

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48240230
Adresse	Gullbringvegen 5		
Postnr.	3800	Sted	BØ I TELEMARK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	IDEA Kompetanse AS
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Boligen er eid av IDEA kompetanse og har vært leid ut til egen virksomhet og til studenter
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector	Polise/avtalenr	11848.19.1
Selger 1 Fornavn	Øystein	Etternavn	Småkasin

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Alt elektrisk arbeide er utført av Elektro pluss, går ut fra at et finnes dokumentasjon på alt arbeid som er utført.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Det er årlig kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegg, brannalarmanlegg, brannslukkerutstyr.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

Nei Ja Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Verditakst over eiendommen

gnr. 53, bnr. 214 i Midt-Telemark kommune



Gullbringvegen 5
3800 BØ I TELEMARK
Gnr. 53 Bnr. 214 Fnr. 0 Snr. 0
4020 Midt-Telemark kommune

Benevnelse
Bolig/forretning/kontor

BTA
642 m²

Normal markedsverdi
Kr. 6 700 000

Tomteareal

971 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 587 794
Rapportdato 01.08.2024

Rapportansvarlig Takstforum Telemark AS
Takstingeniør: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no



TAKSTFORUM
Telemark

Sammendrag

- Næringseiendom med god eksponering mot Gullbringvegen og nærhet til Bøgata. Næringseiendom over 2 etasjer, benyttet til næringsformål i 1. etasje og hybelutleie i 2. etasje. Bygningsmasse oppført rundt 1984 og tilbygget i 1991. 1. etasje er oppgradert i 2016.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 6 700 000,-

Sted og dato

Skien, 17.07.2024



Are Bjørkheim

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Gullbringvegen 5	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	3800 BØ I TELEMARK	4020	Midt-Telemark	53	214	0	0
Område / bydel	Bø sentrum						
Verdisettingsformål	Verditakst						
Type eiendom	Næringseiendom						
Rekvirent	Idea Kompetanse AS						
Hjemmelshaver	Idea Kompetanse AS						
Forsikring	Ukjent						
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	03.07.2024	
Tilstede	Takstingeniør Are Bjørkheim	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Kommunale dokumenter	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Leiekontrakt	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Forsikringsdokumenter	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	
Tegninger	20.02.2024	<input type="checkbox"/>	

Premisser - genereller opplysninger

Oppdraget er å ansette en markedsverdi på eiendom Gullbringvegen 5. Markedsverdi er den pris flere sannsynlige investorer vil være villig til å gi for eiendommen ved et fritt salg. Den merverdi en særinteresse kan være villig til å gi for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Beregningsmessig er 3 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi samt differensialmetoden. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi. Differensialmetoden egner seg ved nybygging/utvikling av eiendom.

Utskrift fra grunnboken er gjennomgått, men hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i verdivurderingen. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. En takst er en vurdering av markedsverdien på takstdagen, med hensyn tatt til beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessighet, m.v. dersom man ønsker en gjennomgang med hensyn til å kontrollere bruk, funksjon og tekniske konstruksjoner mot kravene i bygningslov og forskrifter mv., må man rekvirere en tilstandsrapport på nivå 1, 2 eller nivå 3.

Selvom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke automatisk til takstmannen, med mindre han har akseptert dette skriftlig i takstdokumentet eller direkte overfor selger. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er ofte en omfattende oppgave og inngår vanligvis ikke i normaloppdraget "taksering av næringseiendom".

Takstrapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	970,9	Kilde	Kommunale opplysninger
-----------	------	-------	-------	-------	------------------------

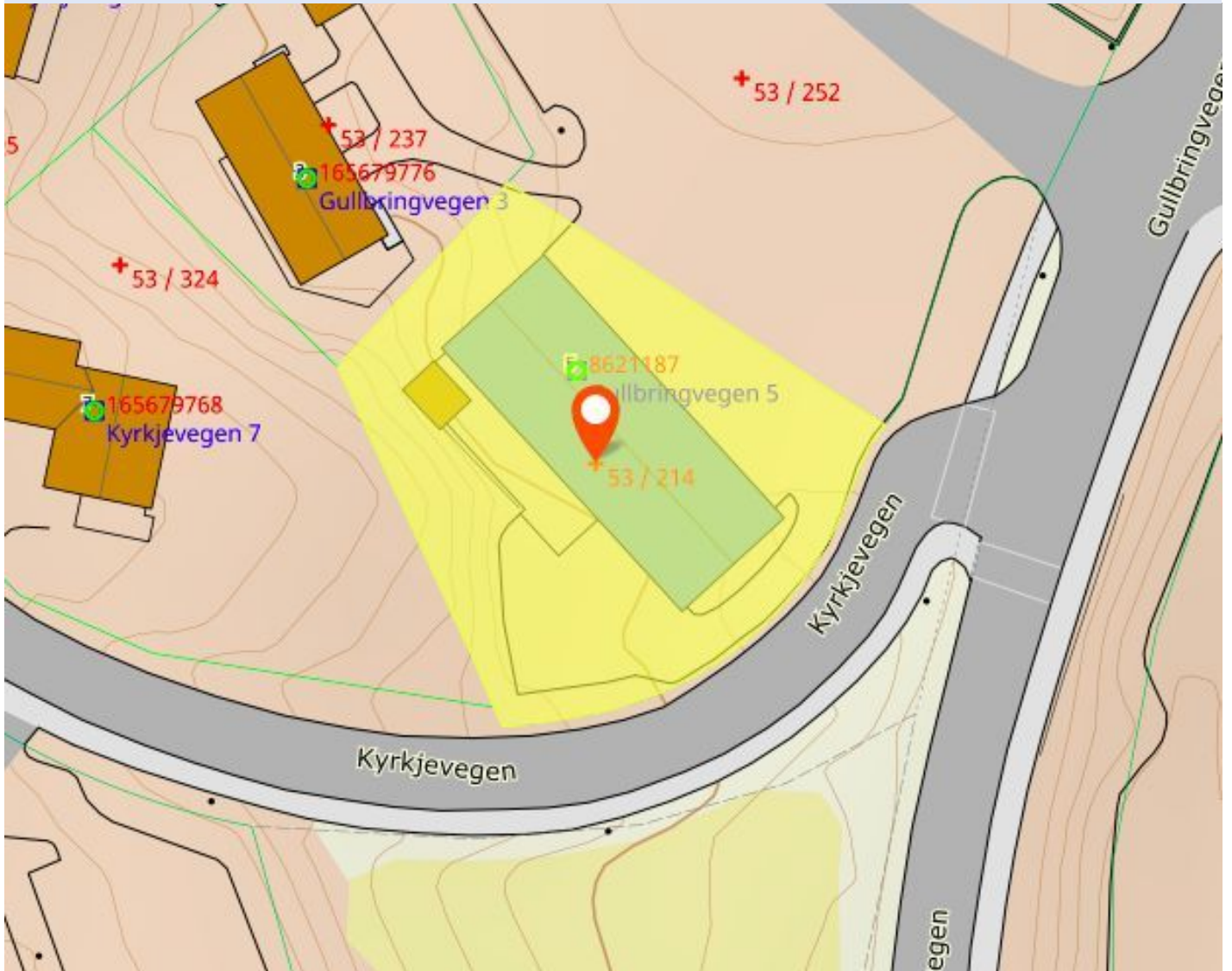
Tomtens beskaffenhet

- Tomtens anvendelse: Tomten er bebygget med ett bygg over 2 etasjer.
- Tomtens form: Skrånende tomt mot Gullbringvegen. Opparbeidet med asfaltert parkering inntil bygg.
- Grunnforhold: Kvikkleiregrunn. Ingen forurensing registrert i grunn, ref. opplysning fra Miljødirektoratet. Det er ikke foretatt undersøkelser men det legges til grunn at eiendommen er fri for forurensede masser.
- Infrastruktur tomt: Kommunal vei, vann og avløp.
- Utnyttelse: Tomten anses ikke å være fullt utnyttet.

Områdebeskrivelse

- Eiendommen er beliggende i Bø sentrum med adkomst fra Bøgata.
- Området består i hovedsak av bygg med detaljhandel og forretningsbygg beliggende inntil hovedfartsårer.
- Eiendommen har oppstillingsplasser for kjøretøy på egen tomt.
- Eiendommen ligger lett tilgjengelig og anses å ha en god eksponering. Eiendommen anses å ha god infrastruktur og kommunikasjonsmuligheter.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

- Eiendommen er regulert for sentrumsformål.
- Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Bø sentrum/02_26_2007 BFK 24 og BFKA

Utdrag fra reguleringsplan.

1.2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med ny plan er at det skal legges til rette for etablering av leiligheter, forretningsvirksomhet, kontorer og allmennyttig virksomhet innenfor områdene B/F/K24 og B/F/K/A i reguleringsplanen for Bø sentrum.

2.1 REKKEFØLGEKRAV

Ved byggesøknad skal det ligge ved gjennomføringsplan som viser hvordan kravene i bestemmelsene skal gjennomføres i forhold til belysning og sikring av myke trafikanter.

OMRÅDE RF1

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene B/F/K2-3, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

Opparbeidelse av parkeringsarealene for biler og sykler, felles gangareal FA3 og avkjørsel fra Gullbringvegen til felles parkeringsområde, offentlige fortau/ gangarealer, grøntområde FGO1, samt kantsteinetablering mellom kjøreareal og gangareal, etablering av nødvendige terrengmurer, med vegetasjon/ beplantning, i samsvar med godkjent landskapsplan.

- Det skal dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning for biler og sykler i henhold til kravene i punkt 3.6.

Før det gis tillatelse til tiltak på eiendommer som grenser opp til Bøgata skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt. Det skal videre dokumenteres ved geoteknisk rapport at byggegrunnen er stabil.

3.6 KOMBINERTE OMRÅDER

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR – B/F/K1-4

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ ALLMENNYTTIG FORMÅL – B/F/K/A1

Område B/F/K1-4 skal nyttes til bolig, forretning og kontorvirksomhet. Område B/F/K/A1 skal nyttes til bolig, forretning, kontorvirksomhet og allmennyttig formål – forsamlingslokale. Alle etasjer med kontakt/inngang på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-arealer, skal ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

B/FK1, B/F/K2, B/F/K3, B/F/K4, B/F/K/A1 - Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 10,0 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 meter. Høyder måles ut fra gjennomsnittlig fremtidig planert terrengnivå.

Brannvann

All bebyggelse skal utformes slik at kravet til brannslukningsvann ikke overskrider 50 liter/ sekund.

Grad av utnyttning

Maks BYA for områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 er 60 %.

For område B/F/K2 skal felles lekeareal være med i grunnlaget for beregning av BYA.

Utforming av bebyggelse

I områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 skal bygningers takform og fasadeutforming bestemmes ved byggemelding.

Byggegrensen er slik som vist på reguleringskartet.

3.4 FELLESONRÅDER

FELLES PARKERINGSPLASS – OMRÅDE FA1

Område FA1 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1.

3.6

Parkeringskrav

Lager

Forretning og kontor Dagligvareforretninger Serveringssteder og forsamlingslokaler Leiligheter < 70 m2 BRA

Leiligheter > 70 m2 BRA

Enebolig

Hybel

0,5 plasser pr. 100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 2,5 plasser pr. 100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 4 plasser pr.

100 m2 BRA i hht. Teknisk forskrift. 0,25 pr sitteplass

1,5 plasser pr. boenhet 2,0 plasser pr. boenhet 3 plasser

1 plass pr. boenhet

For serveringssteder og forsamlingslokaler som har hovedtyngden av besøkende på kveldstid, kan 50 % av kravet til p-plasser løses ved langsiktige avtaler om parkering på plasser som er i bruk til andre virksomheter på dagtid.

Areal til parkering telles med i BYA.

Krav til sykkelparkering

For alle forretningstyper gjelder at det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA. For boliger: 1 sykkelparkering pr boenhet.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Uteoppholdsareal skal være minst 15% av BRA til bolig i bygningen. Alle boenheter skal ha tilgang til trafiksikker nærlekeplass på min. 100m² med sandkasse, lekeapparat, bord og benker innafor området for detaljreguleringsplan. Nærlekeplassen kan inngå i beregning av MUA.

Utbygger kan frikjøpe seg fra 70% av kravet til uteoppholdsareal og der det er trafikkfri adkomst til Evjudalen, også fra kravet til nærlekeplass på eget område ved økonomisk kompensasjon til Bø kommune. Utearealet skal uansett inneholde sandlekeplass eller tilsvarende tilbud for de minste barna. Rene hybelbygg unntas fra krav om lekeplass i sin helhet.

Felles uteoppholdsareal på takterrasse kan regnes med i MUA. Balkong/veranda med areal over 4m² kan inngå i beregning av MUA. Kompensasjonen skal brukes til opparbeidelse av friområdet i Evjudalen og avtales gjennom utbyggingsavtale, se rekkefølgebestemmelsene. For boliger mindre enn 30m² gjelder samme krav som for hybel. Minimum 30% av krav til uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

Det skal settes av plass til beplantning av trær på bakkeplan i hvert kvartal.

Langsmale arealer, som for eksempel restarealer utenfor byggegrense kan ikke inngå i beregning av MUA.

Tillatt bebygd areal (BYA) er påført plankartet og måles i prosent av hver tomts netto areal.

3.3

Ny bebyggelse kan bygges i maks 2 etasjer og skal ha takvinkel mellom 30 grader og 40 grader.

4.1

Området som er vist stripet med blå og gul farge på plankartet skal benyttes til forretnings og kontorlokaler i kombinasjon med boliger.

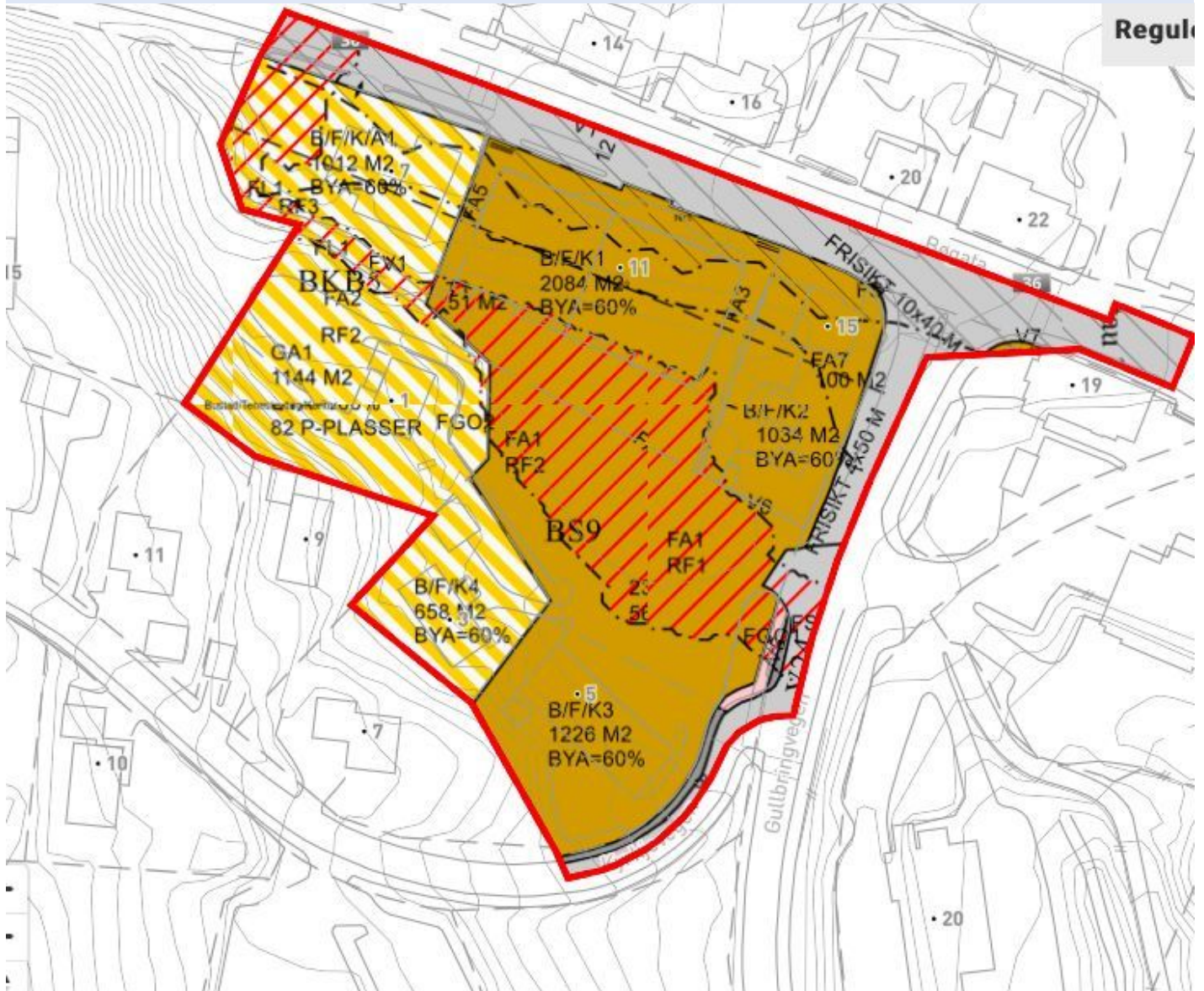
4.2

Planen legger til rette for en omdisponering av områdene til rene boligformål.

8.3

Bebygd areal er satt til 25 % av hver tomts netto areal.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A Bolig/forretning/kontor	1984	1991

Vernestatus

- Ingen kjent vernestatus.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Bolig/forretning/kontor

Beskrivelse av bygningen

Bygg oppført i 1984 av betong og trevirke.

Grunnforhold

Grunnforhold er av kvikkleire ifølge kommunale kart.

Fundamentering

Bygget er oppført på betongsåle med betongdekke.

Bærende konstruksjon

1. etasje med betongmur og tilbygg av lettklinkerblokker.
2. etasje med bindingsverksvegg utvendig kledd med tømmermanskledning.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i betongelementer som er oppført med tilfare i 2. etasje.

Yttervegger

Veggkonstruksjoner over grunnmur av bindingsverk som er utført og kledd med stående kledning. Vinduer og dører fra 1984 i 2. etasje og 2016 i 1. etasje.

Innervegger

Innervegger i 2. etasje med platekledd bindingsverk.
Innervegger i 1. etasje med skillevegger av prefabrikkert kontorvegger med plater og glass fra 2016.

Innvendig standard

1. etasje.
Gulvoverflater av flis fra 2016.
Veggoverflater av malt plater og glass.
Takoverflater av kontorhimling og malt betongelementer.

2. etasje.
Gulvoverflater av vinylbelegg.
Veggoverflater av malt strie og panel.
Takoverflater av takessplater.

Takkonstruksjon / yttertak

Trekonstruksjon med form av saltak.
Konstruksjon av fagverk i tre med bæring på yttervegg.
Konstruksjon isolert i horisontalhimling.
Tilgang til kaldtloft via luke.
Undertak med sløyfer og lekter, tekket med takstein av betong.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

Bygget fremstår med utvendig jevnlig vedlikehold. Kontor areal fremstår tidsmessig og oppgradert i 2016. Hybelleiligheter med behov for innvendig oppgradering, ett av to kjøkken fremstår oppgradert for noen år siden og det er montert balansert ventilasjon i 2017.

Tekniske installasjoner

EL-ANLEGG

2 stykk sikringskap med automatsikringer.
2 stykk strømmålere.
210 Amp inntak.
Svakstrømsskap i 1. etasje.

VVS

Interne vannrør av kobber.
Interne avløpsrør i all hovedsak av plastrør.
Varmtvannntank i 1. etasje på 200 L fra 1999 og en mindre tank.
Varmtvannntank i 2. etasje på 300 L fra 2015.

OPPVARMING.

- Elektrisk-oppvarming.
- Varmelement for 1. og 2. etasje i ventilasjonssystem.

DATA.

- Internett via fiber og cat-5/6 kabler.

BRANN.

- Brannvarslinganlegg fra 2023 i begge etasjer.
- Alarmvarslingssystem for innbrudd tilkoblet sentral.

VENTILASJON.

- Balansert ventilasjon fra 2017 i 2. etasje.
- Ventilasjonssystem i 1. etasje fra 2007 med regelmessig service.

KJØKKENINNREDNING 2. etasje

Kjøkkeninnredning sør er oppgradert for noen få årsiden i 2. etasje.
Kjøkkeninnredning nord er utskiftet siden byggeår men ukjent dato.

KJØKKENINNREDNING 1. etasje

2 stykk kjøkkeninnredning i tilknytting til spiserom.

Våtrom 2. etasje

Våtrom/toalett/dusjrom med vinylbelegg på gulv og malt strie/vinyl på vegg.

