

Sweco Norge AS
Vekanvegen 10
3840 SELJORD

Vår ref:
21/4488-2

Saksbehandler:
Elin Blütecher, 90755496
elbl2001@mt.kommune.no

Arkivkode:
PLANID-202121,
PLANNAVN-
Detaljregulering for Bø
handelspark, PLANTYPE-
35, FA-L12, GBN-47/274

Dato:
26.08.2021

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Bø handelspark

Mottakere:

Bø Handelspark AS

c/o Kjell Aage Verpe
Nordbøvegen 65

3803

BØ I TELEMARK

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlige føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess.

Saksnavn:
Detaljregulering for Bø
handelspark

Saksnummer: 21/4488

Saksbehandler: Elin
Blütecher

Møtestad: Bekkevoll

PlanID: 202121

Møtedato: 19.08.21

Til stade frå forslagsstillar

Kjell Åge Verpe (Bø handelspark)
Alexander Stettin (Sweco)
Amalie Brårmo Verstod (Sweco)

Til stade frå kommunen

Aslak Gilde
Svenja Doreen Storøy
Jyotsna Shrestha
Elin Blütecher

BAKGRUNN FOR OPPSTARTSMØTET

Kva er forslagsstillar sin intensjon med å setje i gang planarbeidet.





Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utvida handelsaktivitet i tråd med vedatt kommuneplan for Midt-Telemark.

Materiale som lå føre frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ

PLANFØRESETNADAR

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#)

Detaljregulering

Områderegulering

Merknad

Følgjande overordna planar er relevante for området (regionale planar, areal- og transportplanar (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar m.m):

Arealplanar:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
3817_202001	21.06.21	Kommuneplanens arealdel	Forretning
05_41_2006	27.03.06	Reguleringsplan for bustad- og industriområdet Grevi	Kontor/industri
05_38_2004	15.11.2004	Reguleringsplan for gnr 47/223	Køyreveg, friområde, parkering, bustad
05_30_1996	02.09.1996	Reguleringsplan for Eidsvoll (Napastaaområdet)	Industri og kombinert formål

Ny plan vil erstatte (heilt eller delvis) følgjande andre planar (reguleringsplanar, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	
05_41_2006	27.03.06	Reguleringsplan for bustad- og industriområdet Grevi	Kontor/industri

Merknad:

Går det føre seg anna planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknad





Vil planforslaget samsvare med overordna plan? Ja Nei

Merknad:

Utløyer planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Merknad

Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varslest samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Ligg det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Usikre eigedomsgrenser som vil utgjere juridiske grenser i planen må målast inn før innlevering av planforslag.

Planforslaget må forhalde seg til følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner

(i planbeskrivelsen må forslagsstiller synleggjere korleis ein har forhaldt seg til desse)

Rikspolitiske retningslinjer

- [for styrking av barn og unges interesser](#)
 [for vernede vassdrag](#)

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- [for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
 [for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
 [for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Rikspolitiske bestemmelser

- [for kjøpesentre](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)

(ingen pr. 11.12.15)



KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDET

Jfr. [Forhåndsvarsele oppstart av planarbeid 52-02 \(Grenlandsstandarden\)](#)

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhøyrande hjelpemidlar omtaler kva varselet og annonsa skal innehalde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering før varsling. NB! Alt materiale til regionale styresmakter– inkludert sosifil av varslingsgrensa – skal sendast elektronisk. Hugs å oppgi PlanId.

VIKTIGE UTGREINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET – KOMMUNEN SI FØREBELSE VURDERING

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovudtema	Viktige punkt for denne plansaka
4.1 Planfaglege vurderingar	Tilhøva til overordna plan (kpa) Landskap –nær og fjernverknad og tilpassing til omgjevnaden. Parkering/ sykkelparkering Estetikk- vurdering av høgder, utnytting, form/farge og materialval i høve til omgjevnaden
4.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
4.3 Miljøvern faglege vurderingar	Støy Vurdering etter naturmangfaldlova- registreringar i bekk krav til NIN kartlegging feltsesong frem til okt Alternative energikjelder- eget opplegg
4.4 Kulturlandskap og kulturminne	Evt. registrerte kulturminner
4.5 Samfunnstryggleik - Risiko og Sårbarhet	Områdestabilitet må dokumenterast – sjå tidlegare undersøkersar etc. ROS analyse må utdypas Flaum, fagkyndig. Sjå tidlegare undersøkersar. Universell utforming av bygg
4.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre sine interesser	
4.7 Veg- og vegtekniske tilhøve/ trafikktryggleik	Trafikkmengda inn i området, mobilitetsplan. Valenvegen-trafikkbildet ligger noe data



4.8 Andre kommentarar

KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekklister for reguleringsplanar (Grenlandsstandard) og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar er ansvarleg for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen. Saman med detaljregulering skal det følgje ein illustrasjonsplan som viser at planen er gjennomførbar

Skal alltid ligge føre	Skal leverast
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Sosifil	x
Planføresegner	x
Planbeskrivelse	x
Liste over kven som er varsla	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknadar	x
Utfylt sjekklister (50-011)	x
Vurderast i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjar	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivteikningar	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggeteikningar	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofilar (kryss Valenvegen)	x
Landskapsanalyser	
Anna:	

I vurderinga av kva vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak, skal det leggjast til grunn at den dokumentasjon man nyttar i størst mogleg grad skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opna for i føresegnene.





