

Planbeskrivelse

Detaljeregulering Bø Kunnskapspark, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202230



Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1.	Hensikten med planen.....	4
1.2.	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3.	Utbyggingsavtaler	4
1.4.	Krav om konsekvensutredning	4
2	Planstatus og rammebetingelser	5
2.1.	Overordnede planer	5
2.2.	Gjeldende reguleringsplaner	5
2.3.	Tilgrensende planer	7
2.4.	Tema planer.....	7
2.5.	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3	Planprosessen.....	7
3.1.	Varsling og medvirkning	7
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
4.1.	Beliggenhet og stedets karakter.....	11
4.2.	Dagens arealbruk, landskap og tilstøtende arealbruk.....	12
4.3.	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.4.	Naturverdier	12
4.5.	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	13
4.6.	Landbruk.....	13
4.7.	Trafikkforhold	13
4.8.	Barns interesser.....	14
4.9.	Universell utforming.....	14
4.10.	Teknisk infrastruktur	14

4.11.	Grunnforhold.....	15
4.12.	Støyforhold.....	15
4.13.	Annen forurensing.....	15
4.14.	Næring.....	16
5	Beskrivelse av planforslaget	17
5.1.	Planlagt arealbruk.....	17
5.2.	Bebyggelsens plassering og utforming.....	18
5.3.	Parkering	21
5.4.	Tilknytning til infrastruktur.....	21
5.5.	Trafikkforhold	21
5.6.	Universell utforming.....	23
5.7.	Miljøoppfølging	23
5.8.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	25
5.9.	Rekkefølgebestemmelser	26
6	Konsekvensutredning.....	26
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	26
7.1.	Overordnede planer	26
7.2.	Landskap.....	26
7.3.	Stedets karakter, byform og estetikk	26
7.4.	Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi.....	31
7.5.	Naturmangfold	31
7.6.	Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk.....	32
7.7.	Barns interesser.....	32
7.8.	Uteområde og universell tilgang	32
7.9.	Trafikkforhold og parkering.....	33

7.10.	Overvannshåndtering.....	33
7.11.	Grunnforhold og stabilitet.....	33
7.12.	Konsekvenser for næringsinteresser	34
8	Vedlegg: Plandokumenter	34

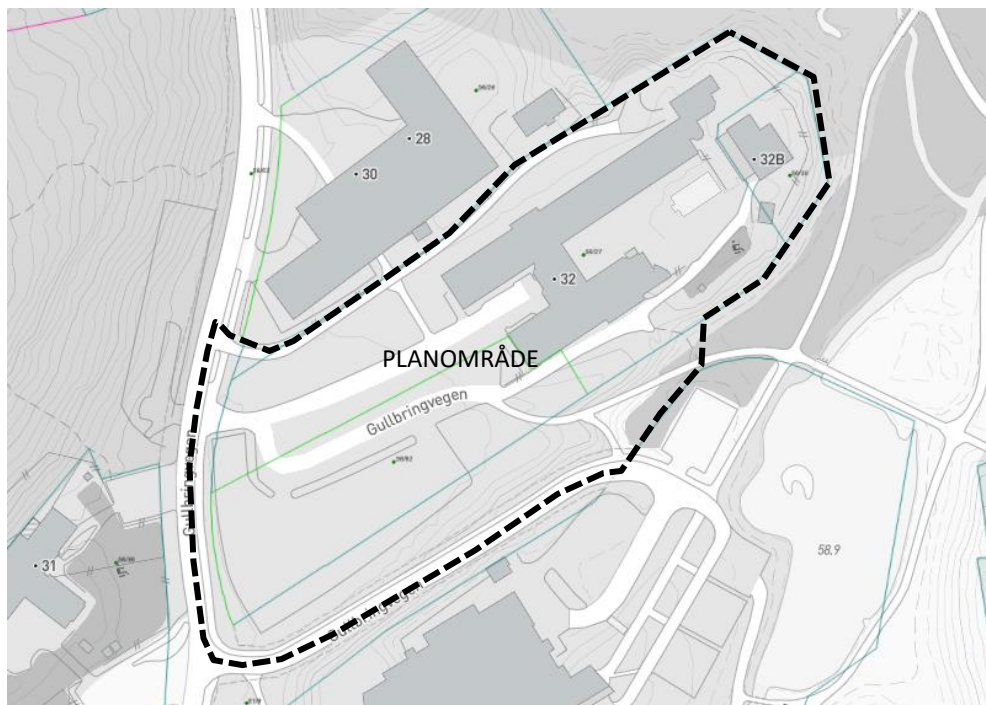
1 Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

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.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Bø Kunnskapspark AS er forslagstiller og Sør Arkitekter (Søndergaard Rickfelt AS) er konsulent for planarbeidet. Planområdet er ca. 15 daa og omfatter eiendommen gnr./bnr. 56/27, 30 og 62. Eiendommene tilhører Bø Hotell Eiendom AS og Bø Kunnskapspark AS. Videre er deler av 51/8 (kommunal grunn) tatt med.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett som viser plangrense (svart stiplet linje)

1.3. Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det i sammenheng med utarbeidelse av planen kan bli aktuelt å fremforhandle en utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Vedlegg til Forskrift om konsekvensutredninger er gjennomgått. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og vil i hovedsak være i tråd med gjeldene områderegulering. Tiltaket er ikke omfattet av §6, §7 eller §8 i forskriften. Det konkluderes med at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Egen ROS-analyse er utarbeidet (vedlegg 7). Planens virkninger er kommentert og konsekvenser beskrevet i kapittel 7 av planbeskrivelsen.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer

ATP Telemark:

Regional plan for areal og transport i Telemark 2015-2025 skal legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder i Telemark. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	Planforslaget
Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av Bø hotell. Det bygges videre på allerede eksisterende funksjoner i og i nærheten av hotellet.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for en høyere konsentrasjon av funksjoner tilknyttet eksisterende Bø hotell.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet er godt tilknyttet gang- og sykkelstier og har kort avstand til skoler og tjenester i sentrum. Det er i tillegg kort veg til buss- og togstasjon.

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og planforslaget er i tråd med dette.

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Eksisterende områdereguleringsplan for Campus Bø (PlanId 02_37_2014) gjelder for området. Planarbeidet vil bygge videre på denne. Hoveddelen av området er regulert til kombinert formål hotell, kontor, (student)boliger (BKB2 i gjeldende regulering for Campus Bø). Avvik fra gjeldende regulering er beskrevet i tabellen under.

2.2.1. Aktuelle bestemmelser som legger føringer for planarbeidet

Bestemmelse i overordnet plan	Avvik fra overordna plan
3.7 Byggegrenser Byggegrense er markert med rød stiplet linje i kartutsnittet under 4.5.2 Gang- og sykkelveg Regulert gang- og sykkelveg er vist i lys rosa i kartutsnittet under 	Byggegrense mot sør foreslås endret for å gi mulighet for bedre logistikk og en samlet bygningsmasse tettere på eksisterende. Det gir også en bedre løsning mht. dagslys og organisering av fremtidige byggetrinn. Det foreslås at G/S-veg fra Evjudalen opp til hotellet fjernes for å etablere adkomst til varelevering i underetasjen, separat fra hovedinngangen. Eksisterende G/S-veg er svært bratt og lite brukt. Planforslaget legger i stedet opp til mulighet for adkomst lenger vest, der stigningen er slakere.
4.2 Kombinert formål hotell, kontor, (student)bustader BKB2 fellesareal. <i>Innafor byggegrense 2 skal byggehøgde ikkje overstige kote 84. Unntak kan gjerast for tekniske installasjonar.</i> <i>For utbygging innafor byggegrense 2 skal minimum halvparten av parkeringsbehovet for BKB2 løysast</i>	Planforslaget legger opp til en mindre økning i maks byggehøyde fra k+84 til k+85,5. Dette gir mulighet for 5 etasjer over bakken, tilsvarende som studentboligene. Etasjehøyde for kontorformål må min. være 3,5 m for å oppnå tilfredsstillende himlingshøyde. Forskjellen mellom byggehøydene er illustrert i kap. 7. Det foreslås å tillate at parkering kan løses på terreng, så fremt det er innenfor 50% BYA. Det tillates parkeringshus og p-kjeller.

med parkeringskjeller.	Nytt bygg gir krav om maks 30 p-plasser for bil og 40 plasser for sykkel.
------------------------	---

2.3. Tilgrensende planer

Tilgrensende planer er reguleringsplan for Gullbring studentheim (PlanId 02_45_2018) og områdereguleringsplan for Bø Sentrum (PlanId 01_62_2016).

2.4. Tema planer

Planen er vurdert opp mot Trafikksikkerhetsplan for Midt-Telemark, Temaplan for sykkel 2020-2032. Hvordan planforslaget ivaretar intensjonene i planen er vurdert i kap.7.

