



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	07.02.2023	05/23

Saksansvarleg: Arne Engravslia
Jenssen

Arkiv: PLANID-202230,
PLANNAVN-Bø Kunnskapspark,
PLANTYPE-31, FA-L12, GBN-
56/27

Arkivsaknr.: 22/3592

Detaljregulering for Bø Kunnskapspark - 1. gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for Bø Kunnskapspark vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Illustrasjonsplanen oppdateras til å inkludere eksisterande GS-veg frå Evjudalen
2. Planomtala oppdateras til å samhandle med mobilitetsplanen. Dette gjeld punkt 2.2.1, 5.5 og 7.7.
3. Koblinga mellom planlagt varelevering og eksisterande GS-veg beskrivas i meir detalj i mobilitetsplanen og punkt 5.8.2 i planomtala.
4. Punkt 5. i planomtala får eit nytt punkt som beskriv potensielle studentbustader innanfor planområdet med bakgrunn i planomtala til områdeplanen. Dersom det blir vurdert at man ønskjer å videreføre denne moglegheiten må det knyttast føresegnar til (student)bustader.
5. Føresegn § 3.1.1.e. får eit tillegg om at eksisterande G/S veg skal koblas på o_KV3.
6. Områdeplanens krav om dokumentasjon knytta til rammeløyve blir videreført til detaljreguleringsplanen.

07.02.2023 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

PTN- 05/23Vedtak:

Før detaljregulering for Bø Kunnskapspark vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Illustrasjonsplanen oppdateras til å inkludere eksisterande GS-veg frå Evjudalen
2. Planomtala oppdateras til å samhandle med mobilitetsplanen. Dette gjeld punkt 2.2.1, 5.5 og 7.7.
3. Koblinga mellom planlagt varelevering og eksisterande GS-veg beskrivas i meir detalj i mobilitetsplanen og punkt 5.8.2 i planomtala.

4. Punkt 5. i planomtala får eit nytt punkt som beskriv potensielle studentbustader innanfor planområdet med bakgrunn i planomtala til områdeplanen. Dersom det blir vurdert at man ønskjer å videreføre denne moglegheiten må det knyttast føresegnar til (student)bustader.
5. Føresegn § 3.1.1.e. får eit tillegg om at eksisterande G/S veg skal koblas på o_KV3.
6. Områdeplanens krav om dokumentasjon knytta til rammeløyve blir videreført til detaljreguleringsplanen.

Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter fremjar på vegne av Bø Kunnskapspark AS forslag til detaljregulering for Bø Kunnskapspark. Formål med planen er å legge til rette for nytt kontor- og konferansebygg i tilknytning til Bø Hotell. Det leggst opp til nybygg på 820 m2 BYA og 2200 m2 BRA, fordelt på 1700 m2 kontorformål og 500 m2 kurs- og konferansearealer.

Vedlagt følger plankart, føresegnar, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksomtale:

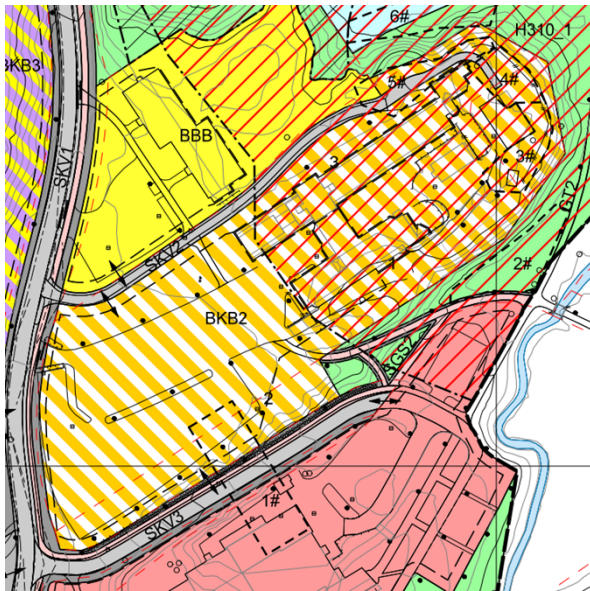
Oppstart av planarbeidet vart varsla 30.06.2022 med frist for å kome med merknader 15.08.2022. Det kom inn 6 innspel til planarbeidet:

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
2. Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)
3. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
4. Statens vegvesen
5. Vestfold og Telemark fylkeskommune
6. Føre / Telemark energi

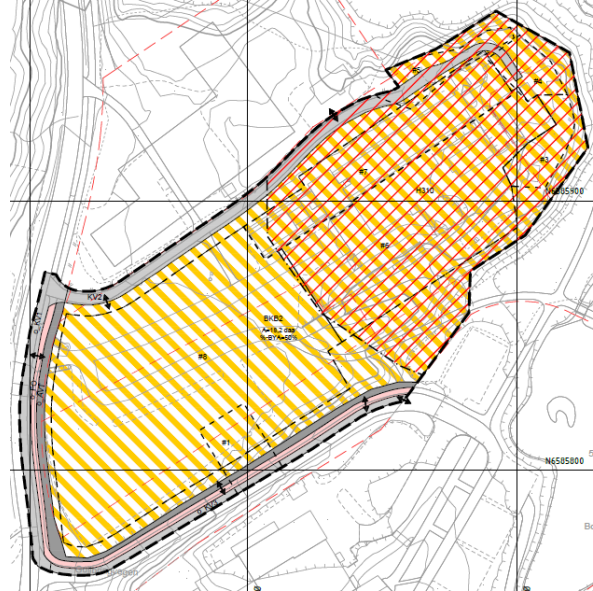
Samla innspel ligg som vedlegg og er oppsummert i planomtala kap. 3.1.

Tilhøve til overordna plan

Planområdet ligg i kommuneplanens arealdel med sentrumsformål, og er hovudmessig regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i gjeldande områdereuleringsplan for Campus Bø.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende områdereguleringsplan



Figur 2. Utsnitt av foreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og delvis i tråd med områdereguleringsplan for Campus Bø. Avvik fra gjeldende regulering er beskrevet i planomtala kap. 2.2. og vurdert videre under. Ei gjennomføring slik det ligg føre vil bidra til å styrke eksisterende sentrum og bidra til effektiv arealbruk innanfor sentrum- og tettstadsgrensa. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at føreslåtte endringer vil kome i konflikt med eksisterande situasjon.

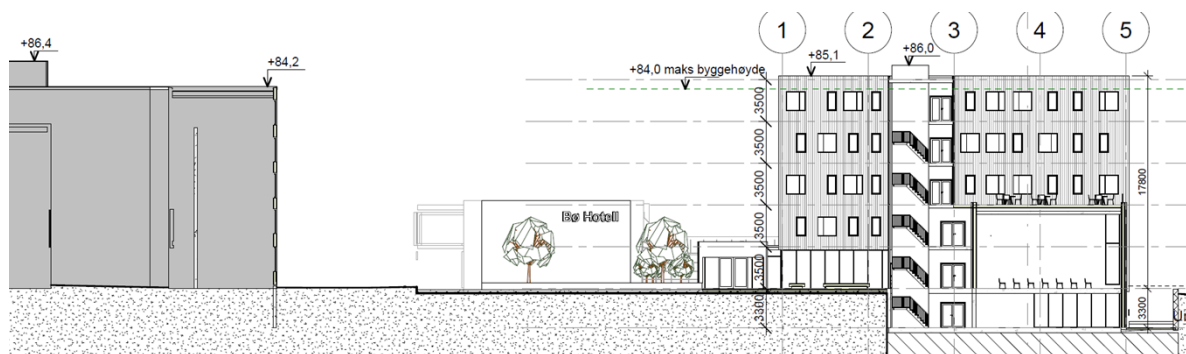
Mobilitet og parkering

Mobilitetsplanen beskriver korleis den eksisterande G/S vegen frå Evjudalen skal koble seg på den planlagte vareleveringa. Dette er motsigande til planomtala punkt 2.2.1 som foreslår at G/S-vegen fjernas. Kommunedirektøren tilrår at planomtala og illustrasjonsplanen oppdateras til å samhandle med mobilitetsplanen og at føresegn § 3.1.1.e. får eit tillegg om at eksisterande G/S veg skal koblas på o_KV3. Grunna KPA punkt 4.1.4.2.f om at vareleveranse skal fortrinnsvis leggst til den sida av bygget som gir optimal trafikkløysing og minst konflikt med mjuke trafikantar tilrår kommunedirektøren å beskrive koplinga mellom planlagt varelevering og eksisterande GS-veg i meir detalj i mobilitetsplanen og punkt 5.8.2 i planomtala.

