



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan, teknikk og næring	13.11.2018	89/18
Kommunestyret	10.12.2018	101/18

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: sone - sone 1 plan 58, K2 - Arkivsaknr.: 16/1877
L13

Detaljregulering for Grivi Torg 2. gangs behandling

Rådmannen tilrår:

Detaljreguleringsplan for Grivi torg vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova §12-12 med følgjande endringar:

1. Det setjast inn at Miljøverndepartementets veileder T-1442 leggst til grunn.
2. Støynivå på uteoppholdareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål (soverom) skal ikkje overskride $L_{den}=55$
3. Det takast inn formulering i § 6.1 at støyberekningar må leggst ved som dokumentasjon ved rammeløyve
4. Det takast inn formulering i § 4.1.2 at det skal førelegge ein vurdering av områdestabilitet, graving og fundamentering ved søknad om rammeløyve.
5. Byggegrense regulerast inn 15 m frå senterlinje i Lundevegen
6. Frisiktsonar regulerast inn i kryss til V5 og g/s veg 1
7. Det takast inn i §3.1.1 at utomhusplan for S2 skal vise oppstramma innkjørsel
8. Det takast inn formulering i § 6.1 at innkjørsel til S2 skal vere stramma opp i tråd med godkjent utomhusplan IG til ny bebyggelse.
9. Det takast inn formulering i § 3.1.1. a at teknisk plan skal vise renovasjonsløyving, veg, v/a, overvannshandtering og omsyn til eksisterande strømkablar
10. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at leikeplass skal vere felles for boligene
11. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at minst 50 % av leikeplass skal ha sol kl. 15.00 jevndøgn.
12. Det takast inn formulering i §3.1.1.e at det er krav til opparbeiding av sandlekeplass, sitteplasser og huske og at utomhusplan skal vise møblering.
13. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet
14. Det takast med i § 3.1.1 e at i særskilte tilfelle kan MUA løyast utanfor eigen tomt
15. Planomtala oppdateras i henhold til områdereguleringsplan for sentrum i tilhøve til leikeareal utanfor eige tomt.
16. Det takast inn formulering i § 3.1.1 g at det må sikras areal langs F2 til plassering av avfallsdunker under tak
17. Det takast inn formulering i § 3.1.1 b9 at det innanfor bestemmelsesgrense BG#1 i krysset mellom o_V5 og stasjonsvegen , tillates utkraget bebyggelse frå 3. etasje og oppover med minimum 5m fri høgde over fortau.

10.12.2018 Kommunestyret

Behandling:

Samrøystes, som PTN.

K- 101/18Vedtak:

Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Grivi torg vert endeleg godkjent jf. Plan- og bygningslova §12-12 med følgjande endringar:

1. Det setjast inn at Miljøverndepartementets veileder T-1442 leggst til grunn.
2. Støynivå på uteoppholdareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål (soverom) skal ikkje overskride $L_{den}=55$
3. Det takast inn formulering i § 6.1 at støyberekningar må leggst ved som dokumentasjon ved rammeløyve
4. Det takast inn formulering i § 4.1.2 at det skal førelegge ein vurdering av områdestabilitet, graving og fundamentering ved søknad om rammeløyve.
5. Byggegrense regulert inn 15 m frå senterlinje i Lundevegen
6. Frisiktsonar regulert inn i kryss til V5 og g/s veg 1
7. Det takast inn i §3.1.1 at utomhusplan for S2 skal vise oppstramma innkjørsel
8. Det takast inn formulering i § 6.1 at innkjørsel til S2 skal vere stramma opp i tråd med godkjent utomhusplan IG til ny bebyggelse.
9. Det takast inn formulering i § 3.1.1. a at teknisk plan skal vise renovasjonsløyving, veg, v/a, overvannshandtering og omsyn til eksisterande strømkablar
10. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at leikeplass skal vere felles for boligene
11. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at minst 50 % av leikeplass skal ha sol kl. 15.00 jevndøgn.
12. Det takast inn formulering i §3.1.1.e at det er krav til opparbeiding av sandleikeplass, sitteplasser og huske og at utomhusplan skal vise møblering.
13. Det takast inn formulering i § 3.1.1 e at alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet
14. Det takast med i § 3.1.1 e at i særskilte tilfelle kan MUA løyast utanfor eigen tomt
15. Planomtala oppdateras i henhold til områdereguleringsplan for sentrum i tilhøve til leikeareal utanfor eige tomt.
16. Det takast inn formulering i § 3.1.1 g at det må sikras areal langs F2 til plassering av avfallsdunker under tak
17. Det takast inn formulering i § 3.1.1 b9 at det innanfor bestemmelsesgrense BG#1 i krysset mellom o_V5 og stasjonsvegen , tillates utkraget bebyggelse frå 3. etasje og oppover med minimum 5m fri høgde over fortau.