KOMMUNIKASJON

Hovedør fra 2016 for tilkomst til næringsdel.
2 stykk ytterdører i 2. etasje for tilkomst til hybler.

TAKHØYDE

1. etasje: 2.54 m - 3 m
2. etasje: 2.4 m


 1
 Kontorlokal

 2
 Kontorlokale

 3
 Hybelareal

 4
 Hybelrom

 5
 Ventilasjonsrom 1. etasje

 6
 Inngang hybler

Er det tegn til setningsskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Eiendommens utviklingsmuligheter

- Potensialet er ikke vurdert til tross for at tomten anses å ikke være fullt utnyttet.

Arealdisponering

Bygg A: Bolig/forretning/kontor			
Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	362	335	Toalett, inngangsparti, 3 møterom, kjøkken, åpent kontorlandskap, 2 kontorer, strongrom med 2 toalett, bøttekott, gang, kopirom, lagerrom, teknisk rom.
2. etasje	280	256	hybelrom nord: 2 soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, toalett, bod, vindfang, gang, ca 50 kvadrat. hybelrom sør: 6 soverom, vindfang, 2 stykk toalett, gang stue, 2 stykk bod, dusjrom, kjøkken, ca 195 kvadrat. Utvendig bod: Lager 12 m ² .
Sum	642	591	

Arealeffektivitet

Bygningsmassen er i all hovedsak designet for forretning/kontor i 1. etasje og hybelrom i 2. etasje. Fasaden har eget inngangsparti mot gateplan for adkomst til forretning/kontor, egen utvendig tilkomst til hybelrom 2. etasjer. Byggets bæresystem er å anse som mur og betong cellekonstruksjon med god høyde i 1. etasje og trebygning i 2. etasje. Bygget anses å ha fleksibilitet og generalitet for endring innenfor rammeverk.

Leiearealer

1	Beskrivelse	1. etasje forretning/kontor	Areal	362 m ²
	Leietaker	Idea Kompetanse AS	Utløpsdato	01.07.2024
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 939,-/m ²
	Leieavtalen er egenleie og har varighet frem til styret sier opp avtale. Leieinntekt er med mva og Kpi justert frem til 2024 og er 240.000,- pr. år. Ny eier bør regne med ny leietaker av 1. etasje.		Leieinntekt pr. år	Kr. 339 780,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie er lagt til grunn for inntekter f.o.m august 2024. Markedstilpasning ved skifte av leietaker er ikke hensyntatt.		Markedsleie	Kr. 1 000,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 362 000,-
2	Beskrivelse	2. etasje hybelrom	Areal	280 m ²
	Leietaker	Privatperson	Utløpsdato	30.07.2024
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 1 061,-/m ²
	8 stykk hybelrom med varighet som følger undervisningsåret. Leieinntekt er 297.000,- pr. år. Ny eier må regne med nye leietakere av 2. etasje.		Leieinntekt pr. år	Kr. 297 002,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Markedsleie vurderes til å være gjengs leie men bør KPI justeres. Markedstilpasning ved skifte av leietaker er ikke hensyntatt.		Markedsleie	Kr. 1 061,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 297 002,-
Sum			Areal	Leieinntekt
			642 m²	Kr. 636 782,-
				Kr. 659 002,-

Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Leieinntekter uten mva-fradrag

- Leie med og uten MVA fratrukk.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	9,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det er moderat interesse for investeringseiendommer i området. Sentrale eiendommer med langsiktige, gode leieavtaler premieres. Avkastningskravene er svært differensierte, men for eiendommer med den beste beliggenhet og gode leieavtaler varierer avkastningskrav (Yield) mellom 9,0 og 12,0 i området. Denne eiendommen er vurdert å ha en attraktivitet som følge av god eksponering og vil tilfalle nedre del av avkastnings intervallet. Generelt vil næringsutbygging i området trolig utvikle seg positivt i fremtiden, og spesielt vil eiendom beliggende med god eksponering redusere risiko.

EFFEKTIV RISIKOFRI RENTE, Nullkopongrente 10 år: 3,451 %
 -INFLASJON: -2,00 %
 =REALRENTE: 1,45 %
 +KURRANS 2,50 %
 +MARKEDSRISIKO (LEIENIVÅ) 2,00 %
 +OBJEKTRISIKO (FAST EIENDOM) 2,00 %
 +RENTERISIKO 1,00 %
 =KAPITALISERINGSRENTE/REALAVKASTNINGSKRAV: 9.00 % -->11,1

Kapitalisert verdi

		Faktisk leie		Markedsleie	
Forventet leieinntekt		Kr.	636 782	Kr.	659 002
Andre inntekter		Kr.	0	Kr.	0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr.	26 000		
	Eiendomsskatt	Kr.	12 156		
	Forsikring	Kr.	9 646		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr.	55 000	Kr.	102 802
- Ledighet				Kr.	26 360
= Netto leieinntekt		Kr.	533 980	Kr.	529 840
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente 9,00 %	Kr.	5 933 000	Kr.	5 887 000

Kommentar til eierkostnader

- Det er beregnet at eier bekoster all vedlikeholdsutgifter.
- Kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt er hentet fra reelle kostnader.
- Vedlikehold og administrasjon er stipulert av takstmann.

Ledighet

Generell ledighet

Kommentar

Det er beregnet ledighet som er anse som normalen i området.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

- Ingen forhold i grunnbok hensyntatt takst.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Bolig/forretning/kontor	Beregnete byggekostnader		Kr.	15 000 003	Kr./m ²	23 364
	Verdireduksjon	45%	-	Kr. 6 750 001	Kr./m ²	10 514
	Teknisk verdi		=	Kr. 8 250 002	Kr./m ²	12 850
Sum teknisk verdi uten tomt			=	Kr. 8 250 002	Kr./m ²	12 850
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse			+	Kr. 776 720	Kr./m ²	800
Sum beregnet teknisk verdi			=	Kr. 9 026 722		

Kommentar

Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For ukurante næringseiendommer forekommer det ofte store avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Kontantstrømsanalyse

	Diskonteringsrente		9,00 %	Generell ledighet		4,00 %	Startdato		01.08.2024		
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktstestet leie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedsleie, ikke kontraktstestet	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	659 002	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	
Eiendomsskatt	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	12 156	
Forsikring	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	9 646	
Vedlikehold og administrasjon	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ledighet	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	26 360	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	
Netto leieinntekt	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	529 840	
Nåverdi av kontantstrøm	507 494	465 591	427 148	391 879	359 522	329 836	302 602	277 617	254 694	233 664	3 550 047
								Yield, terminalverdi		7,00%	
								Terminalverdi		7 569 136	
								Nåverdi av terminalverdi			3 197 285
								Nåverdi av kontantstrøm			6 747 332
								Tilsvarende yield i dag på			7,52%

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	8,20 %	8,40 %	8,60 %	8,80 %	9,00 %	9,20 %	9,40 %	9,60 %	9,80 %
Nåverdi av kontantstrøm	6 862 316	6 832 997	6 804 065	6 775 512	6 747 332	6 719 520	6 692 069	6 664 973	6 638 226
Kapitalisert verdi	6 461 462	6 307 618	6 160 929	6 020 908	5 887 110	5 759 130	5 636 595	5 519 166	5 406 530

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommen

Næringseiendom oppført i 1984 med tilbygg i 1991.

Eiendommen er bebygget med kontorlokale i 1. etasje og hybler i 2. etasje med parkering på egen tomt.

Eiendommen har en beliggenhet som gir eksponering mot Bøgata. RV 36 har en av ÅDT på ca 6.000.

Adkomst til eiendommen anses som god med parkering på egen tomt.

Bygget er oppført på støpt plate på mark og mur i betong med hovedbæresystem i trevirke og mur/betong.

Takkonstruksjon av saltak tekket med betongstein.

Generelt sett er bygningen vedlikeholdt/oppgradert etter behov men ny eier bør regne med oppgraderinger av 2. etasje.

Utleieforhold

Eiendommen er utleid som egenleie i 1. etasje og leiekontrakt kan opphører for ny eier. Det er kjente leiepriser og taksten legger til grunn oppjusterte leieverdier i forhold til dagens markedsmessige leienivå. Dagens leie av leilighet i 2. etasje anses som normal og kan justeres opp mot heving av standard.

Markedstilpasning

Markedstilpasninger er hensyntatt i takst. Markedstilpasningen omfatter innvendig oppgradering og vedlikeholdsbehov samt mindre strukturell ombygging ved skifte av leietakere. For å ivareta eiendommens fremtidige drift legges det derfor til grunn normale årlig vedlikeholdskostnad av bygningsmassen. Dagens utforming og konstruksjonsoppbygging gir eiendommen kun fleksibilitet og elastisitet innenfor dagens bruksformål.

Potensiale

Utbyggingspotensialet på eiendommen er ikke hensyntatt i takst, men mindre tilbygg lar seg trolig utføre da tomten ikke anses å være fullt utnyttet.

BERGNINGSMETODE

Eiendommens verdi er beregnet gjennom nettokapitaliseringsmetoden/kontantstrømsanalyse, basert på eiendommens inntektpotensial i henhold til dagens bruk. Det er også benyttet sammenlignbare salg for tilsvarende eiendommer.

TEKNISK VERDI

Eiendommens tekniske verdi er matematisk basert på byggekostnader, tomtekostnader og anleggskostnader. Verdien justeres for utidsmessigheter, slitasje og elde. Teknisk verdi er beregnet til 9,0 mil kroner.

KONKLUSJON VERDI

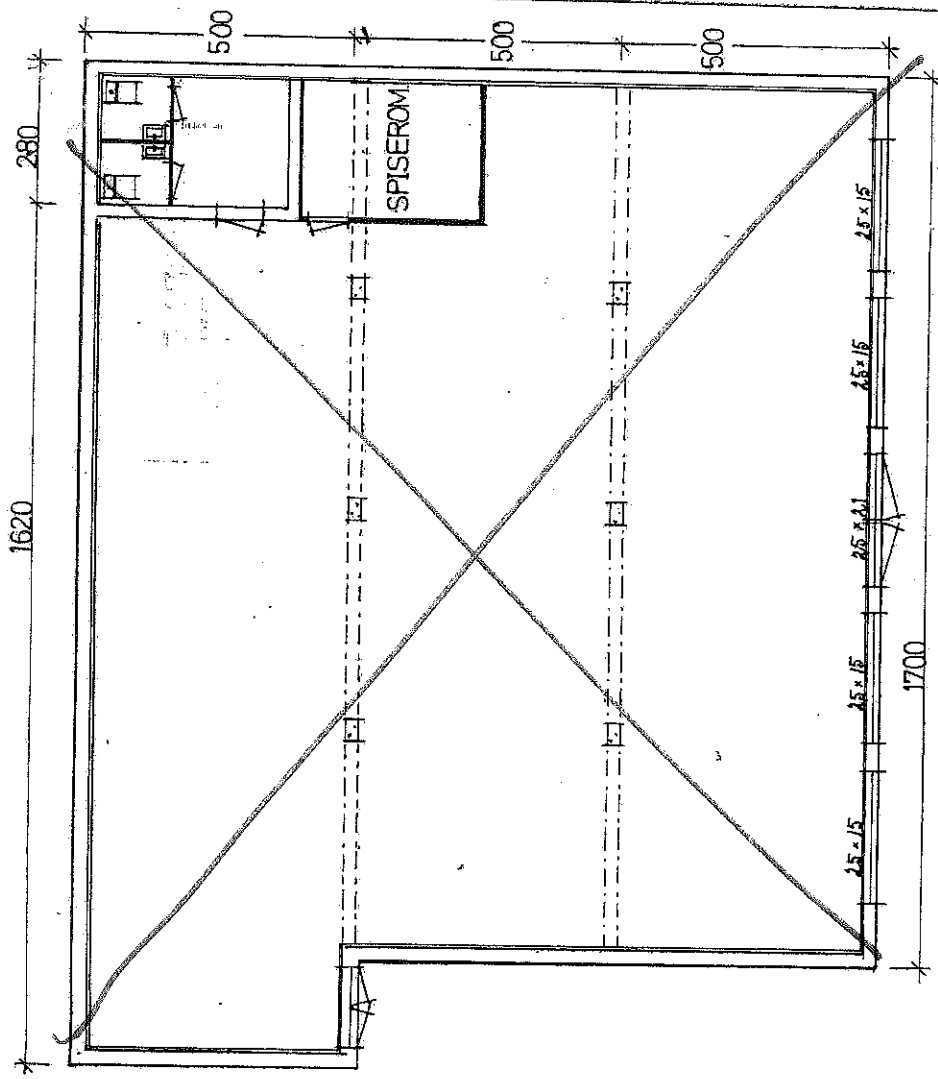
Markedsverdien er skjønnsmessig vurdert utifra nettokapitaliseringsmetoden/ kontantstrømanalyse med hovedvekt på kontantstrømanalysen. På bakgrunn av overnevnte verdigrunnlag og sammenlignbare salg for tilsvarende eiendommer vurderes eiendommen til en verdi på 6,7 mil kroner.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 6 700 000,-

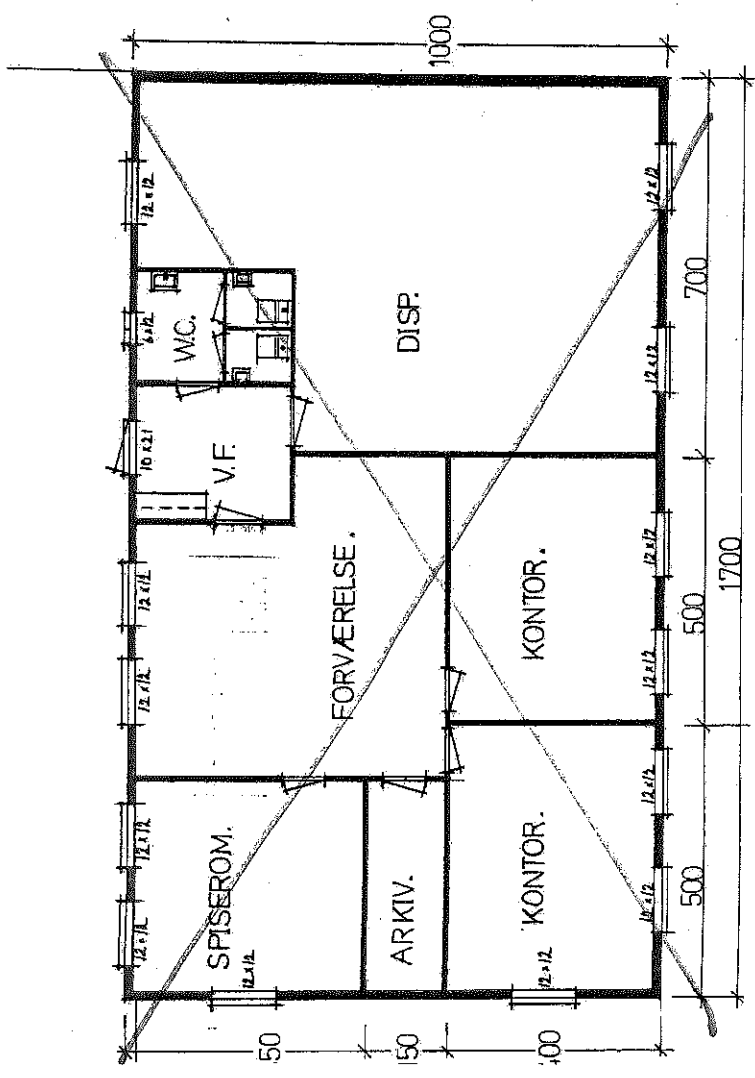
L7 / E-2



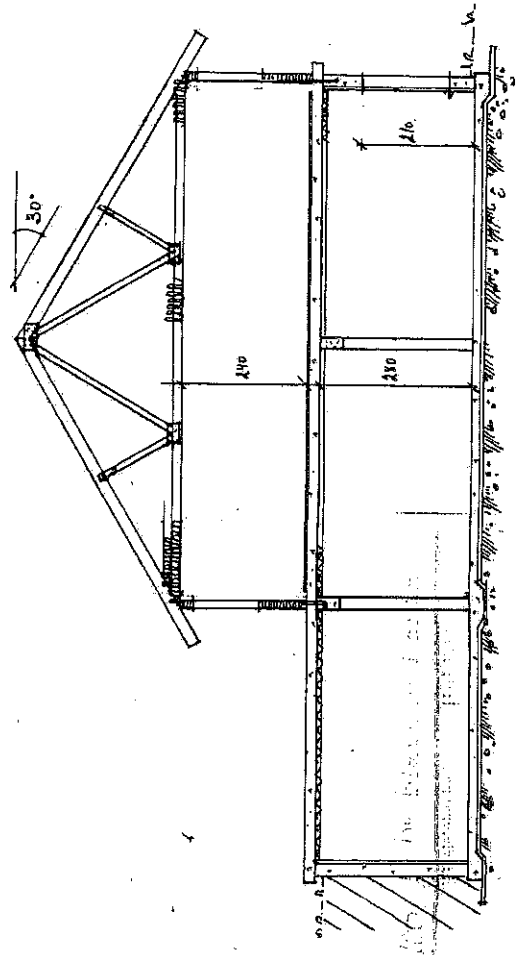
~~PLAN UNDERETG.~~

ARBEJDSUDVALGET
 J.nr. 546/84
 Aktiv nr.
 Dato 10.04.84

Dato	30-3-84	Konstr./Tegner	DH	Geotekn.		Målestok	1:100	Erstatning for:	Bø Glass og Fasad	Erstatler nr.	
SWITT										Asbjørn Buen A/S	



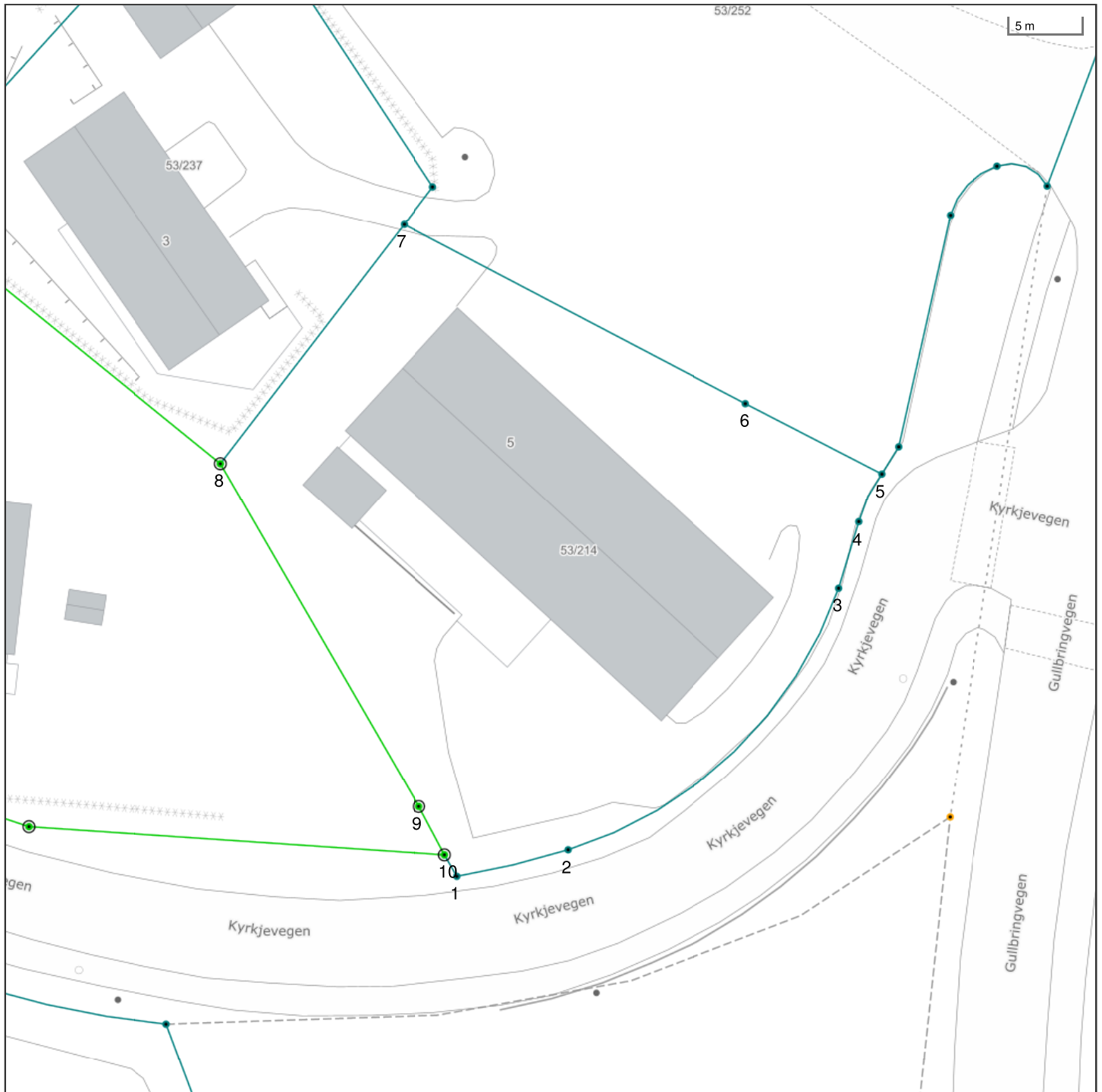
~~PLAN 1. ETG.~~



SWITT



Eiendomskart for eiendom 4020 - 53/214//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 225,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6586130,37	Øst 503372,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6586107,79	503366,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,73	
2	6586109,64	503374,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,97	54,03
3	6586127,84	503393,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,18	28,85
4	6586132,47	503394,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,84	
5	6586135,81	503396,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,73	6,01
6	6586140,7	503386,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,68	
7	6586153,16	503362,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,90	
8	6586136,49	503350,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,00	
9	6586112,64	503363,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,57	
10	6586109,28	503365,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,81	



Midt-Telemark
kommune

Kommuneplanens arealdel

2021-33

Føresegner

Vedteke i kommunestyret 21.06.2021

Endeleg vedteken i kommunestyret 6. desember 2021





Innhald

1	Informasjon	3
2	Generelle føresegner (PBL §11-9)	3
2.1	Plankrav	3
2.2	Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)	4
2.3	Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2)	5
2.4	Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)	5
2.5	Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)	6
2.6	Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)	8
2.7	Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	9
2.8	Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)	9
2.9	Uteareal og leikeplassar (pbl. §11-9 nr. 5)	10
2.10	Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)	12
2.11	Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	12
2.12	Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)	12
2.13	Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)	12
2.14	Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6)	13
2.15	Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6)	13
2.16	Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)	14
2.17	Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8)	14
3	Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7)	15
3.1	Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)	15
3.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)	20
3.3	Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)	20
3.4	Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)	21
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11)	23
4	Omsynssoner	24
4.1	Støysoner (H210) (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	24
4.2	Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	24
4.3	Sikringssoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)	25
4.4	Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c)	25
4.5	Soner som er bandlagt etter anna lovverk (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav d)	26





4.6	<i>Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, 3.ledd, bokstav e)</i>	27
5	Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10)	27
5.1	<i>Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9)</i>	27
6	Vedlegg	27





1 Informasjon

Kommuneplanens arealdel med føresegner og plankart i målestokk 1:50 000 er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) av 27.6.08 §11-5. Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagd i plankartet. Retningslinjene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter. Retningslinjer er vist med kursiv.

