



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	18.11.2025	82/25
Kommunestyret	08.12.2025	88/25

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

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

Arkivsaknr.: 23/10194

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl - 2.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl vert endelig godkjent jf.Plan-og bygningsloven §12-12.

08.12.2025 Kommunestyret

Behandling:

Forslag fra Sigbjørn Hjelmbrekke R

Kommunestyret godkjenner ikkje detaljreguleringsplanen med bakgrunn i områderegulering som inneheld vern av Bøgata 83.

Innstillinga fra PTN utvalet ble vedtatt med 24 mot 4 stemmer som stemte for forslaget fra Sigbjørn Hjelmbrekke.

KS- 88/25Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl vert endelig godkjent jf.Plan-og bygningsloven §12-12 med følgende endringer i planbestemmelsene.

2.5 Kulturminner

Det tillates at eksisterende bebyggelse på eiendommene Bøgata 83 - 85 rives, og at eiendommene gjenoppbygges med den tetthet som kreves jfr gjeldende områderegulering for sentrum. Det settes rekkefølgekrav for tillatelse til rivning av eiendommene Bøgata 83-85. jf. 5.1.

4.2 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 e) (sone H570) · Det tillates rivning av eksisterende bygningsmasse i Bøgata 83-85 med tilhørende rekkefølgekrav, men de historiske byggelinjene skal følge langs Stasjonsveien (fylkesveien) og Bøgata.

5.1 Før igangsettingstillatelse

Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstillende kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2) og foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Fundamentering skal prosjekteres av fagkyndig.

Hensyn til støy og støyforskrifter må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering.

Illustrasjons- og utomhusplaner samt tekniske planer for infrastruktur skal vedlegges byggesøknader.

Brannkonsept skal følge byggesaken, og skal ivareta hensyn til mangel på stigebil hos brannvesenet.

Det må fremlegges og godkjennes rammetillatelse/IG for ny bebyggelse på eiendommene Bøgata 83-85 før rivetillatelse av eksisterende bebyggelse kan godkjennes.

18.11.2025 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Frid Berge (V) la fram følgende forslag:

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl. vert endelig godkjent jf. Plan- og bygningsloven §12-12 med følgende endringer i planbestemmelsene.

2.5 Kulturminner

Det tillates at eksisterende bebyggelse på eiendommene Bøgata 83 - 85 rives, og at eiendommene gjenoppbygges med den tetthet som kreves jfr gjeldende områderegulering for sentrum. **Det settes rekkefølgekrav for tillatelse til rivning av eiendommene Bøgata 83-85. jf. 5.1.**

4.2 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 e) (sone H570) · Det tillates rivning av eksisterende bygningsmasse i Bøgata 83-85 **med tilhørende rekkefølgekrav**, men de historiske byggelinjene skal følge langs Stasjonsveien (fylkesveien) og Bøgata.

5.1 Før igangsettingstillatelse

Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstillere kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2) og foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Fundamentering skal prosjekteres av fagkyndig.

Hensyn til støy og støyforskrifter må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering.

Illustrasjons- og utomhusplaner samt tekniske planer for infrastruktur skal vedlegges byggesøknader. Brannkonsept skal følge byggesaken, og skal ivareta hensyn til mangel på stigebil hos brannvesenet.

Det må fremlegges og godkjennes rammetillatelse/IG for ny bebyggelse på eiendommene Bøgata 83-85 før rivetillatelse av eksisterende bebyggelse kan godkjennes.

Avstemming:

Innstillinga fra kommunedirektøren falt med 6 mot 1 stemme.

Forslaget fra Frid Berge (V) ble enstemmig vedtatt.

PTN- 82/25Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl. vert endelig godkjent jf. Plan- og bygningsloven §12-12 med følgende endringer i planbestemmelsene.

2.5 Kulturminner

Det tillates at eksisterende bebyggelse på eiendommene Bøgata 83 - 85 rives, og at eiendommene gjenoppbygges med den tetthet som kreves jfr gjeldende områderegulering for sentrum. **Det settes rekkefølgekrav for tillatelse til rivning av eiendommene Bøgata 83-85. jf. 5.1.**

4.2 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 e) (sone H570) · Det tillates rivning av eksisterende bygningsmasse i Bøgata 83-85 **med tilhørende rekkefølgekrav**, men de historiske byggelinjene skal følge langs Stasjonsveien (fylkesveien) og Bøgata.

5.1 Før igangsettingstillatelse

Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstillere kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2) og foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Fundamentering skal prosjekteres av fagkyndig.