13.11.2018 Utval for plan, teknikk og næring

Behandling:

Samrøystes

PTN- 89/18Vedtak:

Tilråding:

Som rådmannen.

Bakgrunn for saka:

WSP Norge AS har på vegne av Grivi Invest AS fremja forslag om detaljreguleringsplan for Grivi torg. Formål med planen er å styrke sentrum ved å legge til rette for utvikling av Grivi torg som kombinerer publikumsretta næringsverksemdar, kontorar og tenesteyting i kombinasjon med boliger. Hovudutval for plan, teknikk og næring vedtok i møte 28.08.18 (sak 63/18) å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 07.09.2018 til 25.10.2018, og det har kome 10 merknader til planforslaget (sjå vedlegg). Vedlagt følgjer høyringsutgåve av planomtale, plankart og føresegner. Rådmannen har redigert plankart, føresegner og planomtale etter endringspunktka i tilrådinga. Redigert plankart, føresegner og omtale i samsvar med tilrådinga ligger som vedlegg.

Saksomtale:

Innkome merknader:

1. Fylkesmannen i Telemark

Fylkesmannen visar til at planen er mangelfull då det ikkje vert spesifisert kva for ei retningslinje/rettleiing frå Miljøverndepartementet som er gjeldande i føresegnenes pkt. 5.1. Fylkesmannen legg og til at føresegnene manglar konkrete støynivå (dvs mindre enn 55 dB Lden for trafikkstøy) som skal tilfredstillast ved fasade og på eventuelle opphaldsareal og balkong. Fylkesmannen meiner og at støyberekningar må utførast før utarbeiding av utomhusplan og før det gis rammeløyve.

Fylkesmannen peikar og på at geoteknisk rapport seier at grave- og fundamenteringsforhold inkludert lokal stabilitet må vurderast seinare av geoteknisk fagkyndig i dealjprosjekteringa. Dei vil difor, som eit fagleg råd, rå til at tilhøve knytt til «områdestabilitet, graving og fundamentering» vert omtalt og presisert under pkt.. 4.1.2 Dokumentasjonskrav.

Kommentar

Rådmannen meiner dei faglege råda frå Fylkesmannen om støy er sentrale og at disse bør inkluderast i planen. Det bør difor setjast inn i føresegnande at Miljøverndepartementets veileder T-1442 leggst til grunn og at støy frå vegtrafikk ikkje skal overskride Lden=55. Det bør og leggst inn at støyberekningar må utførast før utarbeiding av utomhusplan og rammeløyve. I forhold til grunnteknikk er rådmannen einig med Fylkesmannen at forholdet knytt til områdestabilitet, graving og fundamentering bør setjast inn i pkt. 4.1.2 dokumentasjonskrav.

2. Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til at byggegrensa mot Lundevegn må vere 15 m frå senterlinja av Lundevegen. Vegvesenet visar og til at dei fortsatt ynskjer å eige areal på innsida av det føreslåtte fortauet langs Lundevegen og på innsida av kurva i krysset Stasjonsvegen/Lundevegen. Vegvesenet ynskjer og å eige minimum 2 meter på

innsida av fortauet langs Lundevegen, og ber om at dessa areala vert regulera til annan veggrunn.

Vidare peikar vegvesenet på at det må regulerast inn frisktsonar i vegkryssa.

Tilslutt meiner vegvesenet at ein bør krevje situasjonsplan som blant anna skal vise oppstramming av atkomsten til S2.

Kommentar

Rådmannen er einig med vegvesenet på punkta i forhold til byggegrense og frisktsonar og meiner at dette må regulerast inn. I tilhøve til eigeskap og forslaget om å legge inn annan veggrunn viser rådmannen her til at dette vil vere i strid med områdereguleringsplan for sentrum.

I punktet om oppstramming av atkomst til S2 og utarbeiding av situasjonsplan her, meiner rådmannen at dette bør ligge som eit rekkeføljekrav før rammeløyve innanfor område S2.

3. Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at planforslaget er i tråd med Bø kommunes planer for fortetting av sentrum, og meiner planforslaget kan gi positiv effekt både for innbyggjarar, besøkande og næringsliv. Dei viser vidare til at ny busetnad bør vende seg ut mot Stasjonsvegen med opne fasadar, men også inn mot indre gardsrom, hagar og gangsystem.