Arealdelen slår fast kva dei enkelte områda i kommunen kan nyttast til. Planen får verknad dersom dagens bruk av areal skal endrast. Arealbruk og tiltak skal ikkje vere i strid med planen. Dersom det søkjast om dispensasjon frå planen, skal naboar og berørte styresmakter varslast før evt. vedtak.

Omgrepa som er nytta er i samsvar med teknisk forskrift og gjeldande standard NS3940, med unntak for utnyttingsgrad for fritidsbustad.

2 Generelle føresegner (PBL §11-9)

2.1 Plankrav

2.1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. §11-9 nr 1)

For område vist som hovudformål bygg og anlegg og samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og småbåthamn kan tiltak som nemnt i pbl. § 20-1 bokstav a, l og m ikkje settast i verk før det er vedteke ein reguleringsplan for området.

Retningslinje

Før enkelttomter kan delast frå kan det stillast krav om reguleringsplan som omfattar fleire tomter, både framtidige og noverande.

Kommunen vil vurdere kor stort område reguleringsplanar skal omfatte i samband med oppstartsmøtet.

2.1.2 Unntak for område for noverande bustader (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I noverande byggjeområde for bustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.
- b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.

2.1.3 Unntak for område for noverande fritidsbustader (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I byggeområde for fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje søkjast om meir enn 1 eining og maksimalt 1 daa nytt tomteareal.
- b) Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.





2.1.4 Unntak for andre føremål (inkl. kombinerte føremål) (pbl § 11-10 nr. 1)

- a) I byggeområde for forretningar, offentlig eller privat tenesteyting, råstoffutvinning, næringsbygg, fritids- og turistføremål, idrettsanlegg og andre typar bygningar og anlegg kan tiltak etter §20-1 bokstav a på inntil 500 BRA, samt k-m, tillatast utan reguleringsplan.

2.2 Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplanar vedtatt før denne, gjeld føresegner og plankart framfor kommuneplanens arealdel. Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen supplerer dei eksisterande reguleringsplanane, samt kommunedelplan for Lifjell, dersom tilsvarende tema ikkje er handsama i reguleringsplan.
- b) Kommunedelplan for del av Lifjellområdet (24.02.14) gjeld før kommuneplanens arealdel, jf. avgrensing i kommuneplankartet. Pkt. 2.1.3a) og 3.1.3 bokstav a) og b) gjeld framfor kommunedelplan for Lifjellområdet.
- c) Kommuneplanens arealdel gjeld før følgjande reguleringsplanar:
- 02_15_1992 Gullbring – Evjudalen
 - 02_20_1999 Reg. endring G/S veg Forberg
 - 04_22_1999 Løvlund mat
 - 09231997 Gvarv skole, utvidelse av skoletomt
 - 04_13_1993 Fv. 153 ved Lifjell hotell/Vårbusvingen
 - 02_11_1989 Hellandområdet
 - 02_12_1989 Nordbøåsen – tråvbanen
 - 11071987 Ødegårdsfeltet
 - 02_09_1983 Gullbring – Bø hotell
 - 10021977 Industriområde Brenna
 - 05_03_1971 Industriareal Grivimoen
 - 11011952 Gvarv vest
- d) Kommuneplanens arealdel gjeld før delar av følgjande reguleringsplanar:
- 11021973 Sagatun: Gjeld areal som er sett av til grønstruktur i kommuneplanen (del av gnr./bnr. 191/141), men offentlig byggeføremål i reguleringsplanen.
 - 11051982 Oredalen industriområde: Gjeld areal som er sett av til felles avkøyringar (felles vegar).
 - 10042002 Hørte: Gjeld bustadområde B1 (gnr./bnr. 188/5, 188/42 og 186/32) for areal sett av til bustad, vegareal for ny trase for Verksvegen, intern tilkomstveg og felles leikeareal (to område) og for ny veg mellom Sverdmyrbakken og Sætrevegen (gnr./bnr. 188/11) og jord- og skogbruksformål vest for denne.
 - 10052003 Brenna Industriområde: Gjeld eigedomen gnr/bnr 191/50
 - 07052004 Hauvik Vaalanes: Gjeld eigedomen gnr/bnr 102/35
 - 11112005 Gvarv vest: Gjeld anlegg for idrett og sport (I/S1) og felles parkering (FP1)
 - 05_41_2006 Bustad- og industriområdet Grivi: Gjeld arealføremålet kontor/industri og føresegnene som høyrer til formålet. Føresegner for FO1 Handelsparken gjeld framfor reguleringsplanen.
- e) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.





2.3 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9, nr. 2)

- a) Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innafør planområdet vil kunne omfatte følgjande:
- Teknisk, grøn og blågrøn infrastruktur som følgjer av krav om opparbeiding i Plan- og bygningslova og reguleringsplan
 - Veg, vatn og avløp
 - Friområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Særskilte føresetnader om nødvendighet og forholdsmessighet må vere til stades:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som følgjer av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vatn- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turvegar, skiløypar/skibruer
 - Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg
 - Utbyggingstakt/rekkjefølgje
- b) Utbyggingsavtala kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor planområdet si avgrensing, men skal stå i samanheng med regulerte tiltak.

2.4 Føresegner om rekkefølge (pbl § 11-9 nr. 4)

2.4.1 Generelt

Område sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før nødvendige tekniske anlegg, blågrøn infrastruktur, attbruk av matjord og samfunnstenester er etablert eller sikra på ein måte som er tilfredsstillande for kommunen. Dette gjeld blant anna energiforsyning, vatn og avløp, handtering av overvatn, anlegg for kollektivtransport, vegnett for gåande og syklande, møteplassar og nærmiljøanlegg (uteopphaldsareal og leikeplass) og vegetasjonssoner rundt dyrka mark og vassdrag.

2.4.2 Rekkefølgjekrav til bustadområde

Nummer i plankartet	Før utbygging skal følgjande tiltak vere ferdigstilt
B1 Ryntveit	Gang- og sykkelveg frå Liagrendvegen langs fylkesveg 3340 til bustadområdet må vere etablert. Ny tilkomst frå fylkesveg 3340 må vere etablert.
B2, B28 og B29 Haukvik	Ny tilkomstveg til Norsjø ferieland og bebyggelsen sør for denne frå fylkesv. 3340 må vere etablert
B5 Berghøgda	Gang/sykkelveg/fortau frå fylkesveg 3336 til bustadområdet må vere etablert.
B7 Plassenvegen	Nærleikeplass på 186/105 skal vere etablert
B8 Sjøbuhaugen	Enkel 7-er grasbane på område K må vere ferdigstilt
B8 Sjøbuhaugen og B10 Brattestå	Gang og sykkelveg må vere ført fram til området langs RV 36
B11-13 og B14-15 Veirud - Kåsaåsen	Krysset Kyrkjevegen – fv 359 (Veirudkrysset) leggst om som vist i plankart. Eksisterande avkøyring til Kyrkjevegen frå fv 359 skal stengast.
B17 Roe og B18 Hynne	Roevegen må rustast opp i tråd med utbyggingsavtale for reguleringsplan for Fredsteinbergja. Sikt i krysset Roevegen-fv 359 må utbetrast ved at Roevegen flyttast mot sør ut i krysset.
B20 Oterholt	Det må etablerast ei trafiksikker løysing for gåande og syklande frå kryss fv 3334-Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen.
B25 Ødegårdsfeltet	Trygg gangveg/snarveg til busstopp må vere etablert





2.4.3 Rekkefølgekrav til andre arealføremål

a) Rekkefølgekrav til andre arealføremål er vist i tabellen under:

Nummer i plankartet	Rekkefølgekrav
F2 Vatnar	Tilkomst til fv 3330 må utbetrast før utviding av leirstaden.
I2 Rallelvegen MX-bane	Den eksisterande turstien må flyttast før utbygging. Parkeringsplassen som skal sikre tilkomst til friluftsområde må vere etablert før området kan takast i bruk.
FT2 Norsjø Ferieland	Ny tilkomstveg til Norsjø ferieland og bebyggelsen sør for denne frå fylkesv. 3340 må vere etablert
R11 Oterholt	Før utvida bruk av grustaket kan godkjennast må løysing for gåande og syklende frå kryss fv 3334- Hågåbergja fram til kryss fv 3334-Eikjavegen vere etablert.
Skyttarvegen	Før ferdigattest til ny trasé for Skyttarvegen fram til Veirudkrysset, skal eksisterande veg frå kryss med Kyrkjevegen fram til fv 359 leggest tilbake til dyrka mark.
FO1 Handelsparken	Før nye handelsetableringar kan takast i bruk må det sikrast tilfredsstillande trafikkavvikling og tilkomst for gåande og syklende på bakgrunn av mobilitetsplan. Gang- og sykkelvegen mellom sentrum og Handelsparken skal vere utbetra. Internt i handelsparkområdet skal det vere tilrettelagt for trafiksikker ferdsel, samt trafiksikker tilkomst til Valenvegen og i løysinga mot området Europris og Gvarvvegen. Grøntområde i handelsparkområdet skal vere ferdig opparbeid. Grøntområde som bind saman sentrum og handelsparken på ein måte som sikrar omsynet til mjuke og harde trafikantar skal vere opparbeid.
A2 Gvarvhølen	Før tiltaket kan takast i bruk skal det opparbeidast ein gangforbindelse mellom badeberget og brygga.

b) Rekkefølgekrav for område for råstoffutvinning. Område merkt som prioritet 1 skal takast ut før område merkt som prioritet 2 kan opnast. Dersom sterke driftsmessige eller marknadsmessige omsyn talar for det, kan områda flyttast mellom 1. og 2. prioritet.

Prioritet 1	Prioritet 2
R1-5	R6-7

2.5 Teknisk infrastruktur (pbl §11-9 nr. 3)

2.5.1 Vass- og avløpshandtering, inkludert overvatn

Krav om tilknytning til offentleg vass- og avlaupsleidning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjeld òg for fritidsbustader, jf. pbl § 30-6.





2.5.2 Overvatn

- Overvatn skal fortrinnsvis handterast med trestegsprinsippet, gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Ekstreme overvassmengder skal handterast i definerte flaumvegar.
- Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar og søkk i terrenget blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon.
- Dersom naturlege flaumvegar blir endra i reguleringsplan eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast at endringa ikkje fører med seg negative konsekvensar for andre område.
- I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for korleis overvatnet blir påverka og handtert, både på og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og drenerande flater skal dokumenterast.

Retningslinje:

Dersom det er tungvegande grunnar til at trestegsprinsippet ikkje kan gjennomførast, kan overvatn via fordrøyning førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. NVEs til ei kvar tid gjeldande retningslinje for overvatn skal leggast til grunn.

2.5.3 Handtering av vatn og avløp i reguleringsplan (inkludert overvatn)

I alle reguleringsplanar med bygg- og anleggsføremål skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp, som òg inkluderer sløkkevatn. Rammeplanen skal vere i tråd med kommunen sin til ein kvar tid gjeldande VA-norm og hovudplan for vatn, avløp og overvatn.

Retningslinje

Reguleringsplanar bør vise korleis overvassløysingar kan gje nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rom.

2.5.4 Handtering av vatn- og avløp i byggjesøknad (inkludert overvatn)

Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre ein godkjent plan for vatn og avløp (inkludert overvatn), som òg inkluderer sløkkevatn. Planen må skildre løysingar for vatn, avløp og overvatn i området, og vere i samsvar med kommunens VA-norm.

Retningslinje

Krav til utføring følgjer vedtekne tekniske føresegner, t.d. normer for VA, veg, overvatn, renovasjon.

2.5.5 Veg og avkøyringar

- Det skal vere færrast mogleg avkøyringar til ein eigedom. For eigedomar med frittliggande småhus kan det berre etablerast ei avkøyrsløp pr tomt.
- Hovudtilkomst til bustadområde:

Nr	Tilkomstveg	Nr	Tilkomstveg
B1	Ny tilkomst for Liagrendvegen	B16	Stadskleivvegen
B2	Liagrendvegen	B17-18	Roevegen
B4	Gunheimsvegen	B19	Eikjavegen
B5	Ny tilkomst via Hørtemogane	B20	Vreimsida
B6-7	Rukarvegen	B21	Rukaren
B9	Avklarast i reguleringsplan	B22	Avklarast i reguleringsplan
B11-13	Skyttarvegen	B23	Oterholtvegen
B14-15	Skyttarvegen/Stadskleivvegen	B25	Avklarast i reguleringsplan





- c) B22: Samleveg inn til bustadfeltet frå hovudveg skal regulerast som privat, jf. § 11-9 nr 3.

Retningslinje

Til ei kvar tid gjeldande vegnorm skal leggst til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.

2.6 Byggegrenser (pbl. §11-9 nr 5)

2.6.1 Byggegrense mot vassdrag

- a) Tiltak etter pbl. §§20-1 a, f, j, k, l er ikkje tillate nærare Bø-/Gvarvelva, Norsjø og vassdraget frå Norsjø til og med Heddalsvatnet og verna vassdrag enn 100m, og ikkje nærare bekkar med årsikker vassføring enn 50 m. I byggeområde langs elver tillatast ikkje tiltak nærare vassdrag enn 50 m. I byggeområde innanfor tettstadgrensene for Akkerhaugen og Gvarv skal byggegrensa avklarast i reguleringsplan. Byggegrensa må sikre allmenn tilkomst til strandsona og vere i samsvar med føresegnene pkt 2.15.
- b) Flaumsikringstiltak med godkjenning etter vassressurslova, bruar og stiar er ikkje omfatta av byggegrensa.
- c) Det generelle forbodet mot tiltak i pbl §1-8 gjeld ikkje for naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs vassdrag med sikte på landbruk, fiske, fangst.

Retningslinje:

Avstand til vassdrag målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. Dersom vegar går nærare vassdraget enn tiltaket, kan det gjerast unnatak frå kravet om avstand frå vassdrag.

2.6.2 Grenser mot dyrka mark

- a) Mellom bygningar og dyrka mark og dyrkbar mark skal det vere minimum 20 m. avstand. Byggegrensa gjeld ikkje innanfor sentrumsformål eller for garasjar, uthus og landbruksbygg i landbruket.
- b) Byggegrensa gjelder heller ikkje for tomter som er delt i frå til bustadføremål før vedtak av kommuneplanen.
- c) Ved frådelling av eigedom skal nye eigedomsgrenser ikkje ligge nærare dyrka mark enn 5 m.

Retningslinje

Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d. landskap og terrengform. Der bustadområde blir liggande mot dyrka mark bør det etablerast ein vegetasjonsskjerm for å redusere konflikta med landbruksdrifta. Våningshus og kårustad er rekna som landbruksbygning.

2.6.3 Grenser mot veg

Tiltak under 50 m² er ikkje lov nærare enn 2 meter frå tomtegrense mot kommunal veg eller gang- og sykkelveg.

Retningslinje

For andre tiltak gjeld byggegrenser heimla i veglova eller i reguleringsplan.





2.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring av bustader eller fritidsbustader gjeld krav til tall parkeringsplassar for bil og sykkel som vist under. Parkering for næring, handel, tenesteyting, kontor m.fl. skal vurderast i reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan jf. pkt 2.8 a). Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplassar visast på situasjonsplan.

Type parkering	Bilparkering	
	Bø sentrum (S1)	Resten av kommunen
Individuell bustadparkering		Min: 2
Individuell bustadparkering med felles besøksparkering	Sjå områdeplan for	2
Felles bustadparkering	Bø sentrum	2

- b) Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjektet skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.
- c) Sykkelparkering skal leggest nær hovudinngang.
- d) Behov for parkering for bil ved næring, handel, tenesteyting og kontor mfl. for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak på bakgrunn av mobilitetsplan for tiltaket jf pkt 2.8. For utbyggingsprosjekt under 500 m² BRA gjeld desse føringane:
- Lager: 0,5 plassar pr 100 m² BRA
 - Forretning: 2,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 plassar pr. sitteplass
- e) Det skal sikrast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining i tilknytning til leilegheitsbygg. Av desse skal min. 1 plass vere under tak. Det skal sikrast min. 1 sykkelparkeringsplass pr 100m² BRA for næring, handel, tenesteyting, kontor mfl. For kontorbygg innanfor sone 1 og 2 skal halvparten av sykkelparkeringsplassane vere under tak. Kravet til sykkelparkering gjeld ikkje for lagerbygg.
- f) For fellesparkeringar for bustader skal alle parkeringsplassane ha ladepunkt for elbil.

Retningslinje

Normalt areal pr. p-plass er 18m². Normalt areal for sykkelparkering er 2m x 0,7 m pr. sykkel
Kravet til parkering kan reduserast dersom verksemder inngår langsiktige avtaler om parkering med andre verksemder som har aktivitet på andre tider av døgnet

2.8 Mobilitet (pbl §11-9 nr. 5)

- a) For nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m² BRA som ikkje er bustad eller fritidsbustad, skal det utarbeidast ein mobilitetsplan i samband med regulering, og parkeringsbehovet kan fastsettast på bakgrunn av denne. Mobilitetsplanen skal analysere moglegheiter for lågast mogleg avhengigheit av bil. Mobilitetsplanen skal i tekst og teikning vise løysingar for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil og varetransport og korleis desse dannar samanhengande transport-ruter. Omfanget av planen skal tilpassast type tiltak.





- b) Reguleringsplanar skal prioritere tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarveggar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarveggar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for mjuke trafikantar.
- c) Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal hovudruter for sykkel sikrast og etablerast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande temaplan for sykkel. Nye utbyggingsområde skal leggest til rette med effektive sykkelkoplingar til hovudvegnettet.
- d) Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangveggar, skiløyper og andre snarveggar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som uteopphaldsareal, fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.

Retningslinje:

Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasserast slik at det vert lagt til rette for eit oversiktleg og trafikksikkert gangvegnett med korte avstandar mellom hovudinngangar, leikeplassar og parkeringsplassar.

2.9 Uteareal og leikeplassar (pbl. §11-9 nr. 5)

- a) For utbygging over 300 m² (BRA) eller med 4 bueiningar eller meir, er det krav om felles uteopphaldsareal.

