

Reguleringsplan for Bø Kunnskapspark

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 3817-202230

Dato: 13.04.23

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for nytt kontor- og konferansebygg i tilknytning til Bø Hotell. Planarbeidet vil bygge på eksisterende områderegulering for Campus Bø, PlanId 02_37_2014.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

- Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VA-plan og plan for overvannshåndtering, som skal godkjennes av kommunen.
- Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.2 Støy

- Grenseverdier angitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende i denne planen.

2.3 Renovasjonsløsning

Avfallshåndtering skal være skjermet eller plasseres innendørs. Avfallshåndtering skal løses i samsvar med den til enhver tids gjeldende norm for kommunen.

2.4 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.4.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av bygg og avstander til andre bygg, grenser og veger
- b) Adkomst med frisksone, interne gangveger, manøvreringsareal, sykkelparkering og biloppstillingsplasser
- c) Disponering av uteareal, inkludert snøopplag
- d) Vegetasjon, belysning og materialbruk i fellesområder
- e) Kotehøyder for ferdig terreng
- f) Plassering av renovasjon.

2.4.2 Redegjørelse for energi- og materialbruk

Det skal redegjøres for

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

2.4.3 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og håndtering av overvann. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav. Planene skal vise:

- Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- Plan for håndtering av overvann som viser prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering med hensyn til fremtidig klimaendringer, overvannshåndtering og grønnstruktur.
- Løsninger for el-forsyning og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende forskrift.

2.4.4 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, evt. fjerning av fremmede plantearter, samt evt. tiltak for å hindre forurensning av overvann.

Planen skal vise trafiksikkerhet i og forbi området (god sikt i kryss og sikre ganglinjer), samt hvordan el-infrastruktur sikres i anleggsfasen.

2.5 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd)

2.6 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesielløsninger i størst mulig grad unngås. De til enhver tid gjeldende forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven skal være førende for utforming av bygg og uteområder.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr 1)

3.1.1 Kombinert formål – hotell, kontor og (student)boliger.

Innenfor området tillates det etablert hotell, kontor og (student)boliger med tilhørende anlegg.

a. Utforming

- Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den fremstår med et helhetlig preg når det gjelder plassering, volum og formes slik at de bidrar til gode uterom.
- Nye bygg skal ha fellestrekk med eksisterende bygninger i utforming, farger og materialbruk.
- Store bygningsvolum skal brytes opp med variasjon, sprang eller inntrukket del av fasade.

- Hovedfasademateriale skal ha variert struktur eller fargespill på overflaten (som trekledning, tegl eller lignende). Tre skal benyttes som ett av fasadematerialene.
- Tillatt byggehøyde er angitt med bestemmelsesområder #6-8 i plankartet. Det tillates rekkverk eller åpent overbygd areal over maks gesimshøyde, dersom dette er tilbaketrukket og utføres i transparent materiale eller som åpen konstruksjon.

b. Byggegrenser

- Byggegrenser er angitt i planen. Der byggegrense ikke er angitt, går byggegrense i formålsgrense.

c. Grad av utnyttning

- Det tillates utbygd inntil 50% BYA innenfor planområdet. Areal under terreng medregnes ikke.

d. Parkering og sykkelparkering

- Det skal være min. og maks. 1,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² kontor. Det er ikke satt min- eller maksimumskrav til parkering for hotellet.
- Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- For (student)boliger skal det anlegges parkeringsplasser for bil til bevegelseshemmede, gjester og driftspersonell. Antall plasser skal minimum være 1 pl. pr 25 boenheter.
- Det tillates parkering på bakkeplan, så fremt det er innenfor maks tillatt utnyttelse.
- Parkering kan løses i parkeringshus- eller kjeller.
- Det skal tilrettelegges for nødvendig infrastruktur til etablering av ladepunkt til elbil.
- Det skal være min. 2 parkeringsplass for sykkel pr 100 m² kontor.
- Det skal være min. 1 parkeringsplass for sykkel pr (student)bolig.
- Minimum halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være overdekket.
- Sykkelparkering og HC-parkering skal ligge nær inngangsparti.

