



Bø/Skien, 28.09.2025

Midt-Telemark kommune,
Teknisk etat,
Bø i Telemark

post@mt.kommune.no

Innspill til off. ettersyn- ny reguleringsplan for Bøgata 83 med fler i Bø sentrum

Fortidsminneforeningen i Telemark er kjent med det nye planforslaget (endring av eksisterende plan) i Bø sentrum.

Avdelingen har følgende innspel til saken:

Bøgata 83 er ei av dei mest sentrale og eksponerte tomtene i Bø sentrum.

Forslaget til ny detaljreguleringsplan for tomta bryt dramatisk med det som er ein gjennomgåande intensjon i gjeldande områderegulering for Bø sentrum («sentrumsplanen»), og som bl.a. er formulert i planomtalen, pkt 6.7.1 Fortetting, utnyttingsgrad og byggehøgder: *«Planen legg til rette for eit meir urbant sentrum med noko høgare utnytting og noko høgare bygg enn i tidlegare plan. Samtidig er det lagt vekt på å vidareføre kvalitetane som ligg i Bø sentrum i dag, med småby/småskalapreg (...). Bø sentrum skal fortsatt ha ein målestokk som ein kjenner seg igjen i.»*

Verdien av arkitektur, kulturmiljø og byggeskikk er sterkt vektlagt og omtala i fleire føresegner i gjeldande plan. Bygningen i Bøgata 83 er regulert som verneverdig, saman med fleire nabobygg. Det er altså ikkje berre enkeltbygget som har verneverdi, men kulturmiljøet det er ein del av.

Nytt planforslaget bryt dramatisk med intensjonar og krav i gjeldande plan, når det gjeld byggeskikk og fasadar (volum, skala, rytme, høgder mm), slik dette er beskrive i planomtalen og i fleire føresegner.

Sentrumsplanen har også (under pkt. 4.1.4 Sentrumsformål) krav til utnyttingsgrad, som skal ligge mellom 150% og 220 % BRA. Nytt planforslag opnar for riving av bygnings-massen i Bøgata 83 – 85, og grunngir dette med kravet til høg utnytting.

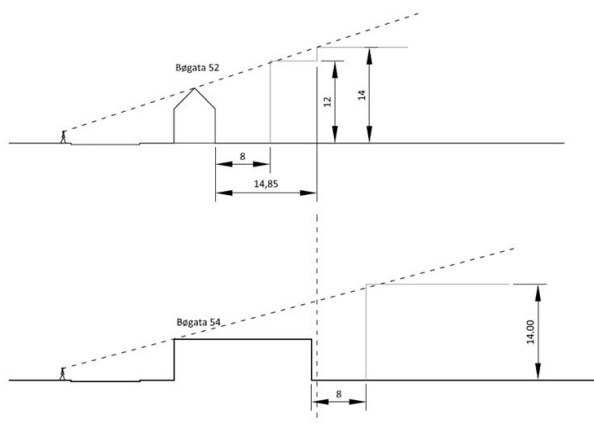
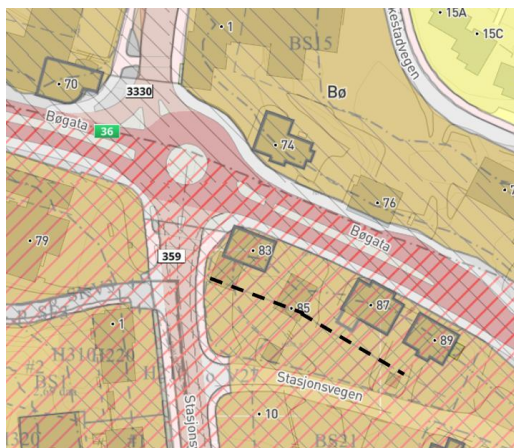
Me ser ikkje det logiske i at kravet om utnyttingsgrad automatisk overstyrer gjeldande krav til at verneverdige bygg skal bevarast og ikkje rivast.

Fortidsminneforeningen i Telemark ber om at kommunen seier nei til planforslaget slik det ligg føre, og at fellesføresnene i Kap.2 i gjeldande plan blir vidareført.

Gjeldande plan, Områdeplan for Bø sentrum

Områdereguleringsplanen (PlanID 01_62_2016) legg stor vekt på verdien av verneverdige

bygg: «I dag er det få eigedomar og bygningar att som med autentisitet og opphavleg form representerer dei ulike epokane i utviklinga. Dei eigedomane som er att er derfor viktige å ta vare på vidare. Særleg viktig er dei gamle bygningane langs Bøgata på kvar side av rundkøyringa som markerar overgangen frå landeveg til sentrum av tettstaden (...)» (Frå planomtalen, pkt. 5.4).



