

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BØ KOMMUNE 2015-2027

*ENDELEG VEDTATT AV KOMMUNESTYRET I BØ
15.6.15*

Informasjon	4
Generelle føresegner og retningslinjer (§11-9)	4
1 Plankrav (§11-9 pkt 1)	4
1.1 Krav om reguleringsplan	4
1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar	5
2 Utbyggingsavtaler (§11-9 pkt 2 og §17-2).....	5
3 Teknisk infrastruktur (§11-9 pkt 3).....	6
3.1 Vassforsyning, avløp og Overvatn	6
3.2 Veg	6
4 Rekkefølgjekrav (§11-9 nr 4)	7
5 Utbyggingsvolum og krav til tettheit (§11-9 pkt 5)	7
6 Byggegrenser (§11-9 pkt 5)	7
7 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (§11-9 pkt 5)	8
7.1 Uteareal.....	8
7.2 Leikeplassar	8
7.3 Universell utforming.....	9
8 Parkering (§11-9 pkt 5).....	9
8.1 Bustad	9
8.2 Fritidsbustad.....	9
8.3 Næring.....	9
9 Transport (§11-9 pkt 5)	9
10 Skilt og reklame (§11-9 pkt 5)	10
10.1 Søknadspliktige tiltak	10
10.2 Områdeomsyn.....	10
10.3 Utforming	10
10.4 Fjerning av skilt, reklameinnretningar o.l.....	10
11 Landskap, estetikk og miljø (§11-9 pkt 6).....	10
11.1 Landskap og estetikk	10
11.2 Grønstruktur.....	11
11.3 Støy.....	11
11.4 Ureina grunn	11
12 Kulturminne og kulturmiljø (§11-9 pkt 7)	11
12.1 Saksbehandling.....	11
12.2 Automatisk freda kulturminne	11
12.3 Bygg frå før 1850.....	11
13 Samfunnstryggleik (§11-9 pkt 8)	11
13.1 Skred.....	11
13.2 Flaum.....	11
Føresegner og retningslinjer for arealføremål (§§11-10, 11-11)	12
<i>Bygningar og anlegg</i>	<i>12</i>
14 Utnytting og utforming (§11-10 pkt 2).....	12
14.1 Bustadar	12
14.2 Fritidsbustadar	12
15 Sentrumsområde.....	13
16 Kombinerte bygge- og anleggsføremål	13
16.1 Forretning/kontor/industri/tenesteyting.....	13
16.2 Tenesteyting/kontor/bustad	13
17 Næring	13
18 Område for råstoffutvinning	13
18.1 Fysisk utforming og tilkomst	13
18.2 Bestemmelsesområde råstoffutvinning	14

<i>Grønstruktur</i>	14
19 Grønstruktur	14
<i>Landbruks-, natur og friluftsområde</i>	14
20 Omfang, lokalisering og utforming av tiltak (§11-11 pkt 1)	14
21 LNF-område med spreidd bustad- eller næringsbygging (§11-11 pkt 2)	14
21.1 Spreidd bustadbygging	14
21.2 Spreidd næringsbygging	15
21.3 Lokaliseringskriterier for spreidd bustad- og næringsbygg	15
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	15
22 Utfylling og bekkelukking (§11-11 pkt 3).....	15
23 Vegetasjonsbelte (§11-11 pkt 3)	15
Føresegner og retningslinjer til omsynssoner (§11-8)	16
<i>Sikrings-, støy- og faresoner, §11-8 a</i>	16
24 Kvikkleireskred	16
25 Jordskred, steinsprang og snoskred	16
26 Flaum 16	
27 Støy 16	
28 Kraftliner	16
29 Vassforsyning	16
<i>Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, §11-8 c</i>	17
30 Viktige friluftsområde	17
31 Viktige kulturlandskap.....	17
32 Viktige naturområde	17
<i>Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk, §11-8d</i>	17
33 Kulturminne og kulturmiljø	17
34 Bandlegging etter naturmangfaldlova	17
35 Bandlegging i påvente av vedtak etter vassressurslova og vassdragsreguleringslova	17
<i>Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, §11-8e</i>	18
36 Krav om felles plan	18

INFORMASJON

Kommuneplanens arealdel med føresegner og plankart i målestokk 1:30 000 er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova av 27.6.08 §11-5. Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet. Retningslinene til planen er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter. Føresegner er vist med **feit** skrift, retningsliner 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.

Forklaringar på omgrep som er nytta, jf. teknisk forskrift med rettleiar og gjeldande standard NS3940:

- **BRA:** Bruksareal. For bygg med etasjehøgde over 3 m vert BRA berekna som om det var lagt eit horisontalplan for kvar 3. meter.
- **BYA:** Bebygd areal, dvs. tilhøvet mellom tomtearealet og utbygd del av tomta (bygningar, overbygde opne areal, konstruksjonar over bakken og parkeringsareal).
- **MUA:** Minste uteopphaldsareal, dvs. dei delar av tomta som er eigna til dette føremålet. Uteopphaldsareal skal ikkje vere bebygd eller sett av til køyring eller parkering.
- **Bueining:** Ein bustad som innehar alle sentrale bustadfunksjonar som kjøken, stove, soverom, bad og wc.