e. Adkomst

- Adkomstpilene er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Hovedadkomst til området skal være fra Gullbringvegen, o_KV1. Det tillates etablert sekundæradkomst fra KV2.
- Varelevering skal skje via ny adkomst fra o_KV3.
- Eksisterende g/s-veg fra øst skal kobles til ny varelevering og o_KV3.
- Adkomst til parkeringskjeller kan skje fra o_KV3.
- Innenfor frisktsoner skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over terreng. Enkeltstående oppstammede trær stolper el.l som ikke er til hinder for sikt kan stå i sikktrekanten.

f. Uteareal for (student)boliger

- Det er krav til minimum 5 m² uteareal pr. boenhet. Overbygde arealer og terrasser på bakkeplan samt takterrasser kan regnes inn i MUA. Terreng brattere enn 1:3 kan ikke regnes som uteareal.
- Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal ha solinnfall kl 15. ved vårjevndøgn

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

3.2.1 Fortau (o_FO)

- Fortau er offentlig. Kantstein skal være nedsenket gjennom avkjørselen. Der avkjørsel krysser fortau, skal kantstein være gjennomgående og ha en høyde på 2,5 cm.

3.2.2 Kjørveg (o_KV1, o_KV3, KV2)

- Kjørveg o_KV1 og o_KV3 er offentlig.
- Veg KV2 er privat og felles for eiendommene 56/27 og 56/28.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

- Annen veggrunn skal benyttes til grøft, snøopplag og evt. tekniske installasjoner

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #6-8)

- Det kan etableres gangbru som forbinder bygg i BKB2 til Gullbring Kulturanlegg innenfor #1. Minste krav til fri høyde under bru er 4,90.
- Innenfor #6 (eksisterende hotell, sør- og tverrfløy) er maksimal tillatt byggehøyde kote +76.
- Innenfor #7 (eksisterende hotell, nordfløy) er maksimal tillatt byggehøyde kote +79.
- Innenfor #8 er maksimal tillatt byggehøyde kote +85,5.
- For #6-8 tillates takoppbygg for heis, teknisk rom og solcelleanlegg inntil 1,5 m over maksimal kotehøyde.

4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3-5)

Ved bygging innenfor bestemmelsesgrense #6 og #7 (eksisterende hotell) og videreføring av vegen KV2, må det utføres sikringstiltak innenfor område #3-#5 i samsvar med geoteknisk vurdering, ref. notat fra Grunnteknikk 21.04.2016. Det tillates mindre justeringer i avgrensing av bestemmelsesområdene etter geoteknisk prosjektering til byggesaken.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

5.1 Bestemmelser til faresone kvikkleire (H310)

Skredfareklassen er lav. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan forverre områdestabiliteten, dvs. at som hovedregel må byggetiltak på toppen av skråningen utføres kompensert/ikke gi pålasting, mens eventuelle tiltak i bunn av skråningen ikke må føre til avlastning.

Små tiltak (tiltakskategori K1) må utføres med aktsomhet jf. NVE sin veileder for små inngrep i kvikkleiresoner. For alle andre tiltak må lokalstabilitet dokumenteres av geotekniker, og geotekniker må bekrefte at tiltaket ikke vil forverre områdestabiliteten. Dersom planlagt byggetiltak vil påvirke områdestabiliteten negativt, må det gjennomføres ytterligere stabilitetsforebyggende tiltak i samsvar med krav i TEK17 og NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Tiltak skal godkjennes av kommunen.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Skal det foreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA iht. dokumentasjonskrav i § 2.4.

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold som sikrer tilstrekkelig stabilitet. Dette gjelder også terrengbearbeiding, disponering og lagring av gravemasser, samt mellomlagring av masser til bruk i bygging.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Utearealer iht. utomhusplan.
- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel og fortau langs eiendommen skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.