



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	25.04.2023	44/23
Kommunestyret	08.05.2023	55/23

Saksansvarleg: Arne Engravslia  
Jenssen

Arkiv: PLANID-202230,  
PLANNAVN-Bø Kunnskapspark,  
PLANTYPE-31, FA-L12, GBN-  
56/27

Arkivsaknr.: 22/3592

## Detaljregulering for Bø Kunnskapspark - 2. gongs behandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Bø Kunnskapspark vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12 med dei følgande endringar. Saka skal deretter leggst fram for kommunestyret.

- Planomtala får eit tillegg med illustrasjonar som skisserer den egentlige virkningsforskjellen mellom gjeldande og foreslått byggehøgde med tanke på sikt til kirka.
- Planomtala får eit tillegg med illustrasjonskart som syner hvor ein mister sikt til kirka som følgje av det foreslåtte bygget.

### 08.05.2023 Kommunestyret

#### Behandling:

Asbjørn Botnen fratrådte som inhabil. Samrøystes vedteke.  
26 representanter til stades.  
Tilrådinga frå PTN utvalet vart samrøystes vedteke.

#### KS- 55/23Vedtak:

Detaljregulering for Bø Kunnskapspark vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12 med dei følgande endringar. Saka skal deretter leggst fram for kommunestyret.

- Planomtala får eit tillegg med illustrasjonar som skisserer den egentlige virkningsforskjellen mellom gjeldande og foreslått byggehøgde med tanke på sikt til kirka.
- Planomtala får eit tillegg med illustrasjonskart som syner hvor ein mister sikt til kirka som følgje av det foreslåtte bygget.

### 25.04.2023 Utval for plan teknikk og næring

#### Behandling:

Tilrådinga vart samarøystes vedteke. Ein tok vekk kulepunkta i tilrådinga.

## **PTN- 44/23Vedtak:**

Detaljregulering for Bø Kunnskapspark vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Saka skal leggest fram for kommunestyret.

### **Bakgrunn for saka:**

Sør Arkitekter fremjar på vegne av Bø Kunnskapspark AS forslag til detaljregulering for Bø Kunnskapspark. Formål med planen er å legge til rette for nytt kontor- og konferansebygg i tilknytning til Bø Hotell. Det leggest opp til nybygg på 820 m2 BYA og 2200 m2 BRA, fordelt på 1700 m2 kontorformål og 500 m2 kurs- og konferansearealer. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden frå 23.02.2023 til 06.04.2023, og det har kome 5 innspel til saka, se vedlegg. Vedlagt følgjer revidert plankart, føresegner og planomtale, høyringsutgåve av plandokumenta samt andre relevante dokumentar i saka.

### **Saksomtale:**

Innkome merknader:

1. **Statens vegvesen**

Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

*Kommentar*

*Innspelet tas til orientering*

2. **NVE**

Nve har ingen merknader til planen.

*Kommentar*

*Innspelet tas til orientering*

3. **Vestfold og Telemark fylkeskommune og Agder og Telemark biskop**

Fylkeskommunen merkar at det er positivt at det er lagt vekt på klimavennelege løysingar og ein bebyggelse som harmonerar med omkringliggande bebyggelse. Dei merkar også at lokaliseringa fremjar sykkel- og gonge, og omsynet til flaum og overvatn er godt beskrive.

Dei merkar at området ligg i eit kulturmiljø i nærleiken av Bø kyrkjestad. Dei ber om at dette blir tatt omsyn til i planen, og tilrår å halde seg innanfor høgdegrensar i gjeldande plan. Agder og Telemark biskop tilrår også å halde seg innanfor gjeldande høgdegrensar. Dei merkar at bygget vil ha eit volum som stenger utsikten mot Bøhaugen frå gangstien. Dei tilrår å skissere kva som blir den egentlege virkningen mellom 4 og 5 etasjer.

Dei har elles ingen ytterlegare kommentarar.