Fylkeskommunen peikar vidare på publikumsretta verksemd på gateplan og attraktive leike og opphaldsareal som vil bidra til å nå måla om ein levande bygdeby. Vidare viser dei til busetnadens form/takutforming, materialar, fargebruk og beplantning som bør forsterke bygdebyens kvaliteter og særpreg. Det peikas på at tomte bør ha høg utnytting og legge til rette for ulike målgrupper.

Fylkeskommunen meiner det må sikras snarveggar innanfor planområdet som har universell utforming.

Til slutt peiker fylkeskommunen på sykkelbygda Bø og planområdets tilgjengelegheit for syklistar med attraktive parkeringsplassar både ute og under tak.

Fylkeskommunen ser også viktigheita av bilparkering i kjellar for ei så attraktiv og sentral tomt.

Kommentar

Rådmannen meiner at punkta fylkeskommunen peikar på er godt ivareteke i føresegna. Det er satt føresegner om publikumsretta verksemd i første etasje ut mot offentleg veg, leike og opphaldsareal er sikra og det det er

knytt føresegner om busetnadens form og fasadar. Nybygg/tilbygg ut mot gate skal oppførast med fasadar som bygger på den opphavelige eigedomstrukturen. I tilhøve til fylkeskommunens punkt ang snarveier er det regulera inn passasjer og tilkomsten til grøntstrukturen er vurdert å vere god med løysninga som ligg i planforslaget jf. tidlegare svar. Rådmannen peikar vidare på at tomte har ei høg utnytting med minimum 150 og maksimum 200 % BRA. Parkering under bakken regnes ikkje inn i utnyttelsesgraden. Rådmannen meiner at planforslaget legger godt til rette for bruk for ulike målgrupper.

Føresegner i tilhøve til sykkelparkering og bilparkering i kjellar er følgt opp i føresegna.

4. **NVE** gir berre uttale i saker der det blir spesifisert at det er ynskje om bistand frå NVE. Dette er ikkje gjort her, og NVE har derfor et generelt innspel og uttaler seg ikkje konkret til saka.

5. **Bane Nor** har ingen merknadar til planforslaget

6. **Midt Telemark Energi**

MTE informerer om at det ligg kablar innanfor planforslaget og legg ved kart som visar kabeltrasane.

Kommentar

Omsynet til kablar og vedlagt kart vil være tema i byggesaken og utbyggingsperioden. Rådmannen føreslår å legge inn i føresegna at teknisk plan skal vise renovasjonsløyning, veg, v/a, overvannshåndtering og omsyn til eksisterande strømkablar.

7. **Miljøhygienisk avdeling**

Miljøhygienisk peikar på at det må avklarast kven som er ansvarleg for vedlikehald av leikeplassen og at leikeapparat må tilfredstille krava i leikeplassforskriften.

Vidare nemner Miljøhygienisk at dei forutsettar at støyproblematikken samt tilhøve til radon tas med vidare gjennom byggesaken og byggeteknisk forskrift.

Kommentar

I tilhøve til ansvar for leikeplassen foreslår rådmannen at det leggst inn ei setning leikeplassen er felles for bustadene innafor planområdet.

Støyproblematikk og radon tatt omsyn til i byggesaken. Rådmannen viser og til at det er foreslått å legge inn pkt. ang støy jf. kommentar til innspel frå Fylkesmannen over.

8. Barne og unges representant i Bø

Barne og unges representant har synspunktar i tilhøve til leikeareala. Representanten visar til at sandleikeplassen bør liggje slik at den er synleg for flest mogleg av leilegheitene og at den bør ha gode soltilhøve. Det peikas på at det som eit minimum må vere sandkasse, huske, fast dekke og sitjeplass for vaksne.

Om nærleikeplass har utbyggjar lagt opp til å nytte Evjudalen. Representanten viser då til at utbyggjar bør gå i dialog med Bø kommune for å gje sitt bidrag til Evjudalen som sitt «nærmiljøalibi».

Barnerepresentanten har innspel om renovasjonsløyninga og har synspunkt om

dei to alternativa. Det peikas på at det er uheldig med rygging i alternativ 1 og visar til områdets varierende bruk (barn, unge, eldre og forflytningshemma)

Når det gjeld alternativ 2 ser representanten at dette forslaget kan kome i konflikt med sykkelvegen, og at det difor må leggest til rette for oppmerka parkeringsplass for renovasjonsbil på innsida av sykkelveg.

