då innhaldet vil vere det same.

I høve til grunnforureining er kommunedirektøren einig med Statsforvaltaren om at føresegna kan få eit ekstra punkt med krav om at grunnforureining må vurderast før det blir satt i gang bygge- og gravearbeid i området.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til omsynet til barn og unge og at leikeområda i planen er sikra opparbeida gjennom rekkefølgekrav i pkt. 6.1. Fylkeskommunen meiner at ein bør endre

formuleringa «ferdig opparbeida» til sikra opparbeida i punkt 6.1 fyrste kulepunkt, og begrunn dette med at tiltakshavar på den måten kan velje å innfri rekkefølgekravet ved å bygge dei aktuelle rekkefølgetiltakane eller inngå utbyggingsavtale. Fylkeskommunen kan ikkje sjå at det er varsla utbyggingsavtale og syner til at denne bør varslast særskilt. Vidare viser fylkeskommunen til illustrasjonenplanen og meiner at denne ikkje er forankra i føresegna. Dei saknar meir utfyllande føresegner om leikeareal og forankring, og forutset som eit minimum at krava i områdereguleringsplanen for Bø sentrum blir ivareteken.

Når det gjeld samferdsel viser fylkeskommunen til at avkøyringspil frå SKV3 til BS1 er regulert nært inntil og parallelt med Stasjonsvegen som er Fylkesveg. Dei meiner avstand frå regulert avkøyring til regulert fortau SF1 er for liten slik at bilar ikkje får sluttført svingbevegelsen for å koma vinkelrett ut på fylkesvegen. Fylkeskommunen foreslår difor å flytte regulert avkøyring slik at avstanden blir betre. Dei foreslår også å forlenge fortau SF3 ut til SF1 .

Tilslutt peiker fylkeskommunen på føresegna. Dei ser at pkt. 3.1.1.2 er noko uklare, og at det kan oppfattast som uklart om balkongar er tillat over fortau for 1. og 2. etasje. I føresegnas pkt. 3.2.1 er det satt dokumentasjonskrav til tiltak som berører fylkesveg, fylkeskommunen meiner dette kravet bør ligge under rekkefølgekrav og igangsetjingsløyve.

Kommunedirektørens kommentar

Punkt 61 «rekkefølgebestemmelser før bebyggelse tas i bruk» er knytta til fleire tema enn leikeareal, blant anna parkeringsplassar, renovasjonsområde etc. Kommunedirektøren kan difor ikkje sjå at det vil vere føremålstenleg å endre formuleringa i føresenget frå ferdig opparbeida til sikra opparbeida. Varsel om oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale ble varsla samen med varsel om oppstart av reguleringsplanen 10.03.2016.

Når det gjeld merkningen om manglande forankring av illustrasjonsplanen i føresegna viser kommunedirektøren til dokumentasjonskrav i § 2.6 som sikrar at utomhusplan viser plassering, utforming og vegetasjon i leikeareal i byggesøknad.

Utfyllande føresegner som samsvarer med områdereguleringsplanen om leikeareal er føyd til i § 3.1.1.4. Ellers er kriteria for god kvalitet beskrive i planomtala.

Kommunedirektøren er einig i at avkøyringspil frå SKV3 er regulert for nært fylkesvegen og pilen er difor nå flytta 10 med frå fortauskant. Fortau SF3 er også ført ut til SF1 og det er tilføyd eit føresegn i § 3.2.3 c om at ved innkøyring frå SKV3 til Bs1 skal SF3 ha nedsenka fortauskant.

Når det gjeld føresegnas pkt. 3.1.1.2 er disse henta frå områdereguleringsplanen for Bø sentrum, men forslagsstillar har endra føresegna etter merkning frå fylkeskommunen slik at det no står at det ikkje er tillat med balkongar som stikker over fortau i 1. og 2. etasje.

Kommunedirektøren einig med fylkeskommunen at pkt. 3.2.1 om tiltak som berører fylkesveg bør ligge som eit rekkefølgekrav knytt til igangsetjing.

Statens vegvesen har ingen kommentarar til høyringa.

*Kommunedirektørens kommentar
Merknaden tas til orientering.*

4. Norges vassdrag og energidirektorat

NVE peikar på regulert omsynssone for fare H310 og føresegnas pkt. 4.1.3, og stillar spørsmålsteikn om det er utført tilstrekkeleg vurderingar av områdestabilitet sidan det i føresegna står at geoteknikkar må bekrefte at ikkje tiltaket vil forverre områdestabiliteten.

Det er NVEs sterke faglege råd at den geotekniske vurderinga kvalitetssikrast av uavhengig geoteknisk føretak før planen blir vedtatt.

Det visast også til at geoteknisk detaljprosjektering bør innarbeidast i føresegna.