2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 5 og 7.

3 Planprosessen

3.1. Varsling og medvirkning

Det ble varslet oppstart 30.06.2022 ved brev/e-post og i Bø Blad. Frist for innspill var satt til 15.08.2022.

Det er 6 innkomne innspill:

	Sammendrag	Foreløpig kommentar
--	------------	---------------------

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27.07.2022	NVE har ikke kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler og gir derfor generell veiledning gjennom deres kartbaserte veileder for reguleringsplan. Vårt innspill er at dere går gjennom NVEs kartbaserte veileder og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	Risikovurderinger i veilederen, knyttet til for eksempel skred og overvann, er gjennomført i ROS-analysen (vedlegg 7), og omtales i kapittel 5.8. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred er vurdert etter NVE's veilder. Se vedlegg 8. Planen berører ikke bekkedrag.
Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN), 02.08.2022	Innspill fra SSN gjelder plangrense. Viktig for SSN at ikke ny plan påvirker SSN sin eiendom og fremtidig utviklingsmulighet.	Planen følger felles eiendomsgrense i nord, bortsett fra i det nordvestre hjørne, der det er mest hensiktsmessig for begge parter at planen følger tidligere regulert kjøreveg, SKV2 (KV2 i nytt plankart).
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 08.08.2022	Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning for planen. Vi minner om at reguleringsplaner skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge	

	risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.». Videre viser vi til plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse. Deler av planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Vi forventer at grunnforholdene og områdestabiliteten vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen. Håndtering av overvann bør avklares i plan og håndtering må beskrives konkret, inkludert mulig forurensning av overvann. Ytre miljø må dermed være en faktor i ROS-analysen. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Miljøavdelingen er ikke kjent med om det finnes naturverdier av nasjonal eller viktig regional interesse i planområdet. Dersom det vurderes å være potensial for forekomst av naturkvaliteter av opptil nasjonal interesse i planområdet, bør det gjøres nye utredninger.	ROS-analyse er gjennomført etter veileder fra DSB og finnes i vedlegg 7 Det ble gjennomført undersøkelser og utarbeidet rapport av Grunnteknikk i 2016. Grunnteknikk har oppdatert sin vurdering mht. NVE's veileder nr1/2019, for vurdering av skredfare, se vedlegg 8. Håndtering av overvann og tiltak mot evt. forurensning er vurdert av Sweco og omtalt i ROS-analyse, samt i kapittel 5.7. Prinsipp om universell utforming ligger til grunn og er omtalt i kapittel 4.9, 5.6 og 7.8. Det vurderes ikke som sannsynlig at det er naturverdier av nasjonal eller viktig regional interesse innenfor planområdet. Dette er omtalt i kapittel 4.4 og 7.5.
Statens vegvesen, 18.08.2022	Vi vil nevne viktigheten av at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.	Planområdet ligger sentralt i Bø med god tilknytning til gang- og sykkelveier og med kort avstand til Bø stasjon. Transport og trafikkforhold er omtalt i kapittel 4.7, 5.5 og 7.9.

	Det bør før utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafiksikkerhetsmessige forhold vurderes. Når det gjelder klimaendringer vil vi nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.	Trafiksikkerhet er vurdert i ROS-analyse, avbøtende tiltak er beskrevet i kap. 5.8 og virkninger omtales i kapittel 7.9 Håndtering av overvann er omtalt i ROS-analyse og i kapittel 5.7. Det er også utarbeidet rammeplan for VA og overvann av Sweco, se vedlegg 9.
Vestfold og Telemark fylkeskommune, 09.08.2022	Fylkeskommunen ser positivt på at tiltaket realiserast slik det går fram av varselet. Med referanse til kommunedelplanar for klima og energi for Bø og Sauherad kommunar (2010-2020) og gjeldande regional klimaplan for Telemark (2019-2026), oppmodar vi om å ta inn reduksjon i klimagassutslepp og klimatilpassing som tema i reguleringsplanen. ROS-analysen bør ta høgde for klimaendringar (klimapåslag), slik at klimatilpassingstiltak kan leggst inn i planen basert på analyseresultata. Klimaomsyn bør inkluderast i reguleringsføresegnene. Vi kjenner ikkje til automatisk AFK som kjem i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vil likevel gjera oppmerksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8 andre ledd. Vi anbefaler at meldeplikta blir innarbeidd i fellesføresegna i reguleringsplanen. Nært planområdet ligg Bø kyrkjestad som er freda etter kulturminnelova. Området som heilheit, og verknad i landskapet må tas omsyn	Klimahensyn og miljøtiltak er omtalt i kap 5.7. Videre er det angitt krav i reguleringsbestemmelse 2.4.2, hvor det skal redegjøres for hvordan lavt energibruk kan oppnås, hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet og hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet. Tas til orientering og følges opp i bestemmelsene. Den økte høyden som er foreslått i planen er svært liten, men nødvendig for å få en

	til i planen. Fylkeskommunen vil fraråde byggehøgder som ikkje er i tråd med gjeldande regulering, og ber om at kommuneplanens føresegner blir følgd: «Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken. Vi minner om at framtidig bygg bør underrette seg områdets landskap, utforminga av nye bygg bør av den grunn ikkje virke sjenerande for landskapet.	tilfredsstillende etasjehøyde i nytt bygg. Prosjektet legger opp til et bygg med lite fotavtrykk som både vil være miljøvennlig, økonomisk gunstig og gi best mulig fremtidig utnytting av eiendommen. Se beskrivelse i kap. 5.2, samt vurdering og illustrasjoner i kap. 7.3. Nybygget er utforma i samspill med eksisterende bygg innenfor området definert som Campus Bø, og vil tilføre området et estetisk løft både sett fra Evjudalen og fra Gullbringvegen.
Føre / Telemark energi, 03.10.2022	Føre viser til regelverk for anleggsbidrag når det gjelder tilknytning eller økning av kapasitet: https://foere.net/anleggsbidrag/ Her er det 2 alternativer dersom kapasiteten må økes: • Sette ny nettstasjon i nytt bygg • Sette inn ny transformator i bygget på sørsiden, med kabler over til nytt bygg Kart med oversikt over ledninger er vedlagt innspillet.	Innspill tas til orientering og følges opp i videre arbeid.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet og stedets karakter

Planområdet ligger i tilknytning til området kalt Campus Bø, med Universitetet i Sørøst-Norge (USN), studentboliger (SSN), idrettsanlegg, Gullbring barnehage, Gullbring Kulturanlegg og Evjudalen som nærmeste naboer. Dette gir mye aktivitet i området. Planområdet er et tilnærmet flatt platå med bratte skråninger mot nord, øst og sør. Skråningene er i hovedsak dekt med trær og buskvegetasjon.

Mot vest grenser området til Bøhaugen og kirkene på toppen, ca 60 meter høyere i terrenget. Det er gode solforhold gjennom hele dagen.

4.2. Dagens arealbruk, landskap og tilstøtende arealbruk

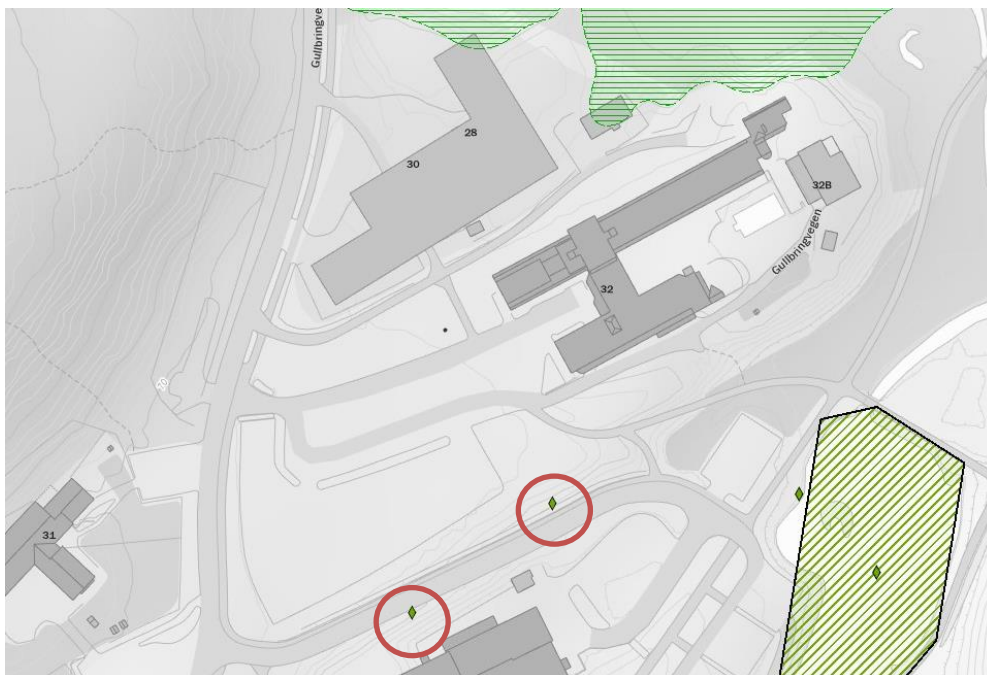
Tomten består i hovedsak av en større sammenhengende bebygd flate, med eksisterende hotell og en større asfaltert parkeringsplass med plass til ca 180 biler. Mot nord grenser eiendommen til studentboligene til SSN, et større bygg i massivtre. Mot nordøst, øst og sør er det til dels bratte skråninger og tett vegetasjon, ned mot Evjudalen Fritidspark og Gullbring Kulturanlegg.

