

# Reguleringsplan for Bøgata 105

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 202304

Saksnummer 23/10069

## 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å etablere næringsbebyggelse i form av forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning, med parkering. Planen skal ivareta eksisterende vassdrag og vegetert skråning.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1. Dokumentasjonskrav

#### 2.1.1. Utomhusplan (§12-7 nr. 4)

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av arealer som ikke bebygges, inkludert eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nye støttemurer, belysning, trapper, gangveier med stigningsforhold, møblering, lekearealer, gjerder og sikringstiltak, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, overdekninger, åpne overvannsløsninger, materialvalg på faste dekker, plassering av evt. nettstasjon og renovasjonsløsning.

#### 2.1.2. Rammeplan for VA (§12-7 nr. 12)

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en rammeplan for VA. Planen skal redegjøre for vann, avløp, overvann og slukkevann. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres iht. tretrinnsprinsippet.

#### 2.1.3. Gjennomføringsplan for anleggsfasen (§12-7 nr. 12)

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden som skal redegjøre for retningslinjer, mål og anbefalte risikoreduserende og avbøtende tiltak. Gjennomføringsplanen skal blant annet omfatte riggplan og plan for sikring av myke trafikanter.

#### 2.1.4. Områdestabilitet (§12-7 nr. 12)

Områdestabilitet er vurdert i rapport 117833n1\_rev1, Vurdering av områdestabilitet. Geoteknisk detaljprosjektering skal baseres på notatet, og skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### 2.1.5. Støy- og luftforurensing (§12-7 nr. 3)

- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge støyfaglig dokumentasjon på at tiltaket ikke gir økt støybelastning på støyfølsom bebyggelse, iht. grenseverdiene i tabell 2, støyretningslinje T-1442/2021.
- anbefalte grenseverdier i tabell 4 i støyretningslinje T-1442/2021 skal følges for arbeid i bygge- og anleggsfasen.
- Ved etablering av bevertning/næringsvirksomhet som genererer støy i tidsrommene 23-07, søn- og helligdager, skal det settes maksimumsgrenser for støy, samt ekvivalente støygrenser.
- Retningslinje for luftforurensning, T-1520 tabell 1, er gjeldende.

## 2.2. Terreng (§12-7 nr. 12)

Det tillates ikke terrengbearbeiding uten at påvirkning på områdestabilitet og lokal stabilitet er utredet.

## 2.3. Kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

## 2.4. Nettstasjoner (§12-7 nr. 1)

Nettstasjoner tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Minimum avstand til brennbare overflater skal være 5 meter. Avstand til vegkant, herunder gang- og sykkelveg eller fortau, skal være minimum 3 meter. Avstand til ny bebyggelse skal være minimum 10 meter.

## 2.5. Naturmangfold (§12-7 nr. 6)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter eller planteskadegjørere ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter og/eller planteskadegjørere oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Ny beplantning skal benytte stedegen vegetasjon.

## 2.6. Parkering for bil (§12-7 nr. 4)

Parkeringsplasser og parkeringsbehovet til næringsformålene på planområdet skal inngå i parkeringsanlegget til Bøssenteret.

## 2.7. Belysning og sikring (§12-7 nr. 4)

Det skal etableres belysning på de delene av planområdet der mennesker ferdes. Belysningen kan være gatelys, pullerter og fasadebelysning. Belysningen skal være miljøvennlig og utformes for å hindre lysforurensning. Der det er lite menneskelig trafikk kan belysningen utformes med bevegelsessensor.

Det tillates oppsatt porter og gjerder for å stenge av arealer utenfor åpningstid.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

## 3.1. Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T) (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1.1. Arealbruk

Formålet kan benyttes til forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og parkering.

### 3.1.2. Grad av utnyttning

Grad av utnytting er minimum 150% BRA og maksimum 220 % BRA.

Grad av utnytting inkluderer alle overdekte arealer og parkeringsareal under tak.

### 3.1.3. Utforming

Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde 14 m og maksimal mønehøyde på 16 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak tillates mindre arealer for tekniske rom og tak over trapp og heis over gesimshøyden dersom de er trukket minst 2 meter inn fra fasaden.

Byggegrensen følger formålsgrensen.

Fasadene skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting.

Ubebygde arealer skal opparbeides med stedegen vegetasjon og det skal etableres plasser for hvile og sosiale møteplasser der det er hensiktsmessig.

### 3.1.4. Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkering for besøkende i tilknytning til hovedinngang. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> kundeareal/kontorareal. Parkering og lagerarealer inngår ikke i kundeareal.