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av uteareal som skal vere felles
Sentrumsføremål	15 % av BRA pr. bueining	50 %
Leilegheiter og småhus utanfor sentrumsføremål (rekke- og atriumhus, to- og firemannsbustadar)	50 m ² pr. 100 m ² BRA bustadformål eller pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå
Einebustad (bueining > 50 m ² BRA)	125 m ² pr. bueining. Minimum samanhengande areal: 7x9 m	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå

- b) Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.
- c) Alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved bruksendring. Ved søknad om tiltak og i reguleringsplan skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra.
- d) Felles leikeplassar skal utformast som del av grønstruktur med samband til større grøntområde der dette er mogleg.





- e) Ved utbygging av 4 bueiningar eller meir i område for bustadføremål og sentrumsføremål skal det minst leggjast til rette for leikeplassar som vist i tabellen nedanfor. For einebustader kan leikeplassarealet inngå i felles uteopphaldsareal.

Type anlegg	Tal bueiningar	Krav til areal	Avstand frå bustad
Småbarnsleikeplass	4-25	150-250 m ²	100 m
Nærleikeplass Arealet bør ha ein mest mogleg kompakt og samanhengande form og vere tilrettelagt til lek for større barn. Eks. vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisertast.	40	1000 m ²	200 m
Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal vere tilrettelagt for balleik. Det må vere plass til ein bane på 22x42 m. Ved store feltutbyggingar kan den inngå som del av felles uterom.	200	2500 m ²	Maks 500 m

- f) Leikeplassar skal tilfredsstille krava til universell utforming for tilkomsten og minst 50% av arealet.
- g) Ved omdisponering av areal som er sett av til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller eigna for lek, skal det skaffast ein fullverdig erstatning.
- h) Innanfor sentrumsføremålet skal storleik, form og lokalisering av bygg bidra til å skape gode uterom og møteplassar som gir intimitet og tryggleik. Bygg skal ha fasadar og inngangar som bevisst vender seg mot uteareala.

Retningslinje

Sekundærleilegheit større enn 50 m² BRA vil utløyse same krav til uteopphaldsareal som leilegheiter og småhus utanfor sentrumsføremål.

Uterom skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg soltilhøve og lokalklima. Det bør skjerast mot normal vindretning og vere sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjamdøgn. Felles uteopphaldsareal bør ha støynivå på maks 55 dB(A).

Felles uterom bør ha utforming og innhald for varierte aktivitetar tilpassa alle aldersgrupper og opparbeidast med høg kvalitet i utforming og materialbruk. Felles uterom bør ha eit grønt preg. Vasselement kan reknast som del av grøntareal. Takterrasse/-hage bør vere utforma slik at den gir tilstrekkeleg sikkerheit og trygghet, med særleg vekt på barns bruk og utformast med tilstrekkeleg le.

Uterom i sentrumsareal: Leikeareal kan leggast til fellesområde som parkar og andre felles leikeareal, dersom tilkomst mellom park og bustader er trygg for barn og er under 250 m. Felles uteopphaldsareal kan leggast til friområde som parkar og torg dersom tilkomst mellom friområde og bustader er mindre enn 100 m.





Terreng brattare enn 1:3, med unnatak av akebakke, typiske kant-, og restareal samt terrassar og balkongar mindre enn 4m² reknast ikkje som felles uteopphaldsareal.

Leikearealet bør plasserast sentralt i bustadområdet og vere synleg frå flest moglege bustadar. I bratte område bør flate parti reserverast til leikeområde og felles uteareal til glede for alle bebuarar. Nærare krav til opparbeiding og utstyr på leikeplassar skal avklarast i reguleringsplan.

2.10 Støy (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing. Utgreiinga skal kartfeste støysoner, skildre korleis støyen påverkar støyømfintleg bruk i nærleiken og foreslå avbøtande tiltak, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging.
- b) Ved reguleringsplanlegging eller søknad om tiltak for støyande næringsverksemd skal det settast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07, søn- og heilag dagar, maksimumsgrenser for dag og kveld, samt ekvivalente støygrenser.
- c) Ved regulering eller søknad om tiltak som dreiar seg om støyømfintleg bygg (bustad, pleieinstitusjonar, fritidsbustad, skule, barnehage) skal støysituasjonen alltid skildrast og det skal gjerast greie for korleis støyproblematikk blir handtert.
- d) Ved regulering eller søknad om tiltak i nærleiken av eksisterande støyande verksemd (veg over 8000 ÅDT, jernbane, skytebane, motorsport/øvingsbanar, støyande bedrifter og andre støyande verksemd) skal ei det følgje ei støyfagleg utgreiing som skildrar eventuelle avbøtande tiltak.
- e) Ved etablering eller utviding av støyømfintlege bygg i område som kan vere utsett for støy skal det dokumenterast at prosjektet oppfyller grenseverdiane som er sett i gjeldande nasjonale retningslinjer.

Retningslinje:

Dei til ei kvar tid gjeldande nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.

2.11 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak skal det sikrast universell tilgang for alle. Løysingar som gjer at bygningar og anlegg kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg skal prioriterast framfor spesialløysingar.

2.12 Skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)

Ved søknad om tiltak som gjeld skilt og reklameinnretningar gjeld føresegner for skilt og reklame, vedlegg 1 til dette dokumentet.

2.13 Bevaringsverdige bygg og kulturmiljø (§11-9 nr 7)

- a) Ved planlegging av tiltak må det takast kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltak vil verke inn på automatisk freda kulturminne.
- b) Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.





Retningslinje

Lov om kulturminne heimlar forvaltninga av kulturminne. Det gjeld mellom anna undersøkingsplikta (§9), dispensasjonsreglar (§§ 4 og 15) og meldeplikt for offentlege organ ved riving eller endring av bygg eldre enn 1850 (§25). Regional kulturminneforvaltning er Vestfold og Telemark fylkeskommune. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå kulturminnedatabasar.

2.14 Landskap og estetikk (PBL §11-9 nr 6)

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal bygningar og anlegg utformast i samspel med karakteren til omgjevnadene, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på staden. Det skal m.a. leggest avgjerande vekt på å bevare landskapsilhuettar og å sikre eit grønt preg langs ferdsløpar. Avvik eller brot med eksisterande utbyggingsmønster kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.
- I regulerings saker skal det gjennomførast estetiske vurderingar med terrengsnitt og landskapsmodellar. Dette gjeld særleg for område i bratt terreng, i nærleiken av verneverdige kulturminne, i sårbare landskapsområde, område innanfor omsynssone bevaring av landskap og kulturmiljø og område der planlagde bygningar kan få stor fjernverknad.

Retningslinje

Det kan stillast krav om visualisering av tiltaket. Visualisering skal vise tilpassing til terreng og omliggande bygg. Det kan og stillast krav om visualisering av fjernverknad av tiltaket.

2.15 Blå og grønne naturverdiar (pbl § 11-9 nr. 6)

- Tiltak etter §20-1 a, f, i, j, k, l er ikkje tillate på myr og våtmark. I reguleringsplanar skal myr- og våtmarksområde regulerast til §12-5 punkt 3 eller 5.
- Naturmangfald skal kartleggast med feltundersøkingar i alle reguleringsplanar der dette ikkje er tilfredsstillande gjennomført. Naturtypekartlegginga skal gjennomførast etter miljødirektoratets tilrådde metode.
- I reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 skal samanhengande grønstruktur takast vare på og vidareutviklast gjennom å knyte større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdsløpar for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar) som knyter bustadar, sentrum, skular, barnehagar og friluftsområde saman.
- På aust- og nordsida av Bø-/Gvarvelva og Norsjø mellom Bø og Akkerhaugen skal det sikrast areal til samanhengande grøntdrag med tursti.
- Kantvegetasjon. Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det haldast oppe ei vegetasjonsone som motverkar avrenning, gjev levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv. For hovudvassdraga skal sona dekke minst 5 meter på kvar side av elva.
- Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Det kan settast krav om at lukka bekkar skal opnast i samband med reguleringsplanlegging.

Retningslinje

Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av konsekvensar for naturmangfald etter nml §8-12 skal vurderast i planinitiativ.

Det bør takast særlege omsyn til bekkar der fiskebestanden har eit anadromt vandringsmønster, dvs. vandrar frå saltvatn til ferskvatn for å gyte. Sidan kravet om kantvegetasjon er heimla i





vassressurslova §11, må ein eventuell dispensasjonssøknad rettast til rett myndigheit (Statsforvaltaren).

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. Ved grave- og byggearbeid pliktar tiltakshavar å vurdere og eventuelt undersøke om det er forureina grunn i området, jf. forureiningsforskrifta §2-4. Dersom grunnen er forureina krevjast ytterlegare undersøkingar og vurderingar for å klargjere evt. konflikthar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

2.16 Samfunnstryggleik (pbl § 11-9 nr. 8 og Tek17, kap. 7)

- Tryggleik mot skred skal sikrast i reguleringsplanar. Der skredtryggleik ikkje er dokumentert i reguleringsplan skal det gjerast av ansvarleg føretak ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1.
- For alle planar og tiltak i område under marin grense skal eventuell førekomst av kvikkleire og rasfare vurderast av geoteknikar. Vurderinga skal følgje planforslaget ved handsaming. Sikringstiltak må vere gjennomført før bygging.
- Reguleringsplanar skal vurdere om det er behov for å sikre barrierar mot skogbrann.

Retningslinje

Bestilling og utgreiing av skredfare skal samsvare med dei metodane som er skildra i NVEs til ei kvar tid nyaste rettleiarar. Dokumentasjonen av reelle flaum- og skredtilhøve skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene i TEK17, eller i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

Nome og Midt-Telemark brannvesen sin rettleiar skal leggast til grunn i alle reguleringsprosessar og byggesaker.

2.17 Tilhøve som skal avklarast og sikrast i vidare reguleringsarbeid (§11-9 nr 8)

2.17.1 Klima og miljø

Reguleringsplanar skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslepp. Klimagassutslepp som følge av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

Retningslinje

Alle reguleringsplanar skal vurdere moglegheit for å redusere klimagassutslepp. Aktuelle grep kan vere å bevare vegetasjon, nytte alternative, berekraftige energikjelder, vurdere attbruk av ressursar, bruk av lokale ressursar som masse og trevirke, høve til fossilfri anleggsverksemd eller legge fram klimagassrekneskap for arealbruken

2.17.2 Dyrka mark

I alle typar plan- og byggesaker som opnar for føremålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det krevjast ein matjordplan som sikrar at matjordlaget blir bruka til oppfyllingsområde for nytt jordbruksareal, nydyrking eller betring av annan dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Tiltaka for å ta vare på matjorda må sikrast i føresegnene. Matjordplanen skal følgje med som ein del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn av reguleringsplan.

Retningslinje

Matjordplanen bør samsvare med «Veileder for Matjord» frå Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark.





3 Føresegner og retningslinjer etter arealformål (jf. pbl § 11-7)

Skildring: Disse føresegnene omfattar føresegner og retningslinjer knytt til arealføremåla i plan- og bygningslova (pbl) § 11-7. Føresegnene er heimla i pbl. § 11-9, 10 og 11.

3.1 Bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9 og 11-10)

3.1.1 Generelle reglar

- Etablering og utviding av handelsverksemd er berre tillate innanfor sentrum jf pkt 3.1.4.1b). Unntatt er handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er plasskrevjande, jf. definisjon i Regional plan for areal og transport, som kan etablerast innanfor forretningsformål. Handelsverksemd innanfor grendesenter (jf def i pkt 3.1.4.1) kan ikkje overstige 800m² (BRA).
- Bygningar og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg.
- Miljøvenlege, alternative energikjelder skal vurderast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg må være godt integrert i fasaden/taket.
- Anna bruk av dyrka eller dyrkbar mark enn landbruk (jf. jordlova §9) eller frådelling av landbrukseigedom (jf. jordlova § 12) er ikkje lov i område avsett til bygningar og anlegg i kommuneplanens arealdel før området er regulert med reguleringsplan, jf. jordlova § 2, 2. ledd.

3.1.2 Bustad

- Oppføring av nytt bustadhus kan ikkje tillatast dersom eigedomen har bustadhus frå før.
- Reguleringsplanar skal skildre korleis planforslaget handterer tema som er relevante for bukvalitet. Det gjeld både for nye og eksisterande bustader i og i nærleiken av planområdet. Aktuelle tema er sol og skugge, vind og innsyn.
- B1 Ryntveit og B2, B28 og B29 Haukvik:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging. For B2, B28 og B29 skal kartlegginga vere gjennomført før varsel om oppstart av reguleringsplan. Naturverdiar av nasjonal og regional interesse må takast omsyn til i reguleringsplan.
- B3 Akkerhaugen:** Reguleringsplanen må sikre at avløp frå tomter har sjølvfall til kommunalt nett.
- B25 Ødegårdsfeltet:** I reguleringsplan skal snarveggar for mjuke trafikantar sikrast.

3.1.2.1 Utbyggingsvolum og tettleikskrav

- Reguleringsplanar skal oppnå følgjande tettleikskrav. Interne veggar og grønstruktur reknast med i berekningsgrunnlaget, men ikkje område som ikkje er byggbare.

Område	Tettleik (min)
Innanfor tettstadgrensa	2,5 bueiningar pr daa
Innanfor tettstadgrensa, men utanfor sentrum	1 bueining pr. daa
Utanfor tettstadgrensa	0,5 bueiningar pr. daa.

- Utnyttingsgrad og høgder skal fastsetjast i reguleringsplan.
- I ikkje-regulerte område kan det tillatast %BYA=27% utnytting av tomtene, inntil 350 m² BYA.
- Separate garasjar og uthus skal vere tydeleg underordna hovudbygningen i plassering, storleik og formspråk. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5m.





- e) Garasjar og uthus skal ikkje overstige BYA=50 m² i regulerte område og innanfor tettstadsgrensene.
- f) For einebustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleigheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA.

Retningslinje

Definisjon på bustadtype i rettleiar «Grad av utnytting» skal leggest til grunn ved behandling av reguleringsplanar og byggesaker. Hybel vert definert som ein buening som delar funksjonane kjøken og/eller bad med andre hyblar eller med ei primærleilegheit.

3.1.3 Fritidsbygningar

- a) For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m². Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m². Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.
- b) Parkering inngår ikkje i BYA.
- c) Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.
- d) Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0m.
- e) Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert rekkverk, listverk, vindauge og tak. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Trapper og gjerde tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.
- f) **F2 Vatnar:** Innanfor området kan det etablerast leirstad.
- g) **F3 Slåttedalen:** Nye fritidsbustader skal nytte seg av eksisterande tilkomstvegar. Det kan ikkje etablerast nye avkøyringar frå fylkesveg 3330 Vatnarvegen.

Retningslinje

Storleik på nye tomter bør vere maks 1 daa. Planering i samband med plassering av bygg må ikkje føre til avvik større enn 1m frå opphavleg terreng. På tomter der terrenghøva tilseier det skal bygningar avtrappast.

3.1.4 Sentrumsområde

3.1.4.1 Generelle føresegner

- a) Bø sentrum er regionsenter, kommunesenter og lokalsenter. Gvarv er lokalsenter. Akkerhaugen, Nordagutu og Hørte er grendesenter. Kommunesenter, lokalsenter og grendesenter er avgrensa av sentrumsføremåla (kombinert føremål sentrum/næring for Hørte).
- b) Tenesteyting med høg besøksfrekvens eller høgt tal på arbeidsplassar er berre tillate innanfor kommunesenter og lokalsenter.

3.1.4.2 S1, 3, 4 og 5, Bø, Gvarv, Akkerhaugen og Nordagutu

- a) Nye bygg og anlegg, og endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med form og karakter i omgjevnaden. Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken.
- b) Nye bygg skal plasserast slik at det gir ei god utnytting av tomta og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplassar skal som hovudregel ikkje plasserast mellom bygg og gate. Avvik skal grunnjevast i detaljregulering.





- c) Nye fasadar skal utformast med forståing for dei eksisterande gateromas rytme, skala, vindauge og fargesetting. Lange fasadar skal delast opp, og/eller ha ein variasjon i høgde.
- d) For publikumsretta verksemder skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha ein stor del vindauge og inngangar. Tildekking av vindauge tillatast ikkje.
- e) Det skal leggest til rette for gåande langs alle gater.
- f) Vareleveranse skal fortrinnsvis leggest til den sida av bygget som gir optimal trafikklysing og minst konflikt med mjuke trafikantar.

Retningslinje

Som overordna prinsipp skal vegar og gater leggje til rette for følgjande prioritering av trafikantar: 1) Fotgjengarar 2) Syklistar 3) Kollektivtrafikk 4) Øvrig vegtrafikk.

3.1.4.3 S3 Gvarv sentrum

- a) Bygningar skal orienterast mot gate. Lukka fasadar mot Gvarvgata og Gamlegata er ikkje tillate. Nye bygningar skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk og ved oppdeling av lange fasadar.
- b) Innafor sone 1 (føresegnsområde #6) skal det vere ei funksjonsblanding av forretningar, kontor, bustader og offentleg og privat tenesteyting. For bygningane som vender mot Gvarvgata, kan bygningar ha ei maksimal gesimshøgde 10m og maksimal mønehøgde 12m (3 etasjar). Parkering skal ikkje leggest direkte ut mot Gvarvgata.
- c) Innafor sone 2 (føresegnsområde #7) skal det i hovudsak vere bustader og offentleg/privat tenesteyting. Handel, kontor og mindre handverksmessige verksemder i liten skala er lov.

3.1.5 Forretning (FO1)

- a) Innanfor føremålet FO1 kan det totalt etablerast 12 000 m² BRA detaljhandel. Øvrige etableringar skal vere plasskrevjande jf. definisjon i ATP Telemark. Bustad, tenesteyting og kontor er ikkje tillate.
- b) Forretningar innanfor området skal ha minimum 1200 m² salsareal.
- c) Kvar butikk skal ha eigen dør/inngang. Seksjonane skal ikkje kjøpast i hop.
- d) Det er ikkje tillate å etablere daglegvareforretning. Eit mindre serveringstilbod er berre tillate som ein integrert del av ei forretning.
- e) Utnyttingsgraden er maks % BYA= 80%
- f) Før det blir opna for meir detaljhandel utover 12 000 m² BRA skal det gjennomførast ei ny handelsanalyse for Bø.

Retningslinje:

Ved etablering av nye handelsverksemder kan kommunen krevje analyser som mellom anna viser kva lokale og regionale konsekvensar dagens handelsetablering har ført til, og kva verknader ny handelsetablering vil få. Analysane bør ta for seg tilhøvet til eksisterande sentrum, endra mobilitet i handelsområdet og lokal trafikkavvikling både for køyrande og mjuke trafikantar.

3.1.6 Næring

- a) Næring omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, med tilhøyrande funksjonar, t.d. kontorbygg. Det skal ikkje etablerast rein forretning eller tenesteyting. Sal av varer som industribedriftene på staden produserer sjølve er tillate.
- b) Reguleringsplan for næringsareal skal omfatte vegetasjonsskjerm mot omkringliggende bygg eller andre område der det er behov for skjerming.
- c) **N4 Årnes:** I området kan det leggest til rette for bensinstasjon/serviceanlegg og servering





- d) **N6 Hørte:** I reguleringsplan skal tiltak for å sikre trafikktryggleik langs Sætrevegen vurderast.
- e) **N22 Grivimoen:** Delar av området kan nyttast til camping.

3.1.7 Idrettsanlegg

I2 Rallevegen MX-bane: I reguleringsplan skal det avklarast kva areal som skal opparbeidast, sikre støyforhold mot friluftsområde og legge til rette for at parkeringsplass er open for ålmenta. Etableringa må ikkje vere til hinder for alminneleg turtrafikk. Støyanalysar skal også skildre konsekvensane og avbøtande tiltak for Breiva gjestegård. Det skal også dokumenterast avbøtande tiltak mot forureining av vassmiljø med overvassavrenning.

Retningslinje: Det bør fjernes så lite død ved (både ståande og liggande) som mogleg frå området som substrat for sopp og insekt.

3.1.8 Fritids- og turistføremål

- a) I område for fritids- og turistføremål kan det opnast for leirstad og camping med tilhøyrande funksjonar som kiosk, sanitetsanlegg og overnattingar.
- b) **FT1 Norsjø ferieland:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging
- c) **FT4 Guvihaug:** I samband med reguleringsplan skal det gjennomførast naturtypekartlegging. Omsynet til biologisk og geologisk mangfald skal vektleggast.