4.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner i planområdet, men området grenser til «Bø kyrkjestad» som er freda. Meldeplikten etter kulturminnelova § 8 andre ledd er innarbeidet i planbestemmelsene.

4.4. Naturverdier

Planområdet ligger i tilknytning til Evjudalen, som ligger under hensynssone for naturmiljø. I nordøstre hjørnet av planområdet er det bl.a. gråor-heggeskog som er lokalt viktig naturtype. Det er ingen registrerte fredede eller truede arter innenfor planområdet, men det er gjort én observasjon av en truet karplante rett sør for planområdet. Det er i tillegg registrert én fremmed art (sibirlønn) innenfor planområdet i sør. Eiendommen er for det meste bebygget eller asfaltert, og det vurderes som lite sannsynlig at det finnes andre naturverdier innenfor planområdet.



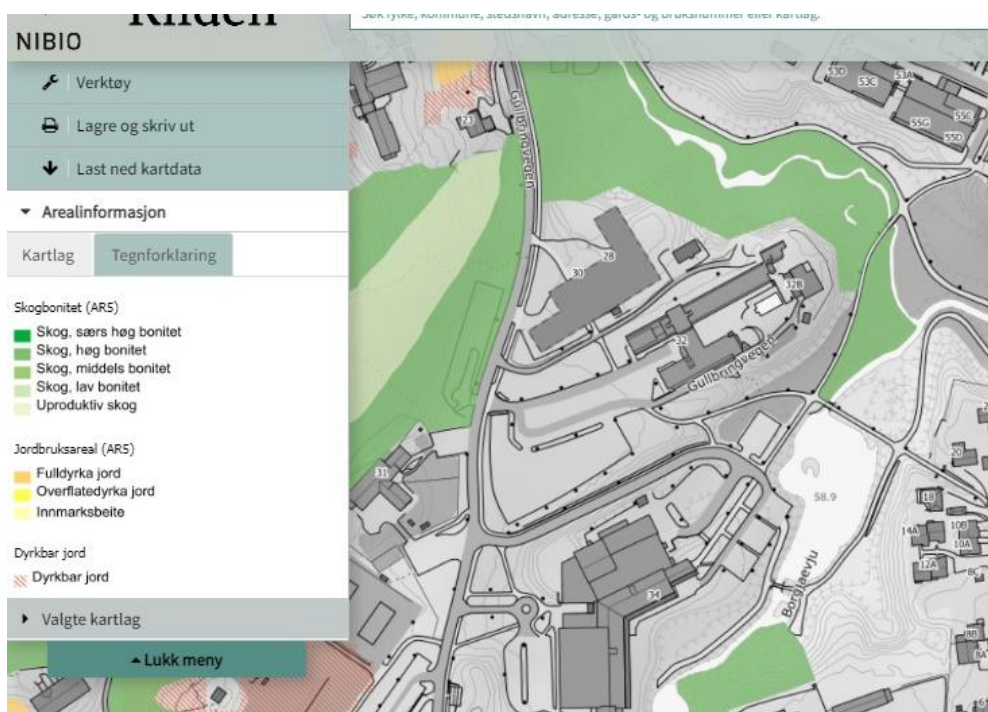
Figur 2: Kartutsnitt fra Naturbase Kart som viser fredede, truede og fremmede arter, samt lokalt viktig naturtype.

4.5. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Mot nordøst grenser planområdet til Evjudalen Fritidspark, som er et stort grøntområde i Bø sentrum, opparbeidet med stier, vannspeil og områder for lek/rekreasjon. Området er statlig sikret og representerer et svært viktig nærfriluftsområde. I tillegg til Evjudalen er det kort vei til idrettsanlegg og aktivitetsområder tilknyttet USN og Gullbring Kulturanlegg.

4.6. Landbruk

Planområdet berører ikke areal registrert som dyrka mark eller dyrkbar mark. Det er heller ikke tilstøtende jordbruksareal som påvirkes av planen. Det er områder med høy skogbonitet langs Evjudalen og opp mot kirka, men disse påvirkes ikke av planen, og anses heller ikke som relevante for skogbruk.

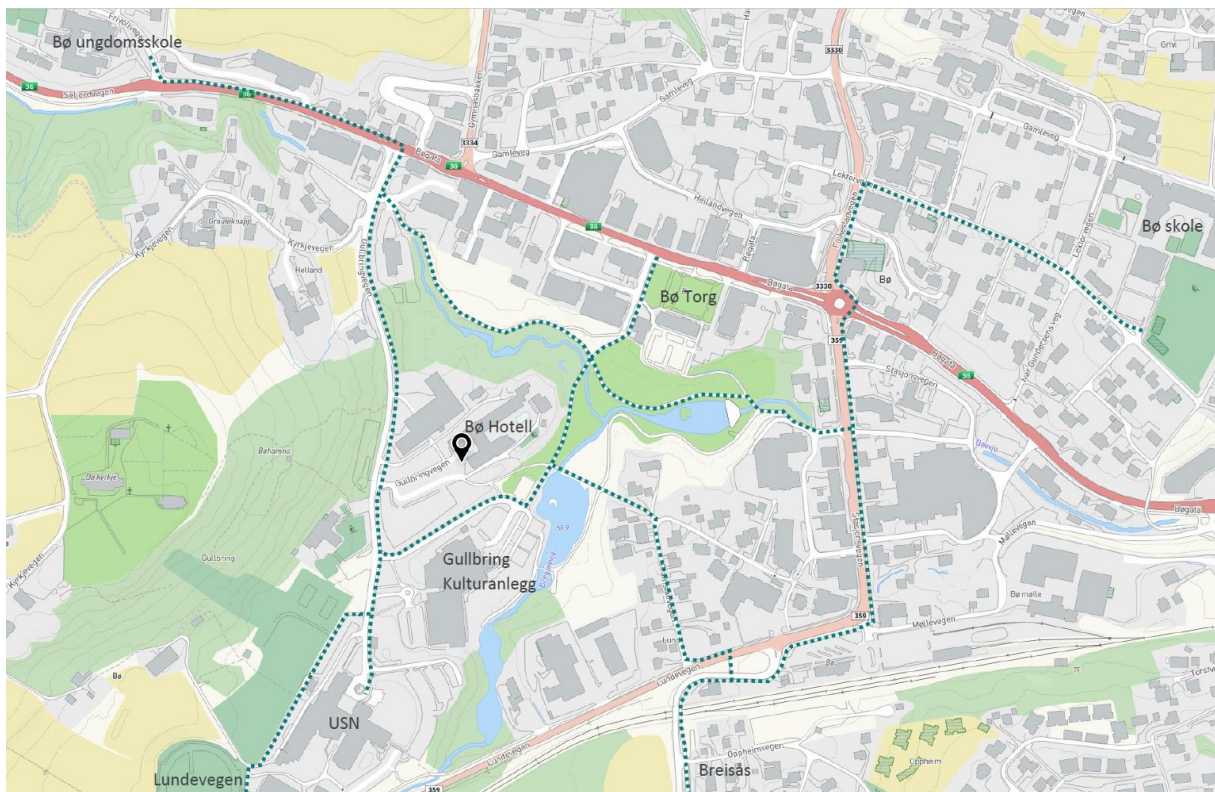


Figur 3: Kartutsnitt fra Kilden (NIBIO) som viser skogbonitet, jordbruksareal og dyrkbar jord

4.7. Trafikkforhold

Planområdet har sammen med SSN, Gullbring barnehage, Gullbring kulturanlegg og USN adkomst fra Gullbringvegen i nord. USN har i tillegg adkomst fra Lundevegen i sør. Vegen har fartsgrense 30 km/t og det er fortau eller g/s-veg langs hele Gullbringvegen. Trafikken i området er moderat. Bruken i området tilsier at det er noe høyere belastning på morgen og ettermiddag.