Dyrka og dyrkbar mark går fram av temakart for viktige landbruksområde og www.kilden.skogoglandskap.no. Viktige område for biologisk mangfald utover det som ligg som omsynssoner i plankartet går fram av www.naturbase.no.

GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER (§11-9)

1 PLANKRAV (§11-9 PKT 1)

1.1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

I område avsett til bygg og anlegg (framtidige og eksisterande) kan det ikkje utførast tiltak etter § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

Følgjande er unnatatt frå plankravet:

- Tiltak etter §20-1 bokstav b-j og §20-2
- I byggeområde for bustad kan tiltak etter §20-1 bokstav a og m og §20-2 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. Krav til tettheit i pkt. 5 gjeld.
- I byggeområde for fritidsbustad utanfor 100m-beltet til vassdrag kan tiltak etter §20-1 bokstav a og m og §20-2 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje søkjast om meir enn 1 eining og maksimalt 1 daa nytt tomteareal.
- I byggeområde for andre føremål enn bustad og fritidsbustad kan tiltak etter §20-1 bokstav a og §20-2 på inntil 500 BRA, samt k-m, tillatast utan reguleringsplan.
- Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg

- Før godkjenning av tiltak utan reguleringsplan skal det skal dokumenterast at tiltaket kan oppnå følgjande før løyve:
 - tilfredsstillande vatn og avløpsløyving
 - tilfredsstillande tilkomst/avkøyring
 - ikkje er utsett for flaum eller ras
 - ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
 - ikkje er utsett for støy eller anna forureining
 - ikkje kjem i konflikt med:
 - Dyrkbar eller dyrka mark, jf. byggegrense mot dyrka mark i pkt. 6.
 - Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø
 - Viktige område for biologisk mangfald
 - Viktige friluftsområde

Unnataket frå plankravet gjeld ikkje dersom tomtearealet inngår i eit byggeområde med potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det det søkjast om.

Følgjande vilkår gjeld for løyve til tiltak utan plankrav:

- Nye bygg og anlegg skal ikkje bryte vesentleg med eksisterande bygningsstruktur og volum/form på hus og landskap.

Framtidig frådeling/seksjonering bør vurderast ved fortetting. Før enkelttomter delast frå kan det stillast krav om tomtedelingsplan eller reguleringsplan som omfattar fleire tomter, både framtidige og noverande.

Reguleringsplanar for byggeområde skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklara. Kommunen vil vurdere kor stort område planen skal omfatte. Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasserast slik at det vert lagt til rette for eit oversiktleg og trafiksikkert gangvegnett med korte avstandar mellom hovudinngangar, leikeplassar og parkeringsplassar.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal tema som er kommentert særskilt for enkeltområde i konsekvensutgreiing i planomtalen for rullering av kommuneplanen utgreiast.

Reguleringsplan for område for råstoffutvinning skal omfatte evt. eksisterande masseuttak, planlagt framtidig masseuttak, buffersoner og naturleg tilstøytande nærområde. Reguleringsplan skal omhandle utforming og landskapstilpassing av tiltaket, deponi av skrotmassar, etterbruk og rehabilitering, tilkomst og uttransport, lokale støytiltak, opningstider/driftstider, tryggingstiltak, buffersoner og andre avbøtande tiltak. Utkast til driftsplan med avslutningsplan skal ligge som eit underlag til forslag til reguleringsplan. Driftsplan skal gi økonomisk tryggleik for god avslutning og etterbruk av verksemda. Rett til bruk av veg skal sikrast seinast gjennom reguleringsplanprosessen. Konsekvensutgreiing av felles kommunedelplan for skifer og murestein for Bø og Sauherad skal leggjast til grunn for reguleringsplanar for område som var omfatta av denne kommunedelplanen.

1.2 TILHØVET TIL KOMMUNEDELPLAN OG REGULERINGSPLANAR

Kommunedelplan for del av Lifjellområdet (24.02.14) gjeld før kommuneplanens arealdel, jf. avgrensing i kommuneplankartet.

Gjeldande reguleringsplanar jf. digitalt planregister for Bø, gjeld før kommuneplanen. Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen supplerer reguleringsplanane der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane.

2 UTBYGGINGSAVTALER (§11-9 PKT 2 OG §17-2)

Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet og kan omfatte følgjande:

- Teknisk og grøn 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 naudsynte 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, skiløyper
- Organisatoriske tiltak slik som etablering av velforeining, organisering i høve til privat drift og vedlikehald av anlegg
- Utbyggingstakt /rekkjefølgje

Utbyggingssavtala kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor planområdet si avgrensing.

3 TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-9 PKT 3)

3.1 VASSFORSYNING, AVLØP OG OVERVATN

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast. Avløp frå overvatn skal fortrinnsvis først gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar. Reguleringsplanar skal kartlegge og sikre areal for overvasshandtering og skildre korleis løysingane kan gje nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rom.