Figur 34: Snitt gjennom område i Bøgata nytta til å fastsette sona for lågare busetnad

Som vist i utsnitt av plankartet over, er Bøgata 83 del av eit sentralt kulturmiljø, der fleire bygg er regulert som verneverdige i gjeldande plan.

«Byggelinje 2» (tjukk stipla linje), viser kvar gjeldande plan tillet høgde 12 meter for nybygg, og prinsippssnitt (frå planomtalen) viser korleis byggelinje 2 er fastlagt.

Nytt planforslag for Bøgata 83 m.fl.:

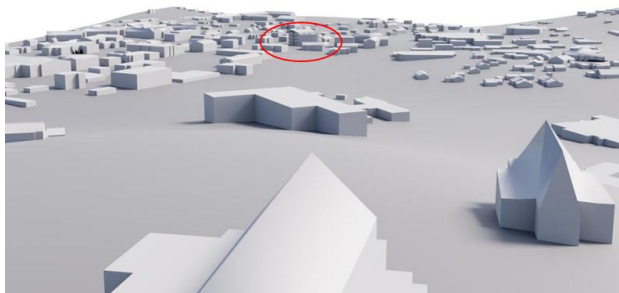
Planforslaget omfattar ei sentral og eksponert tomt ved innkjøringa til sentrum, i dag omfatta av Områderegulering for Bø sentrum.

Plan for utbygging av området inneber riving av eksisterande bygg, og oppføring av ny bygningsmasse med større høgder og høgare utnyttingsgrad, og planen er utarbeida etter krav i gjeldande reguleringsføresegner (pkt. e 2.5 Kulturminne): *Ved søknad om riving av verneverdige bygg stillast det krav om reguleringsplan.* Nytt planforslag blir gjennomgåande grunnlagt med at planen «åpner for riving av bygningsmassen i Bøgata 83 - 85 som følge av at kravene til høy utnyttelse ikke gir mulighet til å beholde eksisterende bygningsmasse» (Planomtalen, på sidene 2, 6, 7, 25, 28, 29, 30, 38, 40 og 41). Så langt me kan sjå er det ikkje vist i skisser eller utrekning korleis utnyttingsgraden er oppfylt, eller vist alternative løysingar.

Illustrasjoner/underlag

I nytt planforslag ligg det fleire Illustrasjonar, som gjennomgåande er lite egna til å vurdere verknaden av ny bygningsmasse inn i eksisterande miljø. Me viser to eksempel under:

Ill. t.v.: I den grad skissene formidlar noko, må det vera at foreslått utbygging bryt dramatisk med det som er skala og målestokk i sentrum.



Ill. t.h. Fjernvirkning – sett frå spiret på Bø nye kyrkje? Illustrasjonen er lagt inn i planomtalen, der utbyggar skriv at «vi har utarbeidet en 3D visning med bilde tatt fra kirkehaugen, der vi ser at bygningsvolumet anses å ivareta hensynet til middelalserkirken». Me ser middelalderkyrkja til høgre i bildet, men kan ikkje sjå korleis illustrasjonen kan vise noko om omsynet til denne. Derimot ser ein – ved å zoome inn på raud sirkel – at planlagt bygg bryt med skalaen i sentrum.

Skal det kunne gjerast ei realistisk vurdering av kva planforslaget legg til rette for, bør det utarbeidast betre og meir relevante illustrasjonar, bl.a. med målsette snitt gjennom gate og tillatt utbygging.

Med helsing
Fortidsminneforeningen i Telemark
På vegne av styret

Trond Loen- styreleder

ADVOKATENE NOTODDEN

Kontorfellesskap
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Midt-Telemark kommune
Teknisk forvaltning
Postboks 83
3833 Bø i Telemark

Sendt per e-post: post@mt.kommune.no

Notodden, 02.10.2025

MERKNADER TIL «DETALJREGULERINGSPLAN FOR BØGATA 83 M.FL. PLANID 202305

1. Innledning

Det vises forslag til detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl. planID 202305, som er lagt ut offentlig ettersyn med høringsfrist 03.10.2025.