Gang- og sykkelveger gjennom området er viktige deler av gang- og sykkelvegnettet gjennom sentrum. I tillegg ligger området kort veg fra Bø stasjon, med gangforbindelser gjennom Evjudalen.



Figur 4: Kartutsnitt som viser hovedferdsårene i g/s-nettverket gjennom Evjudalen/Bø sentrum

4.8. Barns interesser

Det er flere viktige aktivitetsområder for barn og unge i tilknytning til planområdet, herunder Evjudalen, Gullbring kulturanlegg og idrettsanleggene tilknyttet USN. Planområdet grenser også mot Gullbring barnehage, som sammen med Bøhamna har aktivitetsområder i nærområdet. Vegene forbi planområdet er del av skolevegnettet. Det er fortau langs sør og vestsiden av planområdet.

4.9. Universell utforming

Området består for det meste av asfalterte flater og er godt tilrettelagt for universell utforming. Eksisterende gang- og sykkelvei fra hotellet ned til Evjudalen er for bratt til å oppfylle krav om universell utforming. Fortau langs Gullbringvegen (på sørsiden) har stigning ca 1:15.

4.10. Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygg er tilknyttet kommunalt VA-nett. Overvann ledes i dag til 4-5 sandfang, men det er uklart hvor det føres videre. Kommunal overvannsledning ligger i Gullbringvegen, sør for planområdet.

Det går høyspent- og lavspentledninger som jordkabler over eiendommen.

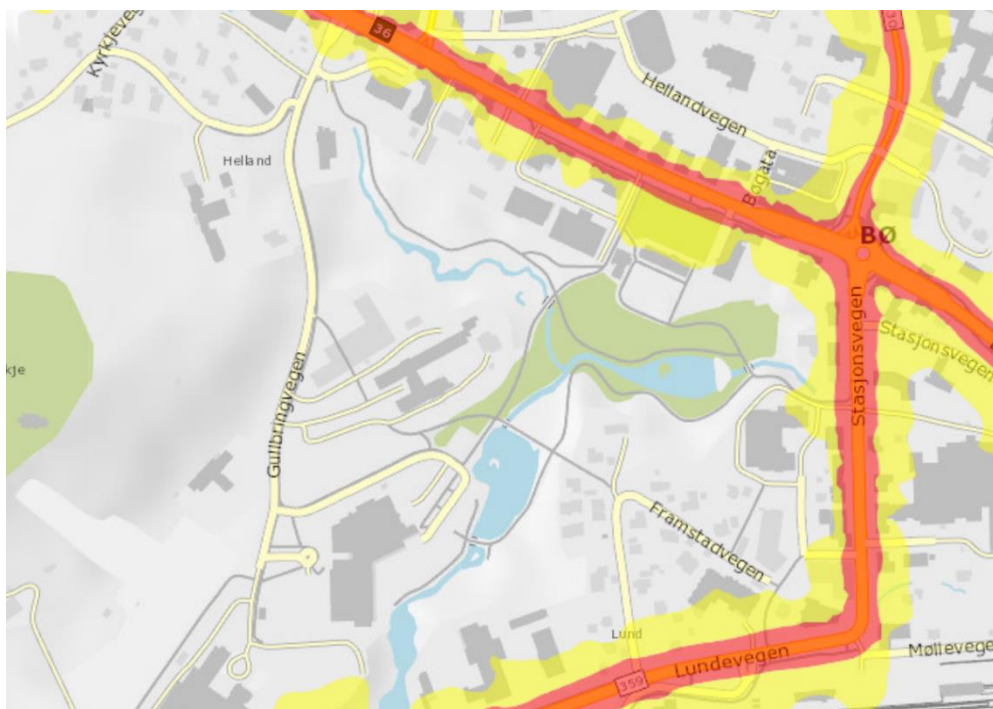
I forbindelse med eksisterende hotell ble det etablert energibrønner i 2020, som benyttes til oppvarming og tappevann. Brønnene har kapasitet til påkobling av nytt bygg.

4.11. Grunnforhold

Deler av planområdet ligger innenfor faresone for mulig skred i kvikkleire. Faresonen «Bø Hotell» id.nr 1895 er klassifisert med lav faregrad. Det er stor sannsynlighet for marin leire innenfor og omkring planområdet. Grunnteknikk AS har gjennomførte grunnundersøkelser i 2014 og supplerende undersøkelser i 2016, samt stabilitetsvurderinger i forbindelse med områdereguleringen i 2016. Vurderingen er oppdatert iht. NVE's veileder nr1/2019, for vurdering av skredfare, se vedlegg 8.

4.12. Støyforhold

Det er ikke gjort støyvurderinger for området. Planområdet ligger utenfor gul og rød støysone mht. riksveg 36 og fylkesveg 359.



Figur 5: Kartutsnitt fra Vegvesenets støykart

4.13. Annen forurensing

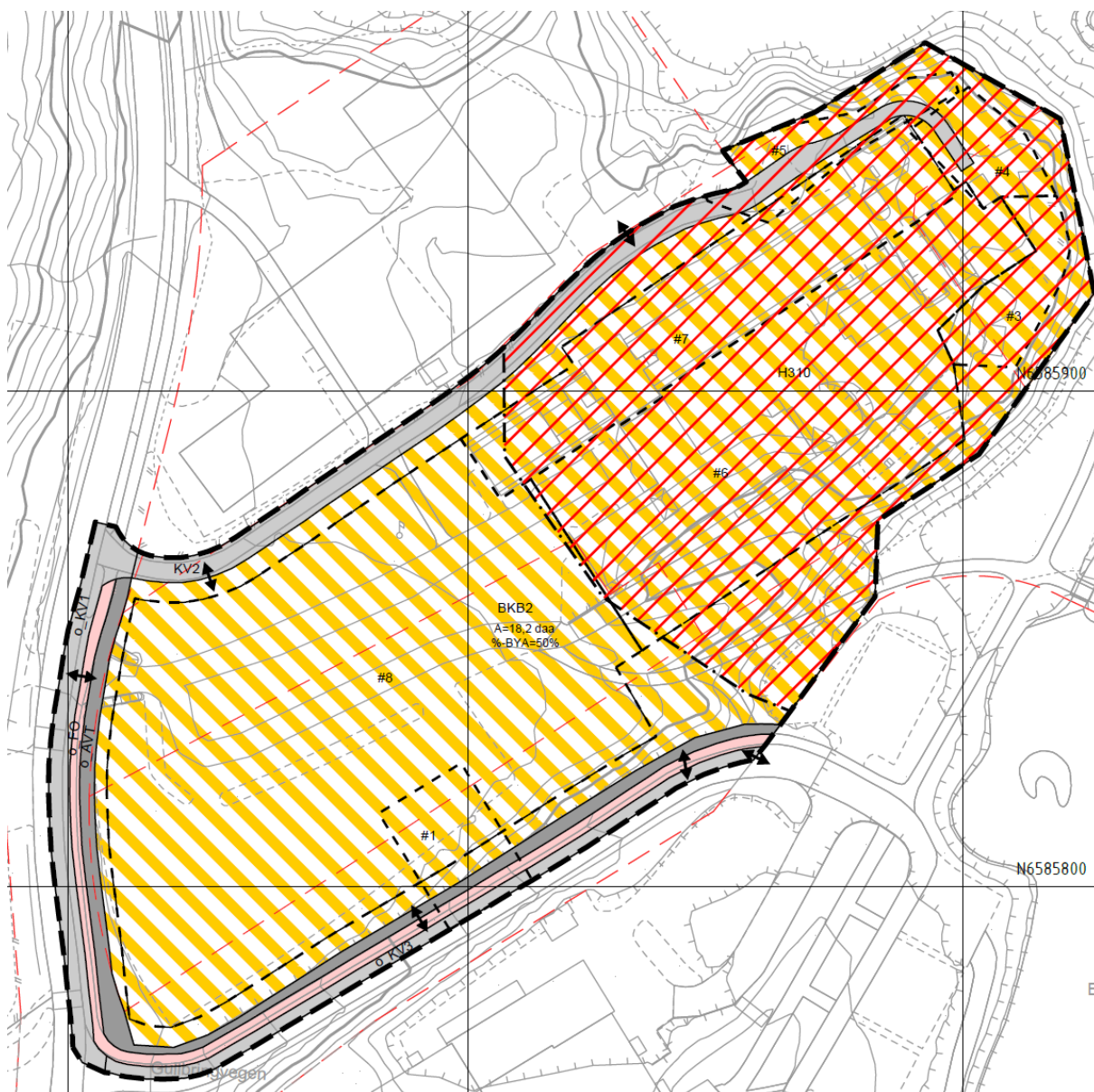
ROS-analysen fra områdereguleringen viser til at området ikke er forurenset fra tidligere virksomhet. Miljødirektoratets nettsider viser ingen lokaliteter av forurenset grunn innenfor planområdet.