3.1.9 Råstoffutvinning

- a) Det er krav om reguleringsplan før etablering eller utviding av massetak. Reguleringsplanen skal avklare uttaksgrenser (sidevegs og djup), rammer for eventuelle bygningar, sikringstiltak, verneomsyn (støy, miljø), driftstider, landskapstilpassing, tilkomst og uttransport og krav til etterbruk og tilbakeføring etter at anlegget er avslutta.
- b) **R1 Nybustul nord:** Steinressursen skal utvinnast frå sør. Det skal stå att ein skjerm av fjell mot nord. Tilkomst er via Nybuvegen
- c) **R3 Nybustul sør:** Tilkomst er via Nybuvegen. Masteeigar (Statnett) skal ha uhindra tilkomst til området kring mastar, inkludert arbeidssone.
- d) **R4 Veltunstulen:** Verksemd knytt til drift, uttak osb. vert ikkje tillate innanfor 100m-beltet til Åseåa og Lona. Tilkomst skal skje via Årmodalvegen og Skjelbreidvegen søndre del. Evt utviding av Årmodalvegen må skje på nordaustlege side av vege. Det skal takast vare på ei brei buffersone med eksisterande vegetasjon mellom tiltaket og elva. Den delen av området som ligg mellom skogsbilveg vest for Åseåa og Åseåa kan bare nyttast som buffersone/vegetasjonsskjerming
- e) **R5 Hyttedalen:** Verksemd knytt til drift, uttak osb. vert ikkje tillate innanfor 100m-beltet til Åseåa og Lona. Tilkomst skal skje via Stokklandvegen. Den delen av området som ligger innanfor vassdragsbeltet til Lona (100 m frå elva) kan berre nyttast som buffersone/vegetasjonsskjerming.
- f) **R6 Kåsa og R7 Brennekåsa:** Tilkomst skal løysast via Roheimvegen.
- g) **R8 Øverbømoen:** Uttak av fast fjell tillatast ikkje p.g.a. risiko for forureining av grunnvatnet og nye sprekkdanningar som kan endre grunnvasstraumen
- h) **R9 Herremo:** Uttak av fast fjell tillatast ikkje p.g.a. risiko for forureining av grunnvatnet og nye sprekkdanningar som kan endre grunnvasstraumen. Tilkomst via eksisterande regulert avkøyring





frå rv 36 nordvest for området eller ny avkøyring som erstattar dagens avkøyring til g/bnr 28/40 aust for området.

- i) **R14 Vårbusvingen:** Støy, avrenning av støv til vassdrag og trafikktryggleik knytt til avkøyring skal følgast opp i reguleringsplan. Trafikksikker avkøyring frå fv. 3332 Lifjellvegen må planleggast i tråd med normalar i Handbok 100.

Retningslinje

Reguleringsplanen bør dekke området for råstoffutvinning, buffersoner og naturleg tiltsøytande nærområde. Utkast til driftsplan med avslutningsplan bør liggje som underlag til forslag til reguleringsplan. Konsekvensutgreiing av felles kommunedelplan for skifer og murestein for Bø og Sauherad bør leggast til grunn for reguleringsplanar for område som var omfatta av denne kommunedelplanen. Moglegheit for felles lagerområde for stein i teleløysinga bør vurderast i samband med endeleg traseval for uttransport for å avlaste vegnettet i teleløysingsperioden, redusere investeringskostnader og fremje driftssamarbeid. Hogst i område sett av til råstoffutvinning bør normalt ikkje skje før reguleringsplan for området er vedtatt. Dette fordi ein ønskjer å sikre viktige buffersoner med eksisterande vegetasjon rundt førekomstområda. Om ein likevel ønskjer avverking i området, må dette skje i samråd med kommunen.

3.1.10 Offentleg/privat tenesteyting

Informasjon: Det er ingen føresegner knytt til føremålet

3.1.11 Andre typar bygningar og anlegg

- a) **A1 Rallevegen:** I området kan det leggast til rette for komposteringsanlegg og massedeponi, med tilhøyrande bygningar. Det skal ikkje opnast for kompostering av slam. Reguleringsplan må dokumentere luktproblematikk og avrenning til vassdrag, og foreslå eventuelle avbøtande tiltak. Anlegget skal skjermast mot friluftsområdet og mot innsyn på ein slik måte at anlegget tilpassar seg naturlandskapet. Det skal etablerast ein ny parkeringsplass for turgåarar sør for anlegget, og det etablerast ny sti opp til dagens sti lenger opp i friluftsområdet. Løysingane i reguleringsplanen skal legge til rette for ei drift som minimerer spreieing av lukt.

Retningslinje: Det bør bli lagt opp til årlege prøver for å sikre at det ikkje kjem sigevatn frå anlegget ut i elvefaret på andre sida av vegen.

Retningslinje: Det bør fjernes så lite død ved (både ståande og liggande) som mogleg frå området som substrat for sopp og insekt.

- b) **A2 Gvarvhølen:** Bryggeanlegget skal vere langsgående. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast konsekvensar for strømføringsforhold i elva både i normalsituasjon og ved flaum. Erosjon skal kartleggast. Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.
- c) **A3 Sandamoen:** I området kan det leggast til rette for mottaksstasjon for avfall frå hytter.

3.1.12 Kombinerte bygge- og anleggsformål

3.1.12.1 Generelle føresenger

Forretningsformålet i område med kombinert bygge- og anleggsformål omfattar berre handel med plasskrevande varegrupper, jf. definisjon i regional plan for areal og transport i Telemark. Det er ikkje





tillate å etablere daglegvare eller kjøpesenter. Sal av produkt som industriverksemdene på staden produserer sjølve er lov.

3.1.12.2 Forretning/kontor/industri/tenesteyting

- a) **K6 Eidsvoll/Napastaa:** Innanfor området er det tillate å etablere forretning/ kontor/ industri/ tenesteyting/ bustad
- b) **K7 Dale, K8 Sperrud og K9 Sperrudvelta:** Innanfor området er det tillate å etablere forretning/industri

3.1.12.3 Sentrum/næring (Hørte)

K1 Hørte: I området kan det i tillegg til sentrumsfunksjonar, etablerast lager, lett industri, verkstad og engrosverksemd.

3.1.12.4 Næring/forretning/andre typar nærare angitt bygningar og anlegg

K4 Brenna industriområde: Tungindustri skal ikkje etablerast. Det kan etablerast gjenvinningsstasjon.

Retningslinje

Eksisterande grønstruktur på næringsarealet bør i størst mogleg grad sparast, særleg i randsonene mot anna føremål

3.1.12.5 Næring/tenesteyting/forretning

- a) **K2 Brenna Storkaas og K3 Brenna - Skogen:** Tungindustri skal ikkje etablerast. Anna offentleg eller privat tenesteyting kan omfatte veterinær, leikeland for barn, annan type verksemd knytt til helse, aktivitet og rekreasjon. Nye offentlege kontor med høg besøksfrekvens skal ikkje etablerast.
- b) **K2 Brenna Storkaas:** I reguleringsplan for framtidig byggeområde skal tilkomst og korleis matjord som fjernast skal ivaretakast avklarast.

3.1.12.6 Tenesteyting/kontor/bustad

K10 Bø Campus: Innanfor området er det tillate å etablere tenesteyting/kontor/bustad

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§§11-9 og 11-10)

3.2.1 Jernbane

- a) Det er ikkje tillate å etablere nye planovergangar over jernbanespor, eller legge til rette for auka trafikk over ein etablert planovergang. Ved slike tilfelle skal det i reguleringsplan settast rekkefølgekrav om etablering av planskilt kryssing før utbygging tillatast.
- b) **BA1 Sunde tømmerterminal:** Naturtypekartlegging og støyutgreiingar skal gjennomførast som ein del av reguleringsplanarbeidet. Areal som ikkje blir sett av til tømmerterminal eller tilhøyrande funksjonar skal regulerast til LNF eller næring i samsvar med kommuneplan for Sauherad kommune 2017-2028.

3.3 Grøntstruktur (§§11-9 og 11-10)

Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde.





3.4 Landbruks-, natur og friluftsføremål (LNF) (§§11-9 og 11-11)

3.4.1 Generelle føresegner for LNF

- Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsmessig landbruk, gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate. Nye landbruksbygg tillatast ikkje på dyrka eller dyrkbar mark med mindre det kan dokumenterast at det ikkje er mogleg med ei alternativ lokalisering på eigedommen. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet.
- Erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustad og fritidsbustad kan tillatast. Tilbygg skal ikkje plasserast nærare vatn enn eksisterande bygg.
- Eit bygg i eit gardstun skal ikkje delast frå tunet som eiga tomt.
- Når landbrukseigedomar vert selt som tilleggsareal, kan bustaden delast frå som bustadeigedom. Bustadeigedomen skal ikkje vere større enn kva som vert vurdert som tilstrekkeleg for føremålet med delinga og maksimalt 5 dekar.
- Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet

Retningsline: Erstatningsbustad erstattar ein annan bustad heilt, til dømes som følgje av brann, alderdom eller liknande. Reglane om utnyttingsgrad for bustad og fritidsbustad (jf. føresegnene § 3.1.2.1 og 3.1.3) bør leggest til grunn i søknad om løyve.

3.4.2 LNFR areal for spreidd bustad og næring

- Tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige friluftslivsområde eller med dyrka og dyrkbar mark.
- I samband med byggeløyve for bustader og næringsverksemd skal trafikktryggleiken for mjuke trafikantar og trygg skuleveg dokumenterast.
- I tilknytning til tradisjonell landbruksdrift kan det gjevast opptil 15 løyve til tiltak til følgjande føremål:
 - Oppføring og/eller ombygging av eksisterande bygningar til utleigebygg eller anna småskala næringsverksemd på garden. Nye bygg og ombygging skal vere på maksimalt 300 m² BRA.
 - Bruksendring av eksisterande bygg til næringsverksemd
- Innanfor kvart delområde tillatast nye bustadar jf. fordeling i tabell under. Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og evt. 1 sekundærleilegheit.

Nr	Navn	Tal nye bustader
BN1	Klevarsida	5
BN2	Holtsås	2
BN3	Nordagutu sør	4
BN4	Liagrenda	3
BN5	Vegheim	2
BN6	Gunheim	3
BN7	Stranna	5
BN8	Håtveit	3
BN9	Sætersbø	2
BN10	Sanda	3
BN11	Vreimsida	3
BN12	Forberg	3
BN13	Eikjabygda	4
BN14	Østerli	3
BN15	Valen-Flatin	2
BN16	Vatnarvegen	6
BN17	Liheia	2





- e) **BN10-12:** Det skal leggjast avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert mot kulturlandskapet.
- f) **BN17:** Det skal leggjast avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert mot kulturlandskapet. Nye bustadar skal plasserast i samanheng med eksisterande bygg og tilpassast omkring liggande bygg, lokal byggeskikk og landskap. Nye bustadar skal ikkje føre til ytterlegare oppsplitting av dyrka mark, inkludert beiteareal.

Retningslinje

Det skal ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at området overvegande karakter etter utbygging skal vere ope og ubygd. Spreidd bustadutbygging skal i utgangspunktet skje som enkelttomter, men desse kan plasserast inntil eksisterande tomter.

Tidlegare bygde areal som i ettertid vert delt i frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidd bustader i planperioden.

Storleiken på bustadtomter bør maksimalt vere 2 daa.

Bygningar og andre tiltak må vere tilpassa terreng og eksisterande bygg. Nye næringsbygg og/eller ombygging av næringsbygg skal innpassast i tunet på garden. Det skal leggast vekt på bygging med røter i tradisjonar og god byggeskikk. Reglane om utnyttingsgrad for bustad, jf. punkt 3.1.2 bør leggast til grunn i samband med handsaming av saker om bustadbygging.

Utforming av nye avkøyringar til fylkesveg skal vere i tråd med gjeldande normalar i Handbok N100 (Statens Vegvesen), eller nyare handbøker som erstattar denne.

3.4.3 LNFR med spreidd bryggebygging

- a) Innanfor områda merkt med BR kan det opnast for tilrettelegging for brygger med fordeling som vist i tabell under.

Nr	Namn	Tal nye brygger
BR1	Stranna (Holte brygge sør)	2
BR2	Stranna (Vik)	1
BR3	Stranna (Strandli)	0
BR4	Stranna (Gjernes)	1
BR5	Nesodden (Odden brygge)	1
BR6	Nesodden (Bratstedodden)	1
BR7	Nesodden (Eyra)	1
BR8	Liagrenda (Vålanes)	1
BR9	Liagrenda (Vålanes sør)	1
BR10	Liagrenda (Stangeodden)	1
BR11	Sauarelva (Holtatangen)	1
BR12	Sauarelva (Pilodden)	1 (2)
BR13	Heddalvatnet sør (Hem)	1
BR14	Heddalvatnet sør	2
BR15	Heddalvatnet sør (Tjuvodden)	0
BR16	Heddalvatnet sør (Haukedalsbukta)	1
BR17	Heddalsvatnet sør (Høgrudodden)	1

- b) Søknaden om tiltak skal vise at tiltaket ikkje kjem i konflikt med viktige område for biologisk mangfald eller viktige friluftsområde.





- c) Det er ikkje lov til å sette opp gjerde, bygg eller andre innretningar som hindrar ålmentas frie ferdsel eller som privatiserer brygge- eller landområdet innanfor. Maksimalt areal for brygge er 20 m² og maksimal lengde er 8 meter.
- d) Ved søknad om tiltak for brygge innanfor områda **BR8** og **BR16** skal det spesifikt vurderast om det er behov for utgreiingar av naturmangfald for å ivareta naturkvalitetar knytt til gruntvassområde og våtmark.

Retningslinje

Ved etablering av ny brygge skal ein alltid vurdere om det er mogleg å få til ei fellesløysing med andre brygger, eventuelt samlokalisere brygge med andre brygger. Kommunen kan krevje fellesløysingar eller samlokalisering.

Brygger bør plasserast der det alt finst ein tilkomst. Etablering av nye brygger opnar ikkje for bygging av ny tilkomstveg. Brygge bør sikrast/forankrast med wire eller liknande for å hindre at brygga kan bli teken av flaum.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

Informasjon: Det er ikkje knytt føresegner eller retningslinjer til føremålet. Andre relevante føresegner for føremålet er heimla i § 2.6.1. Byggegrenser mot vassdrag og 2.15 Blå og grønne naturverdiar.





4 Omsynssoner

4.1 Støysoner (H210) (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

- a) Gjeldande støysoner vist i temakart for støy skal takast omsyn til i samband med regulering og søknad om tiltak.
- b) Til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy skal leggjast til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
- c) Raud støysoner: I raud støysoner skal det ikkje opnast for støyfølsam arealbruk. Etablering av nye bustader kan likevel vurderast i område vist som sentrum i Bø og Gvarv, med støynivå (Lden) på inntil 70 dBA ved fasade, dersom bueiningane er gjennomgåande og har ei stille side der det kan etablerast uteopphaldsareal. Dersom nye bustader skal etablerast i desse områda skal det sikrast med støyreducerende tiltak i aktuell(e) fasade(r). Minst halvparten av roma for varig opphald og minst eitt soverom skal vende mot stille side.
- d) Gul støysoner: Det kan etablerast støyfølsam arealbruk (skular, barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader og rekreasjonsareal) i gul støysoner, dersom bygningane har ei stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå under 55 dB. For bustader må bueiningane vere gjennomgåande og uteroma plasserast på ei stille side. Føresegnene gjeld i tillegg til eventuelle nye gule støysoner, frå støykartleggingar gjort etter vedtaksdato for denne revisjonen.

4.2 Faresoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

4.2.1 Fareområde for skred (H310)

- a) I byggesaker og reguleringsplanar skal skredtryggleiken dokumenterast av fagperson/-miljø med geofagleg kompetanse.
- b) Naudsynte sikringstiltak må vere gjennomført før det aktuelle tiltaket kan settast i verk.

Retningslinje:

Faren for skred skal vurderast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift (p.d.d TEK17 §7-3) og NVEs gjeldande rettleiarar (p.d.d. rettleiar 1/2019).

4.2.2 Fareområde for flaum (H320)

I reguleringsplanar og tiltak innanfor aktsemdsområde der det ikkje eksisterer flaumsoner skal reell flaumfare dokumenterast av fagperson/-miljø. Innanfor dokumenterte flaumsoner skal tiltak vere sikra mot 200-årsflaum. Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskaps situasjonar skal vere sikra mot 1000-årsflaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna med oppdemming. Mindre tiltak skal vere sikra mot 20-årsflaum.

Retningslinje:

Teknisk forskrift presiserer krava til flaumsikring og sikkerheitsklasser, jf. TEK17 §7.

4.2.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- a) Bygningar som blir etablert innanfor omsynssona må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningane.
- b) Felles leikeplassar er ikkje tillate innanfor fareområdet.





4.3 Sikringssoner (pbl. § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

4.3.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110)

Innanfor nedslagsfeltet for drikkevatt er det ikkje lov med tiltak som kan ureine drikkevasskjeldene.

Retningslinje

Vassverkseigaren skal få høve til å uttale seg til alle søknader om tiltak innanfor sona.

4.3.2 Sikringszone for jernbane (H190)

Innanfor sona er det ikkje tillate med tiltak som fører til sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslastar, eller som på annan måte kan skade tunnelanlegget utan spesiell løyve frå forvaltingsstyresmakten.

4.4 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap, natur- eller kulturmiljø (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav c)

4.4.1 Omsynssone for landbruk (H510)

Retningslinje

Innanfor omsynssona skal det ikkje byggast eller utviklast verksemdar som bidrar til omdisponering av landbruksjord eller avgrensar ordinær landbruksdrift. Tettstadgrensa skal ikkje leggje auka press på landbruksareala.

4.4.2 Omsynssone for viktige friluftslivsområde (H530)

Retningslinje:

- Innanfor området skal omsynet til friluftsliv prioriterast.
- Det bør takast særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til områda ikkje blir svekka.

Informasjon: Nærare skildring av friluftslivområda finst i Naturbase (kartlagde friluftslivområda).

4.4.3 Omsynssone for viktige kulturlandskap (H550)

Retningslinje

Naturgitte og kulturskapte nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka. Omsyn til kulturlandskapet skal vektleggast ved søknad om tiltak.

4.4.4 Omsynssone for viktige naturområde (H560)

Retningslinje

- Tiltak og naudsynt skjøtsel innanfor omsynssona må ikkje kome i konflikt med verdiane knytt til biologisk mangfald. Før det blir gitt løyve til eventuelle tiltak og endra bruk innanfor omsynssone, bør området kartleggast nærare.
- Alle byggesaker innanfor omsynssona skal sendast til Statsforvaltaren for uttale.

Informasjon: Viktige naturområde er områder som er viktige for bevaring av biologisk- og geologisk mangfald. Nærare skildring av områda finst på Naturbase (naturtyper og geologisk arv)





4.4.5 Omsynssone for kulturmiljø (H570)

Retningslinje

- a) *Naturgitte og kulturskapte nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.*
- b) *H570_1-3: Bispedømmekontoret og kulturminnemyndigheitene skal få uttale seg til plansaker og søknader om tiltak før handsaming i kommunen.*
- c) *H570_4 (Gamlegata i Gvarv): Kulturminnemyndigheitene skal få uttale seg til plansaker og søknader om tiltak før handsaming i kommunen. Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanar skal omsyn til kulturmiljøet ivaretakast i tråd med føringar gitt i reguleringsplan for Gvarv S (øst) planID 09141994.*
- d) *H570_5: Omsynssona gjeld for Løvlund mat. Alle byggjetiltak skal vurderast spesielt med omsyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Kulturminnemyndigheit skal få uttale seg til søknader om tiltak før saka blir handsama i kommunen.*

4.5 Soner som er bandlagt etter anna lovverk (pbl § 11-8, tredje ledd, bokstav d)

4.5.1 Bandlagt etter naturmangfaldlova (H720)

- a) Stavsholtmyrane naturreservat er verna i forskrift om fredning av Stavsholtmyrane naturreservat, Bø kommune, Telemark (FOR 1979-06-22-1).
- b) Langedalsfjellet naturreservat er verna i forskrift om vern av Langedalsfjellet naturreservat, Bø kommune, Telemark (FOR-2016-11-25-1386)
- c) Gygestolen naturreservat er verna i forskrift om vern av Gygestolen naturreservat, Bø og Nome kommuner, Telemark (FOR-2018-12-07-1831)
- d) Årnesbukta naturreservat er verna i forskrift om vern av Årnesbukta naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1063)
- e) Nautesund fuglefredningsområde er verna i forskrift om vern av Nautesund fuglefredningsområde, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1990-12-07-1064)
- f) Løkjinn naturreservat er verna i forskrift om vern av Løkjinn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-861)
- g) Rogholt-tjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning av Rogholt-tjønn naturreservat, Sauherad kommune (FOR-1983-04-22-862)
- h) Landtjønn naturreservat er verna i forskrift om fredning for Landtjønn naturreservat, Sauherad kommune, Telemark (FOR-1983-04-22-860)
- i) Skrim og Sauheradjella naturreservat er verna i forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 3. Skrim og Sauheradjella naturreservat, Kongsberg, Notodden, Sauherad og Skien kommuner, Buskerud og Telemark (FOR-2008-12-19-1448)
- j) Svartefjell naturreservat er verna i forskrift om fredning av Svartefjell naturreservat, Skien og Sauherad kommunar, Telemark (FOR-1996-06-21-645)

4.5.2 Bandlagt etter kulturminnelova (H730)

Kulturminna innanfor sona er freda etter lov om kulturminner (LOV-1971978-06-09-50).