Sykkelparkering for ansatte skal etableres i låsbar bod med tak.

### 3.1.5. Parkering for forflytningshemmede

5% av parkeringsplassene som etableres skal være tilpasset forflytningshemmede, minimum 1 plass.

## 3.2. Kjøreveg (KV1-3) (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1. Eierforhold

Kjørevegene KV1 og KV2 er offentlige veier.

Kjøreveg KV3 er privat veg/vegareal.

### 3.2.2. Trafikksikkerhet

Det skal etableres opphøyet felt for kryssing av kjørevei mellom inngangen til Bøsenteret og nytt inngangsparti for Bøgata 105.

Det skal etableres overkjørbar trafikkøy og felt for kryssing av kjørevei over o\_KV2, der det er regulert fotgjengerfelt.

## 3.3. Fortau (FO1-2) (§ 12-5 nr. 2)

Det skal etableres fortau på 2,5 meter bredde. Fortauet skal ha nedsenket kantstein ved naturlige krysningspunkter og gangfelt.

## 3.4. Fortau (FO3) (§ 12-5 nr. 2)

Det skal etableres fortau på 2 meter bredde. Fortauet skal ha nedsenket kantstein ved naturlige krysningspunkter og gangfelt.

## 3.5. Gang-/sykkelveg (GS1-2) (§ 12-5 nr. 2)

GS1-2 er offentlig.

## 3.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-5) (§ 12-5 nr. 2)

AVT1-AVT5 er offentlig.

### 3.7. Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-2) (§ 12-5 nr. 2)

AVG1 er offentlig.

### 3.8. Blå/grønnstruktur (BG) (§ 12-5 nr. 3)

Blå-/grønnstruktur omfatter Bøevju med sidearealer. Vegetasjonen innenfor formålet skal i hovedsak bevares. Dersom det påfinnes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning av disse. Ny vegetasjon skal være stedegen.

Det tillates utført erosjonssikring i Bøevju. Erosjonssikringen skal begrenses til nødvendige tiltak og det skal fortrinnsvis benyttes naturbaserte løsninger og fokuseres på å bevare eksisterende biologisk mangfold.

## 4. Hensynssoner

---

### 4.1. Hensynssone H\_140

I frisiktsonene skal det være fri sikt fra minimum 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som hindrer sikt er ikke tillatt og områdene skal ikke benyttes til sikthindrende snøopplag. Dette gjelder kun for bygningens 1. etasje. Bygningens 2. og 3. etasje kan krage ut over frisiktzone. Høyde til underkant dekke i 2. etasje skal være minimum 3 meter.

### 4.2. Faresone H\_320 Flomfare

Nødvendige sikkerhetstiltak mot flom kan etableres for å ivareta flomsikkerheten innenfor hensynssonen. Før det gis tillatelse til tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 eller F3 iht. TEK 17 §7-2 skal det dokumenteres at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

## 5. Bestemmelsesområder

---

### 5.1. Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en forbindelse for myke trafikanter mellom formål KV3 og GS1. Forbindelsen skal plasseres slik at den forbinder inngangen til Bøsentret med gangfelt over Bøgata ved Ivar Gundersens veg.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1. Før igangsettingstillatelse

#### 6.1.1. Områdestabilitet

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal nødvendige sikringstiltak for å ivareta områdestabiliteten være gjennomført.

#### 6.1.2. Flomsikring

Før igangsettingstillatelse for tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 eller F3 iht. TEK 17 §7-2 skal nødvendige flomsikringstiltak være gjennomført.

#### 6.1.3. Trafikksikkerhet

Før igangsettingstillatelse for nye bygg skal fortau og kryssinger iht. §§§ 3.2.2, 3.3 og 3.4 inn til planområdet være opparbeidet.

#### 6.1.4. Nye vegtiltak

Før igangsettingstillatelse gis skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for krysset mot Bøgata.

#### 6.1.5. Vann- og avløp

Før igangsettingstillatelse for nye bygg som skal kobles på vann og avløp gis, skal tekniske planer for vann-, avløps- og overvannshåndtering være godkjent av kommunen.

#### 6.2. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse på F/K/T tas i bruk:

- gangforbindelse på F/K/T iht. 5.1 skal være etablert
- VA-anlegg skal være godkjent av Midt-Telemark kommune
- Det skal være sikret vannforsyning og tilstrekkelig drikkevann til tiltakene som skal tas i bruk.
- belysning skal være etablert iht. 2.7