4.14. Næring

Eksisterende næring innenfor planområdet er hoteldrift. Hotellet har behov for flere rom, samt mer areal til kurs- og konferanse for å sikre fremtidig drift. Parkeringsdekning er tilfredsstillende slik det er i dag.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk



Figur 6: Utsnitt fra plankart

5.1.1.Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

Kombinert formål hotell, kontor og (student)boliger (BKB2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

Kjørveg (KV)

Fortau (FO)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Ras- og skredfare (H310)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

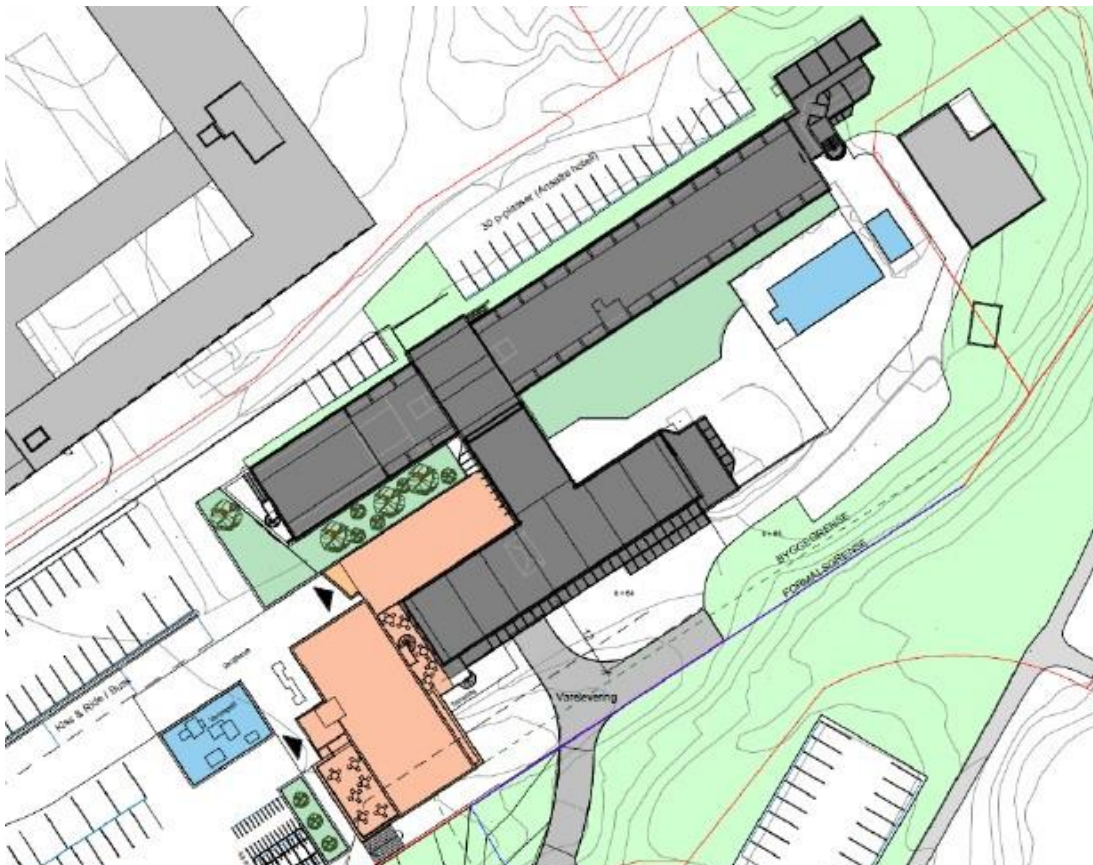
Bestemmelsesområde, vilkår for bruk #1,

Bestemmelsesområde, funksjons- og kvalitetskrav #3-5

Bestemmelsesområde, utforming #6-8

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse planlegges i tilknytning til søndre fløy av eksisterende hotell. Plassering av nytt bygg gir optimal utnyttelse av hotellets 1.etasje, samt mulighet for kurs- og konferansearealer for sambruk mellom hotellet og nytt kontorbygg. Nytt bygg får gode solforhold, og påvirker i liten grad sol og skygge for omkringliggende bebyggelse. Plassering av bebyggelsen gir også fleksibilitet innenfor planområdet for plassering av evt. fremtidige byggetrinn som en forlengelse av det som nå er planlagt, samt mulighet for bebyggelse nord på eiendommen.

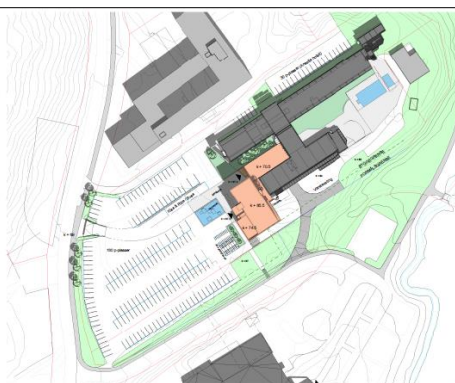


Figur 7: Utklipp fra utomhusplan med eksisterende bebyggelse i mørk grå og planlagt bebyggelse i rosa

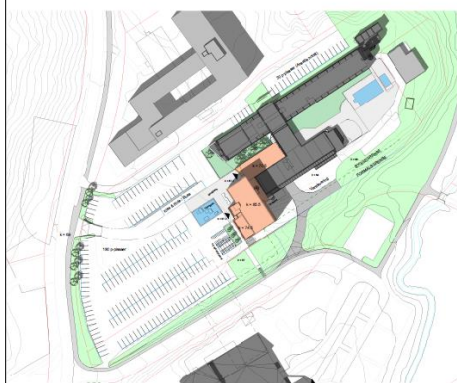
Sol og skyggeforhold, midtsommer og vår/høstjevndøgn er vist under:



Utomhus_sol og skygge 2106 kl09
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge 2106 kl12
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge 2106 kl15
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge 2106 kl18
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge vår/høstjevndøgn kl 09
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge vår/høstjevndøgn kl 12
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge vår/høstjevndøgn kl 15
1 : 1000



Utomhus_sol og skygge vår/høstjevndøgn kl 18
1 : 1000

5.2.1. Bebyggelsens høyde og utforming

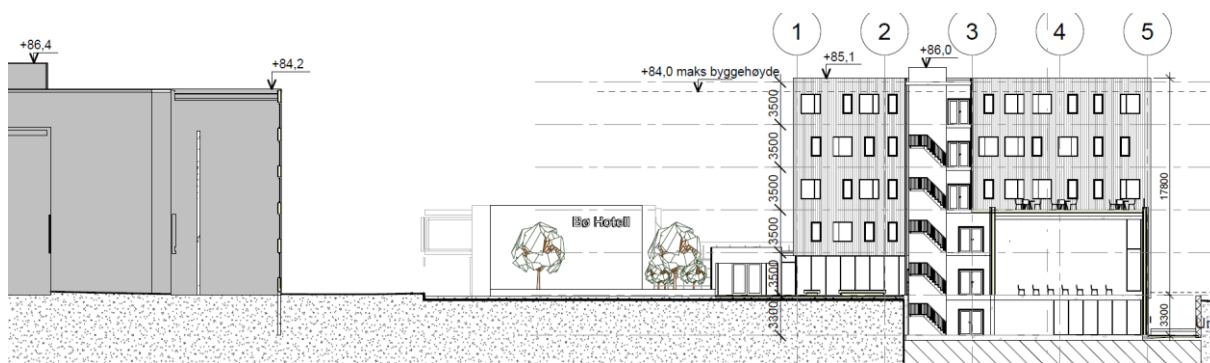
Planlagt bebyggelse er brutt opp i flere volumer. Hovedvolumet inneholder kontorarbeidsplasser og planlegges i 5 etasjer. Mot sørvest planlegges et mindre volum i to etasjer over inngangsnivå, som kobles sammen med eksisterende hotell. Dette inneholder ny kurs- og konferansesal, som samt en underetasje mot ny varelevering i sørøst. Det er lagt inn mulighet for takterrasse på plan 3. Videre er det planlagt å bygge nytt inngangsparti/lobby i en etasje, mellom de to fløyene på eksisterende hotell.

Ny bebyggelse planlegges med høyde opp til k+ 85,5. Dette gir mulighet for fem etasjer med kontor. For kontor må etasjehøyden være min. 3,5 m for å få til en tilfredsstillende himlingshøyde på 2,7 m i arbeidsarealene. Det er angitt bestemmelsesområder i plankartet, som detaljerer byggehøyde for både eksisterende og ny bebyggelse. Mot sør er bestemmelsesområde med mulighet for fremtidig gangbru over til Gullbring Kulturanlegg videreført.