Gjeldande føresegnar for områdereguleringsplan for Campus Bø beskriv at «for utbygging innafor byggegrense 2 skal minimum halvparten av parkeringsbehovet for BKB2 løysast med parkeringskjeller». I henhold til KPA skal det utarbeidast ein mobilitetsplan og parkeringsbehovet kan fastsettast på bakgrunn av denne. Grunna kravet om parkeringskjeller er det gjort ei grundig undersøkelse i mobilitetsplanen. Her er nåværande og framtidig situasjon analysert og vurdert at det er mogleg å leggje til rette for parkeringskjeller ved ytteligare utvikling. Kommunedirektøren er enig i argumentasjonen og vurderinga gjort i mobilitetsanalysa.

Høgde og utforming

Planforslaget legg opp til ein mindre økning i maks byggehøgde frå k+84 til k+85,5. Dette for å gje moglegheit for 5 etasjar over bakken, tilsvarande som studentboligane. Det er vurdert sammenlignbart med eksisterande bebyggelse som vist på figuren under, henta frå planomtala (kap 5.2.1):



Figur 3. Snitt som viser høyde på planlagt bebyggelse, samt eksisterende studentboliger mot nord.

Planomtala beskriv også med sol/skugge analyse (kap 5.2), stedets karakter, byform og estetikk (kap 7.3) og kulturminne, kulturmiljø og verneverdi (kap 7.4) at økninga av byggehøgde ikkje vil ha vesentlige negative konsekvenser for nærliggande bebyggelse. Kommunedirektøren er enig i denne vurderinga.

Kommunedirektøren merkar at det er svært positivt at det er lagt vekt på at ny bebyggelse viderefører utviklingen av campus området i form av volum, proposjonar og fasader som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren minner likevel om at områdeplan for Campus Bø 4.2 beskriv at nye bygg skal ha ein utadretta funksjon mot Evjudalen i sør og at det skal sikrast god forbindelse frå bygga til gangvegen mot Evjudalen ved at minst ein av inngangane vender seg ut mot SGS 2.

Områdeplanen beskriv at området kan nyttas til hotell, kontor og (student)bustader og det er knytta føreseigner til disse bustadene. Dette er ikkje omtalt i denne detaljreguleringsplanen.

Kommunedirektøren tilrår at punkt 5. i planomtala får eit nytt punkt som beskriv potensielle studentbustader innanfor planområdet med bakgrunn i planomtala til områdeplanen. Dersom det blir vurdert at man ønskjer å videreføre denne moglegheiten må det knyttast føreseigner til (student)bustader.

Dokumentasjonskrav

Kommunedirektøren tilrår at områdeplanens krav om dokumentasjon knytta til rammeløyve blir videreført til detaljreguleringsplanen.

Utbyggingsavtale

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

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljreguleringa for Bø Kunnskapspark tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentlig ettersyn/høyring med de endringar som er føreslått.

Vedlegg:

30.01.2023	Vedlegg 1_Plankart_Bø Kunnskapspark	1530706
30.01.2023	Vedlegg 2_Reguleringsføresegner_Bø Kunnskapspark	1530707
30.01.2023	Vedlegg 3_Planomtale_Bø Kunnskapspark	1530708
30.01.2023	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan_Bø Kunnskapspark	1530709
30.01.2023	Vedlegg 5_ROS-analyse_Bø Kunnskapspark	1530710
30.01.2023	Vedlegg 6_Innkomne innspill til varsling	1530711
30.01.2023	Vedlegg 7_Mobilitetsplan_Bø Kunnskapspark	1530712

30.01.2023	Vedlegg 9_Rammeplan VA_Sweco	1530713
30.01.2023	Vedlegg 10_Områdestabilitet_Grunnteknikk	1530714
30.01.2023	Vedlegg 11_Referat frå oppstartsmøte	1530715
30.01.2023	Vedlegg 12_Varslingsbrev	1530716
30.01.2023	Vedlegg 13_Planinitiativ_Bø Kunnskapspark	1530717

Parter:

Bø Kunnskapspark AS