

# Planbeskrivelse (for endring av område B7 og B8)

## Endring av eksisterende reguleringsplan for Breisås Sør



### Bakgrunn

Midt Telemark entrepenør tok i april 2012 kontakt med Plankontoret Hallvard Homme AS for å gjøre en endring av eksisterende reguleringsplan for Breisås Sør. Hovedformålet med omreguleringen er en endring av formålet for teigene **B7** og **B8** fra konsentrert boligbebyggelse til frittliggende boligbebyggelse. Det ble samtidig utarbeidet ett forslag til ny tomteinndeling og endring av tilkomst og grøntareal, samt snuplass for stor buss i forbindelse med oppstart av skolebustilbud høsten 2012. Endringene kommer fram i vedlagte forslag til plankart.

## ***Omtale av planendring***

En har i planforslaget lagt opp til forholdsvis store tomter fra 1.0 daa til 1.2 daa pr tomt. Tilkomst til tomtene er tenkt fra planlagt **Veg 3** med unntak av tomtene 34 og 37 som får tilkomst fra eksisterende **Veg 2**. Planlegger mener dette er en god løsning som vil sikre god tilkomst til alle tomtene samtidig som tilleggsbelastningen på **Veg 2** blir minimal. Det er og regulert en tursti / gangvei gjennom området for å sikre adkomst til skog og turområde øst for planområdet.

Som en følge av utbygginga i Breisås Sør har Vestviken kollektivtrafikk som har ansvaret for skoleskyssordninga i Bø bedt om at det blir tilrettelagt for snuplass for stor buss. En har løst dette ved å ta noe av arealet av felles lekeplass merket **F** i kartet, **B11** og regulert parkeringsplass (**P**). Antallet parkeringsplasser ved inngang til turområdet har dermed blitt redusert fra 20 til 10.

## ***Innspill og merknader***

Berørte grunneiere og naboer ble varslet om planendringen i brev den 18 april 2012. Det same gjaldt offentlige høringsinstanser som ble vurdert å ha interesser i området. Endringen ble og kunngjort i Bø blad.

Det har kommet inn 2 innspill til planendringen. Disse er omtalt og kommentert under.

### **Telemark fylkeskommune**

TF opplyser om varslingsplikt om det blir oppdaget fredede kulturminner under arbeidet. De opplyser samtidig at det ikke finnes opplysninger om kulturminner av nasjonal verdi innenfor eller i nærheten av planområdet.

### **Fylkesmannen i Telemark**

Fylkesmannen har ikke merknader til framlegget til endring av reguleringsplan.

## ***Utdrag av aktuelt kapittel i bestemmelser til planendringen.***

### **Utnyttingsgrad :**

- **For feltene B1-B6 og B8-B9 (eneboliger) settes følgende utnyttings-grad:**
  - Bygnings- og parkeringsareal skal maksimalt utgjøre 25 % BYA.
  - Det skal være minimum 4 parkeringsplasser pr.tomt, inkludert garasjeplasser og 1 ekstra parkeringsplass for utleigedelen. Parkeringsplassene skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.
  - Mønehøyde kan maksimal være 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
  - Gesimshøyde kan maksimalt være 6,0 m på hovedtak målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gjelder ikke ark/takoppløft.
- **For feltet B7**
  - Bygnings- og parkeringsareal skal maksimalt utgjøre 25 % BYA.
  - Det skal være minimum 2 parkeringsplasser pr.tomt, inkludert garasjeplasser og 1 ekstra parkeringsplass for utleigedelen. Parkeringsplassene skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

- Maksimal mønehøyde settes for hver enkelt tomt til:
  - Tomt 34: Maksimal mønehøyde kote 163
  - Tomt 35: Maksimal mønehøyde kote 164
  - Tomt 36: Maksimal mønehøyde kote 164
  - Tomt 37: Maksimal mønehøyde kote 163