



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	19.08.2025	50/25

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202305,
PLANNAVN-Detaljreguleringsplan
for Bøgata 83, PLANTYPE-31, FA-
L13, GBN-53/291

Arkivsaknr.: 23/10194

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl planID 202305 -1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulerings plan for Bøgata m.fl planID 202305, vert lagt ut offentlig ettersyn jf.. Plan-og bygningslova §12-10.

19.08.2025 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

PTN- 50/25Vedtak:

Detaljregulerings plan for Bøgata m.fl planID 202305, vert lagt ut offentlig ettersyn jf.. Plan-og bygningslova §12-10.

Bakgrunn for saka:

Bøgata 83 AS ved Morten Glenna er forslagstiller og eier av eigedom. De offentlige trafikkarealene, eigedom 53/288 og 53/289 eies av Midt-Telemark kommune. Der planen forutsetter avtaler om bruk av deler av disse områdene. Sagaplan As ved Stine Nyheim Folserass er konsulent for planarbeidet.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommene innenfor planens begrensing til sentrumsformål- som boliger, næring, tjenesteyting, forretning, restaurant, parkering, trafikkareal osv. Vedlegg følger plankart, planbeskrivelsen, planbestemmelsen og andre tilhørende dokument relevant til plan.

Saksumtale:

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet og forhandling om utbyggingsavtale den 23.09.2023, med frist for innspill 15.11.2023. Det kom inn sju innspill til varsling av oppstart av planarbeidet.
1. Telemark Fylkeskommune.

2. Staten Vegvesen
3. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
4. Mattilsynet
5. NVE- Norges vassdrags-og energidirektorat
6. Naboer : beboere og leihakere i Stasjonsveien 12.
7. Advokatene Veiding, Frisak og Slettebø v/Øystein Slettebø på vegne av grunneier 53/240 Einar Waleran Stadkleiv

De innkommende innspill er oppsummert inn i planbeskrivelsen kap. sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden og i **vedlegg 14_alle innspill til planvarsel**.

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m. fl har vært i plan og utvalgsmøte for 1.gangs behandling den **10.06.2025** saks nr **40/25**, saken ble avvist og sendt tilbake for justering før den legges ut til offentlig ettersyn (*se vedlegg 17_vedtak 1.gangs behandling*). Følgende endringene var foreslått: -
- Sentrumsformål slik som forslaget viser, åpner opp for mange mulige funksjoner. Det bør på dette detaljeringsnivå (detaljregulering) avgrenses til det faktiske formål som forslagstiller har til planlagt utnyttelse (forretning/næring og bolig).
-Planbestemmelsene 2.1 byggeskikk viser til en bevaring og harmonisering av bebyggelse. Dette gjenspeiler ikke planbestemmelsene slik det fremkommer under overskriften "Plassering og utforming av bebyggelse (pbl §12-7, nr. 1)" - der det åpnes for bebyggelse med inntil 18 meter mønehøyde. Utvalget ber om at det i bestemmelsene til planforslaget når det gjelder høyde og volum, samt plassering, blir gjort justeringer slik at opprinnelig vern av bygningsmiljø ivaretas på en bedre måte enn det nåværende forslag åpner for.

Forslagsstillar kommenterer og justeringer av bestemmelser er forklart i kapittel- **Revisjon etter 1.gangs behandling** side 5 -10. Bestemmelsene som er endret :-

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggeskikk

Gjeldende bestemmelser:

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, takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.*

Endres til:

Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg som underbygger og harmonerer med øvrige elementer i sentrumsområdet, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde

3. Bestemmelser til arealformål

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg-sentrumsformål (SF1 og SF2) (12-7 nr.1-14)

Gjeldende bestemmelser:

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

Forslag til endring av bestemmelser:

Områdene SF1 og SF2 skal benyttes til sentrumsformål, som kan inneholde blandede sentrumsfunksjoner. Første etasje skal benyttes til forretning/kontor/tjenesteyting/beverting eller annen publikumsretta virksomhet. Det tillates ikke etablert bensinstasjon.