Undertegnede bistår følgende personer/selskapet med eierinteresser i området:

Bøgata 87 AS Gjelstadveien 38B 3178 Våle	Gbnr. 53/240
Einar Galborg Bøgata 89 3800 Bø i Telemark	Gbnr. 53/331 (festerett)
Bedre Bedrifter AS Noradalsvegen 12 3810 Gvarv	Gbsnr. 53/195/3 Gbsnr. 53/195/6
Oddvar Hellestad Anne Hellestad Folkestad 280	Gbsnr. 53/195/1 Gbsnr. 53/195/4 Gbsnr. 53/195/5

ADVOKAT BORGAR VEIDING
Driftskonto 5161.05.14816
Org.nr. 983 409 105 – MVA
veiding@advokatene-notodden.no

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS
Driftskonto 2480.19.74194
Org.nr. 927 213 990 – MVA
frisak@advokatene-notodden.no

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS
Driftskonto 1506.32.59249
Org.nr. 924 301 767 – MVA
slettebo@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

3804 Bø i Telemark Gbsnr. 53/195/7
Gbsnr. 53/195/8

Odd Helge Vestgarden Gbsnr. 53/195/2
Gamle veg 35c
3804 Bø i Telemark

Det inngis med dette rettidige merknader på vegne av ovennevnte eiendommer. Det reises innsigelser mot at bygningsmassen i Bøgata 83 – 85 skal rives og bestemmelser om bygningsbevaring og hensynssoner fjernes. Videre er det inngått privatrettslige avtaler mellom kommunen og mine klienter, som krever ekspropriasjon, og som igjen er erstatningsbetingende for kommunen dersom de brytes. Planen legger også opp til urimelige ulemper for mine klienters eiendommen hva gjelder støv, solforhold og VA-nett.

2. Kort om planbeskrivelsen – hovedformålet med planen

Det fremgår av sammendraget til den varslede reguleringsplanen at «Planen er i hovedsak i tråd med overordnet planstrategi og områdeplan for Bø sentrum i forhold til volum og høyder, men åpner for riving av bygningsmassen i Bøgata 83 – 85 som følge av at kravene til høy utnyttelse ikke gir mulighet til å beholde eksisterende bygningsmasse».

3. Merknader

3.1 Rivning av bygningsmassen i Bøgata 83 - 85 (Stallkroa)

Stallkroa er markert med tykk linje i Områdeplan for Bø sentrum, som viser at bygget er regulert til bevaring. Videre er området omfattet av sone H570_6, i medhold av plan og bygningsloven § 11-8 om «Hensynssoner». Bakgrunnen for at området er regulert til bevaring er omtalt i Planomtale områderegulering Bø Sentrum, side 33 av 50 under punkt 6.6.1:

«I lista under er ein oversikt over bygg som blir regulerte til bevaring i områderegulering for Bø sentrum med tanke på å sikre spor etter utviklinga for framtida. Bygga representerer ulike epoker i Bø si utvikling.»

Historisk utvikling og bevaringsverdier er omtalt på side 17 i planomtalen:

«I denne planprosessen har ein gått gjennom historia som vart skrive ved utarbeiding av kommunedelplan for kulturminne i Bø og Sauherad og identifisert fire grunnleggande epokar då det skjedde endringar som ga seg uttrykk i dei bygde miljøa. Desse er: Forhistoria- før 1890, Ny veg og meieri; første sentrumsetablering 1890-1923, Jernbane og utviding av sentrum 1923-1945 og Vekst 1945-1970 . Den første perioden var areala innafor planområdet landbruksjord med einskilde gardar og vegfar. I 1890 vart Bøgata etablert, og det vaks fram eit lite sentrum med meieri og

butikkar langs vegen. I 1923 kom jernbanen til staden og la grunnlag for auka handel, sentrum vokste vidare sørover og austover. Etter krigen endrar byggeskikken i Noreg seg og ein vaksande økonomi legg grunnlag for auka handel. I sentrum er perioden representert av små butikkbygg i mur, oppført i to etasjar med flate tak, samt dei offentlege bygga frå perioden; kommunehus, brannstasjon og vidaregåande skule. I dag er det få eigedomar og bygningar att som med autentisitet og opphavleg form representerer dei ulike epokane i utviklinga. Dei eigedomane som er att er derfor viktige å ta vare på vidare. Særleg viktig er dei gamle bygningane langs Bøgata på kvar side av rundkøyringa som markerar overgangen frå landeveg til sentrum av tettstaden. Særleg viktig er og dei markerte bygga i bygnadsmiljøet frå Gullbringvegen til og med Bøgata 41, med særneigne bygg i Bø si identitet og historie.» (Min utheving)

Bøgata 83 er nærmere omtalt på side 35 av 50:

«Bøgata 83 Forretingsbygg i to etasjer med hovudform og vindauge i sveitserstil med enkle detaljar. Hovudform er tilnærma uendra sidan byggeår, hoveduttrykk er sveitserstil sjølv om enkelte element er skifta ut. Bygget står i miljø med to andre bygg, tett på Bøgata og som eit tydeleg trekk frå sentrumsdanninga i Bø etter jernbanen kom til staden.»

De to byggene som er omtalt i samme miljø er Bøgata 87 og Bøgata 89, og som er omtalt på samme side i planomtalen. Alle tre byggene er etablert i samme tidsperioden, mellom 1922 og 1933, og viser tydelige trekk fra sentrumsdanningen i Bø etter jernbanen kom til stedet.

Disse byggene er omtalt som «særleg viktig» da de markerer overgangen fra landevei til sentrum av tettstedet Bø. De er også de eneste byggene i Bø sentrum som er gitt denne omtalen og som representerer denne tidsperioden.

Områdene H570_5, H570_6 og H570_7 er gitt følgende samlede beskrivelse:

«Innafor omsynssone er det areal som egner seg til fortetting. Kultuminnynde har god kompetanse på tilpassing til gamle bygningsmiljø og det skal rådførast om nybygg er tilstrekkeleg tilpassa bygningsmiljø før en gir tilråding i byggesak innafor sona.»

Det inngis med dette innsigelser til at planen åpner for riving av Stallkroa. Bygget inngår i et helhetlig bygningsmiljø, bestående av tre bygg fra samme tidsperiode, som sammen viser trekk av sentrumsdanningen i Bø etter jernbanen kom.

Eierne av Bøgata 87 og 89 har innrettet seg etter at byggene skal bevares og er underlagt hensynssonen. Bygningsmassen har vært gjenstand for en omfattende renovering de siste årene, og det lagt ned betydelige midler i å få bygningsmassen opp til moderne stand. Arbeidene med dette pågår fortsatt.

Riving av det ene bygget vil gi området en broket karakter, hvor to historiske bygg blir stående igjen som en sterk kontrast til de nye byggene. Området vil ikke lenger gi et helhetlig inntrykk og vil miste sitt historiske preg.

Det skal videre bemerkes at dersom bevaring av bygninger og hensynssoner skal vurderes opphevet, burde dette skje i forbindelse med rullering av «Områdeplan for Bø sentrum», som skal rulleres i 2027, jfr. Planstrategi for Midt-Telemark kommune av 09.12.2024.

Bevaring og hensynssoner burde vurderes som et ledd av sentrumsutviklingen som helhet, - ikke som en enkelt detaljreguleringsplan, som kun berører én av eiendommene i et område som tidligere er regulert som en helhet.

3.2 Eiendomsforhold, særlig om del av 53/288

Det fremgår av Planbeskrivelsen side 14 av 43:

Eiendomsforhold (alle eiendommer innenfor planområdet skal listes opp).

Tiltakshaver eier utbyggingsarealene selv, men er avhengig av avtaler om bruk av kommunens arealer til trafikkavvikling/adkomst, noe parkering og uteoppholdsareal.

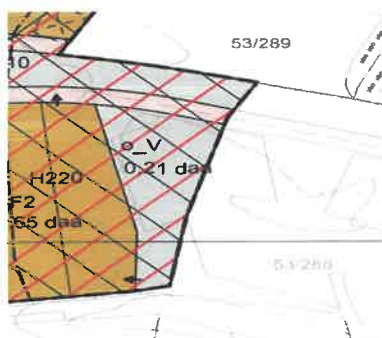
Det er dialog med kommunens administrasjon om slike avtaler.

Gnr/bnr	Eier
53/291	Tiltakshaver
53/181	Tiltakshaver
Del av 53/288	Offentlig areal (kommunen)
Del av 51/534	Offentlig vei/fylkesvei

Det fremgår videre på side 32:

Parkering er planlagt felles for eiendommene og er hovedsakelig plassert i parkeringskjeller på SF1 kombinert med noe parkering på bakkeplan. Det er også behov for avtale om bruk av kommunale parkeringsarealer på eiendom 53/288 og/eller 53/289.