4.5.3 Bandlagt etter energilova (H740)

Det er ikkje tillate med nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal avklarast med leidningseigar.

4.6 Krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl § 11-8, 3.ledd, bokstav e)

4.6.1 Sone med krav om felles planlegging (H810)

- a) Innanfor **H810-2**: Det skal i reguleringsplan leggast inn føresegner om rekkefølgekrav som hindrar at drifta av masseuttak i R3 skjer samstundes med hovudbruken av hytter i område
- b) Innanfor **H810_6** kan Skyttarvegen og Veirudkrysset detaljregulerast i eigen plan utan at det ligg føre plan for bustadområda.
- c) For område innanfor gjennomføringssoner er det krav om ein felles detaljreguleringsplan.

5 Føresegner til føresegnsområde (pbl § 11-9 og 11-10)

5.1 Føresegner til føresegnsområde (område #1 – #9)

- a) #1 – 6 er tettstadgrenser, jf. nr. 3.1.4 *Sentrumsområde* og temakart for senterstruktur.
 - #1: Tettstadgrensa til Bø.
 - #2: Tettstadgrensa til Gvarv
 - #3: Tettstadgrensa til Akkerhaugen
 - #4: Tettstadgrensa til Hørte
 - #5: Tettstadgrensa til Nordagutu
- b) #6 – #7 er sentrumssonene på Gvarv, jf. nr. 3.1.4.3 og temakart for senterstruktur:
 - #6: Sone 1
 - #7: Sone 2
- c) #9 er område for råstoffutvinning jf.3.1.9. Sjølve masseuttaket må skje innanfor føresegnsområdet for dei områda der det er vist føresegnsområde innanfor føremålet råstoffutvinning. Øvrig areal nyttast til buffersone, deponi osb.

6 Vedlegg

1. Føresegner for skilt og reklame





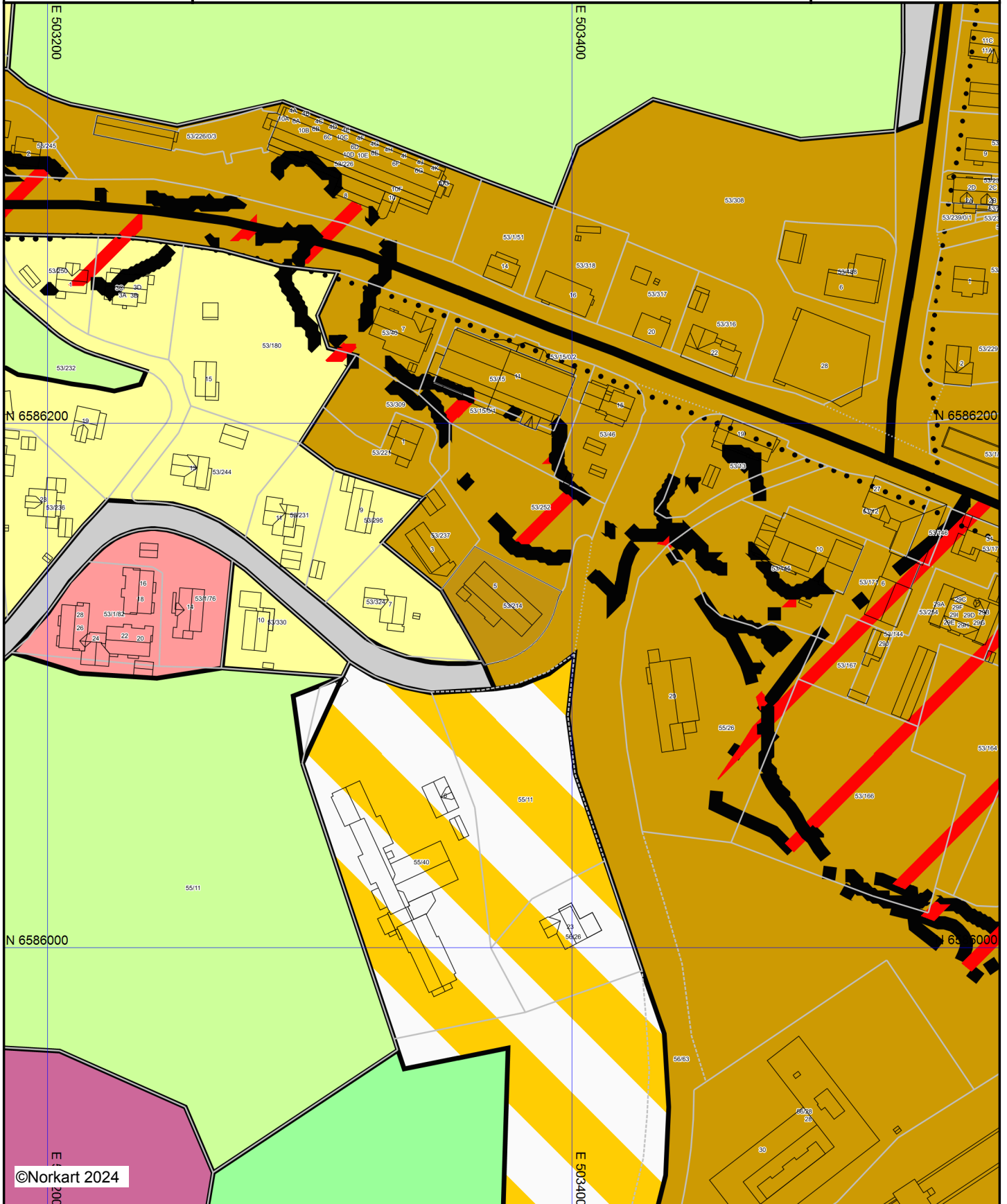
Kommuneplankart



Eiendom: 53/214
Adresse: Gullbringvegen 5
Utskriftsdato: 10.09.2024
Målestokk: 1:2000

UTM-32

Midt-Telemark kommune







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

BEBYGGELSESPLAN FOR B/F/K24 OG B/F/K/A

BØ SENTRUM, SONE 2 – PLAN 26

Dato for siste revisjon av plankartet : 1.7.08
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 1.12.15 (mindre endring, PTN-sak 113/15)

Definisjon av forkortelser brukt i bestemmelsene:

BYA = Bebygd areal, inkludert parkeringsplasser

BRA = Bruksareal

MUA = Minste uteoppholdsareal

1 GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Jfr. Plan- og bygningslovens §25

BYGGEOMRÅDER

- Garasjeanlegg **GA1**

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger **V1-3**
- Gang- og sykkelveg/ fortau **V4-7**
- Annen veggrunn **AV**

SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone **FS**
- Kommunalteknisk anlegg – Trafostasjon **T1**
- Friluftsområde – vegetasjonssone **FL1**
- Friluftsområde – vassdrag **FV1**

FELLESOMRÅDER

- Felles parkeringsplass **FA1**
- Felles avkjørsel **FA2-3**
- Felles gangareal **FA4-6**
- Felles grøntområde **FGO1-2**
- Felles lekeareal **FA7**

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/ Forretning/ Kontor **B/F/K1-4**
- Bolig/ Forretning/ Kontor/ Allmenntilgj. **B/F/K/A1**

1.2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med ny plan er at det skal legges til rette for etablering av leiligheter, forretningsvirksomhet, kontorer og allmenntilgj. virksomhet innenfor områdene B/F/K24 og B/F/K/A i reguleringsplanen for Bø sentrum.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god stedstilpasning og arkitektonisk utforming samt harmonisk material- og fargebruk.

2.2 REKKEFØLGEKRAV

Ved byggesøknad skal det ligge ved gjennomføringsplan som viser hvordan kravene i bestemmelsene skal gjennomføres i forhold til belysning og sikring av myke trafikanter.

OMRÅDE RF1

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene B/F/K2-3, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Opparbeidelse av parkeringsarealene for biler og sykler, felles gangareal FA3 og avkjørsel fra Gullbringvegen til felles parkeringsområde, offentlige fortau/ gangarealer, grøntområde FGO1, samt kantsteinetablering mellom kjøreareal og gangareal, etablering av nødvendige terrengmurer, med vegetasjon/ beplantning, i samsvar med godkjent landskapsplan.
- Det skal dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning for biler og sykler i henhold til kravene i punkt 3.6.

Før det gis tillatelse til tiltak på eiendommer som grenser opp til Bøgata skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt. Det skal videre dokumenteres ved geoteknisk rapport at byggegrunnen er stabil.

OMRÅDE RF2

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene B/F/K1, B/F/K3, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Opparbeidelse av parkeringsarealene for biler og sykler, felles gangareal FA5 og FA6, samt kantsteinetablering mellom kjøreareal og gangareal, etablering av nødvendige terrengmurer, grøntområdene FGO2 og FGO3, og områdene FL1 og FV1 med åpent bekkedrag - med vegetasjon/ beplantning, i samsvar med godkjent landskapsplan.
- Opparbeidelse av felles parkeringsplass forutsetter at garasje på eiendommen gnr. 53/ bnr. 237 blir flyttet.
- Det skal dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning for biler og sykler i henhold til kravene i punkt 3.6.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltaket med etablering av nytt forretningstilbygg innenfor byggemrådet B/F/K-1, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Garasjeanlegg i ett plan i område GA1 på eiendommen gnr 53/ bnr. 221. Dette forutsetter at eneboligen på eiendommen fjernes.

Før det gis tillatelse til tiltak på eiendommer som grenser opp til Bøgata skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt. Det skal videre dokumenteres ved geoteknisk rapport at byggegrunnen er stabil.

OMRÅDE RF3

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområde B/F/K/A1, skal følgende være opparbeidet/ferdigstilt:

- Opparbeidelse av grøntområde med åpent bekkedrag, områdene FL1 og FV1 - med vegetasjon/ beplantning, i samsvar med godkjent landskapsplan.
- Det skal dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsdekning for biler og sykler i henhold til kravene i punkt 3.6.

Før det gis tillatelse til tiltak på eiendommer som grenser opp til Bøgata skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstilt. Det skal videre dokumenteres ved geoteknisk rapport at byggegrunnen er stabil.

2.3 DOKUMENTASJONSKRAV

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

1. Landskapsplan for hele eller deler av planområdet i målestokk 1:500. Denne skal vise:

- Gater, avkjøringer og atkomst for gående og syklende
- Parkeringsplasser med rabatter og vegetasjon.
- Eksisterende og ny bebyggelse
- Belysning, og andre konstruksjoner
- Materialvalg

- Nye og eksisterende kotehøyder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Sykkelparkering
- Miljøstasjon

2. Situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- Lengde, høyde og etasjetall
- Veger og parkeringsplasser

3. Brannsikringsplan som viser:

- Brannvannskummer med tilgjengelighet for brannvannsforsyningen
- Utrykningsveger
- Plasser for brannbiler
- Tilgjengelig mengde brannvann - inn til 50 liter/ sekund
- Eventuelle fareområder ved bruk av gass

4. Teknisk plan som viser:

- Veger og vann- og avløpsledninger i området
- Inndeling av trafikkområder i fortau, busslommer, gang- og sykkelveger, kjørearealer, rabatter, m.m.

7. Geotekniske undersøkelser:

- Geoteknisk vurdering for dokumentasjon av eventuelle sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet i byggegrunnen.

8. Støyfaglig utredning:

- Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle utbyggingsområder har utomhusarealer og innendørs forhold som tilfredsstillende kravene i henhold til gjeldende forskrifter.

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Offentlige rom og bebyggelse skal kunne brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.5 MILJØFORHOLD

2.5.1 Støy

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle utbyggingsområder har utomhusarealer og innendørs forhold som tilfredsstillende kravene i NS 8175.

2.6 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen ved fylkeskommunen varsles omgående. Dette i samsvar med § 8 annet ledd i Kulturminneloven av 9. juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDER

All bebyggelse skal utformes slik at kravet til brannslukningsvann ikke overskrider 50 liter/ sekund.

3.1.1 GARASJEANLEGG – GA1

I område GA1 skal det anlegges garasjeanlegg i ett plan under bakkenivå.

Terrengtilpassing

Garasjeanlegget skal tilpasses eksisterende terreng. Det skal anlegges terrengmur på sør- og vestsiden av anlegget for å holde det skrånende terrenget på plass.

Høyder

Garasjeanlegget skal anlegges i ett plan med innkjøring fra felles parkeringsområde – FA1. Det skal legges til rette for parkeringsplass på taket av garasjeanlegget med innkjøring fra område FA2.

Grad av utnyttning

Maks BYA for område GA1 er 100 %.

3.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG – OMRÅDE V1-V3

Veg V1 – Riksveg 36 – Bøgata, og veg V2 - Gullbringvegen, er hovedveger for planområdet. Veg V3 er Kyrkjevegen.

GANG- OG SYKKELVEG/ FORTAU – OMRÅDE V4-V7

Fortau i planområdet som krysser vei skal være opphøyd og merka.

Fortau over Gullbringvegen skal være opphøyd og merka. Kommunen tar endelig stilling til krysningspunktet. Krysningspunkt og parkeringsplass skal være belyst i samsvar med norm. Områdene V4 og V7 er fortau langs sørsiden av Bøgata.

Område V5 er gang- og sykkelveg langs vestsiden av Gullbringvegen.

Område V6 sikrer gangatkomst via fortau fra Gullbringvegen forbi byggeområde B/F/K2 til byggeområde B/F/K1. V6 (fortau fra Gullbringvegen forbi Egenæs) skal være opphøyd.

ANNEN VEGGRUNN

Formålet Annen veggrunn skal benyttes til grøfter og til snøopplag.

3.3 FAREOMRÅDER

TRAFOSTASJON – OMRÅDE T1

Trafostasjonen skal ha en sikringszone på 5 m til alle sider. Avvik fra dette betinger godkjente løsninger for å ivareta sikkerheten.

INNTAK KULVERT

Eier av kulvert skal sikre inntaket til kulverten i planområdet slik at risiko blir eliminert.

3.4 FELLESOMRÅDER

FELLES PARKERINGSPLASS – OMRÅDE FA1

Område FA1 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1.

FELLES AVKJØRSEL – OMRÅDENE FA2-3

Område FA3 er felles atkomstveg fra Bøgata til felles parkeringsplass FA1. Vegen skal være envegskjørt med innkjørsel fra Bøgata. FA3 er felles avkjørsel for eiendommene 53/46 og 53/15.

Område er felles avkjørsel og atkomst til parkeringsplass på taket av garasjeanlegget i område GA1.

FELLES GANGAREAL – OMRÅDENE FA4-6

Område FA4 er felles gangveg mellom Bøgata 11 og Bøgata 15, og går fra Bøgata til felles parkeringsplass FA1.

Område FA5 er felles gangveg fra Bøgata og er lokalisert til område mellom Bøgata 7 og Bøgata 11 og leder til felles parkeringsplass FA1.

Område FA6 er felles gangveg som en fortsettelse av fortauene i områdene V6 og FA4, mot byggeområde B/F/K1.

FELLES LEKEAREAL – OMRÅDE FA7

Område FA7 er felles lekeareal for byggeområde B/F/K2. Nærlekeplassen skal skjermes godt mot Bøgata og Gullbringvegen.

FELLES GRØNTOMRÅDE – OMRÅDENE FGO1-2

Områdene FGO1-2 er felles grøntområder. Områdene skal opparbeides med vegetasjon/ beplantning, kantstein med mer i samsvar med godkjent landskapsplan. Snøopplag på grøntområdet FGO1 er ikke tillatt på grunn av sikkerheten i krysset mot Gullbringvegen.

3.5 SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSSONER – OMRÅDE FS

Innenfor frisiktssonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

KOMMUNALTEKNISK ANLEGG - TRAFOSTASJON – OMRÅDE T1

Innenfor område T1 ligger det trafostasjon.

FRILUFTSOMRÅDE LAND - FL1

Område FL1 skal sikre det åpne bekkedraget nordvest i planområdet. Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en skånsom måte. Området kan benyttes til deponering av snø.

FRILUFTSOMRÅDE VASSDRAG - FV1

Område FV1 skal sikre det åpne bekkedraget nordvest i planområdet.

3.6 KOMBINERTE OMRÅDER

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR– B/F/K1-4

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ ALLMENNYTTIG FORMÅL – B/F/K/A1

Område B/F/K1-4 skal nyttes til bolig, forretning og kontorvirksomhet. Område B/F/K/A1 skal nyttes til bolig, forretning, kontorvirksomhet og allmennyttig formål – forsamlingslokale. Alle etasjer med kontakt/inngang på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-arealer, skal ha publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke boliger i 1. etasje.

B/FK1, B/F/K2, B/F/K3, B/F/K4, B/F/K/A1 - Høyder

Bygningers gesimshøyder skal ikke overstige 10,0 meter. Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 meter. Høyder måles ut fra gjennomsnittlig fremtidig planert terrengnivå.

Brannvann

All bebyggelse skal utformes slik at kravet til brannslukkingsvann ikke overskrider 50 liter/ sekund.

Grad av utnyttning

Maks BYA for områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 er 60 %.

For område B/F/K2 skal felles lekeareal være med i grunnlaget for beregning av BYA.

Utforming av bebyggelse

I områdene B/F/K1-4 og B/F/K/A1 skal bygningers takform og fasadeutforming bestemmes ved byggemelding. Byggegrensen er slik som vist på reguleringskartet.

Parkeringskrav

Lager	0,5 plasser pr. 100 m ² BRA i hht. Teknisk forskrift.
Forretning og kontor	2,5 plasser pr. 100 m ² BRA i hht. Teknisk forskrift.
Dagligvareforretninger	4 plasser pr. 100 m ² BRA i hht. Teknisk forskrift.
Serveringssteder og forsamlingslokaler	0,25 pr sitteplass
Leiligheter < 70 m ² BRA	1,5 plasser pr. boenhet
Leiligheter > 70 m ² BRA	2,0 plasser pr. boenhet
Enebolig	3 plasser
Hybel	1 plass pr. boenhet

For serveringssteder og forsamlingslokaler som har hovedtyngden av besøkende på kveldstid, kan 50 % av kravet til p-plasser løses ved langsiktige avtaler om parkering på plasser som er i bruk til andre virksomheter på dagtid.
Areal til parkering telles med i BYA.

Krav til sykkelparkering

For alle forretningstyper gjelder at det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA.
For boliger: 1 sykkelparkering pr boenhet.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Uteoppholdsareal skal være minst 15% av BRA til bolig i bygningen. Alle boenheter skal ha tilgang til trafiksikker nærlekeplass på min.100m² med sandkasse, lekeapparat, bord og benker innafor området for detaljreguleringsplan. Nærlekeplassen kan inngå i beregning av MUA.

Utbygger kan frikjøpe seg fra 70% av kravet til uteoppholdsareal og der det er trafikkfri adkomst til Evjudalen, også fra kravet til nærlekeplass på eget område ved økonomisk kompensasjon til Bø kommune. Utearealet skal uansett inneholde sandlekeplass eller tilsvarende tilbud for de minste barna. Rene hybelbygg unntas fra krav om lekeplass i sin helhet.

Felles uteoppholdsareal på takterrasse kan regnes med i MUA. Balkong/veranda med areal over 4m² kan inngå i beregning av MUA. Kompensasjonen skal brukes til opparbeidelse av friområdet i Evjudalen og avtales gjennom utbyggingsavtale, se rekkefølgebestemmelsene.

For boliger mindre enn 30m² gjelder samme krav som for hybel.

Minimum 30% av krav til uteoppholdsareal skal løses innenfor utbyggingsområdet.

Det skal settes av plass til beplantning av trær på bakkeplan i hvert kvartal.

Langsmale arealer, som for eksempel restarealer utenfor byggegrense kan ikke inngå i beregning av MUA.