Hensyn til støy og støyforskrifter må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering.

Illustrasjons- og utomhusplaner samt tekniske planer for infrastruktur skal vedlegges byggesøknader. Brannkonsept skal følge byggesaken, og skal ivareta hensyn til mangel på stigebil hos brannvesenet.

Det må fremlegges og godkjennes rammetillatelse/IG for ny bebyggelse på eiendommene Bøgata 83-85 før rivetillatelse av eksisterende bebyggelse kan godkjennes.

Bakgrunn for saka:

Slagplan AS ved Stine Nyheim Folserass er konsulent for planarbeidet detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl. i Bø sentrum. Forslagstiller er Bøgata 83 AS ved Morten Glenna.

Hensikten er å legge til rette for utvikling til sentrumsformål, med mulighet for boliger, næring, forretning, tjenesteyting og restaurant, parkering, trafikkareal, grøntområder og så videre.

Planen erstatter deler av gjeldende [områdetreguleringsplan for Bø sentrum](#) (vedtatt 05.11.2018), og omfatter ca. 2 daa ved krysset Bøgata/Stasjonsvegen.

Planforslaget ble **1. gangs behandlet i Plan- og teknikkutvalet (PTN-sak 40/25, 10.06.2025)** og sendt tilbake for justeringer (*Vedlegg_17*). Etter revisjon og ble **igjen 1.gangs behandlet (PTN sak 50/25, 10.09.2025)** ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn **22.08. 2025** i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 (*Vedlegg_18*). Planforslaget var sendt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.08.2025-3.10.2025, og det kom 8 merknader til planforslaget (*Se vedlegg 14_ alle innspill*)

Saksomtale:

Innkommende merknader :-

1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

I høringsperiode Statsforvaltaren sendte brev og bedt om ytterligere avklaringer datert 12.09.2025. Statsforvalteren etterlyser mer dokumentasjon og tydeligere vurdering om overvannhåndtering, støy og luftkvalitet før de kan godkjenne eller gi endelig uttalelse til reguleringsplanen for Bøgata 83 (*Se vedlegg 20*). I forbindelse med dette administrasjon har hatt et felles dialog møte med Statsforvaltaren, forslagstiller og plankonsulent datert 30.10.2025. På bakgrunn for behov for ytterligere avklaringer anmoder Statsforvaltaren om 2 ukers frist for uttalelse til 17.10.2025. Statsforvaltaren uttalelse som kom i 17.10.2025 (vedlegg 14) pekte på behov for forbedring på fire hovedområder:

- i. Støy:
 - Planområdet ligger innenfor gul og delvis rød støysone etter T-1442/2021.
 - Presisering av krav til stille side, avbøtende tiltak og tydeliggjøre av støygrenser også i anleggsfasen.
 - Bestemmelser om at bygg-og anleggstøy ikke skal overstige grenseverdiene i T-1442 kap 6.

Kommentar

Etter dialog mellom kommunen, forslagstiller og statsforvaltaren (møte 30.09.2025) og innspill som kom fra statsforvalteren i 17.10.2025, er planforslaget revidert. Følgende endringer er innarbeidet i planbestemmelsene datert 22.10.2025

- Klima-og miljødepartementsretlinje T-1443/2021 tabell 2 legges til grunn for nye boliger
- Kapittel 2.11 stiller krav om at minst ett soverom skal ha luftvindu mot stille side.
- Inntil 10% av boenhetene kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side, med krav til kompenserende tiltak.
- Det er fastsatt at bygg-og anleggstøy ikke skal overskride grensene i T-1442 kap 6.

ii. Luftkvalitet

Planen manglet omtale av luftkvalitet. Statsforvaltaren anbefalte henvisning til retningslinje T-1520.

Kommentar

Ny kapittel 2.12 luftkvalitet er lagt inn i revidet planbestemmelsen :-

Miljøverndepartementets retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 legges til grunn. Luftkvalitet vurderes og ivaretas ved gjennomføring av tiltaket inkludert også støv i bygge-og anleggsfasen, jf. kap. 6 i T-1520.

iii. Overvann og klimatilpasning

- Statsforvaltaren mente at overvannhåndtering var mangelfullt ivaretatt og at planen måtte viser flomvier, areal for blågrønne strukturer og fordrøyning.
- Det ble anbefalt at bestemmelsene skulle følge tretrinnstrategien i TEK 17 §15-8 og være samsvar med kommunens VA-Norm.