For alle reguleringsplanar med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp i tråd med kommunen si VA-norm og *Hovudplan for vatn, avløp og overvatn* for Bø kommune. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet skal handterast.

Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsipløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flomvegar) og grønstruktur. Ved utbygging av meir enn 4 bueiningar og alle andre bygg og anlegg der overordna VA-plan ikkje ligg føre, skal vatn- og avløpsløysingar avklarast med kommunen. Ved behov kan overordna VA-plan krevjast utarbeidd.

Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar bevarast og tilstrekkeleg tryggleik mot flaum vert oppnådd.

Bekkar skal bevarast så nært opp til sin naturlege form som mogleg. Bekkelukking bør unngåast. Lukka vassvegar bør opnast og restaurerast i den grad det er praktisk gjennomførbart.

3.2 VEG

Hovudtilkomstveg til nye bustadområde:

Nr	Tilkomstveg	Nr	Tilkomstveg
B2	Skyttarvegen	B14	Vreimsida
B3	Skyttarvegen	B15	Livegen
B4	Avklarast gjennom reguleringsplan	B16	Breskelivegen
B5	Bakåsvegen	B17	Trytetjønnvegen
B6	Skyttarvegen	B18	Øygardsvegen
B7	Skyttarvegen/Stadskleivvegen	B19	Rukaren
B8	Ny tilkomstveg frå Lundevegen	B20	Hellåsen
B9	Ny tilkomstveg frå Lundevegen	B21	Lifjellvegen
B10	Ny tilkomstveg frå Lundevegen	B22	Avklarast gjennom reguleringsplan
B11	Roevegen	B24	Oterholtvegen (dagens avkøyring til g/bnr 41/6)
B12	Roevegen	B25	Oterholtvegen
B13	Eikjavegen		

Samleveg inn til bustadfelta frå hovudveg skal regulerast som privat for følgjande framtidige mindre bustadområde, jf. § 11-9 nr 3:

- B8-10 Stadskleiv
- B22 Tangen

Vegnorm for Bø kommune skal leggast til grunn for planlegging og dimensjonering av nye vegar og g/s-vegar.

4 REKKEFØLGJEKRAV (§11-9 NR 4)

Nye utbyggingsområde kan ikkje byggast ut før teknisk infrastruktur og grønstruktur, m.a. veg-, vatn- og avløpsnett, g/s-vegar, leikeplassar og evt. andre fellesareal er etablert.

Rekkefølgjekrav for byggeområde:

- B2 og B7: Utbygging kan ikkje finne stad før krysset Skyttarvegen-fv 359 er lagt om i tråd med reguleringsplan.
- B8-10: Utbygging kan ikkje finne stad før det er etablert ny tilkomstveg frå Lundevegen, og eksisterande avkøyringar til g/bnr 57/1 og 57/2 er stengt for biltrafikk.
- B11-12: Utbygging kan ikkje finne stad før Roevegen er rusta opp i tråd med utbyggingsavtale for reguleringsplan for Fredsteinbergja og sikt i kryss Roevegen-fv 359 er utbetra ved at Roevegen forskyvst mot sør ut i krysset.
- B14-16: Utbygging kan ikkje finne stad før det er etablert løysing for gåande og syklende frå kryss fv 155-Hågåbergja fram til kryss fv 155-Eikjavegen.
- B15-16: Utbygging kan ikkje finne stad før lyspunkt som sikrar skulevegen er etablert, hhv langs Breskelivegen fram til Livegen og langs Livegen ned til kryss med Eikavegen.
- T1: Tilkomst frå fv 152 må utbetrast før utviding av leirstaden.

Rekkefølgjekrav for område for råstoffutvinning:

- R9: Før utviding av grustaket kan godkjennast må løysing for gåande og syklende frå kryss fv 155-Hågåbergja fram til kryss fv 155-Eikjavegen vere etablert.

Område for råstoffutvinning med prioritet 1 skal vere tatt ut før område med prioritet 2 kan opnast. Dersom sterke driftsmessige eller marknadsmessige omsyn talar for det, kan førekomstområde flyttast mellom 1. og 2. prioritet.

Prioritet 1	Prioritet 2
Veltunstulen (R1)	Kåsa (R4)
Hyttedalen (R2)	Brennekåsa (R5)
Hegna (R3)	
Nybustul I og II (Sauherad kommune)	
Mjågetjønn (Sauherad kommune)	

Rekkefølgjekrav til vegar:

- Skyttarvegen: Før ferdigattest kan gjevast til ny trasé for Skyttarvegen fram til Veirudkrysset, skal eksisterande Skyttarveg frå kryss med Kyrkjevegen fram til fv 359 leggjast tilbake til dyrka mark.

5 UTBYGGINGSVOLUM OG KRAV TIL TETTHEIT (§11-9 PKT 5)

Minimum 70% utbygging av bustadar pr 4. år skal skje innanfor tettstadgrensa for Bø (bestemmelsesområde).