Plassering og utforming bebyggelse (pbl§12-7. nr1)

Gjeldende bestemmelser

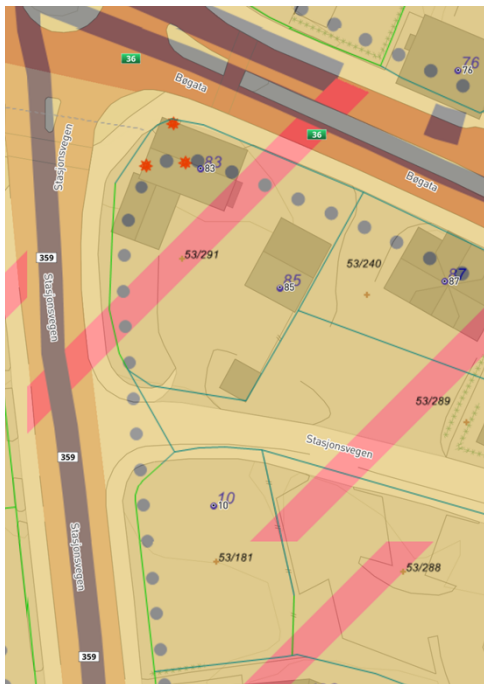
1. På resterende områder tillates gesimshøyde 14 m og mønehøyde 16 m målt fra eksisterende terreng. For bygg med saltak kan det åpnes for 18 meter mønehøyde.

Endres til:

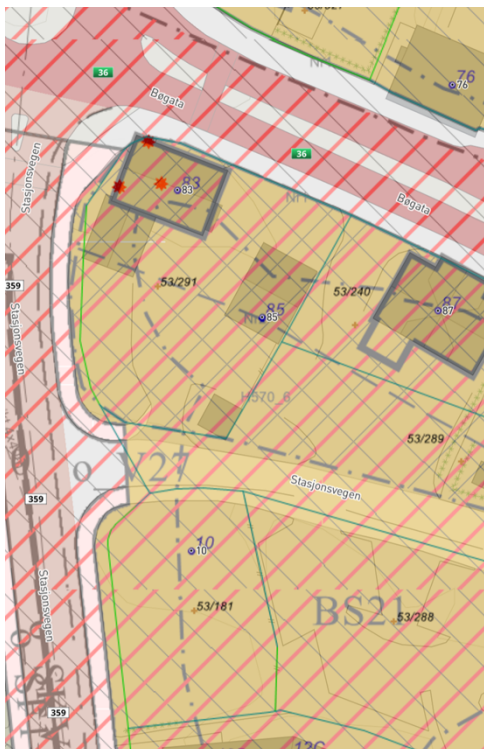
På resterende områder tillates gesimshøyde 12 meter og mønehøyde 14 meter målt fra eksisterende terreng. For bygg med saltak kan det åpnes for 16 meter mønehøyde.

Tilhøve til overordna plan

Forslaget planområdet er regulert som en sentrumsformål i områdetreguleringsplan for Bø sentrum (Vedtatt 05.11.2017) og i kommuneplanens arealdel, og omfatter område BS21.



Figur 1 Kartutsnitt fra kommunekartproff som viser arealformål i kommuneplanarealdel.



Figur 2 Kartutsnitt fra kommunekartproff som viser arealformål i områdetreguleringsplan.



Figur 3 Kartutsnitt av foreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

Planområdet er sentralt plassert i Bø sentrum, ved rundkjøringen mellom Bøgata (RV36) og Stasjonsvegen (FV359). Planforslaget er i tråd med overordna planer. Ei gjennomføring av planen slik det ligger føre til et attraktivt sentrum med urbane kvaliteter. Kommunedirektøren kan ikke se at foreslått planforslag vil kome konflikt med eksisterande situasjon.



Figur 4 Skisse av ny bebyggelse



Figur 5 Skisse av ny bebyggelse mot Bøgata og Stasjonsvegen

Den nye konseptskisser viser noe lavere bygg for resterende område. De generelle høydene senkes med to meter i forhold til gjeldene plan, og justeres til samme høyde som mellom beggegrense 1 og 2, med unntak av at bygg med saltak kan heve mønehøyden til 16 meter.