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse viderefører utviklingen av campus-området, i form av volum, proporsjoner og fasader som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Fasader er tenkt med en variasjon av tegl, tre og glass, som megler mellom studentboligene, Gullbring og USN.



Figur 8: 3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra adkomst i vest.



Figur 9: Snitt som viser høyde på planlagt bebyggelse, samt eksisterende studentboliger mot nord.

5.2.2. Grad av utnyttning

Planforslaget følger utnyttelsesgrad for BKB2 i områdeplanen. Maks tillatt BYA er satt til 50%.

Utnyttelsen er videreført og parkeringsareal er inkludert i bebygd areal.

5.3. Parkering

Planforslaget legger opp til parkeringskrav i hht. områdeplanen. Det er ikke satt maks- eller minimumskrav til parkering for hotellet, men det er avsatt plasser iht. behovet.

For kontor er maks- og minimumskrav 1,5 plasser pr 100 m² for bil og 2 plasser pr 100 m² for sykkel.

Det tilsvarer 30 p-plasser for bil og 40 plasser for sykkel.

Parkering er løst som overflateparkering, da det er store tilgjengelige arealer som kan optimaliseres i forhold til dagens løsning. Dette gir god utnyttelse av eiendommen både til planlagt ny bebyggelse og parkering. Ved evt. videre utbygging vil det være mulig å etablere parkeringshus eller p-kjeller på eiendommen.

5.4. Tilknytning til infrastruktur

Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA-nett. Ny bebyggelse kobles til eksisterende ledningsnett, men kapasitet må beregnes i detaljprosjekt/ved utbygging. Det er tilgang til slokkevann/brannkum i Gullbringvegen, vest og sør for planområdet. Dersom det blir behov for sprinkelanlegg i nytt tiltak, må det gjøres tilpasning av eksisterende kum (f.eks kum 9364 el 1726) eller settes ny kum.

Nye bygg tilkobles eksisterende EL-forsyning, som må kapasitetsberegnes. Dersom det er behov for utvidelse må dette løses enten som ny trafo eller ved bytte av transformator i eksisterende bygg.

5.5. Trafikkforhold

5.5.1. Kjøreatkomst

Trafikkøkningen som følge av planforslaget anslås å være liten og i tråd med de vurderinger som er gjort i overordna plan. Hovedadkomst til eiendommen videreføres fra Gullbringvegen i vest. I tillegg

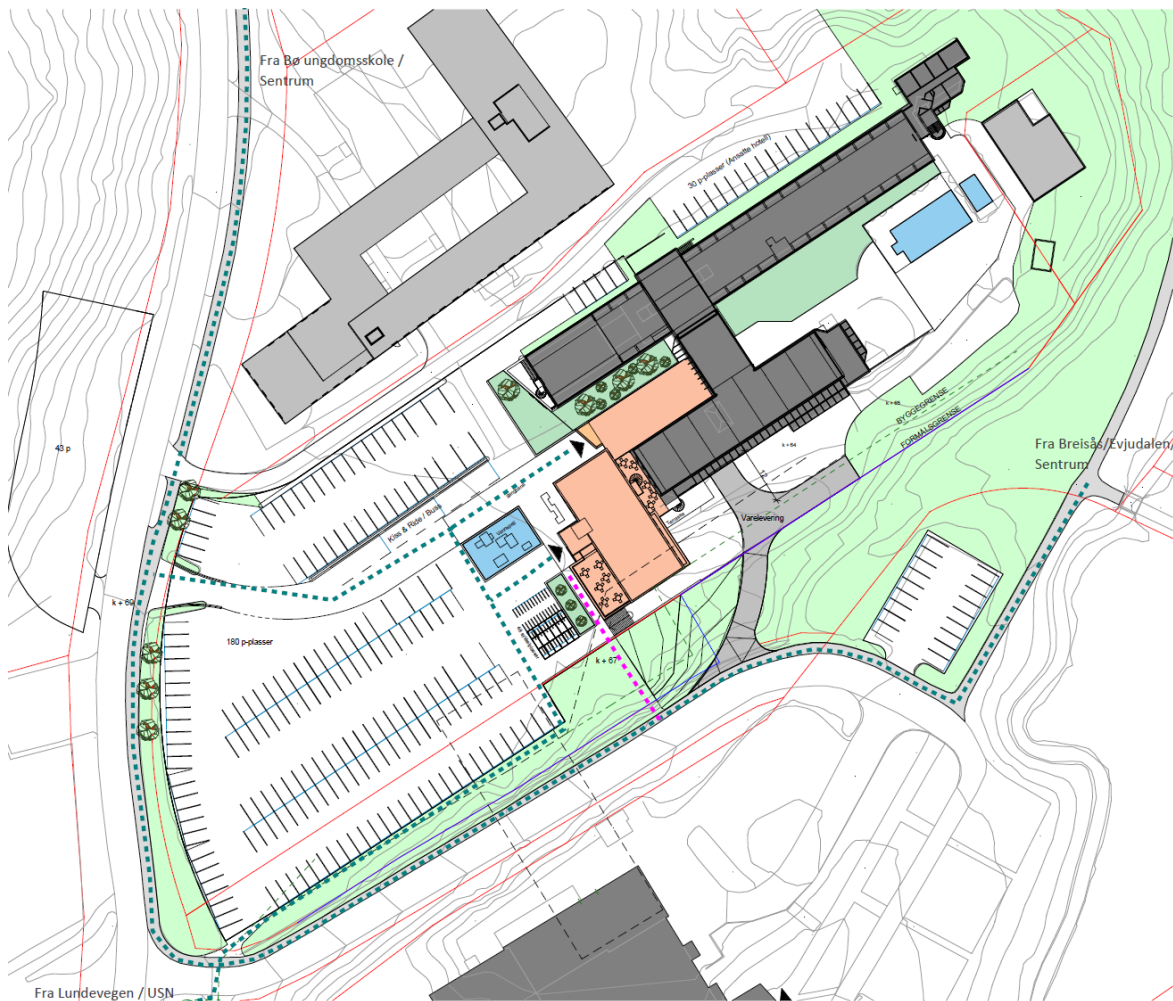
videreføres sekundæradkomst fra privat veg i nord, KV2, som i gjeldende regulering. Planforslaget legger opp til ny adkomst for varelevering og renovasjon i sør fra Gullbringvegen.



Figur 10: Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser forslag til varelevering fra sør.

5.5.2. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er fortau langs eiendommen både mot sør og vest. Det er i tillegg mulighet for å etablere en gangforbindelse fra fortau i sør, for enklere adkomst til/fra Gullbring og Evjudalen. Det etableres sykkelparkering for besøkende og ansatte i tilknytning til inngangen.



Figur 11: Illustrasjon som viser g/s-veger og adkomst til planområdet for gående og syklende. Lilla stipling viser mulighet for forbindelse fra fortau i sør.

5.6. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming ligger til grunn for utforming av nye bygg og anlegg. Alle hovedfunksjoner ligger på plan 1, videre er det heis sentralt plassert i nytt bygg, med tilgang til øvrige plan. Området er for det meste flatt, med trinnfri adkomst fra parkeringsareal til hovedinnganger. Fortau langs Gullbringvegen (sør) har en stigning på ca 1:15 og endres ikke.

5.7. Miljøoppfølging

5.7.1. Støy

Området er lite støyutsatt og ligger utenfor kartlagte støysoner fra veg og bane. Det er ikke planlagt støyende virksomheter i bebyggelsen. Innendørs støynivå for planlagt bygg tilfredsstilles med konstruksjoner/yttervegg som er i henhold til i energikravene i TEK17.

5.7.2.Klima og energi

Bebyggelsen er sentralt plassert med tanke på grønn mobilitet; det er lett for ansatte å gå eller sykle til arbeid. Gjester til hotellet vil i stor grad ankomme med privat bil eller charterbuss, som i dag.

Eksisterende hotellbebyggelse beholdes og er i en pågående rehabilitering. Nybygget sørger for at nye møte- og konferansefasiliteter legges til. Dette gjør det mulig å bygge om i eksisterende, for et mest mulig fremtidsretta anlegg. Videre er nytt bygg planlagt med effektive kontoretasjer som er med på å redusere unødvendig energibruk.

Det er foreløpig ikke utarbeidet detaljerte planer om byggemåte. Tre er tenkt som hovedmateriale i nye fasader, men det er ikke fastsatt med bestemmelser i planen, da tiltakshaver er avhengig av å kunne velge eller kombinere alternativer dersom det er nødvendig.