Reguleringsplan for bustadar skal legge til rette for følgjande minimumskrav til utnyttingsgrad:

- Innanfor sentrumsgrensa: 2,5 bueiningar pr daa
- Innanfor tettstadgrensa, men utanfor sentrum: 1 bueining/daa
- Utanfor tettstadgrensa: 0,5 bueining/daa

Tettheit skal reknast pr reguleringsplan. Interne vegar og grønstruktur inngår i berekningsgrunnlaget.

6 BYGGEGRENSER (§11-9 PKT 5)

Byggegrense langs vatn og vassdrag (§1-8 og §11-11, pkt. 5)

Tiltak etter §§20-1, 20-2 og 20-3 er ikkje tillate nærare vassdrag enn 100 m. I byggeområde langs vassdrag tillatast ikkje tiltak nærare vassdrag enn 50 m.

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

Byggegrense til dyrka mark

Byggegrense mot dyrka mark skal vere 30 m. Byggegrensa gjeld ikkje for bygg knytt til landbruksdrift.

Avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d. landskap, terrengform, eksisterande vegetasjon, grunnforhold.

7 UTEAREAL, LEIKEPLASSAR OG UNIVERSELL UTFORMING (§11-9 PKT 5)

7.1 UTEAREAL

For utbygging under 300 m² (BRA) eller med 3 bueingar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.

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

Ikkje overbygde terrasser og takterrassar kan reknast inn i MUA.

For eigedom som vert utbygd med meir enn 3 bueingar, skal det setjast av felles leikeareal på minimum 100 m². Felles leikeareal med trafikkisikker tilkomst skal ligge innanfor ein radius på 100 m frå bustad.

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

7.2 LEIKEPLASSAR

Type anlegg	Tal bustadar	Krav til areal	Tilrådd avstand frå bustad i m
Småbarnsleikeplass	4-25	150 m ²	100 m
Nærleikeplass Arealet bør ha kompakt og samanhengande form og vere tilrettelagt til lek for større barn. Eksisterande vegetasjon og terreng skal søkjast bevart. Nærleikeplass bør vere enkelt tilrettelagte «100meter-skogar». Småbarnsleikeplass og nærleikeplass kan samlokalisert.	40	1200 m ²	200 m
Aktivitetsleikeplass/balløkke Aktivitetsleikeplassen skal inngå i den samanhengande grønstrukturen og innehalde funksjoner som stimulerer til aktivitet, t.d. ballbane.	200	2500 m ²	500 m

Leikeplassar skal utformast som del av grønstruktur med samband til større grøntområde der dette er mogleg.

Leikearealet skal plasserast sentralt i bustadområdet og vere synleg frå flest mogleg bustadar. Området skal ha ei skjerming plassering mot trafikk, forureining og støy og bør ikkje ligge ut mot samleveg. Leikeområdet skal plasserast på ein solrik del av byggeområdet og skal ikkje vere skyggelagt større delar av dagen. I bratte område bør flate parti reserverast til leikeområde og felles uteareal til glede for alle bebuarar. Leikeplassar skal ikkje leggest under eller tett ved høgspenteleidningar. Nærare krav til opparbeiding og utstyr på leikeplassar avklarast i reguleringsplan.

7.3 UNIVERSELL UTFORMING

Byggeområde med tilhørende uteareal skal utformast med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar og med vegar, gangvegar og opparbeidde stigar som gir god framkomme for alle.

Dette gjeld både ved utbygging og opprusting av fortau, torg, gaterom, haldeplassar, leikeplassar samt uteareal knytt til barnehagar og skular.

8 PARKERING (§11-9 PKT 5)

Minst 5% av plassane i det enkelte utbyggingsprosjekt skal vere tilpassa funksjonshemma. Parkeringsplassar for funksjonshemma skal plasserast nær hovudinngang.

Sykkelparkering skal leggest nær hovudinngang.

Normalt areal pr. p-plass er 18m².

8.1 BUSTAD

Minimumskrav til p-plass for bil:

- Einebustad: 3 plassar
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 pr. bueining
- Leilegheit over 70 m²: 1,5 plassar
- Leilegheit under 70 m²: 1 plass
- Hyblar <30 m² BRA innanfor sentrumssona: 0,5 plass pr. bueining

For einebustadar med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra p-plass for bil.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueining
- Leilegheit/hybel: 1 plass

8.2 FRITIDSBUSTAD

For fritidsbustadar skal det setjast av 2 plassar på eiga tomt og 1.5 pr. hytte/leilegheit som har felles p-plass.

8.3 NÆRING

Minimumskrav til parkeringsplass for bil:

- Lager: 0,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Forretning: 2,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Kontor: 1,5 plasser pr. 100 m² BRA i hht. Teknisk forskrift
- Serveringsstader og forsamlingslokale: 0,25 pr. sitteplass

For serveringsstader og forsamlingslokale som har hovudtyngda av besøkande på kveldstid, kan 50% av kravet til p-plassar løysast ved langsiktige avtaler om parkering på plassar som er i bruk til andre verksemdar på dagtid.