I tilhøve til trafikksikkerhet og kryssing av veger nemnes det at barn frå bustad i Grivi torg og andre må krysse Lundevegn når dei skal til for eksempel barneskolen. Det leggest difor til at det er viktig med oppmerka felt mot politiet.

Til slutt nemner representanten sykkelparkering, som ikkje må kome i konflikt med bilar ved sykkelparkring på gateplan. Det visas og til at sykkelparkeringa må ha god tilgjengelegheit.

Kommentar

Utbyggjar viser til at sandleikeplass med utstyr er plassera og utforma slik barne representanten foreslår. Då plassering av sandleikeplass i illustrasjonen ikkje er bindande foreslår rådmannen å legge inn i føresegna at krav om sol skal gjelde på leikeområdet som for uteoppholdareal. Rådmannen foreslår også å ta med opparbeiding av sitteplasser, sandleikeplass og huske. Det bør presiseres at utomhusplanen skal vise møblering av leikeareal. I føresegna til områdereguleringsplanen for sentrum er det satt føresegner om kvalitet jf punkt 4.1.2 a «Alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet» Rådmannen foreslår å videreføre dette punktet for Grivi torg. Rådmannen foreslår og å legge punktet inn i planomtala for Grivi tog. I tilhøve til bruk av Evjudalen som nærleikeplass viser rådmannen også her til føresegna for områdereguleringsplan for sentrum. Det bør setjast inn i føresegna at i særskilte tilfelle kan MUA løyast utanfor eigen tomt. Dette bør også fremgå av planomtala.

Når det gjelder renovasjonsløyning har utbygger gått for løyninga hvor søppelkasser trekkas opp på fortau av vaktmester før tømning, samt trilles ned igjen i søppelvogn i kjeller. Renovasjonsløyninga skal visas som ein del av teknisk plan. Det er lagt opp til at søppelkasser kan stå på eigen grunn under tak. Rådmannen foreslår å

ta inn i føresegna at det langs F2 må sikras areal til plassering av avfallsdunkar under tak.

I tilhøve til trafikkisikkerheit og kryssing av to vegar for barne og unge slik barne og unges representant peikar på er punktet ikkje kommentera då området ligg utanfor planforslaget. Men rådmannen viser til at det er foreslått å legge inn frisisiktsoner i kryssene, for bedre sikt og trafikkisikkerhet.

Sykkelparkering vil dimensjonerast ihht. overordna plan.

9. Grivi sameie

Grivi sameie har merknader ang byggeperioden, trafikkisikkerheit, renovasjon og byggjeskikk.

Sameiet peikar på at utbygger må syte for at status på deira grunnmur blir kartlagt før og etter ferdigstilling, og at utbygger ved ein eventuell skade er ansvarleg for utbetring.

Sameiet viser vidare til at utbygger må halde seg innanfor eigne grensar i byggeperioden, og at arbeidarane på prosjekteter er kjende med planen.

I tilhøve til parkering er sameiet tvilande på om avsett areal kan tilfredstille parkeringsbehovet ved Grivi torg, og fryktar at sitt p-område vil bli belasta av utbygginga.

Vidare visast det til trafikkisikkerheit og at inn/ut køyring frå p-kjeller ikkje er til fare for andre trafikantar. Det føreslås ein løysning med eiga avkjøringsfil til/frå parkeringskjeller.

Når det gjeld renovasjon meiner sameiet at det må være krav om at dette løysast på eigen tomt.

Tilslutt peiker sameiet på høgde på bygget og utnyttinga til bygget som dei meiner er for høg

Kommentar

I tilhøve til kommentarane ovanfor vil rådmannen vise til møte som ble heldt mellom Grivi sameie, Bø kommune, utbygger og konsulent 17.10.18. Rådmannen meiner at det i møtet ble gjort ein grundig gjennomgang av kommentarane ovanfor, og at møtet med referat er dekkande for innspelet. Referat frå møtet ligg som vedlegg. Rådmannen vil elles peike på at sameiets punkt om dokumentasjon av grunnmur er ein privatrettsleg sak som ikkje skal vurderast i detaljreguleringen. Når det gjeld parkering er parkeringskravet i planen i tråd med områdereguleringsplan for sentrum. Rådmannen vil elles vise til at eigere av private parkeringsareal må regulere disse dersom dei ikkje ønsker « fremmedparkering » Rådmannen vil ellers vise til kommentarar ovanfor i sakframlegget.

I tilhøve til trafikkisikkerheit har forslagsstiller no lagt inn frisisiktsoner for å sikre sikt frå g/s veg og ut på veg 5.

