



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan, teknikk og næring	11.06.2019	52/19
Kommunestyret	17.06.2019	62/19

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: sone - sone 5 plan 61

Arkivsaknr.: 17/3678

Detaljregulering for Sandvinhagen 2. gongs. behandling

Rådmannen tilrår:

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

1. Føresegnene § 5.1 får tillegg om at tomta for tidlegare gartneri må ryddast i tilhøve til evt. fyringstankar, deponera restar av plantevernmidlar og emballasje.
2. G/S veg nordvest i området endrast slik at den får ei kurve inn på SKV4
3. Utvida veg inn til SKV2 minskes i bredda
4. Føresegnene § 5.2.3 og 5.2.4 endras slik at de er knytt til igangsettingstillatelse
5. Planomtala oppdateras i tilhøve til oppdatert ROS analyse
6. Føresegnene § 3.2.2 får eit nytt punkt 3.2.2.4 om at kryss frå FV152 og inn til Sandvinvegen skal opprustas i tråd med plankart når kommunen har avsatt midlar.

17.06.2019 Kommunestyret

Behandling:

Augon Eika fratrådde som inhabil. Samrøystes vedteke. 24 representantar til stades. Tilrådinga frå PTN vart samrøystes vedteke.

K- 62/19Vedtak:

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

1. Føresegnene § 5.1 får tillegg om at tomta for tidlegare gartneri må ryddast i tilhøve til evt. fyringstankar, deponera restar av plantevernmidlar og emballasje.
2. G/S veg nordvest i området endrast slik at den får ei kurve inn på SKV4
3. Utvida veg inn til SKV2 minskes i bredda. Vegbreidde minskast med 0,5 m.
4. Føresegnene § 5.2.3 og 5.2.4 endras slik at de er knytt til igangsettingstillatelse
5. Planomtala oppdateras i tilhøve til oppdatert ROS analyse
6. Føresegnene § 3.2.2 får eit nytt punkt 3.2.2.4 om at kryss frå FV152 og inn til Sandvinvegen skal opprustas i tråd med plankart når kommunen har avsatt midlar.

11.06.2019 Utval for plan, teknikk og næring

Behandling:

Som rådmannen - samrøystes med fyljande tilføyning til pkt 3. Vegbreidde minskast med 0,5 m i endeleg vedtak.

PTN- 52/19Vedtak:

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

1. Føresegnene § 5.1 får tillegg om at tomta for tidlegare gartneri må ryddast i tilhøve til evt. fyringstankar, deponera restar av plantevernmidlar og emballasje.
2. G/S veg nordvest i området endrast slik at den får ei kurve inn på SKV4
3. Utvida veg inn til SKV2 minskes i bredda. Vegbreidde minskast med 0,5 m.
4. Føresegnene § 5.2.3 og 5.2.4 endras slik at de er knytt til igangsettingstillatelse
5. Planomtala oppdateras i tilhøve til oppdatert ROS analyse
6. Føresegnene § 3.2.2 får eit nytt punkt 3.2.2.4 om at kryss frå FV152 og inn til Sandvinvegen skal opprustas i tråd med plankart når kommunen har avsatt midlar.

Bakgrunn for saka:

Planhuset AS har på vegne av Telemark Byggentreprenør Utvikling AS (TBEU) fremja forslag om detaljreguleringsplan for Sandvinhagen. Formål med planen er å legge til rette for ny konsentrert bebyggelse med bustader i rekke. Hovudutval for plan, teknikk og næring vedtok i møte 13.11.18 (sak 90/18) å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 22.11.18 til 8.01.19, og det har kome 7 merknader til planforslaget (sjå vedlegg). NVE hadde motsegn til planen grunna mangelfull kartlegging av grunntilhøva og uriktig ROS analyse. GrunnTeknikk har utarbeida to rapportar for området der siste rapport konkluderer med at områdestabiliteten for planområdet er tilfredstillande. NVE har på bakgrunn av siste rapport trekt si motsegn til planen. I mai (etter høyringsfrist i januar) er det kome inn eit innspel frå naboar, innspelet er referert med kommentarar tilslutt i saka. Vedlagt følgjer høyringsutgåve av planomtale, plankart og føresegner. Redigert plankart, og føresegner i samsvar med tilrådinga ligg som vedlegg.