Minimumskrav til parkeringsplass for sykkel:

Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift
Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA jf. Teknisk forskrift

9 TRANSPORT (§11-9 PKT 5)

Arealplanar skal prioritere tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarvegar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast, og det skal etablerast nye snarvegar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for mjuke trafikantar.

10 SKILT OG REKLAME (§11-9 PKT 5)

10.1 SØKNADSPLIKTIGE TILTAK

Skilt, reklameinnretningar o.l. større enn 1 m² skal ikkje setjast opp/endrast utan løyve. For ljosskilt krevjast løyve uavhengig av storleik. Løyve kan berre bli gitt inntil vidare eller for eit bestemt tidsrom.

Ved oppsetting av skilt eller reklameinnretningar over 3m² samla totalt skiltareal gjeld Plan- og bygningslova § 21-3 om nabovarsel.

10.2 OMRÅDEOMSYN

Kommunen kan utarbeide eller krevje utarbeidd ein samla skiltplan for eit avgrensa område eller bygg.

Innafor særprega og historiske interessante miljø, Bø sentrum, i ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar, friområde, parkeringsplassar og på rivingstomter må det ikkje oppførast frittstående reklameinnretningar som ikkje er tilpassa miljøet sin karakter og historie. I reine bustadområde må det ikkje førast opp reklameinnretningar. Mindre reklameskilt på forretningar, kioskar o.l. kan førast opp i den grad det ikkje sjenerer bustadene. Lysreklame er ikkje tillate i bustadområde.

10.3 UTFORMING

Det estetiske uttrykket ved bygget i form av fargar, hovudoppbygging og liner i fasadar på bygg og nabobygg skal respekterast. Storleik på skrift og kontrast mellom skrift og bakgrunn skal utformast m.o.p. lesbarheit for svaksynte.

Skilt, reklame o.l. skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnaden. Lausfotreklame og anna flyttbare innretningar skal minimerast og plasserast inntil bygningskropp og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar. Ballongar og andre reklameinnretningar i lufta er ikkje tillate, med unntak av visse særskilte anledningar. For kvar verksemd er det ikkje tillate med meir enn eitt uthengsskilt og eitt veggskilt. Kommunen kan gjere unntak for verksemder som disponerer fleire og/eller store fasadar langs fortau eller gate.

Mellombelse anretningar er ikkje tillate for lengre periodar eller ved stadig gjentaking.

Skilt/reklameinnretningar skal tilpassast storleiken på fasaden og ikkje ha eit større samanhengande areal enn 10 %/7m² av bygget si fasade.

Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar. Merkinga må ha tilknytning til drivande verksemd. Vindaugsreklame må ikkje bryte med det arkitektoniske uttrykket på den bygning eller bakgrunn dei tilhøyrar, og skal ha ein samheng til anna reklame på bygget.

10.4 FJERNING AV SKILT, REKLAMEINNRETNINGAR O.L.

Dersom det kan skje utan hinder av samtykke som er gitt for eit bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre skilt, reklameinnretning o.l. når det etter kommunen sitt skjønn verkar skjemmande i seg sjølv eller i høve til omgjevnadane eller verkar sjenerande på annan måte. Innretning som kan medføre fare kan i alle tilfelle krevjast fjerna. Skilt/innretningar som ikkje lengre er aktuelle for verksemda, skal fjernast omgåande.

11 LANDSKAP, ESTETIKK OG MILJØ (§11-9 PKT 6)

11.1 LANDSKAP OG ESTETIKK

Bygg og anlegg skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon. Det skal m.a. leggjast avgjerande vekt på å bevare landskapsilhuetar og å sikre grønt preg langs ferdslårer.

Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og til tilgrensande bygg når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk. Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit tiltak tilfører området nye kvalitetar.

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.

11.2 GRØNSTRUKTUR

Det skal utviklast samanhengande grønstruktur gjennom å kople større og mindre grøntområde saman. Grønstrukturen skal ha eit nett av ferdsléarar for mjuke trafikantar (turveggar, stiar/snarveggar) som knyter bustadar, sentrum, skular, barnehagar og friluftsområde saman.

11.3 STØY

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012 skal leggjast til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.

11.4 UREINA GRUNN

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. konflikhtar mellom miljøomsyn og brukarinteresser og behov for tiltak.

12 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ (§11-9 PKT 7)

Viktige kulturminne er vist i eige temakart til kommuneplanen.

12.1 SAKSBEHANDLING

Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå www.askeladden.ra.no.

12.2 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Alle tiltak på freda bygg, utover vanleg vedlikehald, krev dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad sendast Telemark fylkeskommune. Om det viser seg at eit automatisk freda kulturminne er i konflikt med tiltak/plan, må det søkjast om dispensasjon frå kulturminnelova.

12.3 BYGG FRÅ FØR 1850

Ved søknad om riving eller vesentleg endring av bygg eldre enn 1850 skal kommunen sende søknad til Telemark fylkeskommune for uttale før vedtak fattast, jf. kulturminnelova §25.