10.Grivi Eiendom

Grivi eigeendom viser til at dei opprettheld tidlegare merknader. Samtidig vil dei peike på at det ved ein utbygging av Grivi torg vil vere nødvendig å oppretthalde fri ferdsel for politiet.

Kommentar

Rådmannen visar til tidlegare innspel som er kommentera i planbeskrivelsen. Her er det blant anna sat spørsmål ved høgda på bygget. Her vil rådmannen igjen vise til som i møte med Grivi sameie at mønehøgda på 18 m er i tråd med 2. gongs handsaming av områdereguleringsplanen for Bø sentrum. Når det gjeld fri ferdsel for politiet, vil dette bli eit tema i utbyggingsfasen.

WSP Norge AS

I tillegg till innspela ovanfor har forslagastiller sjølv et forslag til et tillegg i føresegnene. Dei ser no at hjørnet på bygget mot O_V5 og stasjonsvegen frå 3. etg og oppover kjem ut over byggegrensa. Forslagstiller meiner at det av omsyn til byggets estetikk vil vere svært uheldig viss hjørnet på bygget må kuttes. Forslagstiller vil derfor foreslå at det tas inn eit nytt fjerde kulepunkt i punkt 3.1.2 a9:

- *Innenfor betsemmelsesgrense BG#1, i krysset mellom o_V5 og Stasjonsvegen, tillates det utkraget bebyggelse fra 3. etasje og oppover med minimum 5m fri høyde over fortau»*

Kommentar

Rådmannen kan sjå utfordringa forslagstiller viser til og er enig med forslagstiller i foreslått føresegn.

Forslag til endringer

- Det setjast inn i føresegnene at Miljøverndepartementets veileder T-1442 leggas til grunn og at støy frå vegtrafikk ikkje skal overskride $L_{den}=55$.
- Det setjast inn i føresegnenes pkt. 4.1.2 dokumentasjonskrav at det skal førelegge en vurdering av områdestabilitet, graving og fundamentering ved søknad om rammeløyve
- Det regulerast inn byggegrense på 15 meter frå senterlinja i Lundevegen
- Det regulerast inn «annen vegrunn» på innsida av fortauet langs Lundevegen
- Det regulerast inn frisiktsonar i kryss ved veg 5 og g/s veg 1
- Det setjast inn i føresegna at utomhusplan skal vise oppstrammet innkjørsel og at innkjørsel til S» skal vere stramma opp og i tråd med godkjent IG til ny bebyggelse
- Det setjast inn i føresegna at teknisk plan skal viser renovasjonsløyving, veg, v/a, overvannshåndtering og omsyn til eksisterande strømkablar.
- Det setjast inn i føresegnene at leikeplassen er felles for bustadene innafor planområdet.
- Det setjast inn at minst 50 % av leikeplass skal ha sol kl. 15.00 jevndøgn.
- Det setjast inn at det er krav til opparbeiding av sandlekeplass, sitteplasser og huske og at utomhusplan skal vise møblering.
- Det setjast inn at alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet
- Det setjast inn at i særskilte tilfelle kan MUA løysast utanfor eigen tomt
- Planomtala oppdateras i henhold til områdereglingsplan for sentrum i tilhøve til leikeareal utanfor eige tomt
- Det setjast inn at innanfor betsemmelegsgrense BG#1, i krysset mellom o_V5 og Stasjonsvegen, tillates det utkraget bebyggelse fra 3. etasje og oppover med minimum 5m fri høgde over *fortau*.

Konklusjon

Med endringane foreslått i saka ovanfor, bør detaljreguleringen for Grivi torg og dei føreslåtte endringane endeleg godkjennast slik det fremgår av reviderte føresegner, plankart og planbeskrivelse.

Vedlegg:

05.11.2018	Reguleringsbestemmelser Grivi torg - redigert etter høring	410599
05.11.2018	Detaljreguleringsplan Grivi torg plankart revidert etter høring	410598
05.11.2018	Planbeskrivelse_Grivi_torg- revidert etter høring	410601
11.09.2018	20180910_Reguleringsbestemmelser_Grivi_torg_revmarkert	404103
10.09.2018	Grivi torg Illustrasjonsplan 180910	404104
12.09.2018	Planbeskrivelse_Grivi_torg_040918	404356
11.09.2018	Plankart, detaljreguleringsplan Grivi torg 28.08.2018	404219
23.10.2018	Møte med naboer Grivi torg	408898

Parter:

WSP Norge
Grivi Invest