Reguleringsplan for Bø sentrum

Reguleringsføresegner

Områderegulering

PlanID 01_62_2016

REGULERINGSPLANAR SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Eldre reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde er vist i lista under. For enkelte tema vil områdereguleringsplanen gjelde framfor gjeldande detaljreguleringsplanar. Dette går fram under dei enkelte føresegnene. Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde:

- *01_40_2005 Bø legesenter*
- *01_43_2008 Sønstebøtunet og Rindegården*
- *01_44_2008 Bø torg og kommunehus*
- *01_46_2009 Posthustomta*
- *01_47_2009 Kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen*
- *01_49_2010 Ny sjukeheim og omsorgsbustader*
- *01_52_2011 Sigmundstadgården*
- *01_54_2012 Sandagården*
- *01_55_2012 Gymnasbakken 11*
- *01_56_2012 Skogenkvartalet*
- *01_63_2016 Bekkesletta*
- *01_64_2016 Lektorvegen 15 og 19*
- *02_26_2007 BFK 24 og BFKA*
- *02_29_2008 Gnr 53 bnr 250 (Strandbergtomta)*
- *03_11_2005 Liabygget*
- *03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum*
- *04_16_1996 Reguleringsplan for Haugeruddalen*
- *04_35_2006 Del av Haugerudbakken 44/15*
- *04_54_2015 Haugerudbakken*
- *05_52_2010 Solbakken*

1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Siktemålet med planen er å legge til rette for eit attraktivt sentrum med urbane kvalitetar.

2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Byggeskikk

- a) Nye bygg og anlegg, og endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med form og karakter i omgivnaden. Bygningane skal ha form, volum, høgder, material- og fargeval, takform og proporsjonar som harmonerer med strøket, fremjar gode gate- og uterom og tek vare på og utviklar eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Ein skal ta særskilt omsyn til verneverdige bygg i nærleiken.
- b) I alle plan- og byggjesaker skal dei estetiske sidene av tiltaket gjerast greie for og vurderast, både i forhold til seg sjølv, til omgivnaden og til fjernverknad.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplassar

- a) Nye bygg skal plasserast slik at det gir ei god utnytting av tomta og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplassar skal som hovudregel ikkje plasserast mellom bygg og gate. Avvik skal grunngis i detaljregulering.
- b) Langs o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal bygg plasserast i byggelinje nr1.

2.3 Fasadar

- a) Nye fasadar skal utformast med forståing for eksisterande gateroms rytme, skala, vindauge og fargesetting. Lange fasadar skal delast opp, og/eller ha ein variasjon i høgde.
- b) For publikumsretta verksemd skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha ein stor del vindauge og inngangar. Tildekking av vindauge tillatast ikkje. I områder som grenser inn mot Evjudalen i BS1, BS11, BS12, BS18 og BS19 skal bygga også vende seg mot friområdet for å skape ein framside mot Evjudalen.

2.4 Gater, parkar og byrom

- a) Søkna om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelsar (sjå temakart «Prioriterte gangforbindelsar» i planomtalen kap. 6.8) skal ta omsyn til gangforbindelsane på ein slik måte at tiltaket bidreg til, eller opprettheld at forbindelsen er attraktiv for gåande og syklende.
- b) Det skal leggest til rette for gåande langs alle gater

2.5 Kulturminne

- a) Omsynet til kulturminner og verneverdige bygg skal ivaretakast i detaljregulering og byggesak. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygg, samt bygg og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø skal bevarast og ikkje rivast eller endrast slik at verdien minkar.
- b) Verneverdige bygg skal bevarast og settast i stand på ein slik måte at bygningens fasadar, takform, volum, bygningsmessige detaljer, materialtype og materialkvalitet vert oppretthaldt.
- c) Bygningsmessige endringar er tillate så lenge verneverdien ikkje reduserast.
- d) Dersom ein ønsker å bygge til bygg med antikvarisk verdi, skal det gjerast på ein slik måte at det tar omsyn til byggets verneverdi.
- e) Ved søknad om riving av verneverdige bygg stillast det krav om reguleringsplan.

- f) Originale bygningsdelar (tak, panel, vinduer etc.) skal bevarast. Utskiifting vert berre godtatt der skader gjer gjenbruk umogleg eller urimeleg kostbart. Til erstatning skal det brukast gode kopiar.
- g) Fasadar bør ikkje forfinast eller forenklast, men behalde sitt opphavlege, arkitektoniske preg
- h) Tilbakeføringar bør være mest mulig heilskapelege og på dokumentert grunnlag (originale bygningsteikningar, foto, spor i bygget og anna)
- i) Nye tiltak plasserast til bakside/minst eksponerte (synlege) side
- j) Nye tiltak skal harmonere med husenes opphavlege utforming
- k) Tilbygg formast på en måte som gjer at forma på den gamle bygningen fortsatt verker tydeleg og leseleg
- l) Ein skal unngå material og fargebruk som avvik sterkt frå det verneverdige husets eksisterande eller historiske uttrykk, både på bygget i seg sjølv og på tilbygg.

Føresegnene gjeld også for områder der eksisterande detaljregulering fortsatt skal gjelde. Dette gjeld detaljreguleringane:

- 03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum
- 01_44_2008 Bø torg og kommunehus
- 01_52_2011 Sigmundstadgården

2.6 Terrenghandsaming

- a) Utforming og plassering av bygningar og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Val av utforming og plassering skal berre gje behov for mindre tilpassingar av terrenget med skjeringar, fyllingar, murer med meir.

2.7 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er som vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser på plankartet, gjeld føresegnene om byggegrenser i Plan- og bygningslova, jernbanelova og veglova.

2.8 Kablar og leidningar

- a) Alle nye leidningsnett skal leggjast i bakken.

2.9 Vatn og overvatn

- a) I detaljreguleringar og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og handtering av overvatn samordnast.
- b) For alle detaljreguleringar med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn- og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet skal handterast.
- c) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar bevarast og tilstrekkeleg tryggleik mot flaum vert oppnådd.

2.10 Samfunnstryggleik

- a) Kommunen kan krevje geoteknisk dokumentasjon på områdestabilitet i detaljregulering og som vedlegg til byggesøknad.
- b) Føresegner til faresoner for ras og flom er gitt i punkt 5.1.1 og 5.1.2.

- c) Skånsam hogst som er naudsynt av beredskapsmessige omsyn langs vassdraga er tillate. Sikringstiltak i vassdrag som er naudsynt av beredskapsmessige omsyn er tillat etter samråd med relevante fagmynde.

2.11 Universell utforming

- a) Bygningar, uteareal, gater og anlegg som er publikumsretta og/eller offentleg tilgjengeleg skal vere universelt utforma for alle. Utforming skal også fungere vinterstid.

2.12 Krav til søknad

- a) Tiltak etter plan- og bygningslovens (PBL) § 20-5 som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt kan vere i konflikt med verneomsyn (kulturminne), eller framtidig utvikling av gangforbindelsar. Før slike tiltak kan gjennomførast innafor omsynssoner for bevaring av kulturmiljø H570_1 – H570_8, eller innafor føresegnsområder #1 - #3 må kommunen kontaktast for å gjere ein vurdering. Dersom kommunen vurderer at tiltaket er i strid med vern- eller utviklingsomsyn gitt i denne eller anna plan, gjeld søknadsplikten i PBL § 20-1.

3 KRAV OM DETALJREGULERING

3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr 11)

- a) I område avsett til bygg og anlegg kan det ikkje utførast tiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstav a), j) for midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg som skal plasserast for lengre periode enn 3 veker, k), l) og m) før området inngår i detaljregulering.
- b) Ref. punkt 5.3 gjeld det krav om felles plan for områder som ligger i omsynssoner for felles planlegging.
- c) Unntak: Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterande einebustader og etablering av interne vegar krev ikkje detaljregulering så sant tiltaket er i tråd med føresegnene i denne planen og ikkje gjer anna framtidig arealbruk vanskeleg.
- d) Unntak: Tiltak i Bøgata o_V1, opparbeiding av parkeringsplass til Bø stasjon på SB1 og BKB1 og tiltak i Evjudalen og BFA1 som er i tråd med føresegnene i denne planen.

3.2 Krav til detaljregulering

- a) Saman med detaljregulering skal det følgje ein illustrasjonsplan i tråd med krava i punkt 3.3
- b) Det skal gjerast greie for korleis omsynet til fellesføresegnene i kap 2 er ivareteke.
- c) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegnsområde #1, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelse #1, ref. 6.1 Kravet gjeld fram til det er sikra og opparbeida to gjennomgåande forbindelsar mellom o_V17 Hellandvegen og o_V19 Gamleveg, og ein gjennomgåande forbindelse mellom o_V15 Folkestadvegen og o_V19 Gamleveg, jf plankartet. Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivaretatt.
- d) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegnsområde #2 og #3, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelsane #2 og #3, ref. 6.1 og 7.1. Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivaretatt.

- e) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av føresegningsområde #4, skal sikre areal til og gjennomføring av gangforbindelse #4, ref. 6.1 Avgrensing av planområde skal settast slik at omsynet til gangforbindelsen blir ivarettatt.
- f) Detaljregulering som omfattar heile eller deler av sentrumsområde BS1 skal sikre at det oppretthaldast ein gangforbindelse mellom V3, V5 og G/S1.
- g) Detaljregulering for område BS2 skal sikre tilkomst til eigedom gnr 53 bnr 194 frå o_V17 Hellandvegen
- h) Detaljregulering for område BS3 skal sikre tilkomst til eigedom gnr 53 bnr 184 frå o_V17 Hellandvegen.

3.3 Krav om illustrasjonsplan til detaljregulering

- a) Saman med detaljregulering skal det følge ein illustrasjonsplan som viser at planen er gjennomførbar. Kva illustrasjonsplanen skal innehalde avklarast nærare i oppstartsmøte. Illustrasjonsplan som legg til rette for utbygging skal minimum innehalde:
 - Plassering og utforming av bygg med høgder,
 - Sol-/skyggekart for tomta og dei næraste naboeigedomene som kan bli påverka av planlagt tiltak.
 - Plassering og utforming av tilkomst for bil, syklande og gåande og parkeringsløyising for bil og sykkel. Ganglinjer ut/inn av området og gangsoner frå parkering til inngangsparti.
 - Snitt av planlagde bygg sett i samanheng med eksisterande bygg og gateløp i tilgrensande områder.
 - Ved bustadformål: Uteoppfallsareal og leikeområder

4 FØRESEGNIS FOR AREALFORMÅL

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Uteoppfallsareal

- a) Alle bustader skal sikrast eit minimum privat uteoppfallsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 bueiningar eller fleire skal i tillegg ha eit minimum felles uteoppfallsareal av god kvalitet. Kriterier for god kvalitet er omtalt i planomtalen.
- b) Innafor område for sentrumsbusetnad og kombinerte formål der bustad inngår kan inntil 100% av privat uteoppfallsareal løysast på takterassar og ikkje overbygde terrassar. Tilsvarende gjeld for felles uteoppfallsareal så fram det er universelt tilgjengelege. For dei andre områda gjeld tilsvarende for inntil 50% av privat og felles uteoppfallsareal.
- c) Terreng brattare enn 1:3, med unntak av akebakke, kant- og restareal rundt bygning reknast ikkje som uteareal.

d) Minimumsareal for privat uteopphaldsareal for bustader:

	MUA, m ² /bueining	Minste stille areal m ² /bueining (arealet skal ligge utanfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)
Bustader innafor sentrumsformålet (BS-områder på plankartet)	5	5
Leilegheiter utanfor sentrumsformålet (leilegheitsbygg og bustader i bygg kombinert med andre formål)	10	5
Andre bustader utanfor sentrumsformålet med fleire enn ein bueining (tomannsbustad, rekkehus, kjedehus)	50	25
Einebustader (i bustadområder)	100	50

e) Minimumskrav for felles uteopphaldsareal for bustader:

	MUA, m ²	Minste stille areal m ² (arealet skal ligge utanfor gul støysone, L _{DEN} < 55 dB)
Bustader med 4 bueiningar eller fleire	Minimum 100 m ² samla for 4 bueiningar, deretter 10 m ² tillegg pr bueining	50

- f) I særskilte tilfelle kan felles MUA løysast utanfor eige tomt, sjå planomtale for nærare omtale av kriterier for dispensasjon.

4.1.2 Leikeplassar

- Alle bustader skal sikrast tilgang til leikeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjerast greie for korleis leikeareal er sikra opparbeida/sikra tilgjengeleg i prosjektet. Kriterier for god kvalitet er omtalt i planomtalen.
- Frå ein kvar bustad skal det sikrast småbarnsleikeplassar på minimum 50 m² maks 100 m trafikkisikker avstand frå bustaden. Avstand skal målast langs veg/ganglinje.
- For einebustader kan sandleikeplass løysast på eigen eigedom og inngå i uteopphaldsareal.
- Leikeplassane skal tilfredsstillende krava til universell utforming for tilkomst og minimum 50% av arealet.
- For bustader innafor sentrumsformål tillatast leikeareal løyst samla utanfor eige tomt, sjå planomtale for nærare omtale av kriterier for dispensasjon. For bustader innafor bustadformål skal småbarnsleikeplassar løysast i prosjektet/på eige tomt.

4.1.3 Parkering

- Det skal avsettast plass for bilar og sykklar i samsvar med tabellane og føresegnene under. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal visast på eigen parkeringsplan som fylgjer detaljplanforslag eller søknad om tiltak. For andre arealkategoriar enn dei som er gitt i tabellen under må det utøvast skjønn. Parkering kan løysast på anna tomt, i felles p-hus eller p-kjellar.
- Krav til tal på parkeringsplassar for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min	Maks
Bustader	Under 50 m ²		0,4
Bustader	Over 50 m ²	0,5	1,8

Kontor	Pr 100 m ² BRA	0,8	1,8
Forretning og tenestetyting	Pr 100 m ² BRA	0,8	1,8

- c) I detaljregulering som legg til rette for utbyggingar over 1000 m² BRA eller meir enn 30 tilsette, skal det lagast ein enkel mobilitetsplan som grunnlag for å avklare talet på parkeringsplassar.
- d) Det skal etablerast oppstillingsplassar for sykkel nær inngangsparti i alle tiltak kor det etablerast bustad, kontor, forretning og offentleg, eller privat tenesteyting. Minimum halvparten av sykkelplassane skal vere overdekkja.
- e) Krav til tal på parkeringsplassar for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min
Bustader	Pr 50 m ²	1
Kontor	Pr 100 m ² BRA	1
Forretning og tenestetyting	Pr 100 m ² BRA	1

4.1.4 Sentrumsformål

- a) Områder som på plankartet er vist som sentrumsformål er handelssentrum i Bø og kan innehalde blanda sentrumsfunksjonar som forretningar, tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting, bensinstasjon, servering, trafikkareal og grøntareal.
- b) Første etasje ut mot offentleg gate, torg og parkeringsareal skal nyttast til forretning eller anna publikumsretta verksemd. Kravet gjeld ikkje for bygg innanfor BS11 som ikkje har fasade mot Bøgata. For krav til utforming og kvalitet, sjå kap 2. Den ubygde delen av tomte skal opparbeidast og skal ikkje nyttast til utelagring.
- c) Nye tiltak/tilbygg mot o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal plasserast i gatelivet slik det er fastsett med byggegrense på plankartet, og ha inngang frå desse gatene. Unntak frå dette går fram av plankartet og gjeld område med bevaringsverdi, omsynssone H570-6.
- d) Nybygg/tilbygg mot gate skal ha vertikale fasadar som bygger opp under den opphavelige eigedomsstrukturen og bygningsrytmen.
- e) Mot o_V1 Bøgata og o_V2 Stasjonsvegen skal det sikrast fleire inngangar til bygningane pr kvartal.
- f) Tilkomstar stengast i tråd med plankartet.
- g) Det tillates eit moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på ein god måte tilfører, eller tar vare på, gaterommas karakter
- h) Mellom byggegrense 1 og byggegrense 2 er maksimal tillate gesimshøgde inntil 12 m og maksimal tillate mønehøgde 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I detaljregulering må det gjerast konkrete vurderingar av byggehøgder i denne sona, særskilt med tanke på korleis ny busetnad eksponeras mot o_V1 Bøgata over verneverdige bygg.
- i) For dei andre områda er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. For bygg med saltak kan det opnast for mønehøgde 18m. I områder som grenser inn mot bustadområder skal bygga trappast ned mot bustadene slik at det er dokumentert sollys på deler av stille uteopphaldsareal kl 1500 vårjamdøgn. Kravet gjeld også for eigedom 53/164 som grenser inn mot verneverdig bustad.

- j) Utnyttingsgraden skal ligge på mellom 150 – 220%BRA og tilpassast kor stor del bustader det er i bygget. Dess fleire bustader, dess lågare utnytting. Parkering under bakken reknast ikkje med i utnyttingsgraden
- k) Balkongar over fortau skal avgrensast mest mogleg og stikke maksimalt 1 m ut frå vegglivet.
- l) Containerar og anna anlegg for avfallshandtering skal byggast inn som ein del av bygningen.
- m) Det er ikkje tillate å etablere ny overflateparkering for meir enn 10% av parkeringsbehovet. Unntak frå dette er gjesteplassar, korttidsparkering og HC-parkering.
- n) BS2 og BS3: Det er krav om felles plan for kvart av områda, ref. punkt 5.3. Alle nye tiltak skal sikrast inngang frå Bøgata.
- o) BS4: Hovudtilkomst til området skal vere frå vegane o_V4 og o_V7.
- p) BS5: I detaljreguleringsplan skal det sikrast forbindelse for gåande og syklende gjennom BS5 frå BKB1 til ny Mølleveg/Bøsenteret.
- q) BS7: Formåla i *01_47_2009 Detaljplan for kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen* gjeld. Området kan i tillegg nyttast til bustad.
- r) BS21: Passasje for gåande frå BS21 og ut til busslomme ved Bøgata skal sikrast i detaljreguleringsplan

4.1.5 Bustader

- a) Innafor område for bustader skal det leggst til rette for ein utnyttingsgrad på minimum 2,5 bueiningar pr daa. Tettheit skal reknast pr reguleringsplan. Interne vegar og grønstruktur inngår i berekningsgrunnlaget.
- b) I områda B1 – B4 skal minimum 50% av bustadene vere familievennlege med utgang på bakkeplan og ha ein BRA på minimum 110 m².
- c) Maksimal tillate gesimshøgde er 8 m og maksimal tillate mønehøgde er 10 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.
- d) For ein bustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA, opp til 75 m². Sekundærleilegheit > 50 m² BRA vil utløyse same krav til uteopphaldsareal som ei leilegheit, ref. punkt 4.1.1.
- e) Frå ein kvar bustad skal det sikrast nærleikeplass på minimum 1200 m² maks 500 m frå bustaden. Avstand skal målast langs veg/ganglinje.

4.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

- a) Områda kan nyttast til offentleg eller privat tenesteyting slik det er spesifisert på plankartet. Byggehøgder og utnyttingsgrad skal fastsettast i detaljregulering.

4.1.7 Bustad/tenesteyting/kontor, Bustad/næring og Bustad/kontor (BKB1 – BKB6)

- a) Områda kan nyttast til eit av formåla aleine, eller i kombinasjon.
- b) Utnyttingsgraden skal ligge mellom på mellom 150 – 220%BRA og tilpassast kor stor del bustader det er i bygget. Dess fleire bustader, dess lågare utnytting. Parkering under bakken reknast ikkje med i utnyttingsgraden
- c) Ved utbygging av bustader med 6 bueiningar eller fleire, og/eller kontor og/eller tenesteyting med fleire enn 10 parkeringsplassar, kan maksimalt 15% av plassane vere overflateparkering. Unntak frå dette er gjesteplassar, korttidsparkering og HC-parkering.
- d) I områder som grenser inn mot bustadområder skal bygga trappast ned mot bustadene slik at det er dokumentert sollys på deler av stille uteopphaldsareal kl 1500 vårjamdøgn.

4.1.8 Bustad/tenesteyting/kontor (BKB1, BKB3 – BKB6)

- a) BKB1, BKB5 og BKB6: Maksimal tillate gesimshøgde er 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- b) BKB3 og BKB4: Der det er vist byggegrense mot Gamleveg og Underhaugvegen (markert som nr 3 på plankartet) gjeld følgjande: Frå byggegrensa og 3,5 m innover i byggeområdet er maksimal tillate gesimshøgde 12 m og maksimal tillate mønehøgde er 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I resten av området er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.9 Bustad/næring (BKB2)

- a) Det er fastsett byggegrense i aust. Frå byggegrensa og 3,5 m innover i byggeområdet er maksimal tillate gesimshøgde 12 m og maksimal tillate mønehøgde er 14 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. I resten av området er maksimal tillate gesimshøgde 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- b) Maksimal tillate gesimshøgde er 8 m og maksimal tillate mønehøgde er 10 m målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

4.1.10 Forretning/kontor/tenesteyting og forretning/kontor (BKB7 – BKB10)

- a) Områda kan nyttast til eit av formåla aleine eller i kominasjon.
- b) Maksimal tillate gesimshøgde er 14 m og maksimal tillate mønehøgde 16 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Unntatt frå dette er høgde på silo i BKB7.
- c) Ved utbygging av BKB9 skal avkøyring leggast over BKB8

4.1.11 Fjernvarmeanlegg (BFA1)

- a) Det er tillat med 70% BYA.
- b) Maksimal mønehøgde er 12m. Grensa gjeld ikkje for piper.
- c) Det skal ikkje settast opp gjerde mot E9. Fangdam må være tilgjengeleg for anleggsmaskiner for tøyming.
- d) Arealet må vere tilgjengeleg for anleggsmaskiner for tøming av fangdam i E10.

