

Reguleringsplan for Bøgata 83 med flere

Reguleringsbestemmelser for **Bøgata 83 med flere**.

PlanID 202305.

Saksnummer <23/10194>

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommene innenfor planens begrensning til sentrumsformål – som boliger, næring, tjenesteyting, forretning, restaurant, parkering, trafikkareal, grøntområder og så videre.

Formålet er i tråd med overordnet områderegulering, der Bø sentrum skal tilrettelegges som et attraktivt sentrum med urbane kvaliteter.

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Sentrumsformål (SF1 og SF2)

Uteoppholdsarealer (UTE)

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

Veg – adkomst/parkering (V)

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Hensynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Rød sone iht T-1442 (H210)

Gul sone iht T-1442 (H220)

Bevaring kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggeskikk

Nye bygg og anlegg, og endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med form og karakter i omgivelsene. Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg som underbygger og harmoniserer med øvrige elementer i sentrumsområdet, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

I alle byggesaker skal de estetiske sidene av tiltaket gjøres rede for og vurderes, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplasser

Nye bygg skal plasseres slik at de gir en god utnyttelse av tomte og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplasser skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate.

Byggegrenser er som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningslova og veglova. Bygg skal plasseres i byggelinje langs Stasjonsvegen (fv) og Bøgata.

2.3 Fasader

Nye fasader skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting. Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde.

For publikumsrettet virksomhet skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduer tillates ikke.

2.4 Gater og byrom

Tiltak i området skal ta hensyn til tilgrensende gangforbindelser og bidra til at disse er attraktive for gående og syklende.

2.5 Kulturminner

Det tillates at eksisterende bebyggelse på eiendommene Bøgata 83 - 85 rives, og at eiendommene gjenoppbygges med den tetthet som kreves jfr gjeldende områderegulering for sentrum. **Det settes rekkefølgekrav for tillatelse til riving av eiendommene Bøgata 83-85. jf. 5.1**

Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark Fylkeskommune kontaktes og arbeidet bli stanset i den utstrekning det kan røre

kulturminnet. Kulturminnestyremakten avgjør snarest mulig – og senest innen tre uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier dette (jfr. Kulturminneloven §8 andre ledd).

2.6 Terrengbearbeiding

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal bare gi behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer med mer.

2.7 Kabler og ledninger

Alle nye ledningsnett skal legges i bakken.

2.8 Vann og overvann

I byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og håndtering av overvann samordnes.

Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig trygghet mot flom oppnås.

OVA plan datert 17.10.2024 viser prinsipper for hvordan vannet skal håndteres for eiendommene.

2.9 Universell utforming

Bygninger, uteareal, gater og anlegg som er publikumsretta og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utforma for alle. Utforming skal også fungere vinterstid.

Alle nye boenheter innenfor planområdet over 50 m² skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Halvparten av boenhetene under 50 m² BRA unntas fra kravet om tilgjengelighet.

2.10 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Geoteknikk: Vurderinger av lokalstabilitet, herunder grave- og fundamenteringsforhold, må vurderes og ivaretas i detaljprosjekteringsfasen, jmfør rapport fra Grunnteknikk datert 30.09.2024.

2.11 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn for nye boliger. Retningslinjen legges også til grunn for støy i anleggsfasen.

1) I gul støysone skal minst ett soverom ha luftevindu mot stille side. Boliger kan plasseres i rød støysone (Lden > 65dB). I rød støysone skal halvparten av oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, ha luftevindu mot stille side. Unntak gjelder – se pkt. 2.

2) Det kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side for maks 10% av boenheter innenfor planområdet. Boenheter med dempet fasade skal ha følgende kompenserende tiltak:

- a) Størrelse: Minimum 50 m² (leiligheter under 50 m² skal ha stille side).
- b) Tilgang til sol, lys og utsikt: leilighetene skal ikke være ensidige, men ha minst to sider til ulike himmelretninger og minst en fasadeflate med balkong mot sør, øst eller vest.
- c) Balansert ventilasjonsanlegg som jevner ut varmen i leilighetene og sikrer frisk lufttilførsel uten behov for åpning av vinduer. I tillegg skal alle soverom ha manuell styring for forsert ventilerings.
- d) Det skal tilrettelegges for at det kan monteres utvendig solavskjerming på alle soverom. Dersom dette blir et aktuelt tiltak skal det inngå i estetisk redegjørelse.
- e) Kvalitativt gode uteoppholdsarealer: Private balkonger skal være minimum 10 m². Minimum 5 m² av balkongen skal ha støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442, $L_{den} \leq 55$ dB.

Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå ($L_{den} \leq 55$ dB), og krav til støyskjermingstiltak for å oppnå dette (slik som rekkverk/glasskjerm på private balkonger og takterasse).

Ved utvikling i flere byggetrinn skal støy dokumenteres og nødvendige, og ev. midlertidige tiltak sikres gjennomført.

Bygg- og anleggsstøy:

- 1) Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6.

2.12 Luftkvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 legges til grunn. Luftkvalitet vurderes og ivaretas ved gjennomføring av tiltaket inkludert også støv i bygge-og anleggsfasen, jf. kap. 6 i T-1520.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål (SF1 og SF2)

(§12-7 nr.1 - 14)

Områdene SF1 og SF2 skal benyttes til sentrumsformål, som kan inneholde blandede sentrumsfunksjoner som forretninger, restaurant, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, servering, trafikkareal og grøntareal o.l. Det tillates ikke etablert bensinstasjon.

3.1.2 Dokumentasjonskrav og krav om undersøkelser (§ 12-7, nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan og utomhusplan for uteoppholdsarealene.

Teknisk plan skal vise renovasjonsløsning, veg, VA, overvannshåndtering og hensyn til eksisterende strømkabler.

Overvann skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien i TEK17 § 15-8. En hovedregel for håndtering av overvann er at overvann skal håndteres åpent og det skal tilstrebes å planlegge slik at det inngår som et positivt element i grønnstrukturen. Prosjekteringen skal sikre fordrøyning og trygge flomveier.

Kapasitet ved tilkoblingspunkt for overvann må vurderes ved detaljprosjektering og i samråd med Midt-Telemark kommune må videreført overvannsmengde avtales. Nødvendig fordrøyningsvolum vil avhenge av maks. videreført overvannsmengde.

Ved byggesøknad skal det utarbeides overvannsberegninger som sendes til Midt-Telemark kommune for godkjenning. Tekniske løsninger skal vises i teknisk plan og skal være i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Midt-Telemark kommune.

Hensyn til støy og støyforskrift T-1442 må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering.

Illustrasjons- og utomhusplaner samt tekniske planer for infrastruktur skal vedlegges byggesøknader.

Illustrasjonsplan som legger til rette for utbygging skal minimum inneholde:

- Plassering og utforming av bygg med høyder
- Sol-/skyggekart for tomta og de nærmeste naboeiendommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak.
- Plassering og utforming av adkomst for bil, syklende og gående og parkeringsløsning for bil og sykkel.
- Ganglinjer ut/inn av området og gangsoner fra parkering til inngangsparti.
- Snitt av planlagde bygg sett i sammenheng med eksisterende bygg og gateløp i tilgrensande områder.
- Ved boligformål: Uteoppholdsareal og lekeområder.

Krav til uteoppholdsareal og lekeareal (pbl §12-7 nr. 4)

Krav til privat og felles uteoppholdsareal følger overordnet av reguleringsbestemmelser for Bø sentrum:

- Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring.
- Bygg med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.
- Inntil 100% av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og ikke overbygde terrasser. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal så fremt disse er universelt tilgjengelige.
- For hver boenhet skal det avsettes minimum 5 m² privat uteoppholdsareal som skal være stille (ligge utenfor gul støyzone, Lden).

Felles uteoppholdsareal anses dekket i Evjudalen, som også tillates benyttet som felles lekeplass for små og større barn.

Krav til parkeringsplasser (pbl §12-7 nr. 7)

- Det avsettes parkeringsplasser for biler og sykler jamfør gjeldende bestemmelser for Bø sentrum.
- Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises ved søknad om tiltak. Parkering kan løses på egen eller annen tomt, i felles p-hus eller p-kjeller.
- For tiltak over 1000 m² eller mer enn 30 ansatte skal det vises en enkel mobilitetsplan som grunnlag for å avklare endelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel.
- Det er ikke tillat å etablere ny overflateparkering for mer enn 10% av parkeringsbehovet. Unntak fra dette er gjesteplasser, korttidsparkering og HC-parkering.

Plassering og utforming av bebyggelse (pbl §12-7, nr. 1)

1. Utnyttingsgraden skal ligge på mellom 150 – 220% BRA samlet for planområdet, men kan trappes ned avhengig av antall boliger. Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttingsgraden.
2. Mellom byggegrense 1 og 2 er maksimal tillatt gesimshøyde inntil 12 m og maksimal tillatt mønehøyde 14 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
3. På resterende områder tillates gesimshøyde 12 m og mønehøyde 14 m målt fra eksisterende terreng. For bygg med saltak kan det åpnes for 16 meter mønehøyde.
4. Mot gårdsrom tillates takopplett og arker på inntil 35% av takflaten.
5. Ny bebyggelse på SF1 etableres med vinduer i tett fasade der en unngår fasader med rene glassflater eller vindusbånd mot fylkesveien og Bøgata, og legges i regulert byggelinje. Svalegangsløsning kan tillates dersom den kan utformes slik at den ivaretar de estetiske hensynene som bestemmelsen er ment til å gi.
6. Tekniske installasjoner bygges inn slik at de inngår i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn og trapp kan tillates over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde, men kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate. Trafostasjonen skal som hovedregel bygges inn, men kan også tillates plassert lenger inn på eiendommen med en estetisk tiltalende utforming.
7. Balkonger over fortau/uteareal skal avgrenses mest mulig og stikke maksimalt 1 m ut fra vegglivet, og tillates ikke å stikke ut av veggliv mot fylkesvei og riksvei.
8. Første etasje ut mot offentlig gate, torg og parkeringsareal skal benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet, inkludert kontor, og skal ha flere innganger per kvartal.

9. Nybygg/tilbygg mot gate skal ha vertikale fasader som bygger opp under den opprinnelige eiendomsstrukturen og bygningsrytmen.
10. Nye tiltak/tilbygg mot o_V1 Bøgata (RV36) og o_V2 Stasjonsvegen (FV 359) skal plasseres i gatelivet slik det er fastsett med byggelinje på plankartet.
11. Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på, gaterommenes karakter.
12. Eventuelle støyskjermer og lignende skal vises i søknad om tiltak, og vurderes ifht å utgjøre et element i gaterommet.
13. Renovasjon: Containere og annet anlegg for avfallshandtering skal bygges inn som en del av bygninger. Avfallshåndtering skal løses ihht. til den enhver tids gjeldende norm for Midt-Telemark kommune.
14. Det skal utvikles et brannkonsept ved byggesak som hensyntar mangel på stige bil hos brannvesenet.

Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler til eiendommer med flateparkering og parkeringskjeller er vist med piler i plankartet.

Sikt og stigningsforhold skal være i henhold til kommunens veinormal.

Fra område SF2 tillates kun utkjøring for varelevering og renovasjon gjennom bom mellom Stasjonsveien 10 og 12.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utarbeides i samsvar med gjeldende kommunale normer.

Det skal legges avgjørende vekt på trafiksikkerhet ved valg av løsninger.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte ny bebyggelse med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal håndteres med utslipp til kommunens overvannssystem. Overvann skal håndteres iht. 3-trinnsstrategien i TEK17 § 15-8, og sikre flomveier skal etableres.

- Tekniske planer skal vise plassering og størrelse på avfallsanlegg.
- Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstille kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2).

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

- Retningslinje T-1442 Støy i arealplanleggingen skal legges til grunn ved søknad om tiltak innafor støysonene.
- I frisksone H140 tillates skal maksimal høyde på beplantning ikke overstige 0,5 m. Hekk/trær som kan hindre sikt skal unngås.

4.2 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 e) (sone H570)

- Det tillates rivning av eksisterende bygningsmasse i Bøgata 83-85 med tilhørende rekkefølgekrav, men de historiske byggelinjene skal følge langs Stasjonsveien (fylkesveien) og Bøgata.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse

Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstille kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2) og foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Fundamentering skal prosjekteres av fagkyndig.

Hensyn til støy og støyforskrifter må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering.

Illustrasjons- og utomhusplaner samt tekniske planer for infrastruktur skal vedlegges byggesøknader.

Brannkonsept skal følge byggesaken, og skal ivareta hensyn til mangel på stigebil hos brannvesenet.

Det må fremlegges og godkjennes rammetillatelse/IG for ny bebyggelse på eiendommene Bøgata 83-85 før rivetillatelse av eksisterende bebyggelse kan godkjennes.

5.2 Før brukstillatelse

Fellesområder og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse, eller førstkommende vår dersom årstiden tilsier det.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- Geotekniske vurderinger, Grunnteknikk AS, datert 30.09.24.
- OVA plan datert 17.10.2024.