Saksomtale:

Innkome merknader:

1. **Fylkesmannen i Vestfold og Telemark** påpeikar at dei i planvarselet poengtera at planområdet låg under marin grense, og at det difor vart viktig at grunnforhold var eit sentralt tema i planarbeide. Dei meiner at dette ikkje er fylgt opp. I ROS – analysa er grunnforholda skildra som minste risiko (grøn) og løsmasser er skildra som elv/breelvvavsetningar. FM visar til NVE atlas kor planområdet ligg på hav/fjordavsetningar. FM etterlysar vidare ein geoteknisk undersøking av grunnforholda. FM meiner at tilstrekkeleg tryggleik ikkje kan seiast og dokumenterast med ROS-analysen, slik han no finst. FM er kjend med at NVE har fremja innvending mot planen og fylkesberedskapssjefen ser på omsynet til

trafikktryggleik som ivaretatt gjennom den innvendinga, og støttar dei vurderingane NVE har gjort.

Vidare har FM merknader i tilhøve til forureina grunn. Dei visar til tidlegare gartneri på eigedomen, ein verksemd som gjer at ein må vere merksam på mogleg ureining i grunnen i området frå til dømes tankar med fyringsolje, deponerte rester av plantevernmidlar og kassert emballasje. FM påpeker her at kommunen er ansvarleg i bygge- og gravesaker i ureina grunn etter regelverket i forureinsingsforskriften kapittel 2.

FM påpeiker vidare dei nasjonale føringane for jordvern som er tydeleg på at dersom dyrka mark må byggjast ned, må det utnyttast godt og leggast vekt på løysingar som ikkje legg press på nærliggande jordbruksområde. FM visar vidare til krav til utnytting for BKS på 25-50 % og BFS på 30 % og meiner dette er låg utnytting for omdisponering av dyrka mark FM rår kommunen til å legge inn eit minimumsantal bustadeiningar i føresegnene samt ein berekning på arealutnyttinga. Tilslutt synar FM til Regional plan for samordna areal –og transport for Telemark (ATP) kor det står at dersom omdisponering av landbruksjord er naudsynt, skal areala ha høg utnytting og ein organisering som minimerer ytterlegare utbyggingspress.

Kommentar:

TBEU har på bakgrunn av motsegn frå NVE engasjert GrunnTeknikk som har utarbeida to rapportar over grunntilhøva i område. Siste rapport konkluderer med at områdestabiliteten for Sandvinhagen er tilfredstillande. ROS analysa er oppdatert etter ny rapport. Temaet er utdjupa meir under innspelet frå NVE under. Rådmannen meiner at omsynet til ROS og trafikktryggleik no er godt utgreia og ivareteke gjennom nye rapportar av grunntilhøva og oppdatert ROS-analyse.

Når det gjeld forureining til grunn frå tidlegare gartneri på eigedomen er ikkje rådmannen kjend med at det har vore opprydding på tomta. Dette er heller ikkje eit tema i planomtala. Rådmannen meiner derfor at det bør setjast krav i føresegna om at tomta for gartneri skal vere rydda for tankar, deponera restar av plantevernmidlar og emballasje. I tilhøve til krav til utnyttelsesgrad er det satt ei grad av utnytting etter gjeldande planer i kommunen. Planforslaget ligg innanfor tettstadsgrensa i Bø som har eit minimumskrav til utnytting på 1 bueining/daa. Byggeområdet her er på 6.1 daa. Rådmannen meiner derfor at forslaget med 12 einheter er godt innanfor minimumskravet til utnytting. Området ligg i eit allerie etablerte bustadområde, og ei utnytting ut over det som er forslått vil vere i sterk kontrast til eksisterande bebyggelse. Området ligg som bustadområde i kommuneplanens arealdel og har ikkje vore nytta til landbruk dei siste åra.

2. **Statens vegvesen** har merknader om avstand og meiner at det må være plass til 3 meter anna vegggrunn på utsida av ny gang- og sykkelveg (g/s veg) langs fylkesvegen. Avstanden bør påførast plankartet. Dei visar til at støyskjerm må plasserast i bakkant av dette arealet.

Til slutt påpeikar Svv at g/s vegens knekk lengst i nordvest må få ei betre utforming med skikkeleg linjeføring.

Kommentar

Det er lagt inn anna veggrunn med breidde frå 3,5 m – 7 m på utsida av g.s veg.

Då breidda på anna veggrunn varierer gjennom heile strekninga er det ikkje satt påskrift med målingar i plankartet.

Rådmannen ser og at g/s vegen inn til bustadfeltet i nord har ein lite hensiktsmessig knekk og føreslår å endre denne slik at g/s vegen får ein betre utforming.

3. **Telemark fylkeskommune** meiner det er positivt at Bø kommune legg til rette for fortetting av bynære område. Dei påpeiker samstundes at det er viktig at det sikras gode kvalitetar i fortetta område som grønne kvalitetar, gode opphaldsområde, omsyn til støy og støv.

Kommentar

Innspelet frå TFK tas til etterretning. Planen legg til rette for eit sentralt og skjerma

Bustadområde med uteopphaldsareal og leikeplass som er skjerma for støy og biltrafikk.

Det skal opparbeidas støyvoll ut mot FV 152. Når det gjeld støyvollen foreslår

rådmannen å knytte punktet til igangsettingstillatelse og ikkje ferdigattest slik kravet står i dag.

4. **Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)** har motsegn til planen grunna at faren for skred ikkje er ivareteke og viser til at det må greiast ut om tryggleiken mot skred er god nok for å bygge i området.

NVE påpeikar at ROS analysa er feil då det står at planområde ligg på elveavsetningar mens lausmassekart syner at det her er hav og fjordavsetningar. NVE meiner derfor at det er feil at risikoen er vurdert som grøn (svært liten) i høve til fare for utgliding. NVE syner vidare til at terrenget har store høgdeskilnader som kan føre til skredfare. NVE har tidlegare i planarbeide sagt at det må gjerast ei fagkyndig vurdering av om det er reel fare for flaum/skred og meiner det er alvorleg når ikkje innspela frå NVE og fylkemannen tas alvorleg.

I nytt brev frå NVE datert 24.05.19 synar NVE til ny utarbeida rapport frå GrunnTeknikk som konkluderer med at områdestabiliteten for Sandvinhagen er tilfredstillande. NVE tar rapporten og konklusjonen i han til etterretning og løyser sitt motsegn til planen.

Dei legg til grunn at ROS – analysa blir retta opp i høve til fare for utgliding og at ROS – analysa skal syne situasjonen før evt. tiltak i området.

Kommentar

Motsegn frå NVE kom ikkje fram som vanleg post, og blei derfor etterlyst av kommunen

etter innspel frå Fylkesmannen om at NVE hadde motsegn.

Rådmannen ser at utarbeida ROS analyse for planområdet er feil, og at det burde vært gjort undersøkingar av områdestabiliteten på eit tidligare tidspunkt.

Saka har på bakgrunn av motsegn frå NVE vore hos utbyggjar som har engasjert GrunnTeknikk til å vurdere områdestabiliteten. GrunnTeknikk utarbeida to rapportar. Fyrste rapport konkluderer med at det måtte gjerast ein lokal stabilitetsvurdering då det blei gjort funn av kvikkleire. I 2. rapport frå GrunnTeknikk av 14.05.19 (vedlegg: Plankart - Sandvinhagen 1_1000 A2, 01.føresegner-reviderte -

Sandvinhagen, ROS analyse, Sandvinhagen REV. A-27.5.19, Klage/innspill/merknad til detaljreguleringsplan Sandvinhagen, NVE løyser motsegna - Sandvinhagen,