Burger king Skilt

Planen foreslår å tillate plassering av reklameskilt i høyde X bredde 7 X 1.9 meter. Dette utfordrer skiltbestemmelser for Midt-Telemark kommune som blant annet sier:

'Innenfor særprega og historiske interessante miljø, sentrumsfremål, i ope naturlandskap, kulturlandskap, parker, friområde, parkeringsplassar og på rivingstomter skal det ikkje oppførast frittstående reklameinnretningar som ikkje er tilpassa miljøet sin karakter og historie.'

Skiltet vil også plasseres langs RV36 og eventuelt mot fylkesvei, der hhv Statens vegvesen og Telemark Fylkeskommune vil være riktige instanser for søknader om å føre opp skilt.



Figur 6 Størrelse for Burger king skilt

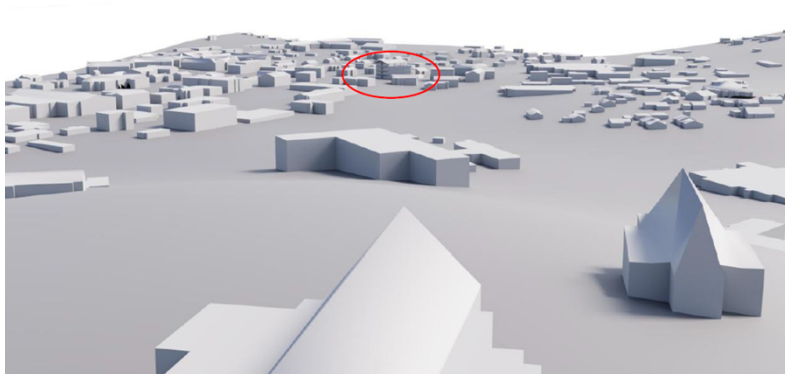
Kulturmiljø

Bøgata 83 er regulert til bevaring, som et element som beskriver utviklingen av Bø sentrum etter at jernbanen ble etablert (1923-1945). Bygget inngår i hensynsone 570_6, og inngår også i et bygningsmiljø med nærliggende bebyggelse.

Området har følgende spesifikke bestemmelse: *‘Ved nybygg eller dersom verneverdig bygg vert øydelagt av brann, skal regional kulturminnemynde rådførast før det gis løyve til gjenoppbygging/nybygging innan omsynssona.’*

Planforslaget utfordrer denne bestemmelsen fordi bestemmelsene i gjeldende områdereguleringsplan samtidig har krav til såpass høy utnyttelse at en bevaring av bygget i Bøgata 83 ikke er mulig å få til. De verneverdige byggene står på attraktive tomter midt i sentrum. Når eiendomsutviklere ser at man kan få gjennomslag for slike prosjekter, utkonkurrerer de potensielle eiere som kunne ønske å ta vare på verneverdig bygningsmasse, ved at de med forventning om fremtidig utvikling og profit kan betale mer for eiendommene. Det er utarbeide en egen vurdering av kultur- og bygningsmiljøet, som er vedlagt planmaterialet. I tillegg gjeldene bestemmelser om tetthet og utnyttelsesgrad i gjeldene områdeplan for Bø sentrum det vanskelig/umulig å beholde eksisterende bygg.

Foreslått byggehøyder og volumn er innenfor avsatte volumn i områdereguleringen, og vi anser derfor at hensynet til kirken og den siktelinjer er avklart i overordnet plan (se figur 7)



Figur 7 Illustrasjon fra Kirkehaugen mot sentrum.

Trafikkforhold

Det er utarbeidet en egen analyse av de trafikale forholdene, se rapport fra Asplan Viak AS, datert 30.01.2025 (**vedlegg 9_veg og trafikkvurdering**). Analysen konkludere at planforslaget medfører relativt små endringer av trafikkbildet i Bø. Det blir noe trafikkøkning, dette gjelder spesielt Stasjonsvegen. Etableringen påvirker ikke eksisterende gang- og sykkelløsninger eller skoleveger. De planlagt byggene skal ha adkomst fra Stasjonsvegen via eksisterende kryss. Utbygger ønsker også en utkjøring fra Stasjonsvegen 10, som er ønskelig til varelevering og renovasjon. Utkjøringen skal normalt være stengt med bom, og den skal åpnes av personalet ved utkjøring etter varelevering eller henting av søppel. Løsningen legger til rette for å slippe rygging med store kjøretøy i området for parkering og drivetrue for henting av mat.