13 SAMFUNNSTRYGGLEIK (§11-9 PKT 8)

13.1 SKRED

Ved utbygging av areal under marin grense (om lag 145 m.o.h.) kan kommunen krevje geoteknisk dokumentasjon på områdestabilitet i reguleringsplan og som vedlegg til byggesøknad.

13.2 FLAUM

I område langs vatn og vassdrag som kan rammast av 200-års flaum er det ikkje tillate å oppføre bygg eller konstruksjonar utan at det er dokumentert at desse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikkje vil vere

utsett for betydelege vasskader eller setningskader frå ein 200-årsflaum. Dersom nivået for 200-års flaum ikkje er kjent, skal tiltakshavar gjennomføre flaumberekningar som dokumenterer nivået.

Vurderingar og dokumentasjon i samband med vurdering av flaumfare, skal utførast av sakkyndig og vere i tråd med "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" (NVE).

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR AREALFØREMÅL (§§11-10, 11-11)

BYGNINGAR OG ANLEGG

14 UTNYTTING OG UTFORMING (§11-10 PKT 2)

14.1 BUSTADAR

Oppføring av nytt bustadhus kan ikkje tillast dersom eigedomen har bustadhus frå før.

I ikkje-regulerte område kan det tillast 270m² BYA eller 27% BYA utnytting av tomtene. Ved etablering av fleire bueiningar på ei tomt, kan høgare utnytting tillast. Garasje/uthus kan ikkje overstige 50m² BYA, og mønehøgde skal vere maks 5,5m. Separate garasjar og uthus bør vere tydeleg underordna hovudbygningen i plassering, storleik og formspråk.

Bygg og anlegg skal utformast slik at behovet for fyllingar og skjeringar blir så lite som mogleg.

For ein bustad med sekundærleilegheit/utleigedel skal sekundærleilegheita utgjere maks 1/3 av bustadens BRA, opp til 75 m². Sekundærleilegheit >55 m² BRA vil utløyse same krav til uteoppholdsareal som ei leilegheit, jf. pkt. 7.1.

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

14.2 FRITIDSBUSTADAR

For område avsett til fritidsbustadar skal totalt bebygd areal (BYA) på tomta, inkludert parkering, ikkje overstige 160m² eller maksimalt 25%. Areal på hovudhytte skal ikkje overstige 125 m² BYA. Anneks kan ha areal inntil 20 m² BYA og uthus inntil 15m² BYA. Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5 m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.

Ved søknad om bygging av "generasjonshytte" (dvs. hytte som kan innehalde to brukseiningar under same tak) skal totalt bebygd areal (BYA) ikkje overstige 125 m². Slike bygg kan ikkje splittast opp i frittstående bygningar med sjølvstendige einingar.

Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert listverk, vindauge og tak. Reflekerande takflater vert ikkje tillate. Trapper og gjerde tillast ikkje utan at det ligge føre særleg tilhøve på tomta.

Storleik på nye tomter skal vere maks 800 m².

15 SENTRUMSOMRÅDE

Tenesteyting med høg besøksfrekvens, t.d. NAV, skattekontor, kino, bibliotek og kulturhus skal lokalisert innanfor sentrumsområdet. Innanfor føremålet leggst det ikkje restriksjonar på omfang av handelsverksemd.

Storleik, form og lokalisering skal m.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom og møteplassar som gir intimitet og tryggleik. Bygg skal ha fasadar og inngangar som bevisst vender seg til uteområda. Vareleveranse skal fortrinnsvis leggst til den side av bygget som gir optimal trafikk-løysing og minst konflikt med mjuke trafikantar.

16 KOMBINERTE BYGGE- OG ANLEGGSFØREMÅL

16.1 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI/TENESTEYTING

Etablering eller utviding av handelsverksemd med bruksareal større enn 800m² tillatast ikkje. Forbodet gjeld ikkje handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er plasskrevjande jf. definisjon i Regional plan for areal og transport i Telemark.

K1: Innanfor området er det tillate å etablere forretning/kontor/industri/tenesteyting/bustad

K2-5: Innanfor området er det tillate å etablere forretning/industri

16.2 TENESTEYTING/KONTOR/BUSTAD

K6: Innanfor området er det tillate å etablere tenesteyting/kontor/bustad

17 NÆRING

N1-16: Innanfor områda kan etablering av industri, handverks- og lagerverksemd tillatast. Etablering av forretning og tenesteyting tillatast ikkje.

N17: Innanfor området er det berre tillate med etablering av vegserviceanlegg.

18 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

18.1 FYSISK UTFORMING OG TILKOMST

R1: Verksemd knytt til drift, uttak osv. vert ikkje tillate innanfor 100m-beltet til Åseåa og Lona. Tilkomst skal skje via Årmodtalvegen og Skjelbreidvegen søndre del. Evt utviding av Årmodtalvegen må skje på nordaustlege side av vegen. 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.