5191381_RIG01-J01_Sandvinhagen_geoteknisk datarapport, 114124n1 med vedlegg, Til

orientering - innsigelse fra NVE - reguleringsplan for Sandvinhagen - Gbnr 45/20 med flere, Uttale vedr. detaljreguleringsplan for Sandvinhagen fra Miljøhygienisk avdeling, Uttale til

reguleringsplan for Sandvinhagen, Høringssvar til offentlig ettersyn av

detaljreguleringsplan for Sandvinhagen. Bø kommune.PDF, Bø kommune, Offentlig

ettersyn av detaljreg.plan for Sandvinhagen. 20.11.18, Dokument 17/204015-5
Reguleringsplan for Sandvinhagen, Bø kommune. Høyringsuttale sendt fra Statens
vegvesen, Spørsmål vedrørende vendehammer, 02. Plankart - høyringsutgåve-
Sandvinhagen 1_1000 A2, 01.føresegner_høyringsutgåve - Sandvinhagen, 00. Planomtale-
høyringsutgåve - Sandvinhagen, Detaljregulering Sandvinhagen - 1. gongs behandling
(L)(873982) konkluderer dei med at: « Føreliggjande grunnundersøkelser viser at det ikkje er
samanhengande lag av kvikkleire/sprøbruddmateriale i området som kan medføre risiko for at et intialskred
i skråningane kan true utbyggingsområdet Sandvinhagen. Områdestabiliteten for Sandvinhagen er dermed
tilfredstillande».

På bakgrunn av rapport nr 2 ser Rådmannen at motsegnet frå NVE er løyst.

Forslagstillar har retta ROS- analysa i tilhøve til fare for utgliding slik at analysa no synar situasjonen i
området.

5. **Midt Telemark Energi** syner til at strømtilførsel som i dag går til gartneriet, vil

bli strømtilførsel til de nye bustadene.

Kommentar

Innspelet tas til orientering og vidareformidlas til utbyggjar.

6. **Miljøhygienisk avdeling** har vurdert dei miljøhygieniske tilhøva og konstaterer at planforslaget
tar for seg problemstillingar vedrørande både uteopphaldsareal/leik, hensynsonar for støy,
kraftlinjer og radon.

Miljøhygienisk har ingen fleire kommentarar til detaljreguleringa.

Kommentar

Innspelet tas til orientering

7. **Telemark byggentreprenør og utvikling** har fått innspel frå kjøparar og bebuarar på Sandvin
vedrørande vendehammar til SKV4. Dei meiner SKV4 og vendehammaren tek stor plass og at
større køyretøy kan snu ved renovasjonsanlegg BRE. Dei legg og til at det då ikkje vil vere behov
for full breidde på SKV4 og inn og ikkje vendehammar.

Kommentar

SKV4 er utforma etter kommunens vegnorm med ei kjørebanebreidde på 4.5 m.
Rådmannen meiner at denne breidda må fastholdast for å sikre ei god trafikklysning i
området både for sikkerheit, bebuarar og køyrande. Det er lagt inn varierende breidde
på anna veggrunn for å ha areal til snøopplag etc. Total breidde med køyrebane og anna
veggrunn ligg utanfor eller i eigedomsgrensane til eksisterande bustader. Når det gjeld
snuplass inn til SKV2 har rådmannen føreslått å minske denne noko i bredde. Når det
gjeld snuplass syner rådmannen til at det må vere ein plass å snu nå, for eksempel for
uttrykingskøyretøy, mindre lastebiler etc.

Renovasjonsbil skal snu innanfor område for BRE. Når det først diskuterast tilhøve til
veg og SKV4 ser rådmannen no at det er hensiktsmessig at pkt 5.2.4 i føresegna ang
opprustning av veg er knytt til igangsettingstillatelse og ikkje ferdigattest. Det føreslås

å endre setninga.

Når saka er inne på veg ser rådmannen ellers at det ikkje er knytt noko føresegner i tilhøve til kryss frå Fv152 og inn til planområde. Det er jf. 1. gongs behandling av saka foreslått å snevre inn krysset i tilhøve til dagens situasjon. Rådmannen foreslår å legge inn eit punkt i føresegna § 3.2.2.4 om at krysset skal opprustas i tråd med plankart når kommunen har midlar til dette.

Innspel etter at høyringsfristen er ute:

2. mai fikk saksbehandlar ei telefon frå nabo v/Stian Wedding og Gunn Tove Fosslund ang planforslaget. Dei bur på eksisterande eigedom 45/19 vest for område BRE. Dei har ikkje vore klar over at det skal byggast ei rekkje med bustader i område for BKS2 og ynskjer å kome med eit innspel til saka.