Kommentar

I bestemmelsen §3.1.2 og §2.8 er det presisert at overvann skal håndteres etter tretrinnstrategien i Tek 17 §15-8. Prosjektering skal sikre fordrøyning og trygge flomveier. Det er innarbeidet blågrønn struktur i oppdatert plankart etterkant av møte i 30.09.2025.

iv. Lysforurensing

Behov for vurdering av lysforurensing at reklameskilt med LED-belysning kan påvirke bokvalitet negativt. Ber kommune vurdere avbøtende tiltak som plassering, lysstyrke,spredning og tidsstyring.

Kommentar

Reklameskilt håndteres gjennom egne vedtak etter skiltbestemmelser ([skilt og reklame bestemmelser vedlegg KPA 21.06.021](#)).

v. Barn og unge

Statsforvalteren minner om plikten til å sikre barn og unge gode og trygge omgivelser utan støy, foruresning og trafikkfare, jf.rikspolitiske retningslinjer.

Kommentar

Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår er omtalt i vurdering av støy, luft og uteoppholdsareal. Evjudalen er lagt til grunn som felles leke-og rekreasjonsområde.

2. Telemark Fylkeskommune

i) Klima og energi

Fylkeskommune tilråde: –

- Tiltak for bustader og bygg skal kunne dekke mest mogleg av eige og energibehov.
- Bruk av miljøsertifiserte leverandørar og materialer med lavt klimafotavtrykk.
- Krav om fosilfri, utslippfri bygg- og anleggsplasser

Kommentar

Kommune tar til orientering.

ii)Kulturmiljø

Fylkeskommune ønsket tydeligere bestemmelser om bevaring og byggesikk, særlig innenfor hensynsone H570. Fylkeskommune er positivt at nybygg skal følge den historiske byggelinje.

Kommentar

Kp §2.1 og §4.2 i bestemmelsen presisere krav til harmonisering med historisk byggelinje og sentrumsbebyggelse.

iii)Sektor samferdsel

- Fri sikt mot fortauet der trafikken for varelevering skal kjøre ut i sør.
- Må sikre 1.5 m annen veggrunn og frisikt.
- Krav om fjerning av bestemmelse om pylo-skilt.
- Balkonger kan ikkje stikke ut frå veggen slik at dei heng over fortauet.

Kommentar

-Plankart og bestemmelser justert i tråd med kravene til frisikt og annen vegrun og fri sikt mot varelevering.

-Skilt bestemmelsen er fjernet frå bestemmelsen, da dette håndteres gjennom egne vedtak etter [skilt og reklamebestemmelser vedlegg KPA](#).

- Reveiderte bestemmelsen etter høring §3.1.2 presisert *“Balkonger over fortau/uteareal skal avgrenses mest mulig og stikke maksimalt 1 m ut fra vegglivet, og tillates ikke å stikke ut av veggliv mot fylkesvei og riksvei.”*

3. NVE

i. Grunnforhold og skredfare

- NVE viser til geoteknisk notat fra Grunnteknikk AS (30.09.2024) som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet.
- NVE vurderer det som unødvendig og forvirrende at kravet om geoteknisk vurdering er gjentatt flere ganger i bestemmelsene, og at hensynssone for skred (H310) er lagt inn uten faglig behov.
- NVE gir faglig råd om å fjerne hensynssone skred fra plankartet og tydeliggjøre krav til lokalstabilitet i bestemmelsene.

Kommentar

- i. Bestemmelsen § 2.10 geoteknikk er presisert slik at krav til vurdering av lokalstabilitet ivaretas i detaljprosjekteringen jamfør rapport fra Grunnteknikk dater 30.09.2024 (vedlegg 4).
- ii. Gjentatte bestemmelser om geoteknikk i andre kapitler §4.1 første punkt er slettet
- iii. Hensynssone for skred (H310) er fjernet i tråd med NVEs anbefaling.

i. Overvannshåndtering

Prinsippene i VAO plan skal følges opp i bestemmelser nå i plan ikke i byggesak.

Kommentar

Samme kommentar som er skrevet under statsforvaltaren sitt innpil under overvannshåndtering.

4. Fortidsminneforeningen i Telemark

Ber om at kommunen seier nei til planforslaget slik det ligg føre, og at fellesføresegnene i Kap.2 i gjeldande plan blir videreført

Kommentar

Fortidsminneforeningens innspill tas til orientering. Kommune vurderer at planforslaget reguleringsplan for Bøgata m.fl. kan bidra til ønsket fortetting og utvikling av Bø sentrum. Mer forklaring ligger under kommentar 6.Bø museum.