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

4.2.1 Veg o_V1 Bøgata/rv.36

- a) På grunnlag av områdereguleringa kan Bøgata byggast om etter følgjande hovudprinsipp i planomtala:
 - Køyrefelt med minimum samla breidde 6,0 m
 - Sykkelfelt etablerast med standard breidde 2,2 m. Minimum breidde 2,0 m
 - Fortau med standard breidde 2,5 m. Minimum breidde 2,0 m.
 - Eksisterande busslommer ved Gymnasbakken/Meieritorget fjernast
 - Innafor føresegningsområde #5 etablerast eit opphøgd kryssingsområde for gåande og syklande. Området skal ha eit dekke som skil seg frå kjørefelta.
 - Moglegheitsstudien for Bøgata skal leggast til grunn for plassering av forgjengarfelt
 - Deleøyane mot rundkøyringa gjerast kortare og sykkelfeltet stansast før deleøy og fotgjengarfelt

- Avgrensing av løysing med sykkelfelt og kor systemskifte skal plasserast avklarast endeleg i detaljprosjektering. I aust skal løysinga minimum førast fram til Ivar Gundersens veg.
- b) Dersom det må gjerast tilpassingar av minimumskrava på dei smalaste partia, skal minimumsbreidde køyrefelt og fortau prioriterast framfor minimumsbreidda på sykkelfelt.
- c) Til byggeplan skal det lagast ein einskapleg plan for detaljert utforming og materialbruk i heile gaterommet, frå vegg til vegg. Løysingane skal harmonere med utforming og materialbruk i o_V2 Stasjonsvegen.
- d) Det skal leggast avgjerande vekt på omsynet til trafikktryggleik ved val av løysingar.

4.2.2 Veg o_V7 Omlegging av Møllevegen

- a) Detaljregulering av veg o_V7 må ta stilling til om bekken skal lukkast eller haldast open i nytt løp inntil vegen. Dersom bekken blir foreslått lukka, må planen dokumentera og sikre at bekken leggst i ein kulvert med nødvendig storleik, med klimapåslag.
- b) Når tilkomsten mellom eigedomane gnr/bnr 51/21 og 51/10 stengast for utkøyring (ref. punkt 7.2) skal ny utkøyring sikrast til veg o_V7.

4.2.3 Veg o_V18

- a) Vegen skal vere stengt for gjennomkøyring.

4.2.4 Offentlege og private vegar

- a) Veg o_V1 – o_V28 og o_V32 er offentleg veg
- b) Veg p_V29 – p_V31 er privat veg

4.2.5 Gang- og sykkelveg GS1 og GS2

- a) Det skal setjast opp fysisk sperre mellom GS2 og køyrevegen og i enden av GS2 for å lede gåande og syklende over fotgjengarovergang.
- b) GS2 kan nyttast som tilkomstveg til eigedomane g/bnr 49/7, 49/46, 49/51 og 49/56

4.3 Torg (ST1 og ST2)

- a) ST1 skal vere offentleg torg
- b) ST2 skal vere tilgjengeleg for allmennheita. Torget kan nyttast til servering.

4.4 Grøntstruktur (§ 12-5 nr 3)

Retningsliner for skjøtsel i Evjudalen er gitt i planomtala kap. 6.11.

4.4.1 Grøntstruktur

- a) G2: Formålet gjeld framfor formålet i 04_16_1996 Reguleringsplan for Haugeruddalen

4.4.2 Turdrag, turvegar, friområde, vegetasjonsskjermer og parkområde i Evjudalen

- a) Oppgradering og bygging av vegar utførast med små, beltegående maskiner. Graving og fylling gjerast i korte etappar.

- b) Møblering skal harmonere i form, farge og materialbruk. Med møblar meinast benkar, bord, søppelkasser, skilt, belysning osv.

4.4.3 Turdrag

- a) Tursti med enkel standard med min 1,5m breidde. Stien kan snevrast inn på enkelte parti for å bevare vegetasjon, inkl. døde eller døydande tre eller terreng.
- b) Inngrep skal utføres skånsamt og vegetasjon skal i størst mulig grad bevarast. Lineføring skal fortrinnsvis skje normalt på høgdekotene, følge dagens stigning og bør fastsettast på grunnlag av prøveutstikking.

4.4.4 Turveg

- a) Justering av lineføring tillatast for å tilpasse til terreng eller vegetasjon, inkl. justering av formålsgrænse mellom turveg og park/friområde.
- b) Som hovudregel skal stigninga vere maks 1:12. Der terrenget gjer at dette ikkje lar seg gjennomføre, skal det settast opp håndløper.
- c) Bruer skal vere av tre, ha rekkverk og kan lyssettast.
- d) TUR10 – 14: Min. breidde 2,5m og 0,25m skulder. Det kan etablerast belysning i master eller pullerter.
- e) TUR20 og 22: Min. breidde 2,0m og 0,25m skulder. Inngrepet skal utførast skånsamt og vegetasjon i størst mulig grad bevarast. Det kan etablerast belysning i pullerter.
- f) TUR 21: Brua kan utformast som del av eit kunstprosjekt.

4.4.5 Friområde

- a) Terreng og vegetasjon skal i hovudsak behaldast. Ny stadeigen vegetasjon, enkle tiltak som sitteplassar og dyrking av blomster/nyttevekstar tillatast.
- b) Det er ikkje tillat å fjerne store område av vegetasjonsdekket i dalsidene pga. fare for erosjon.
- c) Sitteplassar kan opparbeidast med grusdekke og kant i overgang til gras og med skjermvegetasjon av naturlike prydbuskar. Belysning i pullerter tillatast.
- d) F1: Det kan etablerast akebakke med enkel trappesti.
- e) F2: Det kan etablerast bål plass, som opparbeidast som sitteplassane.

4.4.6 Park

- a) Opparbeidast parkmessig med omsyn til terrengforming, vegetasjon og materialbruk. Belysning tillatast og kan nyttast som utsmykking.
- b) P1: Kan utformast som amfi, som del av terrenget eller som større konstruksjon. Bord, sitteplassar og servering kan tillatast.
- c) P2: Opparbeidast med plen. Store tre skal bevarast i størst mogleg grad.
- d) P4-6 og P8: Akebakke med trappesti tillatas i P4. Opparbeidast med plen som kan nyttast til ballspel, men det skal ikkje etablerast ballbaner. Areal nær vasspegel opparbeidast som møteplass og rekreasjonsområde. Det leggst til rette for møteplassar med ulik møblering. Plassane kan opparbeidast med fast dekke

4.4.7 Vegetasjonsskjerm

- a) Eksisterande vegetasjon skal bevarast og/eller ny etablerast som skjermbelte.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr 6)

4.5.1 Fellesføresegner

- a) I hovudsak skal bekkar med sideareal, terreng og vegetasjon bevarast. Tynning tillatast i enkelte soner for å få utsyn mot bekken. Det skal oppretthaldast 5m breitt naturleg vegetasjonsbelte langs vassdrag, som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Det opnast for skånsam tilrettelegging for friluftsliv og ferdsle. Allmennhetens sikkerhet må ivaretaast ved tiltak. Flis skal fjernast ved hogst. Skilting med informasjon om Evjudalen tillat. Dammane tømmast for å oppretthalde reinsing. Massane må køyrast bort.
- b) Fangdammar utformast som reinseparkar med slake skråningar og våtmarksvegetasjon og i samsvar med *Fangdammer for fosfor og partikkelreinsing* (Bioforsk, 2008). Skråningar skal i øvre del ikkje overstige 1:4. Maks høgde på terskel 0,5m. Over- og utløp steinsettast for å hindre erosjon.

4.5.2 Detaljerte føresegner for E1-E10

- a) E1: Plastring av bekken frå T1 og vestover tillatast ved utbetring av stigning på turveg. Det kan etablerast terskel. På nordsida av bekken kan det etablerast sitteplass og bål plass.
- b) E2: Det tillatast å kultivere kantsone, t.d. steinsette mot park. Bekken kan kryssast med klopp eller bru.
- c) E3: Det tillatast å kultivere kantsone, t.d. steinsette mot park. Mot turvegane skal eksisterande vegetasjon bevarast.
- d) E4: Dam med kantsonar skal bevarast. Dammen kan skjøttast parkmessig. Det kan etablerast enkel trebrygge som avgrensast mot vatnet, slik at ferdsel i dammen forhindrast, og kunstig øy, evt. med bru, skulpturar i vatnet osv. Sør for dammen leggest det til rette med benker.
- e) E5: Vegetasjonen lengst aust kan holdast nede for å sikre innsyn til parken.
- f) E7: Fangdam eller terskel tillatast. Maks høgde for terskelen er kote +58,5.
- g) E9: Oppbygging av gamal mølle tillatast. Stadeigen vegetasjon kan etablerast som skjerm mot fjernvarmeanlegget.
- h) E10: Fangdam eller terskel tillatast. Dersom brattare skråningar enn 1:4, kravst rekkverk. Maks høgde på terskelen er kote +60,5. Det kan fjernast/spregast vekk masser i sørvest. Dammen kan kryssast av tursti med bru/klopp med rekkverk på begge sider.

5 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Faresone kvikkleire H310_1

- a) Innafor omsynssona skal områdestabilitet dokumenterast ved utarbeiding av reguleringsplan. For byggesøknader der områdestabilitet ikkje er dokumentert i

reguleringsplan, skal sikring av områdestabilitet i anleggsfasen og etter ferdigstilling av tiltaket dokumenterast.

5.1.2 Faresone flom H320_1 – H320_8

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar eller søknad om tiltak etter PBL innafor sona skal reell flomfare og eventuelt behov for sikringstiltak kartleggast.

5.1.3 Støysone

- a) Omsynssone H210_1 – H210_14 viser rød støysone.
- b) Omsynssone H220_1 – H220_7 viser gul støysone.
- c) *Retningslinje T-1442 Støy i arealplanleggingen* skal leggast til grunn ved søknad om tiltak innafor sonene.

Føresegnene i 5.1 gjeld også for alle detaljreguleringane i sentrum som fortsatt skal gjelde:

- 01_40_2005 Bø legesenter
- 01_43_2008 Sønstebøtunet og Rindegården
- 01_44_2008 Bø torg og kommunehus
- 01_46_2009 Posthustomta
- 01_47_2009 Kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen
- 01_49_2010 Ny sjukeheim og omsorgsbustader
- 01_52_2011 Sigmundstadgården
- 01_54_2012 Sandagården
- 01_56_2012 Skogenkvartalet
- 01_63_2016: Bekkesletta
- 02_26_2007 BFK24 og BFKA
- 02_29_2008: Strandbergtomta g/bnr 53/250
- 03_11_2005: Liabygget
- 03_19_2015 BFK22 og 23 i Bø sentrum
- 04_16_1996 Haugerudbakken
- 04_35_2006 Haugerudbakken, del av gnr 44/bnr 15
- 04_54_2015 Del av Haugerudbakken

5.2 Særlege omsyn til bevaring av natur- og kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Omsynssone H560_1

- a) Det tillatast ikkje store inngrep. Gråorheggeskogen skal utvikle seg fritt utan hogst. Gamle, døde og døyande tre skal ikkje fjernast.

5.2.2 Omsynssone H560_2-3

- a) Sumpområde med fuktelskande vegetasjon bevarast eller vidareutviklast/restaurerast som del av fangdammar. Mellombels lagring av masser frå fangdammane er tillat.

5.2.3 Omsynssone H560_4 og H560_6

- a) Kantsoner langs bekkar bør bevarast med tre og feltsjikt. Plenareal bør ikkje utvidast. Tre bør vidareutviklast til å bli gamle. Det tillatast etablert fangdam.

5.2.4 Omsynssone H560_5

- a) Sumpområde med fuktelskande vegetasjon og kantsoner langs bekker bør bevarast med tre og feltsjikt. Plenareal bør ikkje utvidast. Tre bør vidareutviklast til å bli gamle. Det tillatast etablert fangdam.

5.2.5 Omsynssone H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4

- a) Kommunen vil være restriktiv med å tillate fortetting i form av nye bygg innafor omsynssona.

Føresegnene gjeld også for detaljregulering 01_44_2008 Bø torg og kommunehus som fortsatt skal gjelde.

5.2.6 Omsynssone H570_5, H570_6 og H570_7

- a) Ved nybygg eller dersom verneverdig bygg vert øydelagt av brann, skal regional kulturminnemynde rådførast før det gis løyve til gjenoppbygging/nybygging innan omsynssona

5.2.7 Omsynssone H570_5

- a) Mellom våningshuset og hovudveg vil kommunen være restriktiv med å tillate fortetting og/eller bruk av hagearealet til parkering/tette flater. Eventuelt nytt bygg i bakkant av eksisterande bustadhus på gnr/bnr 53/10 bør i plassering og formspråk etterlikne uthus/driftsbygg.

5.3 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

- a) Eigedomane innafor område H810_1 skal planleggast samla.
- b) Eigedomane innafor område H810_2 skal planleggast samla.

6 FØRESEGNER TIL FØRESEGNSOMRÅDE

6.1 Krav til sikring og opparbeiding av gangforbindelsar (område #1 - #4)

- a) Gjennom føresegnssområde #1, #2, #3 og #4 skal det etablerast trafikksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse. Nøyaktig plassering gjerast i detaljregulering, ref. punkt 3.2. Gangforbindelsane skal opparbeidast som fortau i min 2,5 m breidde inntil veg, som separat gangveg i min 3 m breidde, eller som del av eit større ope rom for fotgjengarar (torg og plassar).

Føresegnene gjeld også for detaljreguleringane 01_43_2008 Sønstebøtunet og 01_40_2005 Bø legesenter som elles fortsatt skal gjelde.

7 REKKEFØLGEFØRESEGNER

7.1 Før rammeløyve

- a) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innafør område BS2, BS3, BS6, BS8, BS9 og BS18 skal avkøyringar vere stengt slik det er vist på plankartet for kvart av områda det gjeld. Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innanfor område BS7, skal innkøyring stengast frå vest, men den kan haldast ope frå aust.

Føresegnene gjeld også for områder der eksisterande detaljregulering fortsatt skal gjelde. Dette gjeld:

- 01_43_2008 Sønstebøtunet
 - 01_47_2009 Detaljplan for kvartalsbebyggelse mellom Bøgata, Folkestadvegen og Hellandvegen
 - 03_19_2015 FK22 og 23 i Bø sentrum
 - 01_56_2012 Skogenkvartalet
 - 02_26_2007 BFK24 og BFKA
- b) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak som utløyser krav om detaljregulering innafør område BS4, BS5 og BKB1 skal følgjande vere opparbeida:
- Veg o_V7
 - Trafikksikringstiltak for gåande og syklende i kryssingsområdet Møllevegen/Torstveitvegen/rv 36
- c) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak innafør område BS4 skal trafikksikker gangforbindelse #2 og #3 vere opparbeida, ref. punkt 6.1.
- d) Før det kan gis rammeløyve til nye tiltak i BKB1 skal dagens verksemd vere relokalisert eller falt bort.
- e) Før rammeløyve for tiltak i Evjudalen skal det ligge føre:
- Tekniske planar, inkl. handtering av overvatn, for turveggar og ledningsanlegg som er del av tiltaket. Tekniske planar skal godkjennast av Bø kommune.
 - Tiltak skal utformast i tråd med Notat G2: *Premiss for byggetiltak (Multiconsult 16.8.10)*. Naudsynte sikringstiltak skal vurderast av geoteknisk sakkunnig og inngå i søknad om rammeløyve.
 - Avklaring med Telemark fylkeskommune om det vil vere krav om kulturminneregistrering. Rapport frå evt. registrering skal ligge ved søknad.

7.2 Før bygning blir tatt i bruk

- a) Før bygningar innafør område BS4 blir teken i bruk skal tilkomsten mellom eigedomane gnr/bnr 51/21 og 51/10 stengast for utkøyring og ny utkøyring sikrast til veg o_V7.
- b) Før bruksløyve innanfor BKB2 skal vegetasjonsbelte V8 vere etablert.



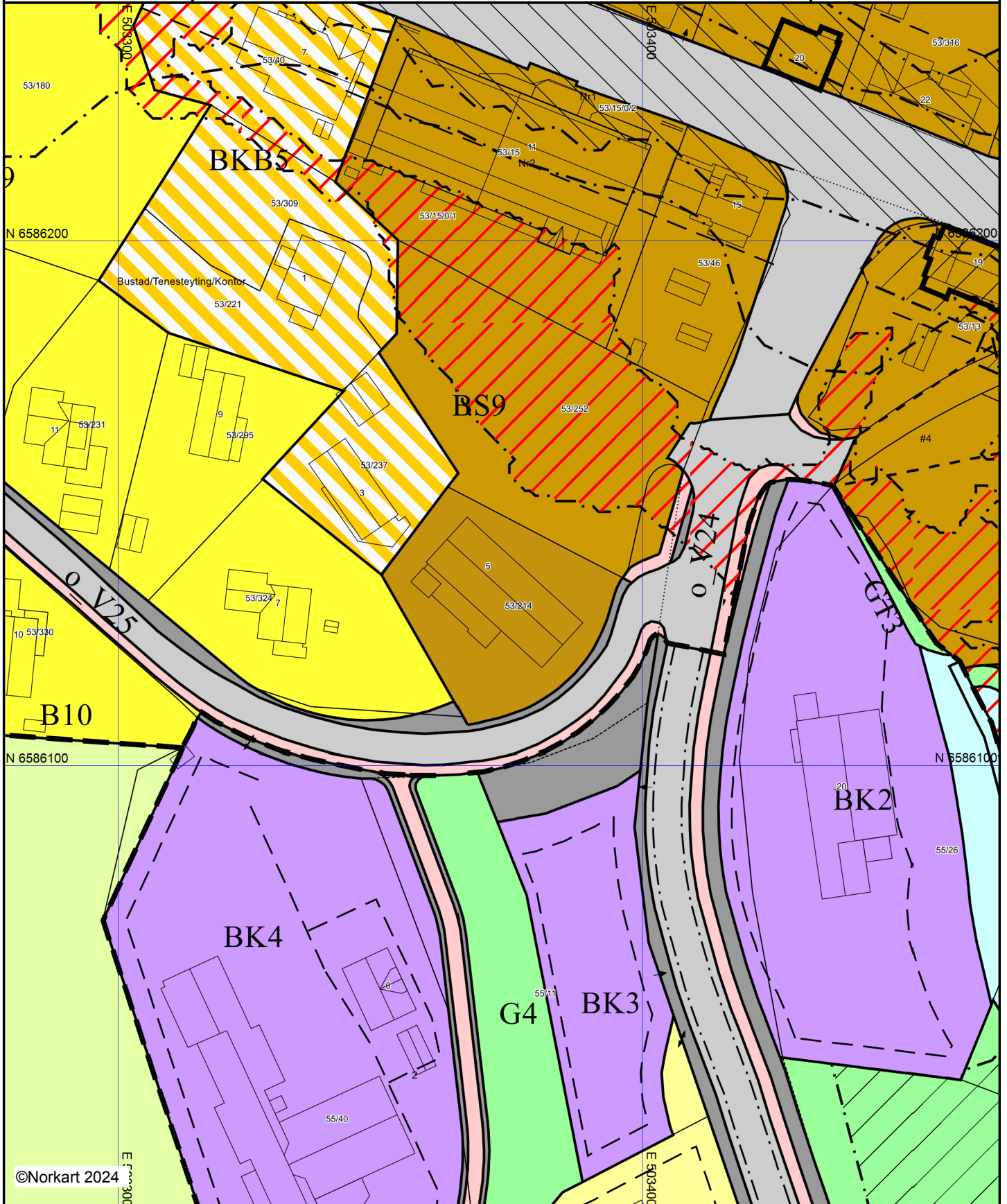
Reguleringsplankart

Eiendom: 53/214
Adresse: Gullbringvegen 5
Utskriftsdato: 10.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Midt-Telemark kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1)

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Kontor
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert kantkjørebane
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør