



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	10.06.2025	41/25

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202304,
PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-
47/119

Arkivsaknr.: 23/10069

Detaljreguleringsplan for Bøgata 105 planID 202304- 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for Bøgata 105 planID 202304 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan-og bygningsloven §12-10, må følgende gjerast:-

1. Sikre i bestemmelse om fasade i forhold til bestemmelser i områdereguleringsplan:-
2.3a) Nye fasadar skal utformast med forståing for eksisterande gateroms rytme, skala, vindauge og fargesetting.
2. Legges inn i rekkefølgebestemmelser :-
 - a.*Oprette bedre trafikksikre gangsarealer for gående mellom dagens Bø senteret og ny bygning på Bøgata 105 ved å:*
 - *Tilrettelegge fortau langsmed siden av Bø senteret mot bøevju frå Bøgata 105*
 - *Opphøyt gangfelt for kryssing av trafikkert område/kjørevei mellom inngang til Bø senteret og ny bygning på Bøgata 105.*
 - b. *Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er opparbeidet fortau inn i planområdet.*
 - c. *Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for kryss før byggetillatelse gis eller bygningen igangsettes.*
3. *Plandokument må oppdateres i forhold til punkter som er nevnt overfor.*

10.06.2025 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Forslag til tillegg fra Torbjørn Lahus (H):

Kulverten under Bø senteret forlenges ned til brua ved Bø auto.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Torbjørn Lahus falt med 4 mot 2 stemmer som stemte for forslaget.

PTN- 41/25Vedtak:

Før detaljregulering for Bøgata 105 planID 202304 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan-og bygningsloven §12-10, må følgende gjerast:-

1. Sikre i bestemmelse om fasade i forhold til bestemmelser i områdereguleringsplan:-
2.3a) Nye fasadar skal utformast med forståing for eksisterande gateroms rytme, skala, vindauge og fargesetting.
2. Legges inn i rekkefølgebestemmelser :-

a.Oprette bedre trafikk sikre gangsarealer for gående mellom dagens Bø senteret og ny bygning på Bøgata 105 ved å:
 - *Tilrettelegge fortau langsmed siden av Bø senteret mot bøevju frå Bøgata 105*
 - *Opphøyt gangfelt for kryssing av trafikkert område/kjørevei mellom inngang til Bø senteret og ny bygning på Bøgata 105.*
b. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er opparbeidet fortau inn i planområdet.

c. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for kryss før byggetillatelse gis eller bygningen igangsettes.
3. *Plandokument må oppdateres i forhold til punkter som er nevnt overfor.*

Bakgrunn for saka:

Scala Bø As fremmer forslaget for detaljreguleringsplan for Bøgata 105 . Linje Arkitektur As v/Silje Skinne Lunde er plankonsulent for dette plan. Planområdet vil omfatte eiendommene i **tabellen 1**.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av lokaler for sentrumsfunksjoner som forretning, tjenesteyting, kontorer og bevertning, med parkering.

Vedlegg følger plankart, planbeskrivelsen, planbestemmelsen og andre tilhørende dokument til plan.

Tabell 1. Eiendomsforhold inn i foerslått planområdet

Gbnr	Grunneier
47/119 (Byggeområdet)	Scala Bø As
51/1 (adkomst/veg)	Opplysningsvesenets fond
47/76 (adkomstveg)	Midt-Telemark kommune
53/323 (Bøgata med sideareal)	Statens Vegvesen
53/1/5 (Naboeiendom/stasjonsvegen 4)	Midt-Telemark kommune

Saksomtale:

Det ble varslet om oppstart av planarbeide og forhandling om utbyggingsavtale den **31.08.2023** med merknadsfrist **29.09.2023**. Det kom inn sju forhånduttalelser til varsel om planoppstart :-

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Telemark Fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE- Norges vassdrags-og energidirektorat.
5. Bane Nor
6. Mattilsynet
7. Den norske kirke.

De innkommende innspill er oppsummert inn i planbeskrivelsen *kap 5.3 sammenstilling av innkommende merknader og i vedlegg 11_merknader til planoppstart*.

Tilhøve til overordna plan

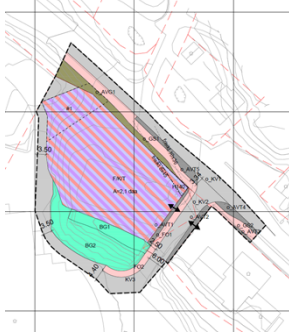
Planområdet ligger innenfor nåværende sentrumsformål S1 i kommuneplan arealdel og i områdereguleringsplan. Plan omfatter området BS20 i områderguleringsplan for Bø sentrum . Planområdet omfattes også av faresone ras-og skredfare, flomfare, rød-og gul støysone og bestemmelsesområdene #2 og #3 som gjelder etablering av trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangsforbindelse.



Figur 1 : Kartutsnitt fra kommunekartproff som viser arealforemål i kommuneplansarealdel



Figur 2 Kartutsnitt fra kommunekartproff som viser arealforemål i områdetreguleringsplan



Figur 3 kartutsnitt av foreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

Planområdet ligger i sørøst for Bø sentrum, retning mot Gvarv. I nordøst avgrenses planområdet av Bøgata, og resten av planområdet avgrenses av kjørevegene rundt Bøsenteret.

Sørvest på planområdet kommer Bøevju ut av kulverten under sentrum og renner åpent videre.

Trafikkforhold

Bygget ligger i tilknytning til vegsystem rundt Bø senteret, og vil benytte eksisterende adkomster.

Trafikkanalysen beregner at ca. 2/3 av gjestene i bil vil komme fra Bøgata (*Vedlegg*

7_Trafikkanalysen). Dagens har planområdet 50 ÅDT. Trafikkanalysen beregner nyskapt ÅDT til planområdet til 1120 ÅDT. Det er regulert inn fortau langs adkomstvegen fra Bøgata til Bøsenteret.

Dette fortauet gir tryggere forbindelse mellom Bøsenteret og Bøgata. Planforslaget har ikke vurdert trygg trafikkløsning for gående mellom de to bygningene. Derfor vurdert at det bør tilrettelegge fortau løsning langs med Bøsenteret se figur 4 nede.



Figur 4 røddlinje viser fortau løsning

Grunnforhold

Planområdet har terrengforskjeller og ligger under marin grense. Planområdet er omfattet faresone H310 ras-skredfare i kommuneplanen. Grunnteknikk As har utarbeide en områdestabilitet notat (se *vedlegg 8_notat_områdestabilitet*) og konkludert at det er ikke identifisert mulige løsne- eller utløpsområder som kan berøre planlagt tiltak. Lokale skarpninger mot nordvest og sørvest må vurderes som en del av tiltaket med krav til lokalstabilitet-. Sikkerhetskravet øker hvis tiltaket forverrer stabiliteten. Lokalstabilitet, herunder grave-, oppfyllings-, fundamenterings- og erosjonsforhold, må vurderes i detaljprosjekteringsfasen. Det er sikre i bestemmelsen 6.1.1

området stabilitet at *Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal nødvendige sikringstiltak for å ivareta områdestabiliteten være gjennomført.*

Flom

Planområdet ligger inntil Bøevju og innenfor aktsomhetsområde for flom i temakart fra NVE. Det er utført flomberegninger og vurderinger knyttet til flom på planområdet (vedlegg 10_Sweco Flomfarevurdering). Ved 200-årsflom med klimapåslag vil vannstanden ligge på 57 moh. Iht. vurderingen kan flomsikkerheten for tiltak på planområdet ivaretas ved å legge terreng eller flomvoll på minimum 57,5 moh. Hoveddelen av planområdet (dagens gruslagte plass) ligger på ca. kote 57 moh og høyere. Bebyggelsen planlegges lagt på kote 57,5 moh.

Bestemmelsene kap 6.1.2 sikrer at bebyggelse og elementer som er sårbare mot flom blir sikret:-

Før igangsettingstillatelse for tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 eller F3 iht. TEK 17 §7-2 skal nødvendige flomsikringstiltak være gjennomført.

Kulturminner

Det er ingen kulturminner på planområdet. Området som skal bebygges består av en gruslagt plass og en gresskledd skråning. Nordvest for Bø sentrum ligger Bø kyrkjestad. Her står Bø gamle kyrkje (fredet), som er fra 1179 og Bø kyrkje (listeført) fra 1875. Begge er automatisk freda kulturminner. Bø kyrkjestad er et lokalt viktig identitetssted og kulturminne iht. merknadene fra Riksantikvaren og Den Norske kirke.

Figur 5 under viser at langs et strekke i Bøgata på ca. 450 meter er det 3 siktlinjer til kyrkjestaden.

Siktlinjen vil reduseres av den foreslåtte bebyggelsen på planområdet, men ikke forsvinne helt.

