



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan, teknikk og næring	24.09.2019	80/19

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: SONE-sone 1 plan 65

Arkivsaknr.: 19/343

Detaljreguleringsplan for Høgvoll - 1. gongs behandling

Rådmannen tilrår:

Før detaljreguleringsplan for Høgvoll vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova §12-10, må følgjande endrast:

1. Føresegna pkt 3.1 endrast til: « Innanfor felt BS1 og BS2 skal det oppførast kombinert bustad og næringsbygg. Det tillatast etablera tenesteyting, kontor, forretning, bustad og service (servering). Første etasje skal nyttast til forretning/kontor/tenestyting eller anna publikumsretta verksemd.
2. Føresegna pkt 2.5 får tillegg om at parkering på bakkeplan må skiltas med korttidsparkering.
3. Bilete på side 9 i planomtala byttes ut med nyare bilete som syner dagens situasjon.

24.09.2019 Utval for plan, teknikk og næring

Behandling:

Ingebjørg Nordbø og Arvid Hagen sit i styret til Stiftelsen for Utleigebustader, dei har levert kommentarer til reguliseringsforslaget. Det førte til at styremedlemmeme blei vurdert som ugilde. Samrøystes vedteke.

Planen blei samrøystes vedteke og lagt ut til offentlig ettersyn med 4 røyster, men med fyljande vurderinger:

- Talet på pakeringsplasser må legges opp mot maksiamlnormen i kommunedelplanen for sentrum.

PTN- 80/19Vedtak:

Før detaljreguleringsplan for Høgvoll vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova §12-10, må følgjande endrast:

1. Føresegna pkt 3.1 endrast til: « Innanfor felt BS1 og BS2 skal det oppførast kombinert bustad og næringsbygg. Det tillatast etablera tenesteyting, kontor, forretning, bustad og service (servering). Første etasje skal nyttast til forretning/kontor/tenestyting eller anna publikumsretta verksemd.
2. Føresegna pkt 2.5 får tillegg om at parkering på bakkeplan må skiltas med korttidsparkering.
3. Bilete på side 9 i planomtala byttes ut med nyare bilete som syner dagens situasjon.

- Talet på pakeringsplasser må legges opp mot maksimumsnormen i kommunedelplanen for sentrum.

Bakgrunn for saka:

Ola Roald AS Arkitektur fremjar på vegne av Eindomsdrift AS forslag til detaljreguleringsplan for Høgvoll. Formål med planen er å legge til rette for bustader og kontorar på eigedom 47/45 i Bø sentrum. Det er planlagt eit bygg over 3-5 etasjar med p- kjellar og variera volumoppbygning. Vedlagt følgjer plankart, føresegner, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksomtale:

Innspel til planarbeidet

Oppstart av planarbeidet og forhandling om utbyggingsavtale vart varsla 8.02.19 med frist for å kome med merknader 11.03.19. Det kom inn 6 merknader til planarbeidet:

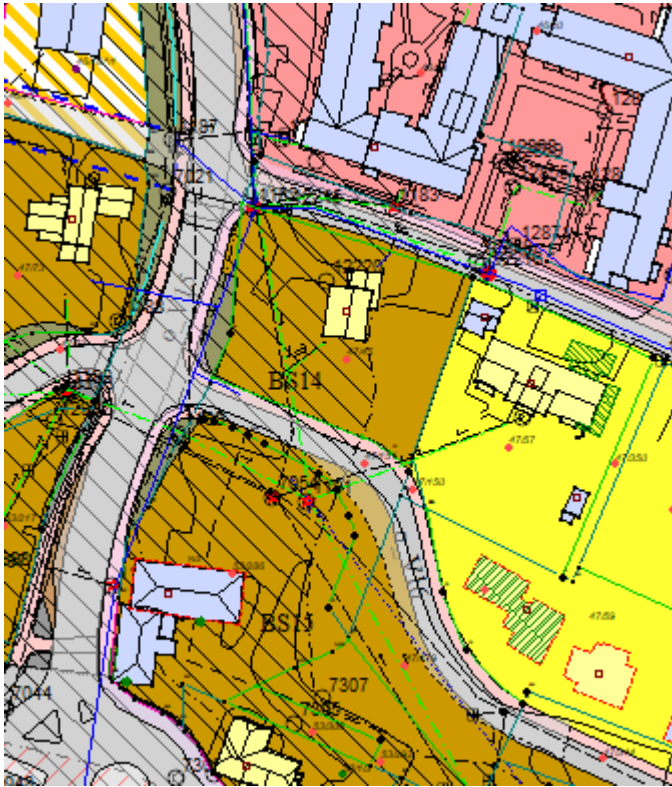
1. Telemark fylkeskommune
2. Statens vegvesen
3. Midt Telemark Energi
4. Miljøhygienisk avdeling
5. Stiftelsen for utleigebustader i Bø kommune
6. Tor Eilev Alamankås (nabo)