SÆRSKILTE TILHØVE MED OMSYN PÅ KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

MERKNADER:

Veg	Veg inn og kryssløysning må omtalast, g/s veg i samsvar med mobilitetsplan Moglegheit for å ta inn kryss Valenvegen evt. varsle med området.
Vatn	Forslagsstillar må anslå vasstilhøvet slik at kommunen kan berekne tilførsel. For alle detaljreguleringar med bygg og anlegg skal det utarbeidast rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA- norm og hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet handterast
Avløp	Leidningsnett i planområdet
Overvatn	Prinsipp for handtering av overvatn må vurderast i planarbeidet, opne løysningar, sjå «parkbelte» eigne føresegner/planomtala
Renovasjon	Omtalast

DRØFTING

Kommuneplan for Midt-Telemark er nylig vedtatt og vil her være grunnlaget for planforslag.

Forretning (FO1)

- Innanfor føremålet FO1 kan det totalt etablerast 12 000 m² BRA detaljhandel. Øvrige etableringar skal vere plasskrevjande jf. definisjon i ATP Telemark. Bustad, tenesteyting og kontor er ikkje tillate.
- Forretningar innanfor området skal ha minimum 1200 m² salsareal.
- Kvar butikk skal ha eigen dør/ingang. Seksjonane skal ikkje koplast i hop.
- Det er ikkje tillate å etablere daglegvareforretning. Eit mindre serveringstilbod er berre tillate som ein integrert del av ei forretning.
- Utnyttingsgraden er maks % BYA= 80%
- Før det blir opna for meir detaljhandel utover 12 000 m² BRA skal det gjennomførast ei ny handelsanalyse for Bø.

Retningslinje:

Ved etablering av nye handelsverksemdar kan kommunen krevje analyser som mellom anna viser kva lokale og regionale konsekvensar dagens handelsetablering har ført til, og kva verknader ny handelsetablering vil få. Analysane bør ta for seg tilhøvet til eksisterande sentrum, endra mobilitet i handelsområdet og lokal trafikkavvikling både for køyrande og mjuke trafikantar.





- Mobilitetsplan: Sikre gangforbindelser både til sentrum og Napastaa (eiger av Napasta er Bø kommunale eiedomsselskap)
Eksisterande gangforbindelse ved Europris og vidare inn i området handelsparken.
Moglegheit for gangforbindelse langs grøntdrag i sørvest, men her må det føreligge notat om biologisk mangfald (husk feltsesong til oktober samt frist for innleggesle i base).

Ny handelsanalyse - tall på trafikk og handel.

Planområde- varsle større område - Sperrud/Napastaa – kryss inn ved gnr 47 bnr 223

Høgder: Sjekk pbl kan foreslå over 9 m i plan, i dette område ser vi at bygg kan vere høgare enn 9 m, men dette må omtalast i planomtala.

Store deler av område ligg innanfor aktsomheitsområde for flaum. Sjekk ut om det kan ligge noko dokumentasjon frå tidlegare. Dersom ikkje må fakyndig kontaktast.

Trafikksikkerheit- omtalast i ROS og planomtala- kan ligge noe tidlegare data for Valenvegen.

KOMMUNENS FØREBELSE RÅD OG VURDERINGAR

Ved varsel om oppstart sendast varslingsdokumentet kommunen før varsling.

PROSESSEN VIDARE

Når trur forslagsstillar at komplett planmateriale sendast kommunen? Raskast mogleg – dialog med grunneigarane.

Sjå tilbakemeldingar frå offentlege/berørte

STADFESTINGAR

Prioriterte utgreingsbehov for planarbeidet er gitt så langt det har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet. Oppstartsmøte og referat gir ikkje rettast i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar fra bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for behandling av plansaker.



MATERIALE SOM ETTERSENDAST ETTER MØTET

- Referat
- Naboliste
- Kartgrunnlag
- Va kart

UNDERSKRIFT

Midt-Telemark kommune, den 19.08.21

Referent: *Elin Blütecher*

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar:



Alexander Stettin, Sweco