NVE peikar vidare på omsynet til flaum og gjer oppmerksam på at byggverk må leggest i sikker avstand frå erosjonsutsett skråning, eventuelt må skråninga sikrast mot erosjon.

Vidare peikast det på klimatilpassing og overvasshandtering. NVE meiner overvasshandtering bør skje i samband med utarbeiding av detaljregulering då overvasshandtering er eit viktig premiss i bruken av området. Dei minner om at dersom overvatn skal avleiest til vassdrag som sikker resipient må flaumfare vurderast.

NVE visar vidare til at det er store allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn og at tiltak som kan føre til skadar eller ulemper for allmenne interesser kan utløyse konsesjonsplikt etter vassressurslova. Vassdrag utgjer viktige landskapselement og opplevingsverdiar samt bidrar til å redusere flaumfare. Det visast til at det kan vere mogleg å legge inn ein kantsone langs breidda av elva og ta inn føresegner om byggeforbod langs vassdraget.

Kommunedirektørens kommentar

Etter høyringa er geoteknisk vurdering gjennomført av Geoteknikk AS og kvalitetssikrast av AFRY Norway AS. Vurderingen konkluderer med at det er tilfredsstillende sikkerhet for at det ikke vil være fare for områdestabiliteten eller områdeskred på eller ved eiendommen som følge av planinitiativet. Det forutsettes at tiltaket skal dypfundamentere eller fullt ut kompenseres mht. laster som tilføres. Planføresegner, planomtale og ROS-analyse er reviderte på bakgrunn av denne vurderinga.

Når det gjeld geoteknisk detaljprosjektering i føresegna er dette forankra i føresegnas § 2.6 om at det før rammeløyve skal føreligge geoteknisk notat som dokumenterer lokalstabilitet.

Bebyggelse for varig opphald skal ligge over kote 60, men det tillatast p- kjeller på lågare kote dersom denne utformast slik at den sikrast mot inntrenging av flaumvatn eller at den tøler å oversvømmast.

I høve til kommentaren om overvatn skal det utarbeidast ein Va – plan som inkluderer plan for lokal overvasshandtering.

Føresegnas 2.6 bokstav c set også krav til føreligge godkjent plan for overvasshandtering og VA før rammeløyve.

Når det gjeld allmenne interesser og omsynet til elva er det regulert inn eit bredt belte avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag... Det er satt føresegner i § 3.4 om at sideareal, terreng og vegetasjon skal bevarast.

5. Mattilsynet

Mattilsynet ser at omsynet til drikkevatt og overvatn er fylgt opp i føresegna Dei minner også om at Bø vassverk må uttale seg om kapasitet på distribusjonssystemet og leveringskapasitet i området.

Kommunedirektørens kommentar

Merknaden tas til orientering.

Det er kommunalt leidningsnett ved planområde. Kommunen har gitt tilbakemelding om at overvassleidning gjennom vestre del av planområdet må leggest om.

Konklusjon

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

Vedlegg:

10.10.2022	Vedlegg 1_ Sandagården_plankart_revA	1509352
10.10.2022	Vedlegg 2_Føresegner	1509353
10.10.2022	Vedlegg 3_Planbeskrivelse, reguleringsplan for	1509354

	Sandagården (L)(251365)	
10.10.2022	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan Sandagården	1509355
10.10.2022	Vedlegg 5_ROS-analyse	1509356
10.10.2022	Vedlegg 6a_Geoteknisk vurdering reguleringsplan Sandagården	1509357
10.10.2022	Vedlegg 6b_Uavhengig kvalitetssikring av områdestabilitet	1509358
10.10.2022	Vedlegg 7_Oppsummering av innspill ved varsel om oppstart	1509359
10.10.2022	Vedlegg 8a_Uttale med motsegn - reguleringsforslag - Midt-Telemark - Sandagården	1509360
10.10.2022	Vedlegg 8b_Samordning av statlege motsegn - motsegna fremmast - reguleringsplan for Sandagården	1509361
10.10.2022	Vedlegg 9_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1509362
10.10.2022	Vedlegg 10_Statens vegvesen	1509363
10.10.2022	Vedlegg 11_NVEs uttalelse til offentlig ettersyn	1509364
10.10.2022	Vedlegg 12_Mattilsynet uttale til detaljregulering for Sandagården	1509365
10.10.2022	Vedlegg 13_Støyvurdering - Sandagården i Bø sentrum	1509366
10.10.2022	Vedlegg 14_Vedtak 1. gangs behandling	1509367
10.10.2022	Vedlegg 15_Sandagården_plankart- høringsversjon	1509368

Parter:

Asplan Viak v/ Kristin Karlbom Dahle
Stasjonsvegen 1 Bø AS