

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BØ HANDELSPARK

Midt-Telemark kommune
PlanID 202121

Dato for siste revisjon av plankartet: 26.06.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 02.12.2022

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for videreutvikling av forretning på gbnr. 47/343, 47/349, 47/274 og 47/3 i Midt-Telemark kommune.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 - 12-7:

Bebyggelse og anlegg

- Forretning FOR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg KV
- Fortau FO
- Gang- og sykkelveg GS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur BG
- Naturområde GN

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag NSV

Hensynssoner

- Flomveg H190
- Flomfare H320
- Bevaring naturmiljø H560

Bestemmelsesområder

- Tursti #1
- Forbindelse for myke trafikanter #2
- Byggehøyder #3 - #7

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området skal det:

- a. Foreligge dokumentasjon på bruk av overskytende matjord i henhold til matjordplan datert 21.04.2022.
- b. Gjennomføres utbedring av krysset Grivisvingen – Valenvegen.
- c. Etableres forbindelse for myke trafikanter gjennom planområdet innenfor bestemmelsesområde # 1 og FO langs med Grivisvingen.
- d. Foreligge notat vedrørende fremmede arter inkl. tiltaksplan og håndtering av avfall langs Bøevju iht. naturmangfoldsrapport.
- e. Utarbeides en miljøstrategi for området, ref. planbeskrivelsen.
- f. Etableres en vegetasjonsskjerm/støyvull innenfor formålet BG. Vegetasjonsskjermen/støyvull skal utformes slik at den utgjør en tilstrekkelig barriere for nærliggende boligfelt i Sperrudvegen.
- g. Etableres kryssingspunkt for myke trafikanter over Valenvegen.

2.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a. Foreligge en godkjent utomhusplan i 1:500 som skal inneholde;
Adkomst, parkering, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Planen skal også inkludere løsning for logistikk og varelevering for hele planområdet.
- b. Foreligge tekniske planer for veg, vann, avløp, overvann og renovasjonsløsning som er godkjent av Midt-Telemark kommune.
- c. Foreligge byggeplan for utbedring av kryss Grivisvingen – Valenvegen og kryssingspunkt for myke trafikanter over Valenvegen. Byggeplan skal være godkjent av Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- d. Foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.
- e. Foreligge dokumentasjon på nødvendig flomsikring.

2.3 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

2.4 Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

2.5 Støy

Grenseverdier i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal overholdes i anleggsfasen. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering og ventilasjonsanlegg/vifter, skal for berørte boliger i Sperrudfeltet tilfredsstillende krav som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C. Støy fra flere kilder.

2.6 Varelevering

Det skal i planområdet settes av nødvendig areal til snuplasser samt annet nødvendig areal til varemottak som ikke kan nyttes til personbiler, syklende og andre myke trafikanter.

2.7 Uteareal

Uteareal skal gis en tiltalende og ryddig utforming.

2.8 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallshåndtering innfor planområdet. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap. Areal for avfallshåndtering skal ikke etableres i nærheten av BG (grønnstruktur mot boligfelt i Sperrudvegen).

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

3.1 Forretning

- a) Arealet kan benyttes til forretning med en størrelse på maksimalt 12000 m² BRA detaljhandel. Øvrige etableringer skal være plasskrevende. Det tillates ikke etablering av boliger, tjenesteyting eller kontor.
- b) Det tillates ikke etablering av dagligvareforretning. Et mindre serveringstilbud er bare tillatt som en integrert del av en forretning.
- c) Hver butikk skal ha egen dør/inngang. Seksjonene skal ikke kobles sammen.
- d) Forretningene skal ha minimum 1200 m² salgsareal.
- e) Maks tillatt %BYA i felt FOR er 80%.
- f) Alle fasader skal ha en tiltalende utforming. Fasader som vender seg mot boliger i Sperrudfeltet skal ha materiale som ikke gir gjenskin. Materialer skal være jordfarget og harmonere med vegetasjonsskjermen/støyvoll som skal etableres i BG.
- g) Byggegrenser fremkommer av plankartet. Det tillates opparbeidelse av tursti innenfor #2 utenfor byggegrensen. Det tillates også opparbeidelse av forbindelse for myke trafikanter innenfor #1 utenfor byggegrensen.
- h) Byggehøyder

Byggehøyder for ny bebyggelse skal innfri både krav til maksimal byggehøyde angitt nedenfor, og maksimalt tillatt kotehøyde for bestemmelsesområde #3 - #7.

Maksimalt tillatt byggehøyde er 11 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen.

Maksimal tillatt kotehøyde for bestemmelsesområde #3 - #7:

- Bestemmelsesområde #3: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 57.
- Bestemmelsesområde #4: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 54.
- Bestemmelsesområde #5: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 54,5.
- Bestemmelsesområde #6: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 52,5.
- Bestemmelsesområde #7: Maksimalt tillatt kotehøyde er + 55,5.

Det tillates tekniske oppbygg på tak over maksimal bygge- og kotehøyde.

3.2 Parkering

Det kan etableres maksimalt 1 parkeringsplass for bil per 150 m² BRA.
Det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 75 m² BRA.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg KV

Område o_KV1 er eksisterende offentlig kjøreveg. Område KV2 er felles adkomstveg.

4.2 Fortau FO

Område FO er fortau. Fortauet skal adskilles fra kjørearealer med kantstein.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området er sideområde tilhørende offentlig veg.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 3)

5.1 Naturområde GN

Området omfatter kantsonen til elva Bøevju.

5.2 Blå/grønnstruktur BG

Området omfatter grønnstruktur mellom FOR og boligområdet langs Sperrudvegen i øst. Vegetasjonsskjermen skal ved etablering være minimum 2 meter høy, og det skal sikres tilstrekkelig skjøtsel av grønnstrukturen.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, pkt. 6)

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag NSV

Området omfatter Bøevju.

7 HENSYNSSONER (§12-6)

7.1 Andre sikringssoner – flomveg H190

Det skal ikke bygges eller etableres tiltak i hensynssonen som er til hinder for flomveien og dens funksjon.

7.2 Flomfare H320

Omfatter hensynssone for flomfare. Innenfor faresonen er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og mot flom. Det tillates ikke etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200- årsflom + 40% klimapåslag med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom, i tråd med kravene i gjeldende byggt teknisk forskrift.

7.3 Bevaring naturmiljø H560

Omfatter hensynssone for kantsonen langs Bøevju.

- Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde natur skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) og andre tekniske inngrep da hensynssonen består av verdifull skog. Beskjæring av trær og greiner som utgjør en sikkerhetsrisiko utenfor hensynssonen kan gjennomføres.
- Påviste fremmede arter bør fjernes i forbindelse med eventuell utbygging. Et notat om fjerning av fremmede arter inkludert tiltaksplan bør utformes. For å unngå spredning bør plantene graves ut, og jordsmonn som kan inneholde planterester må deponeres på egnet sted.

8 BESTEMMELSESONRÅDER (§12-7)

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Tursti

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres tursti.

8.2 Bestemmelsesområde #2 – Forbindelse for myke trafikanter

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres en forbindelse for myke trafikanter mellom område FO og eksisterende gang- og sykkelveg øst i planområdet (o_GS). Forbindelsen skal etableres i en asfaltert bredde på minimum 2,5 meter.

8.3 Bestemmelsesområde #3 - #7 – Byggehøyder

Bestemmelsesområde #3 - #7 omfatter bestemmelser om byggehøyder. Bestemmelsene er angitt i punkt 3.1 h).