Energifleksible varmesystemer etableres i tråd med gjeldende forskrifter. Det er nylig etablert energibrønner for Bø Hotell, som sørger for oppvarming og kjøling gjennom hotellets vannbårne system. Nybygget vil kobles til dette systemet. Det vurderes å etablere solcelleanlegg på tak.

5.7.3.Overvann

Sweco har utarbeidet en rammeplan for VA som inkluderer plan for lokal overvannshåndtering. For nedbørhendelser som er større enn dimensjonerende hendelse må det planlegges for trygge flomveier. Det betyr at overvann som ikke kan fordrøyes og føres til kommunal ledning eller resipient gjennom det prosjekterte overvannsanlegget, må ledes bort på en slik måte at det ikke er til fare for mennesker eller bygninger.

En hovedregel for håndtering av overvann er at det skal håndteres på egen tomt i størst mulig grad.

Det innebærer at overvann, i prioritert rekkefølge, skal:

- infiltreres ned i grunnen innenfor egen tomt
- fordrøyes på overflaten i naturlige eller konstruerte forsenkninger slik at vannet får tid til å infiltrere.
- fordrøyes i anlegg under bakken med struping av utløpet slik at offentlig ledningsnett eller resipient ikke blir belastet mer enn tillatt vannmengde
- sikres trygge flomveier

5.7.4.Renovasjon og varemottak

Det etableres nytt område for varelevering og renovasjon på sørsiden av hotellet. Avfallshåndtering vil være i henhold til kommunal norm. Her er det enkel adkomst til eksisterende kjøkken- og lagerfunksjoner, noe som gir god utnyttelse av eksisterende bygg. Videre vil det gi en bedre og mer oversiktlig trafikksituasjon, da en separerer gjester/brukere av bygget fra varemottaket.

5.8. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse er utarbeidet og lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Den viser at planen generelt er lavt risikopreget. Forhold som krever en vurdering av tiltak er gitt nedenfor:

5.8.1. Løsmasse / leirskred

Planområdet ligger i kvikkleirefaresone betegnet som «Bø Hotell», mulig skred i kvikkleire.

Faresonene er vurdert med faregrad lav, <https://atlas.nve.no>.

Grunnteknikk har utført grunnundersøkelser i 2014 og 2016, samt gjort en stabilitetsvurdering i 2016.

Tidligere vurderinger er oppdatert iht. NVE's veileder nr 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred.

Basert på tidligere grunnundersøkelser og utredninger for områdestabilitet i samsvar med gjeldende retningslinjer fra NVE er områdestabiliteten for byggetiltaket tilfredsstillende. Stabilitetsberegninger i et kritisk profil A-A /6/ viser tilfredsstillende sikkerhet $F_c \geq 1,4$. Dette tilfredsstiller krav til sikkerhet i en utbygging klassifisert i tiltakskategori K4 etter gjeldende retningslinjer fra NVE /2/.

Aktuelle planer med bygg fundamentert på peler til fjell/fast grunn og kjeller på kote 64, som skal framstå som en sokkeletasje mot Evjudalen i sør, innebærer betydelig avlastning. Avlastingen vil være på toppen og øvre del av skråningen som vil medføre betydelig forbedring av dagens stabilitet som før utbyggingen er tilfredsstillende. Se notat utarbeidet av Grunnteknikk AS, vedlegg 8.

5.8.2. Påkjørsel av myke trafikanter

Det er stor andel myke trafikanter som ferdes forbi planområdet. Gullbringvegen er del av skolevegnettet, samt at mange gående og syklende benytter vegen for adkomst til Gullbring Kulturanlegg og USN. Avkjøringer til planområdet krysser fortau, men sikkerhetstiltak som friskt, kontinuerlig fortau med nedsenket kantstein og lav fartsgrense gjør risikoen håndterbar.

5.8.3. Møteulykker

Benytter eksisterende avkjøring for persontrafikk, og etablerer ny avkjøring til varemottak sør for eiendommen. Separering av trafikk inne på området er gunstig for trafiksikkerheten.

Ny avkjøring krysser fortau langs Gullbringvegen. Det må sørges for at avkjøringer opparbeides i tråd med kommunens veinorm.

5.8.4. Anleggstrafikk

I byggeperioden vil det bli anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet. Det må sikres ganglinjer eller midlertidig stenging/omlegging slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden.

5.9. Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene setter krav om utarbeidelse av utomhusplan, samt teknisk plan for vann- og avløpsledninger ved søknad om tiltak, og geoteknisk prosjektering før bygging igangsettes.

Opparbeidelse av utearealer, adkomst, parkering, renovasjonsløsning og øvrig infrastruktur skal være på plass før bygninger tas i bruk.

6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse (vedlegg 7) og i kapittel 7 nedenfor.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1. Overordnede planer

Planen er i hovedsak i tråd med overordna planer. Foreslått endring av byggegrense mot sør, maks tillatt byggehøyde og fjerning av g/s-veg er beskrevet videre.

7.2. Landskap

Forslaget vil ikke påvirke landskapet vesentlig. Det er kun planlagt bearbeiding og tilpasning av eksisterende skråning mot sør for etablering av nytt bygg og adkomst til varelevering. Øvrige skråninger mot nord og øst berøres ikke av planlagt bygg.

7.3. Stedets karakter, byform og estetikk

Planområdet ligger i tilknytning til Campus Bø, et område innenfor Bø sentrum med variert bebyggelse. Planlagt bebyggelse er vist med volumoppbygging, proporsjoner og fasadeuttrykk som harmonerer godt med øvrig deler av Campus-området med studentboligene (SSN), Gullbring Kulturanlegg og universitetet (USN).

Deler av bebyggelsen planlegges med inntil 1,5 m høyere byggehøyde enn gjeldende regulering, for å gi mulighet til fem fullverdige etasjer over terreng, slik som er tilfelle for studentboligene (SSN). For å oppnå tilfredsstillende himlingshøyde på 2,7 m i kontorarealene, er det behov for min. 3,5 m byggehøyde fra dekke til dekke pr. etasje.

Planlagt kontorbygg er rasjonelt, kompakt og gir en god utnyttelse av hver etasje, både mht. inndeling for ulike leietager og funksjonene som er planlagt på hver etasje. Med gjeldende byggehøyde vil det kun være mulig å få til 4 etasjer, og arealet på hvert etasjeplan vil måtte økes for å kunne dekke behovet. Dette vil igjen gi større fotavtrykk, noe som hverken er gunstig for miljøet eller økonomien i prosjektet.

Økningen av byggehøyde er minimal og vil ikke gi vesentlig negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Endring påvirker ikke sol eller utsiktsforhold for naboer. Forskjellen mellom foreslått ny byggehøyde, byggehøyde tillatt i gjeldende regulering, samt volum som er innenfor byggehøyde og byggegrense gjeldende regulering er vist under.

Nytt bygg med høyde k+ 85,5:



Figur 12: Sett fra øst, Framstadvegen/Evjudalen



Figur 13: Sett fra gangveg i Evjudalen



Figur 14: Sett fra parkering ved Gullbring Kulturanlegg

Volum med høyde k+ 84,0 (som i gjeldende regulering):



Volum med høyde k+ 84,0 (innenfor byggehøyde og byggegrense i gjeldende regulering):



7.4. Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Det er lite sannsynlig at det er automatisk fredede kulturminner bevart i planområdet. Meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet grenser til «Bø Kyrkjestad». Som vist i illustrasjonene i punkt 7.3 vil ikke sikten til kirkene bli vesentlig endret som følge av å utvide byggegrense eller byggehøyde i forhold til gjeldende regulering. Det er kun når man er nede i Evjudalen, nærmest skråningene, at en ikke vil se kirkene. På grunn av landskapet og tett vegetasjon i skråningene er det uansett ikke sikt til kirkene nede fra denne delen av Evjudalen.



Foto: Utsikt fra Bø Kommunehus, mot kirkene. Nytt bygg er planlagt til venstre i bildet og vil ligge utenfor siktaksen mot kirkene.

7.5. Naturmangfold

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det er ingen registrerte truede arter innenfor planområdet (Naturbase kart), men nordøstre del av planområdet er registrert med lokalt viktig naturtype. Registrert truet karplante (ask) ligger utenfor planområdet og vil ikke påvirkes av planarbeidet. Det er registrert én fremmed art (sibirlønn) innenfor planområdet i sør. Siden eiendommen for det meste består av bebyggelse og asfalterte flater anses det som lite sannsynlig at en utvidet kartlegging vil avdekke flere funn i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

§9 Førre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlag vurderes som tilstrekkelig. Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§10 Prinsippet om samlet belastning: Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil føre til belastning på nåværende økosystem. Planlagt ny bebyggelse vil i stor grad legges på flater som allerede er asfaltert og vil dermed bidra til bedre utnyttelse av et allerede utbygget område.