Figur 8 Illustrasjonsplan med arealer som grunnlag for trafikkberegninger. Bøgata 83 er vist øverst og Stasjonsvegen 10 (Burger king mm) er vist nederst.

Folkehelse

Planen anses å kunne fremme folkehelse ved at tiltaket er plassert sentrumsnært, med nær tilknytning til andre sentrumsfunksjoner samt friområder i Evjudalen. Plasseringen åpner for en tilnærmet bilfri hverdag, med gang- og sykkelavstand til det aller meste man skulle trenge.

Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende, men det er stilt krav om vurderinger av lokalstabilitet, herunder grave- og fundamenteringsforhold, må vurderes og ivaretas i detaljprosjekteringsfasen. Denne kraven er sikra i felles bestemmelsen kap 2.10 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Støy

Det er utført støyvurderinger for nye bebyggelse i Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10 i Midt-Telemark kommune (Vedlegg 7_Støyutredning for Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10). Vurderingen ble gjort iht. T-1442/2021 og kommuneplanens bestemmelser mht. støy.

Planområdet ligger tett inntil RV36 mellom Seljord og Skien, og ligger derfor innenfor både rød og gul støysone. Det er utarbeidet en egen støyanalyse som gir forslag til tiltak. Det er også knyttet bestemmelser med krav om å hensynta støy og støyforskrift T-1442 ved prosjektering av inn- og uteområder, der det er krav om avbøtende tiltak om nødvendig.

Konklusjon

På bakgrunn saksomtalen over, anbefales det at detaljreguleringsplan for Bøgata 83m.fl tas til 1-gangsbehandling og legges ut til offentlig ettersyn/høring.

Vedlegg:

11.08.2025	Vedlegg 1_Plankart_Regplan_Bøgata 83 mfl	1738927
11.08.2025	Vedlegg 2_Planbeskrivelse Bøgata 83 mfl_rev e 1 g beh ver 2	1738925
29.07.2025	Vedlegg 3_Reguleringsbestemmelser Bøgata 83_rev e f g beh	1738926
11.08.2025	Vedlegg 4_områdestabilitet Bøgata 83-85_Stasjonsvegen 10	1738928
11.08.2025	Vedlegg 5_Kulturmiljø og bygningsmiljø	1738929
11.08.2025	Vedlegg 6_ROS - Bøgata 83 mfl	1738930
11.08.2025	Vedlegg 7_Støyutredning Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10	1738931
11.08.2025	Vedlegg 8a_VAO-plan	1738932
11.08.2025	Vedlegg 8b_Oversiktsplan_VA	1738933
11.08.2025	Vedlegg 8c_Oversiktsplan_OV	1738934
11.08.2025	Vedlegg 9_Veg- og trafikkvurdering - Detaljregulering Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10	1738935
11.08.2025	Vedlegg 10_Møtereferat regionale mynd 25.06.24	1738936
11.08.2025	Vedlegg 11_Stasjonsvegen10_SitplanA4Illustrasjon_4m_fra_nabo_ mål	1738937
11.08.2025	Vedlegg 12_Stasjonsveien10_Bogata83_Fra_kirkehaugen	1738938
29.07.2025	vedlegg 13_Referat frå oppstartsmøte - Bøgata 83	1738939
11.08.2025	vedlegg 14_alle innspel til planvarsel	1738940
29.07.2025	vedlegg 15_50-011 Sjekkliste	1738941
11.08.2025	vedlegg 16_Solstudie_Stasjonsveien10_Bogata83	1738942
11.08.2025	vedlegg 17_Vedtak_1.gangsbehandling	1738951

Parter:

Bøgata 83 As
Slagplan As