



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	10.06.2025	40/25

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 til offentlig ettersyn jf. Plan-og bygningslova §12-10

10.06.2025 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Forslag fra Torbjørn Lahus (H):

Forslaget avvises inntill det foreligger en ny områdereguleringsplan/ verneplan for sentrum.

Forslag fra Frid Berge (V):

Planforslaget sendes i retur til forslagstiller og utvalget ber kommunedirektør gå i dialog om endringer før planen fremmes på nytt. Følgende føringer gis til endringene:

- 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.

Forslaget fra Torbjørn Lahus falt med 5 mot en stemme som stemte for forslaget.

Forslaget fra Frid Berge ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling og forslaget fra Frid Berge ble enstemmig vedtatt.

PTN- 40/25Vedtak:

Planforslaget sendes i retur til forslagstiller og utvalget ber kommunedirektør gå i dialog om endringer før planen fremmes på nytt. Følgende føringer gis til endringene:

- Sentrumsformål slik som forslaget viser, åpner opp for mange mulige funksjoner. Det bør på dette detaljeringsnivå (detaljregulering) avgrensnes 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.

Bakgrunn for saka:

Bøgata 83 AS ved Morten Glenna er forslagstiller og eier av eiendom. De offentlige trafikkarealene, eignedom 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 begrensning til sentrumsformål -som boliger, næring, tjenesteyting, forretning, restaurant, parkering, trafikkareal osv.

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

Saksomtale:

Det ble varslet om oppstart av planarbeid og forhandling om utbyggingsavtale den **23.09.2023**, med frist for innspill **15.11.2023**. Det kom inn sju innspill til varslings av oppstart av planarbeidet.

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

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

Tilhøve til overordna plan

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



Figur 1: Kartutsnitt fra kommunakartproff som viser arealforemål i kommuneplanarealdel.



Figur 2 Kartutsnitt fra kommunekartproff som viser arealforemål i områdetreguleringsplan



Figur 3 Kartutsnitt av foreslått planforslag.

Vurdering av Planforsalget

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 ikkje se at foreslått planforslag vil kome konflikt med eksisterende situasjon.



Figur 4 Skisse av ny bebyggelse



Figur 5 Skisse av ny bebyggelse mot Bøgata og Stasjonsvegen.

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 hensynssone H570_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 utarbeidet en egen vurdering av kultur- og bygningsmiljøet, som er vedlagt planmaterialet.

'Dersom man gjennom planen vedtar en riving av Bøgata 83 bør man sikre at ny bebyggelse etableres med vinduer i tett fasade og at en unngår fasader med rene glassflater eller vindusbånd.', se side 6 i vedlagte notat om Kulturmiljø og bygningsmiljø, Asplan Viak 25.02.2025.

Da er denne vurdering som er nevnt overfor er sikret i bestemmelser kap Plassering og utforming av bebyggelse (pbl §12-7, nr. 1) punkt 5 :-

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.

Foreslåtte byggehøyder og volum er innenfor avsatte volum i områdereguleringen, og anser derfor at **hensynet til kirken og dens siktelinjer er avklart i overordnet plan.**

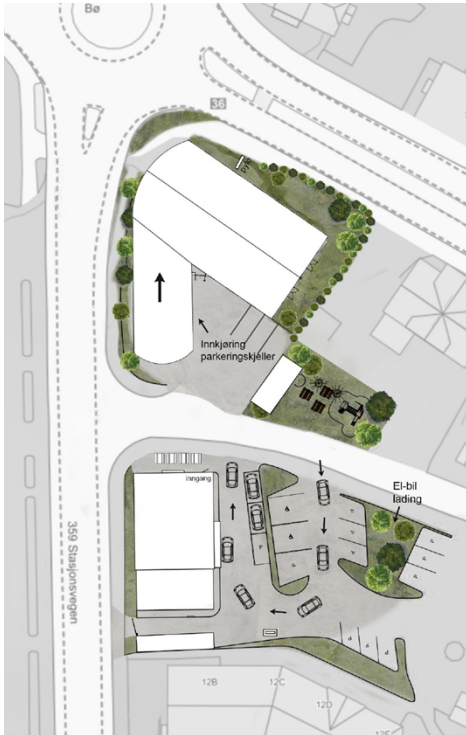
Plankonsulent har likevel utarbeidet en 3D visning med bilde tatt fra kirkehaugen, der vi ser at bygningsvolumet anses å ivareta hensyn til middelalderkirken (Se figur 5)



Figur 6 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. Planavdelingen hadde anbefalt å endre drivethru mønsteret fordi forslaget var for trang og anbefaling ble et større område og endring på plasseringen av parkeringsplassene (Figur 4 og 5 viser før og etter vurdering av drive thru møsteret).