5. Advokaten_ nabolag Bøgata 83.

- Riving av stallkroa som er bevart i området reguleringsplan for Bø sentrum. I tillegg bevaringsbestemmelser bør eventuelt vurderes i rulling av områdeplanen i 2027.
- Brudd på eksisterende avtaler -parkeringsarealer (del av gnr 53/288). Avtaler om eksklusiv og vederlagsfri rett til 10 parkeringsplasser på kommunal grunn. Dersom kommune vil omdisponere arealet plikter den å skaffe tilsvarende parkeringsplasser eller betale erstatning. Et brudd på avtalen kan utløse erstatningsansvar for kommunen.
- Økt støy /lukt og renovasjon i området-servering uterndør-drive through
- Eksisterende kloakkledning er lagt av en privat eier og **ikke dimensjonert for den foreslåtte utbyggingen.**
- VA-planen omtaler at kapasitet og tilstand er «uvisst», men dette er ikke undersøkt.
- Innsender mener at slike forhold burde vært **avklart før planarbeidet startet.**
- Bygdehøyde og solforhold
- Tap av sollys og utsikt for naboer

Kommentar

- Det er gjort en samlet vurdering der hensynet til sentrum utvikling, boligutbygging og næringsareal veier tyngere enn bevaring av Stallkroa. Kommunen vurderer derfor at det er forsvarlig å åpne for riving i denne planen, selv om områdeplanen fra 2015 legger opp til bevaring.
- Det foreligger en privatrettslig avtale mellom tidligere Bø kommune og eierne av gnr. 53 bnr. 195, tinglyst i 2009. Reguleringsplanen vil ikke endre forholdene som avtalen omhandler.
- Planforslaget har vurdert støy i egen dokument søyutredning (*vedlegg 7*) og lagt inn bestemmelsen for støy i kapitell 2.11 og bestemmelser om luftkvalitet i kapitell 2.12
- Omtaler om VA Plan at kapasitet og tilstand er uvisst- kommunen tar merknad til etterretning. Det er krav om at kapasitet og tilstand og traséen på vann- og avløpsnett dokumenteres før rammetillatelse.
- Kommunen vurderer at foreslåtte høyder er i tråd med områdeplanens bestemmelser for sentrumsbebyggelse og nødvendig for å oppnå ønsket tetthet.

6. Bø museum

Bø museum tilrår strekt at bøgata 83 og dei omkringliggjande bygningane vert tenke vare på som del av eit heilskapleg og historisk viktig bygningsmiljø i Bø sentrum. De mener bygget bør bevarast eller eventuelt rekonstruerast i original stil dersom tilstanden tilseier nybygg.

Kommentar

Bø museum sitt innspill tas til orientering. Stallkroa har lokal kulturhistorisk verdi men ikke nasjonal eller regional vernestatus. Bygningen har gjennomgått endringer som har redusert den opprinnelege autentisiteten, og det ligg ikkje føre tekniske eller antikvariske grunnar som tilseier vern (se *vedlegg 2 Planbeskrivelsen side 7*). Planområdet ligg i eit sentrumsonråde der det er ønske om fortetting, nye bustader og styrking av urbane kvalitetar. Gjennom planbestemmelsen er kulturmiljøomsynet ivareteke. Krav til byggeskikk, fasadeutforming, byggelinje og materialbruk sikrar at ny bebyggelse vert tilpassa eksisterende struktur og vidarefører karaktaren i området.

Etter ei samla vurdering meiner administrasjonen at planforslaget har funnet ei god balanse omsynet til vern og utvikling. Tiltaket vil bidra til å styrke Bø sentrum som et attraktivt og levende sentrum, utan å undergrave dei kulturhistoriske kvalitetane som fremleies er lesbare i bygningsmiljøet.

7. Statens Vegvesen

Statens vegvesen har ingen innvendinger til hovedformålet med detaljreguleringsplanen for Bøgata 83 m.fl., men ber om enkelte justeringer:-

- Vegvesenet etterlyser bestemmelser og hensynssoner for friskt, krav om frisktlinjer i plankartet, samt avklaring av snørydding og snødeponering.
- Videre bes bestemmelsen om skiltplassering fjernet, da dette reguleres av skiltmyndighetene gjennom skilt og reklame bestemmelse vedlegg KPA .

Kommentar

- Bestemmelse om frisktsoner (H140) og krav til terreng og beplantning er innarbeidet i planbestemmelsen kap 4.1. i tråd med vegvesenets forslag
- Bestemmelsen om skiltplassering pkt 14 er fjernet fra planbestemmelsene, da dette håndteres gjennom egne vedtak etter [skilt og reklame bestemmelser vedlegg KPA](#).