R2: Verksemd knytt til drift, uttak osv. 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 bare nyttast som buffersone/vegetasjonsskjerming.

R4-5: Tilkomst via Roheimvegen.

R6: Uttak av fast fjell tillatast ikkje p.g.a. risiko for forureining av grunnvatnet og nye sprekkdanningar som kan endre grunnvasstraumen.

R7: 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.

Endeleg traséval for transport til og frå brota skal fastsetjast i reguleringsplan. Moglegheit for felles lagerområde for stein i teleløysinga skal 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 skal 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.

18.2 BESTEMMELSEOMRÅDE RÅSTOFFUTVINNING

Sjølve masseuttaket må skje innanfor bestemmelsesområdet for dei områda der det er vist bestemmelsesområde innanfor føremålet råstoffutvinning. Øvrig areal nyttast til buffersone, deponi osv.

GRØNSTRUKTUR

19 GRØNSTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

Jordlova §§9 og 12 gjeld innanfor føremålet.

20 OMFANG, LOKALISERING OG UTFORMING AV TILTAK (§11-11 PKT 1)

Berre tiltak som er naudsynt for drift av næringsmessig landbruk, inkludert gardstilknytta næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillate.

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. Bustadeigedommen skal ikkje vere større enn kva som vert vurdert som tilstrekkeleg for føremålet med delinga og maksimalt 5 dekar.

Driftsbygning i landbruket, kårbustad og våningshus som er naudsynt og tenleg for drift på brukseininga er tillate byggetiltak innanfor LNF-føremålet.

21 LNF-OMRÅDE MED SPREIDD BUSTAD- ELLER NÆRINGSBYGGING (§11-11 PKT 2)

21.1 SPREIDD BUSTADBYGGING

Innanfor LNF-område sone B/N kan det innanfor kvart delområde tillatast nye bustadar jf. fordeling i tabell under. Kvar bustad kan bestå av 1 bueining og evt. 1 sekundærleilegheit.

Spreidd bygging av fritidsbustadar tillatast ikkje.

Nr	Namn	Tal nye bustadar
B/N1	Sanda	4
B/N2	Vreimsida	4
B/N3	Skoe	4
B/N4	Eikjabygda	4
B/N5	Folkestad	4
B/N6	Valen – Flatin	4
B/N7	Reskjemvegen	4
B/N8	Liheia	2

Storleik på nye bustadtomter er maksimalt 1 daa.

Tidlegare bebygde areal som i ettertid vert delt frå som eiga tomt skal ikkje takast inn i rekneskapen over nye spreidde bustadar i planperioden.

21.2 SPREIDD NÆRINGSBYGGING

Innanfor LNF sone B/N kan det i tilknytning til tradisjonell landbruksdrift gjevast løyve til totalt 12 nye tiltak til følgjande føremål i planperioden:

- Oppføring og/eller ombygging av eksisterande bygningar til utleigebygg eller anna småskala næringsverksemd på garden.
- Oppføring av bygg for ervervsverksemd på totalt maks 300m² BRA.
- Bruksendring av eksisterande bygg til ervervsverksemd

Bygningar og andre tiltak må vere tilpassa terreng og eksisterande bygg. Nye bygg og/eller ombygging skal innpassast i tunet på garden. Det skal leggst vekt på bygging med røter i tradisjonar og god byggeskikk.

21.3 LOKALISERINGSKRITERIER FOR SPREIDD BUSTAD- OG NÆRINGSBYGG

I område der spreidd bustad- og næringsbygg kan tillatast, må det ved søknad om frådelling dokumenterast at tiltaka:

- Kan få tilfredsstillande vatn og avløpsløyving
- Kan få tilfredsstillande tilkomst/avkøyving
- Ikkje er utsett for flaum eller ras
- Ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
- Ikkje er utsett for støy eller anna forureining
- Ikkje kjem i konflikt med:
 - Dyrkbar eller dyrka mark, jf. byggegrense mot dyrka mark i pkt. 6
 - Automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø
 - Viktige område for biologisk mangfald
 - Viktige friluftsområde

B/N1-3: Det skal leggst avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert i høve til kulturlandskapet.

B/N8: Det skal leggst avgjerande vekt på korleis bygget vert eksponert i høve til 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.

Det skal ikkje opnast for ei sterkare utbygging enn at områdets overvegande karakter etter utbygging skal vere ope og ubebygd.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

22 UTFYLLING OG BEKKELUKKING (§11-11 PKT 3)

All utfylling i vatn, elvar og bekkar er forbode dersom det ikkje er tillate gjennom reguleringsplan.

Bekkar skal bevarast så nært opp til sin naturlege form som mogleg. Bekkelukking bør unngåast. Lukka vassvegar bør opnast og restaurerast i den grad det er praktisk gjennomførbart.

23 VEGETASJONSBELTE (§11-11 PKT 3)

Langs vatn og vassdrag med årssikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning, gir levestad for planter og dyr og bidrar til flaumsikring og friluftsliv, jf. vassressurslova § 11.

SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER, §11-8 A

Informasjon:

Avgrensning av fareområde i digital versjon av plankartet kan avvike frå den trykte versjonen. Dette fordi dei til ein kvar tid oppdaterte wms-data for faresonene frå fagstyresmaktene vert nytta som avgrensing.

24 KVIKKLEIRESKRED

H310_1-H310_2: Innanfor 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 tiltak dokumenterast.

NVE si retningsliner nr 2-2011 Flaum og skredfare i arealplanlar og nr 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred eller revisjonar av denne skal leggest til grunn for dokumentasjon av områdestabilitet.

25 JORDSKRED, STEINSPRANG OG SNOSKRED

Omsynssonene er vist på temakart. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og eller søknad om tiltak etter PBL innanfor sonene skal reell fare og evt. behov for sikringstiltak kartleggast.

26 FLAUM

H320_1-H320_3: Ved utarbeiding av reguleringsplanar og eller søknad om tiltak etter PBL innanfor sona skal reell flaumfare og evt. behov for sikringstiltak kartleggast.

27 STØY

H210_1-H210_2: Omsynssona viser raud sone (80 dBA) jf. *Retningsline T-1442 Støy i arealplanleggingen*. T-1442 skal leggest til grunn ved søknad om tiltak.

H220_1-H220_2: Omsynssonene viser gul sone (70 dBA) jf. *Retningsline T-1442 Støy i arealplanleggingen*. T-1442 skal leggest til grunn ved søknad om tiltak.

28 KRAFTLINER

H370_1-4: Ved nyetablering av bustad, fritidsbustad, skule, barnehage eller institusjon eller ved nyetablering/opprusting av høgspentanlegg, skal det dokumenterast at bygg ikkje har magnetfelt over 0,4µT (mikrotesla). Berekning av nivået på magnetfeltet skal baserast på fakta om anlegget og forventa gjennomsnittlege straumbelastning over året. Aktuelle tiltak for å redusere magnetfeltnivået skal utgreiast dersom nyetablering eller opprusting medfører magnetfelt over 0,4 µT i berørte bygg. Høgspentanlegg omfattar høgspenteleidningar, jordkablar og transformatorstasjonar.

29 VASSFORSYNING

H120_0-H120_2: Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak som kan forureine drikkevasskjelda til Bø kommune.

Utdjuping av føresegnene er gitt i områdereguleringsplan for Bø vassverk Herremo.

SONER MED SÆRSKILT OMSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, §11-8 C

30 VIKTIGE FRILUFTSOMRÅDE

H530_1-H530_6: Innenfor omsynssonene bør det ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv.

31 VIKTIGE KULTURLANDSKAP

H550_1-H550_7: Det bør ikkje tillatast andre bygg eller tiltak enn dei som er knytt til stadbunden næring innanfor sonene dersom det ikkje er opna for spreidd bustadbygging. Omsyn til kulturlandskapet skal vektleggast ved søknad om tiltak.

32 VIKTIGE NATUROMRÅDE

Temakart for viktige naturområde viser kartlagde naturtypelokalitetar med verdi A og B.

H560_1- H560_28: Innenfor omsynssonene bør det ikkje tillatast tilrettelegging for endra bruk og nye tiltak før området er nærmare kartlagt. Omsyn til naturverdiane skal vektleggast ved behandling av søknad om tiltak.

33 LANDBRUK

H510_1 - H510_15: Innenfor område angitt som omsynssone landbruk skal det ikkje byggast eller utviklast verksemdar som bidrar til omdisponering av landbruksjord eller begrenser ordinær landbruksdrift. Tettstadgrensa skal ikkje legge auka press på jordbruksareala.

OMSYNSSONER FOR OMRÅDE SOM ER BANDLAGT ETTER ANNA LOVVERK ELLER I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER ANNA LOVVERK, §11-8D

34 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ

H570_1-7: Kulturminna innanfor sona er freda etter kulturminnelova. Alle tiltak på freda bygg utover vanleg vedlikehald krev dispensasjon frå kulturminnelova. For dei to kyrkjestadene frå mellomalderen er ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet tillate utan etter dispensasjon får kulturminnelova.

Evt. søknad om dispensasjon frå kulturminnelova sendast regional kulturminnestyresmakt.

35 BANDLEGGING ETTER NATURMANGFALDLOVA

H720_1-2: Innenfor sonene gjeld føresegner om verneområda etter jf. Naturmangfaldlova §34.

36 BANDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER VASSRESSURSLOVA OG VASSDRAGSREGULERINGSLOVA

H740_1-2: Innenfor sona tillatast ikkje tiltak som kan vanskeleggjere etablering av vasskraft.

OMSYNSSONER MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLEIRE EIGEDOMAR, §11-8E

37 KRAV OM FELLES PLAN

H810_1-2: Før utbygging skal det ligge føre felles områdereguleringsplan for områda, jf. §11-9 nr 1. Innanfor H810_2 kan Skyttarvegen og Veirudkrysset detaljregulerast i eigen plan utan at det ligg føre plan for bustadområda.