Figur 7 : Først illustrasjonsplan



Figur 8: Illustrasjonsplan etter vurdering fra planavdelingen.

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)**

Brannkonsept

Plan var presentert i planforum den **24.04.2025**. Kai Lindgren fagleder ved brann og redning forebyggende avdeling kommentar om å sikre seg en bedreskapsløsning i forhold til høyde inn i

sentrumbygg. Bestemmelsen **kap Plassering og utforming av bebyggelse (pbl§12-7,nr 1) punkt 15 og i rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr 10) foreslår:-**

Det skal utvikles et brannkonsept ved byggesak som hensyntar mangel på stigebil hos brannvesenet

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

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 bestemmelse mht.støy.

Støyberegninger viser at planlagte bebyggelser er støyutsatt, ligger i gul og delvis i rød støysone. Nye bebyggelser får minst en stille side. Den gule støysonen strekker seg inn i eiendommen.

Uteoppholdsarealer på bakkenivå vil tilfredsstille støykrav med foreslåtte støyskjerm 1,7m høy. Støynivået på takterrassen til sidebygg i Bøgata 83 kan reduseres ved hjelp av tett rekkverk med høyde 1,0 meter over gulv til takterrasse. Det må sikres at boenheter i rød og gul støysone er gjennomgående og får tilgang til stille side hvor uteoppholdsareal og soverom kan plasseres. I tillegg er det behov for avbøtende tiltak mot støy på private balkonger. Disse består av tett rekkverk på balkonger og lydabsorbenter i underkant av ovenforliggende balkonger. Innendørs støynivå i oppholdsrom og støy fra bygg- og anleggsfasen må ivaretas i detaljprosjekteringen av byggene

Konklusjon

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

Vedlegg:

03.06.2025	Vedlegg 1_Plankart_Regplan_Bøgata 83 mfl	1723294
26.05.2025	Vedlegg 2_Planbeskrivelse Bøgata 83 mfl_rev	1723295
26.05.2025	Vedlegg 3_Reguleringsbestemmelser Bøgata 83_rev	1723296
03.06.2025	Vedlegg 4_områdestabilitet Bøgata 83-85_Stasjonsvegen 10	1723297
03.06.2025	Vedlegg 5_Kulturmiljø og bygningsmiljø	1723298
03.06.2025	Vedlegg 6_ROS - Bøgata 83 mfl	1723299
03.06.2025	Vedlegg 7_Støyutredning Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10	1723300
03.06.2025	Vedlegg 8a_VAO-plan	1723301
03.06.2025	Vedlegg 8b_Oversiktsplan_VA	1723302
03.06.2025	Vedlegg 8c_Oversiktsplan_OV	1723303
03.06.2025	Vedlegg 9_Veg- og trafikkvurdering - Detaljregulering Bøgata 83 og Stasjonsvegen 10	1723304
03.06.2025	Vedlegg 10_Møtereferat regionale mynd 25.06.24	1723305
03.06.2025	Vedlegg 11_Illustrasjonsbilde _Stasjonsveien10_Bogata83_parkering	1723373
03.06.2025	Vedlegg 12_Stasjonsveien10_Bogata83_Fra_kirkehaugen	1723374
03.06.2025	Vedlegg 13_Situasjonsplan_Illustrasjon_medParkeringsareal_mål_16_05_25	1723396
03.06.2025	vedlegg 14_alle innspill til planvarsel	1723397
03.06.2025	vedlegg 15_50-011 Sjekkliste	1723398
03.06.2025	vedlegg 16_Solstudie_Stasjonsveien10_Bogata83	1724476

Parter:

Bøgata 83 As

Slagplan As