8. Miljøhygienisk

Miljøhygienisk avdeling har i uttalelse datert 02.10.2025 kommet med innspill knyttet til trafiksikkerhet, ventilasjon/lukt og støyforhold i forbindelse med detaljreguleringsplan for Bøgata 83–85 og Stasjonsvegen 10. Avdelingen påpeker behov for bedre trafiksikkerhet i området, særlig rundt fotgjengerovergangen og drive-thru-løsningen. Det anbefales å unngå parkering i drive-thru-traséen, vurdere lysregulering og se på alternative plasseringer for bygget. Videre bes det tatt hensyn til ventilasjonsretning for å unngå luktulempere og etablering av vegetasjon for å redusere støy og forbedre bymiljøet.

Kommentar

Innspillene er vurdert og hensyntatt i revidert planforslag datert 22.10.2025. Planbestemmelsene er supplert med tydelige krav til trafiksikkerhet, blant annet ved at avkjørsler og siktforhold skal tilfredsstille kommunale veinormaler, og at det legges avgjørende vekt på trafiksikkerhet ved valg av løsninger. Det er presisert at fra område SF2 kun tillates utkjøring for varelevering og renovasjon, noe som reduserer trafikkbelastningen nær fotgjengerfeltet. Videre stilles det krav om teknisk plan og mobilitetsplan som skal dokumentere sikre ganglinjer og trafikkavvikling for både kjørende og gående.

Når det gjelder ventilasjon og lukt er det lagt inn krav om balansert ventilasjonsanlegg i boliger, samt at retningslinje T-1520 for luftkvalitet legges til grunn for tiltak i både anleggs- og driftsfase. Dette sikrer at luftkvalitet og eventuell luktspredning vurderes og ivaretas i videre prosjektering.

Støyforhold er gitt en mer omfattende behandling i bestemmelsene og bygger på Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Det er stilt krav til stille side, mulighet for dempet fasade, bruk av vegetasjon og andre støyskjermingstiltak, samt dokumentasjon av støyforhold både i

bygge- og driftsfase.

Administrasjonen vurderer at de oppdaterte planbestemmelsene ivaretar Miljøhygienisk avdelings innspill på en tilfredsstillende måte, og at planen samlet sett gir et godt grunnlag for å sikre trafiksikkerhet, god luftkvalitet og akseptable støyforhold innenfor planområdet.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget med reviderte bestemmelser tilfredstiller kravene i plan- og bygningsloven og nasjonale retningslinjer. Planen anbefales vedtatt.

Vedlegg:

11.11.2025	Vedlegg 1_Plankart Regplan_Rev.A	1757799
11.11.2025	Vedlegg 2_Planbeskrivelsen	1757800
03.11.2025	Vedlegg 3_Planbestemmelsen_rev_e_høring	1757801
11.11.2025	vedlegg 4_Områdetstabilitet	1757802
11.11.2025	vedlegg 5_kulturmiljø og bygningsmiljø	1757803
11.11.2025	vedlegg 6_ROS	1757804
11.11.2025	Vedlegg 7_Støyutredning	1757805
11.11.2025	vedlegg 8a_VAO PLAN	1757806
11.11.2025	Vedlegg 8b_VA_illustrasjon	1757818
11.11.2025	vedlegg 8c_VA_Overvann	1757820
11.11.2025	vedlegg 9_møtereferat_regionmyndighet	1757807
11.11.2025	Vedlegg 9_trafikkvurdering	1757808
11.11.2025	vedlegg 10_illustrasjon_situasjonsplan	1757809
11.11.2025	vedlegg 11_illustrasjon_høyde_kirkehaugen	1757810
11.11.2025	vedlegg 13_oppstartsmøtereferat	1757811
11.11.2025	vedlegg 14_Alle innspillene_kombinert_offentligettersyn	1757812
11.11.2025	vedlegg_15sjekklister	1757819
11.11.2025	vedlegg 16_solstudie	1757813
11.11.2025	vedlegg 17_vedtak 1.gangs behandlig	1757814
11.11.2025	vedlegg 18_re_1.gangs behandling	1757815
11.11.2025	vedlegg 19_202305_Bøgata83	1757816
11.11.2025	vedlegg 20_Behov for ytterligere avklaringer detaljregulering for Bøgata 83 Stastforvaltaren	1757817
11.11.2025	Vedlegg 21_bestemmelsen med endringer	1758140

Parter:

Bøgata 83 As
Slagplan As