Innspela er oppsummert og kommentert i planomtala

Tilhøve til overordna plan

Planområdet ligg i Lektorvegn 13 og avgrensast av Lektorvegen i nord og Fokestadvegen i vest. Planområdet ligg i kommuneplanens arealdel avset til sentrumsformål. Planområdet ligg innanfor områdereguleringsplanen for Bø sentrum med arealformålet «*sentrumsformål*» Planforslaget ligg innanfor tettstadsgrensa for Bø sentrum.

Figur1 nedafor syner utsnitt av gjeldande områderegulering.



Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i hovudsak i tråd med gjeldande planar med unntak av føresegner for høgde og vegformål. Gjennomføring av planforslaget slik det ligg føre vil bidra til realisering av hovudformåla for sentrumsplanen; eit attraktivt sentrum med urbane kvalitetar, fortetting med bustad, næring og offentlege funksjonar og prioritering av gange, sykkel og kollektiv for å redusere transportbehovet.

Ved oppstart av planarbeidet, vart det varsla ein noko mindre planavgrensing. Planen blei i samråd med kommunen utvida i sør for å få med biloppstillingsplassar for besøkande. Endringa vart sendt på ei avgrensa høyring til vegvesenet og kommunen (kommunen vegeier).

Planforslaget og konsekvensane av forslaget er utfyllande forklart i vedlagte planomtale.

Høgder

Planforslaget blei varsla med ein totalbyggehøgde på 15 m. Dette er 1 m høgare enn gjeldande føresegner i områderuleringsplanen for sentrum. Etter varslinga har forslagstillar teikna på forslaget og redusert maksimal gesimshøgde til 14.6m, 60 cm høgare enn gjeldande plan. Innkome merknader tek utgangspunkt i oppstartsvarsel med høgde 15 m.

Maksimal tillate mønehøgde i denne delen av sentrum er i utgangspunktet 16m, men jf. gjeldande føresegner i områderuleringsplanen (§4.1.4). kan det opnast for 18m mønehøgde for bygg med saltak. Maksimal gesimshøgde er 14m, og for bygg med flatt tak er det gesimshøgde som gjeld. I område som dette, som grenser inn mot bustadområde, skal bygga trappast ned mot bustadene slik at det er dokumentert sollys på deler av stille uteopphaldsareal kl. 15 vårjamdøgn.

Bygget her skal flatt tak og er difor godt under maksimal byggehøgde på 16 m. Ettersom områderuleringsplanen opnar for høgare byggehøgder for saltak, meiner forslagstillar at dette og bør gjelde høgdeføresegner for flatt tak dersom det gjerast reduserande tiltak for høgdeverkanden.

Bygget planleggast med variera volumoppbygning (3.4 og 5 etg), som er regulert gjennom bestemmelsesområder i plankartet (#1 og #2) og føresegner knytt til disse (§6.1). Høgda på 14.6 m er begrensa til ein liten del av bygget, dvs 50 % av bygget innanfor #2.

I sør og aust oppførast bygget i 3 etasjar med 9,6 m, i nord og vest i 4 etasjar med 11.5 m og for en begrensa del mot nord kan det oppførast 5 etasjar på 14.6 m, sjå illustrasjon i planomtala kap.6.2.

Utbyggar syner til at alternativet til forslaget hadde vore eit bygg i 4 etasjar over heile dvs. innanfor høgdeføresegnene i områderuleringsplanen. Dette ville gitt bygget ein mykje meir «ordinær» form

(kassebygg). Ved å flytte delar av takarealet opp, vil det samla sett ikkje bli ein høgare utnytting av tomta, men bygget får ei form som betre ivareteke omsynet til naboar og bystruktur. Bygget får ein meir spennande og variera form.

