

Midt-Telemark kommune
Plan og byggesak

Forespørsel om oppstartsmøte / planinitiativ

Detaljregulering av eiendommen gnr./bnr. 56/27 og 56/62 m.fl i Midt-Telemark kommune

Vi vil på vegne av Bø Kunnskapspark AS, be om et oppstartsmøte med Midt-Telemark kommune for igangsetting av planarbeid for Bø Hotell og Kunnskapspark, gnr/bnr 56/27, 56/62 m.fl, Gullbringvegen 32, Bø.



Kartutsnitt som viser foreløpig plangrense (i rødt)

01 Bakgrunn / planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for nytt kontor- og konferansebygg i tilknytning til Bø Hotell. Planarbeidet vil bygge på eksisterende områdereguleringsplan for Campus Bø, PlanId 02_37_2014.

02 Eiendom

Planområdet skal omfatte eiendommen gnr./bnr. 56/27 og 56/62 som er på ca. 15 daa. Eiendommene tilhører Bø Hotell Eiendom AS og Bø Kunnskapspark AS. Videre er deler av 51/8 (kommunal grunn) tatt med. Areal på foreslått planområdet er ca. 21 daa. Bø Kunnskapspark AS er oppdragsgiver for detaljreguleringen.

03 Beliggenhet og terreng

Planområdet ligger i tilknytning til området kalt Campus Bø, med Universitetet i Sørøst-Norge (USN), studentboliger (SSN), idrettsanlegg, Gullbring barnehage og Gullbring Kulturanlegg som nærmeste naboer.

Tomten består i hovedsak av en større sammenhengende flate med eksisterende hotell og en større asfaltert parkering. Mot sør og øst skråner planområdet ned mot Gullbring Kulturanlegg og Evjudalen Fritidspark.

04 Forhold til gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan for Midt-Telemark og planen vil være i tråd med dette.

Gjeldende reguleringsplan

Hoveddelen av området er regulert til kombinert formål hotell, kontor, (student)boliger, BKB2 i gjeldende regulering for Campus Bø. Et mindre område i sørøst er i dag regulert til gang-/sykkelveg og turdrag, disse ønskes endret for etablering av ny adkomst til varemottak.

Pågående planarbeid

Det er ikke kjent at det er pågående planarbeid i nærområdet eller som vil påvirkes av planen.

05 Hovedinnhold i planen

Ønsket er å legge til rette for fremtidig utvikling av Bø Hotell og Bø Kunnskapspark. Nytt bygg vil være en kombinasjon av kontorarealer og kurs/konferanse, og være en komplettering til eksisterende funksjoner i hotellet. Bygget er planlagt i 3-5 etasjer over dagens inngangsplan. I underetasjen er det planlagt treningsareal. For bedre logistikk i bygningsmassen, samt å kunne skille adkomst for besøkende fra varelevering, er det foreslått en ny adkomst for varelevering fra Gullbringvegen i sørøst. Se foreløpige skisser i vedlagt presentasjon.

Planen vil i hovedsak være i tråd med gjeldende regulering, men det foreslås noen mindre endringer for å kunne få til et prosjekt som er praktisk og økonomisk gjennomførbart. Foreslåtte endringer gjelder mindre justering av byggehøyde og byggegrense, endring av formål i sørøst, samt endring av krav om parkering i kjeller.

06 Virkninger av planen

Forslaget vil være i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel. Planen vil også bygge på gjeldende regulering og utredninger gjort i forbindelse med denne.

Fjernvirkning (spesielt ift. kirkene), estetikk og formspråk vil vurderes grundig i planarbeidet. På samme måte skal uteområde, adkomst og trafikkavvikling vurderes nærmere i planarbeidet. Andre viktige temaer som må utgreies i planen er parkeringsforhold og overvann/VA. ROS- analyse vil bli utarbeidet med fokus på grunnforholdene, overvannshåndtering og trafikksikkerhet.

07 Behov for konsekvensutredning

Saken er vurdert etter forskriften, og det vurderes å ikke være behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram. Vurderingen finnes under.

08 Prosess og framdrift

Planarbeidet vil varsles iht. varslingsliste. Det er ikke ventet at planarbeidet krever en omfattende medvirkningsprosess, men vil drøftes med naboer og direkte berørte.

Med vennlig hilsen

Marianne Straume
Master i Arkitektur / Planlegger

Vedlegg: Presentasjon_Bø Kunnskapspark 090622

VURDERING AV OM TILTAKET KREVER KONSEKVENSTREDDNING

Tiltaket er beskrevet over.

Forskrift om konsekvensutredninger

Forskrift av 01.07.2017 er lagt til grunn.

«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»

«Forslagsstilleren skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8.»

Det aktuelle tiltaket kan i utgangspunktet omfattes av:

§6. Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: b) reguleringsplaner etter PBL for tiltak i vedlegg 1.

De enkelte punktene i vedlegg 1 er gjennomgått. Vi har vurdert at tiltaket er ikke omfattet av §6.

§8. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2.

De enkelte punktene i vedlegg 2 er gjennomgått. Vi har vurdert at tiltaket er ikke omfattet av §8 (og derfor heller ikke §10).

Det skal imidlertid gjennomføres vurderinger omkring planens virkninger som en del av planarbeidet. Det følger av plan- og bygningsloven § 4-2 at alle forslag til planer skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Konklusjon

Saken er vurdert etter forskriften, og det er vår vurdering at tiltaket ikke er omfattet av §6.

Vi vurderer heller ikke planens virkninger for miljø og samfunn å være så stort at det er behov for egen konsekvensutredning (§8). Utredning av planens virkninger for miljø og samfunn inngår som en vanlig del av planarbeidet (med blant annet ROS-analyse).

Det konkluderes derfor at det ikke er behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.