Nybyggets avrundede hjørne leder blikket og åpner opp for utsikten mot kirkebygningene



Figur 5 Siktlinjer fra Bø kyrkjestad mot Bøgata

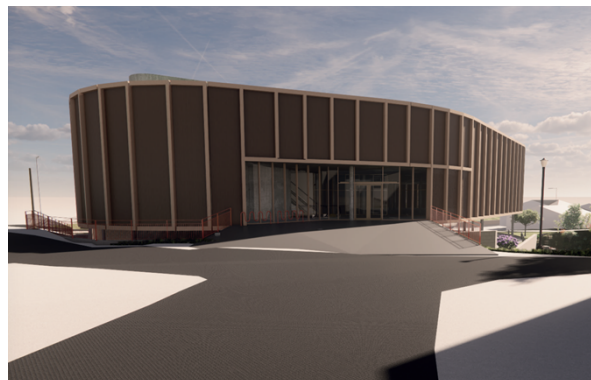
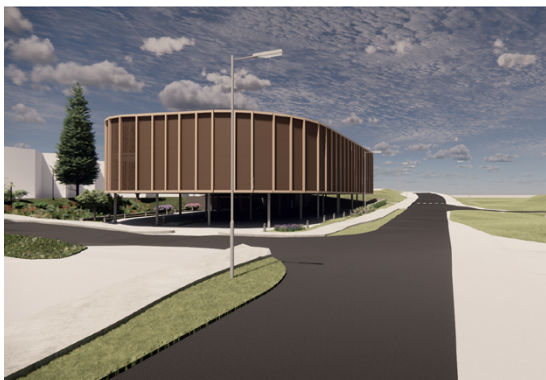


Figur 6 Siktlinje mot kirkene blirdelvis ivaretatt

Estetikk og kvaliteter

Planområdet er vist med et bygg på totalt 3 etasjer inkludert bakkeplan, med åpen underetasje/bakkeplan med parkering. Bygget knytter seg mot Bøsenteret og Bø sentrum på nivået over parkeringen. Fasadene er planlagt med utstrakt bruk av tre. Bygget og fasaden har en fleksibilitet som gjør det mulig å endre bruken over tid. Bøevju og skråningen opp mot Bøsenteret skal beholdes, og vegetasjonen opprettholdes.

Planforslaget er ikke i tråd med bestemmelse 4.1.4 b) i områdereguleringen for Bø sentrum, som sier at første etasje mot offentlig gate skal benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Områdereguleringsplanen sier samtidig at det er viktig med mange parkeringsplasser i tilknytning til Bøsenteret for at senteret skal være attraktivt som kjøpesenter. Planområdet benyttes i dag til parkeringsplasser, og det er en mulighet for at flere parkeringsplasser forsvinner dersom tomten ved Skoghaugen etter hvert utnyttes til annen bruk. På grunn av grunnforholdene er det ikke mulig å legge parkering i kjeller under bakken. Behovet for parkering må enten løses i på bakkeplan eller i de øvrige etasjene. For publikum sin del mener vi det er viktigere med kontakt med Bøsenteret og Bø sentrum via Stasjonsvegen. Ettersom tomten ligger ca. en etasje lavere enn sentrumsområdene, er det beste alternativet å legge parkeringsplassene på byggets bakkeplan. Disse parkeringsplassene kan, sammen med de øvrige parkeringsplassene til Bøsenteret, fungere som en innfartsparkering, spesielt for handlende til Bø fra sør og sørøst. Det bidrar til reduksjon av trafikk i sentrum.



Figur 7 Illustrasjon av bebyggelse sett fra Bø senteret i vest Figur 8 Illustrasjon av inngangsparti

Konklusjon

På bakgrunn av vurdering overfor anbefales det at detaljregulering for Bøgata 105 planID 202304 tas til 1.gangsbehandling , og leggst ut til offentlig ettersyn/høring med de endringer som er foreslått.

Vedlegg:

03.06.2025

1_Forslag reguleringsplan Bøgata 105_250424

1724056

03.06.2025	2_Reguleringsbestemmelser_250522	1724057
03.06.2025	3_Planbeskrivelse_2505622	1724058
03.06.2025	4_ROS-analyse_250425	1724059
27.05.2025	5_50-011 Sjekkliste reguleringsplaner_Bøgata105	1724060
03.06.2025	6_Illustrasjonshefte_250429	1724061
03.06.2025	7_Trafikkanalyse Bøgata 105	1724062
03.06.2025	8_a_117833n1_rev1_Notat områdestabilitet	1724063
03.06.2025	8_B_Bøgata 105 - RIG - Kontroll ihht NVE - rev A	1724064
03.06.2025	9_VA-plan_250526	1724065
03.06.2025	10_Flomfarevurdering_20250526	1724066
03.06.2025	11_Merknader til planoppstart	1724067
03.06.2025	12_Adresseliste varsel om planoppstart	1724068
03.06.2025	13_Vegtegninger_kryss_240910	1724069
03.06.2025	14_10239549_RIG_N01_Bøgata105-Områdestabilitet utredning_R01_2025-05-26 _SWECO	1724070
03.06.2025	15_Tegning_VA_ANLEGG	1724071

Parter:

Linje Arkitektur As

Scala Bø As