Utbyggar har foreslått tiltak for å betre soltilhøve for nabo i aust ved å setje byggegrense 7 m frå nabo, her vil 4. og 5 etasje ha ei avstand på 12 m frå eigedomsgrensa. Utbyggar har vist i solanalyser at det ikkje vil vere skygge på naboiegdom kl. 15. vårjevndøgn, men noko redusera kveldssol på delar av hagen i juli/august. Utbyggar syner vidare til at det er høge trær i eigedomsgrensa som truleg overstig skyggeverknaden av tiltaket, og meiner skyggeverknaden av tiltaket for nabo i aust vil vere tilsvarande ein einebustad.

For bustader i nord viser sol/skyggediagram at tiltaket vil skape skygge på to balkongar kl. 15. vårjevndøgn. Skilanden mellom 14.0 m og 14.6 m byggehøgde er 2 dagar med full sol på balkongar, sjå illustrasjon i planomtala kap. 7.1

Fasaden mot bustader i nord på 14.6 m skal ha fasademateriale i tre og ein struktur som gjer eit variera skyggespel på fasaden noko som gjer bygget interessant å sjå på.

Etter rådmannen si vurdering vil høgda på 14.6 m vere ein føresetnad for å få eit oppbrutt bygningsvolum for dette bygget. 60 cm tillegg på høgda gir ikkje høgare utnytting av tomta slik føresegnene er formulert, men er grunngjeve i tilpassing av volum til naboiegdomar og bybiletet. Skisseteikningar ved oppstartsmøtet viste teikningar med ein byggehøgde på 16 m. Denne høgda er så blitt redusert til 15 og no 14.6 m. Rådmannen meiner at planforslaget med høgde på 14.6 m vil vere eit spennande og urbant bygg i sentrum, som også tar omsyn til omgjevnadene og naboar med sin varierende volumoppbygning.

Parkering

Planforslaget vert sendt på ei begrensa høyring til kommunen og Statens vegvesen grunna utviding av området i syd for å ta med tre p- plasser. Dette området ligg på kommunens areal og blir eit tema i utbyggingsavtala. Parkering skal løysast i p- kjellar, og p- krav frå områdereguleringsplanen for Bø sentrum er vidareført. Det er foreslått 3 p- plassar (kantparkering)sør for bygget. Det er sett på fleire moglege områder for publikumparkering på bakkenivå, men forslagstillar har konkludera med at kantparkering i sør er den beste løysninga. Med parkering i sør unngår ein inn- og ut køyring i Lektorvegen som er skuleveg, parkering blir også lagt bort frå bygget si framside kor det ikkje er ønskeleg å leggje parkering. Rådmannen ser at overflateparkering for området ikkje er enkelt og meiner foreslått løysing med kantparkering i sør er akseptabel. Rådmannen påpeikar at dei tre p-plassane må skiltes med korttidsparkering slik at dei er tilgjengelege for besøkande for offentleg kontor etc.

Støy

Store delar av eigedomen ligg innanfor gul støysone. Det er knytt føresegner til støy for uteopphaldsareal og for bustadene. Rådmannen meiner at føreslegne føresegner er tilfredstillande.

Leik

Leikeområde er planlagd i forkant av bygget. Dette skal vere eit felles leikeområde/uteopphaldsareal for leilegheitene og for besøkande til NAV/ offentleg kontor.

Dette vil vere eit attraktivt og tilgjengeleg areal for alle.

I tillegg er det satt føresegner om leikeareal og kan liggje på tak, dette for å ha eit mindre skjerma leikeareal for bebuarar.

Utbyggingsavtale

Det skal forhandlast fram utbyggingsavtale i tilhøve til flytting av v/a leidning og vegformål (parkering).

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Høgvoll tas til

1. gongs behandling og leggst ut til offentlig ettersyn/høyring med de endringar som er føreslått.

Vedlegg:

02.09.2019	A1 Planforslag Høgvoll	442982
16.09.2019	B Bestemmelser	444467
16.09.2019	C Planbeskrivelse	444466
16.09.2019	D Illustrasjonsplan	444465
16.09.2019	E ROS-analyse	444464
16.09.2019	solstudie	444468
02.09.2019	F3 Støy	442990
16.09.2019	F7 Plan- og profiltegning vei	444463
02.09.2019	F1 geoteknikk	442988
02.09.2019	F2 geoteknikk2	442989
02.09.2019	F6 mobilitet	442993
02.09.2019	G Inkomne merknader	442994
14.02.2019	Varsel om oppstart	422118

Parter:

Eiendomsdrift CC BA