Saksbehandlar opplyser at høyringsfristen gjekk ut 8.01.19, men at dei kan formulere eit skriv som kommunen tar til vurdering.

Innspelet frå naboar er referert under med rådmannens kommentar under kvart enkelt punkt.

Naboar ved Sandvin

Antal bueinheiter

Naboar syner til planomtale kor det er vist ei teikning av 6 eingar til planforslaget. Dei har ikkje vore klar over at det i alt er planlagt 12 einingar i planen, og meiner at 6 einingar på område BKS2 vil forringe deira bukkvalitet med mindre utsikt og soltilhøve samt gjenbuarar.

Kommentar

Det blei varsla oppstart av saka i november 2017. Naboar fekk då varsel om oppstart av planarbeide. Etter 1 gongs behandling i PTN – utvalet 13.11.18 blei saka sendt på høyring til offentlege instansar og naboar. Naboar fekk då eit høyringsbrev med lenke til kommunens heimeside kor plankart, føresegner og planomtale ligg. Høyringsfristen var 8.01.19.

I telefonsamtale med naboar samt i innspel er det refera til planomtale kor naboar syner til ei teikning på side 8. Dette er ei tidleg utarbeida skisse over planlagt bebyggelse. Det kan sjå ut til at naboar ikkje har sett plankart og føresegner. Ei detaljreguleringsplan med føresegner legg føringar for blant anna grad av utnytting, høgder, estetiske krav etc. Men bygg er ikkje og skal ikkje vere ein del av detaljreguleringa og er derfor ikkje vist i planen. Det fremgår av plankart og føresegner retningslinjer for kva som kan byggast på områda for BKS1 og BKS2. Søknad om byggeløyve med teikningar over planlagde bygg, vil vere ei del av byggesaken. Naboar blir varsla og får moglegheit til å kome med innspel når søknaden kjem. Rådmannen ser at detaljreguleringar kan verke komplekse og til tider vanskelege å tolke, men naboar har hatt moglegheit til å kome med spørsmål og innspel på eit tidlegare tidspunkt. Det er no 4 månader sidan høyringsfristen gjekk ut og utbygger ser fram til å kome i gang med planen.

Mønehøgde

Naboar påpeikar at mønehøgden har ein aukning på 2.5 m frå tidlegare reguleringsplan og at dette vil øydelegge mykje for nærmaste naboar med tanke på soltilhøve og bruk i hage/terrasse. Dei meiner at dei foreslåtte 12 bustadene vil ruve i byggefeltet når eksisterande bustader har ei høgde på 6.5 m.

Kommentar

Eksisterande bustader ligg i kommuneplanens arealdel. Foreslåtte føresegner legger opp til

ei maksimal mønehøgde på 9 m. Dette er ei høgde som er hjemla og nyttas i plan- og bygningslova. Dette er som sagt maksimal mønehøgde og utbyggar står fritt til å velje bygg under og opp til 9 m.

Trafikk

Naboar synar at det i dag er 8 bustader med innkøyring til Sandvinvegen og at ein utbygging slik det leggst opp til i planforslaget vil auke trafikken betrakteleg. Dei meiner utbygginga vil gje ei meget stor belastning og utrygghet for dei som bur i området i dag. Både med tanke på støy, forureining og barns tryggleik.

Kommentar

Området er avsatt til bustadområde i kommuneplanen for Bø kommune med eit tettheitskrav til antal bustader. Utbyggar har heldt seg til krava som ligg i gjeldande plan. Når det gjeld utbyggingsfasen må utbyggar ha ein plan i tilhøve til sikring av tema naboar her nevner. Dette blir ein del av byggjesaka.

Veg

Naboar stiller spørsmål om utvidelse av atkomstveg skal helde seg innanfor tomtegrenser og om det har vore befarig på området. Dei legg til at det i byggeperioden vil bli ein enorm mengde tungtransport og at det her må tas omsyn for både barn og dyr. Naboar syner og til snuplass i enden av vegen for søppelbil, som dei meiner er unødvendig.