§11 Kostnader ved miljøforringelse: Aktuelle tiltak vil være å unngå spredning av uønskede plantearter. Dersom det vil være behov for å fjerne forekomstene av uønsket fremmedart må det kartlegges og beskrives i plan for anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelsene.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor planområdet.

7.6. Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Evjudalen Fritidspark er statlig sikra friluftsområde. Parken er mye brukt både for lek, rekreasjon, og for gående og syklende som beveger seg mellom ulike målpunkt i sentrum. Planen vil i liten grad påvirke bruken av området. Eksisterende g/s-veg sør i planområdet blir lite brukt i forbindelse med parken, da denne er svært bratt. Det er lagt opp til mulighet for ny gangforbindelse fra fortauet i Gullbringvegen opp til kunnskapsparken.

7.7. Barns interesser

Det er fortau på sør- og vestsiden av planområdet, dette er del av g/s-vegnettet gjennom sentrum og skoleveg til ungdomsskolen. Tilgrensende aktivitetsområder påvirkes ikke av planen. Hotelllets uteområde mot sørøst er nylig oppgradert og beholdes slik det er. Her er det basseng, minigolf og lekeapparater som er tilgjengelig for alle i hotellets åpningstid.

7.8. Uteområde og universell tilgang

I forbindelse med nybygget er det planlagt oppgradering av parkeringsareal og hovedadkomst mot vest. Arealet er delt opp for å få en god og oversiktlig trafikksituasjon og flyt for gående og syklende, samt at det blir lettere å orientere seg.

Tomten er tilnærmet flat, og det vil være universell tilgang til hovedinnganger. Det er heis sentralt plassert i nybygget, med tilgang til alle plan.

7.9. Trafikkforhold og parkering

For bedre logistikk og økt trafiksikkerhet, etableres ny avkjøring for varelevering. Ny avkjøring er oversiktlig og i et område med vesentlig lavere trafikkbelastning enn ved hotellets hovedadkomst fra Gullbringvegen. Det er satt av tilstrekkelig plass slik at lastebilene kan snu inne på området før de kjører ut igjen på Gullbringvegen.

Det er ikke satt krav til parkeringsplasser for hotellet, da dette må kunne reguleres etter behovet. I dag er det ca 180 plasser og USN leier en andel av plassene som hotellet pt ikke har behov for. Økning i antall p-plasser for nytt bygg er maks 30 plasser for bil. I tillegg etableres min. 40 plasser for sykkel. Det etableres sykkelparkering, hvor min. 50% vil være overdekket. Planforslaget legger opp til en bedre utnyttelse av tilgjengelig areal, slik at det er plass til parkering både for eksisterende og planlagt bygg.

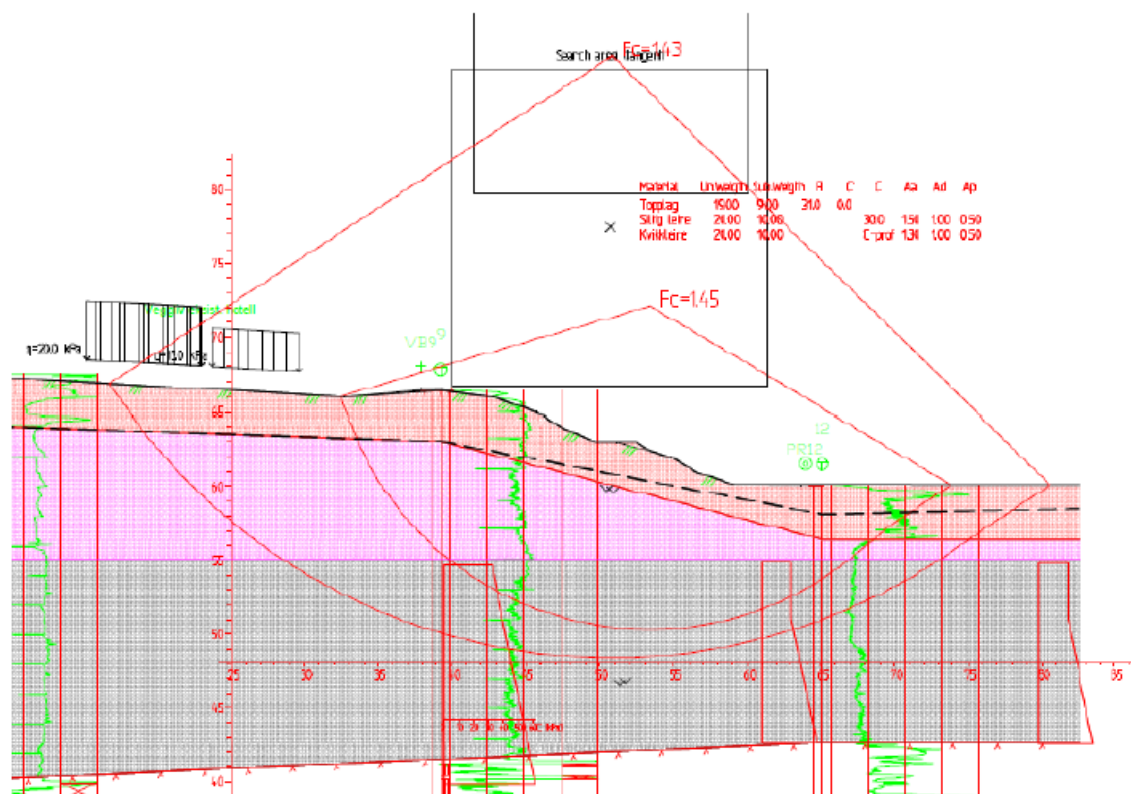
Planforslaget legger opp til overflateparkering så lenge dette er innenfor 50% BYA. Da det allerede er store parkeringsflater på tomte, vurderes overflateparkering som mer hensiktsmessig enn å etablere parkeringskjeller for en mindre utbygging, da dette vil kreve større terrenginngrep for å få tilstrekkelig antall plasser. Ved evt. videre utbygging innenfor planen vil det være mulig å etablere parkeringshus eller kjeller.

7.10. Overvannshåndtering

Det er ikke ventet at ny situasjon gir vesentlig større avrenning enn i dag, men det kan bli behov for noe overvannshåndtering i form av infiltrasjon og/eller fordrøyning likevel. Det må derfor gjøres beregninger for overvannsmengder for eksisterende situasjon og ny situasjon som dokumenteres i et notat som blir sendt til Midt-Telemark kommune for godkjenning i forbindelse med byggesøknaden. Det må også undersøkes hvor eksisterende overvann tar veien etter at de går ned i sandfangene. Se rammeplan for VA og overvannshåndtering utarbeidet av Sweco AS, vedlegg 9.

7.11. Grunnforhold og stabilitet

Grunnteknikk AS har utført faregradsevaluering av utredet faresone, og det er utført stabilitetsberegninger for dagens situasjon i profil A-A, kfr. tegning nr. 111079-500A og -100B /6/. Stabilitetsberegninger i et kritisk profil A-A /6/ viser tilfredsstillende sikkerhet $F_c \geq 1,4$. Dette tilfredsstiller krav til sikkerhet i en utbygging klassifisert i tiltakskategori K4 etter gjeldende retningslinjer fra NVE /2/.



Figur 21: Stabilitetsberegninger i profil A-A /6/, fra Teknisk Notat, Grunnteknikk AS.

Aktuelle planer med bygg fundamentert på peler til fjell/fast grunn og kjeller på kote 64, som skal framstå som en sokkeletasje mot Evjudalen i sør, innebærer betydelig avlastning. Avlastingen vil være på toppen og øvre del av skråningen som vil medføre betydelig forbedring av dagens stabilitet som før utbyggingen er tilfredsstillende.

7.12. Konsekvenser for næringsinteresser

Planen følger opp områdeplanen og legger til rette for nye etableringer i en kunnskapsklynge med nærhet til USN, og allerede etablerte arbeidsplasser i sentrum. Utvikling av eiendommen vil tiltrekke seg nye etableringer, som igjen vil øke attraktiviteten også for eksisterende virksomheter i området.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. Plankart 21.11.22
2. Planbestemmelser 21.11.22
3. Illustrasjonsplan 28.10.22
4. Varslingsbrev med adresseliste 30.06.22
5. Avisannonse 30.06.22

- 6. Innspill til varsling**
- 7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 21.10.22**
- 8. Områdestabilitet teknisk notat, Grunnteknikk AS 21.10.22 og 21.04.2016**
- 9. Rammeplan for VA og overvannshåndtering, Sweco AS 14.11.22**
- 10. Sjekkliste for fullstendig planmateriale 21.11.22**