*Kommentar*

*Dei positive kommentarane tas til orientering.*

*Frå 1. gongs behandling anbefala kommunedirektøren å tillate ein økning av byggehøgde på 1,5 m, frå k+ 84,0 til k+ 85,5. Dette grunna at høgda er samanlignbart med nærliggande*

bygg. Sol/skugge analyse (kap 5.2), stedets karakter, byform og estetikk (kap 7.3) og kulturminne, kulturmiljø og verneverdi (kap 7.4) beskriv og visualiserer at økninga av byggjehøgde ikkje vil ha vesentlege negative konsekvenser for nærliggande bebyggelse eller sikt til/frå kyrkjehøgda.

Kommunedirektøren merkar også at illustrasjonane i planomtala syner at det kun er noen steder hvor kyrkja ikkje synast. Planomtala 7.4. beskriv at: «Sikten til kirkene vil ikkje bli vesentlig endret som følge av å utvide byggegrense eller byggehøyde i forhold til gjeldende regulering. Det er kun når man er nede i Evjudalen, nærmest skråningene, at en ikke vil se kirkene. På grunn av landskapet og tett vegetasjon i skråningene er det uansett ikke sikt til kirkene nede fra denne delen av Evjudalen.» Kommunedirektøren er enig i denne vurderinga.

Kommunedirektøren tilrår at planomtala får eit tillegg med illustrasjonar som skisserer den egentlige virkningsforskjellen mellom gjeldande og foreslått byggehøgde og eit illustrasjonskart som syner hvor ein mister sikt til kirka som følgje av det foreslåtte bygget. Kommunedirektøren minner om at byggesaken også skal på høring hvor sikten til kyrkja vil bli vurdert.

#### 4. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Statsforvaltaren merkar at det er positivt at planen legg opp til utvikling i allereie nedbygd areal og at VA-planen legg opp til å redusere forureining frå overvatn. Dei merkar likevel at det er uheldig at tiltak for å redusere forureining frå overvatn ikkje omfattar anleggsfasen av prosjektet og at det ikkje er vurdert i ROS-analyse. Dei merkar også at potensiell høgare avrenning enn i dag grunna klimaendringar er vurdert.

##### Kommentar

*Dei positive kommentarane tas til orientering.*

*Etter merknaden vert Sør Arkitekter engasjert for å vurdere og beskrive innspela til Statsforvalteren knytta til overvatn. Føresegnas punkt 2.4.4 Plan for anleggsperioden vert oppdatert ved at når det skal utarbeides en plan for anleggsfasen skal tiltak for å hindre forurensing av overvatn beskrives. 2.4.3 b Tekniske planer inkluderer også at prinsipper og plan for overvann skal dimensjoneres med hensyn til fremtidige klimaendringer. Dette har også blitt beskrevet i planomtala 7.10 Overvannshåndtering.*

*Kommunedirektøren vurderer at merknadane er løyst med desse oppdateringane.*

## Konklusjon

Med begrundning i saksomtala over tilrår kommunedirektøren at detaljregulering for Bø Kunnskapspark bør vedtas i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 med dei endringane som går fram av innstillinga. Saka skal deretter leggast fram for kommunestyret.

## Vedlegg:

18.04.2023	Vedlegg 1_Plankart_Bø Kunnskapspark	1546503
18.04.2023	Vedlegg 2_Reguleringsføresegner_Bø Kunnskapspark	1546504
18.04.2023	Vedlegg 3_Planomtale_Bø Kunnskapspark	1546505
18.04.2023	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan_Bø Kunnskapspark	1546506
18.04.2023	Vedlegg 5_Samla uttalelser_Bø Kunnskapspark	1546507
18.04.2023	Vedlegg 6_ROS-analyse Bø Kunnskapsparkrev 130423	1546508
18.04.2023	Vedlegg 7_Rammeplan VA_Sweco	1546509

18.04.2023	Vedlegg 8_Områdestabilitet_Grunnteknikk	1546510
18.04.2023	Vedlegg 9_Mobilitetsplan_Bø Kunnskapspark_rev 130423	1546511
18.04.2023	Vedlegg 10_Høyringsutgåve_Reguleringsføresegner_Bø Kunnskapspark	1546512
18.04.2023	Vedlegg 11_Høyringsutgåve_Planomtale_Bø Kunnskapspark	1546513
18.04.2023	Vedlegg 12_Høyringsutgåve_Illustrasjonsplan_Bø Kunnskapspark	1546514

**Parter:**

Marianne Straume  
Bø Kunnskapspark AS