Kommentar

Atkomstveg skal utbetrast i tråd med kommunens vegnorm. Vegen med køyrebane og anna vegg grunn skal halde seg utanfor eigendomsgrenser for eksisterande bustader. Når det gjeld snuplass syner rådmannen til at det må vere ein snuplass i bustadområdet for blant anna utrykkingskøyretøy etc. Søppelbil skal snu i området for BRE.

Søppelanlegg BRE

Det synes til at søppelanlegg kun ligg få meter frå fleire eigedomar og at naboar ynskjer klarheit i korleis utforminga til anlegget skal vere.

Kommentar

Tilhøvet til utforminga av området for BRE blir ein del av byggjesaken.

P-plass

I tilhøve til parkeringsplassar syner naboar til at det skal vere ein p plass i carport og ein p-plass på fellesområde. Av teikningar kommer det kun fram 7 – p-plassar på felles areal. Naboar spør seg om kor resten av plassane skal liggje?

Kommentar

I område for felles parkering er det satt i føresegna at det kan settast opp carport/garasje. For bustader i BKS1 og 2 vil det vere mogleg å parkere i bustadens carport og utanfor den enkelte bustad samt fellesområde for parkering f_SPH.

Grunnforhald

Naboar spør om det er kome ein rapport over områdestabilitetn i området. Dei syner til at det ved funn av leire i grunn kan skje setningsskader på nærliggande bebyggelse og lurar på korleis dette skal tas omsyn til.

Kommentar

Utbyggar har engasjert GrunnTeknikk som har utarbeida to rapport over grunnforhalda innanfor området. Siste rapport konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredstillande. Det må tas omsyn til eksisterande bustader ved utbygginga. Sjå elles kommentar om vurdering av områdestabilitet under uttale frå NVE.

Naboar ser ellers det som ein stor belastning at fortetting skal skje i eit byggefelt som Sandvin bestående av eksiterande villa bebyggelse.

Konklusjon

Med endringane foreslått i saka ovanfor, bør detaljregulering for Sandvinhagen og dei endelege endringane endeleg godkjennast slik det fremgår av reviderte føresegner og plankart. Saka skal deretter leggest fram for kommunestyret for endeleg godkjenning.

Vedlegg:

02.04.2019	Plankart - Sandvinhagen 1_1000 A2	428404
03.06.2019	01.føresegner-reviderte - Sandvinhagen	434645
29.05.2019	ROS analyse, Sandvinhagen REV. A-27.5.19	434376
29.05.2019	Klage/innsjutt/merknad til detaljreguleringsplan Sandvinhagen	434470
28.05.2019	NVE løyser motsegna - Sandvinhagen	434205
29.05.2019	5191381_RIG01-J01_Sandvinhagen_geoteknisk datarapport	434379
29.05.2019	114124n1 med vedlegg	434374
14.01.2019	Til orientering - innsigelse fra NVE - reguleringsplan for Sandvinhagen - Gbnr 45/20 med flere	417881
09.01.2019	Uttale vedr. detaljreguleringsplan for Sandvinhagen fra Miljøhygienisk avdeling	417163
08.01.2019	Uttale til reguleringsplan for Sandvinhagen	417012
07.01.2019	Høringsssvar til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sandvinhagen. Bø kommune.PDF	416748
04.01.2019	Bø kommune, Offentlig ettersyn av detaljreg.plan for Sandvinhagen. 20.11.18	416689
05.12.2018	Dokument 17/204015-5 Reguleringsplan for Sandvinhagen, Bø kommune. Høyringsuttale sendt fra Statens vegvesen	413961
28.11.2018	Spørsmål vedrørende vendehammer	413080
03.06.2019	02. Plankart - høyringsutgåve-Sandvinhagen 1_1000 A2	434625
03.06.2019	01.føresegner_høyringsutgåve - Sandvinhagen	434624
03.06.2019	00. Planomtale-høyringsutgåve - Sandvinhagen	434623
21.11.2018	Detaljregulering Sandvinhagen - 1. gongs behandling (L)(873982)	412124

Parter:

Planhuset AS
TBE AS