Arealet det er snakk om er følgende:



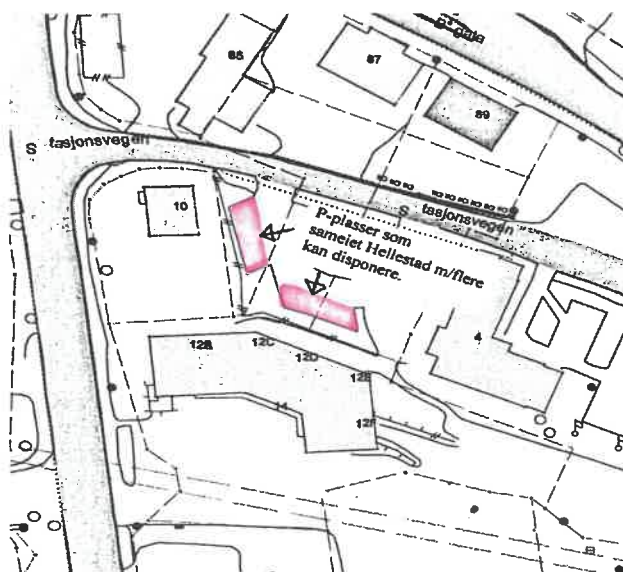
Følgende skal bemerkes:

I 2007 ble det inngått en avtale mellom Oddvar Hellestad, som eier av gnr. 53 bnr. 195 snrt. 1, 7 og 8, Margit Vestgarden, som eier av gnr. 53 bnr. 195 snr. 2, Haldis Grete Flatebø, som eier av gnr. 53 bnr. 195 snr. 3, Anne Hellestad som eier av gnr. 53 bnr. 195 snr. 4 og 5 og Siriporn Rulnes eier av gnr. 53 bnr. 195 snr. 6 på den ene side og Staten v/ Regionvegkontoret i Region Sør og Bø kommune om grunnnerverv.

Avtalen ble inngått i forbindelse med gjennomføring av RV 359 og gjennomføring av reguleringsplan av 26.03.2007. Eierne av seksjonen i gnr. 53 bnr. 195 avstod 240 m² grunn til riksvei 359. Som kompensasjon for dette fikk seksjonseierne gbnr. 53 bnr. 195 følgende:

2. I forbindelse med behandling av reguleringsplanen for vegtiltaket, vedtok Bø kommune at ovennevnte eiendommer skulle få tilbud om å benytte parkeringsplasser på kommunens eiendom nord for angjeldende eiendom. Bø kommune bekrefter ved underskrift på denne avtale at kommunen vil sørge for å sikre rettigheten ovenfor grunneier Opplysningsvesenets fond v/Statskog SF. Sameiet Hellestad gis således eksklusiv og vederlagsfri rett til å disponere 10 stk P-plasser på kommunens tilstøtende parkeringsareal (umatrikulert grunn), som vist på vedlagte situasjonskart av 07.03.07.

Parkeringsplassene eierseksjonssameie gnr. 53 bnr. 195 fikk eksklusiv bruksrett til fra Bø kommune er følgende:



Dette lagt til grunn ved salg av eiendommen, jfr. vedlagte prospekt, hvor parkeringen er beskrevet som følger:

«Oppstillingsplass på bakside av bygget.

Sameiet gar fått eksklusiv og vederlagsfri rett til å disponere 10 stk parkeringsplasser på kommunens tilstøtende parkeringsareal. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av disse plassene. Dette står spesifisert i servitutt «skjønn» dok. nr. 118421, tinglyst 18.02.2009.»

Forslaget til reguleringsplan er direkte i strid med den rettigheten Bø kommune har gitt til eierne av gnr. 53 bnr. 195.

Dersom Bø kommune, nå Midt-Telemark kommune, ønsker å omdisponere dette arealet gjelder følgende, jfr. avtalens side 2:

- 4 -

3. Sameiet Hellestad har ansvar for fremtidig drift og vedlikehold av de 10 stk. P-plassene, og sameiet er selv ansvarlig for å fordele P-plassene internt mellom de respektive seksjoner på eiendommen. Tilbudet om disponering av angjeldende P-plasser er knyttet til nåværende bruk av eiendommen. Ved eventuell endret fremtidig bruk av eiendommen, bortfaller adgangen til å benytte forannevnte P-plasser etter denne avtale. Dersom Bø kommune på sin side eventuelt i fremtiden ønsker å selge eiendommen eller omregulerer eiendommen slik at gjeldende arealbruk til parkering ikke kan fortsette, er Bø kommune ansvarlig for å skaffe sameiet alternative P-plasser i området, eller alternativt erstatte P-plasser som eventuelt ikke lenger kan disponeres av sameiet. En eventuell erstatningssak knyttet til bortfall av P-plasser skal fortrinnsvis løses i minnelighet mellom partene. I mangel av minnelig avtale, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

Dersom forslaget til reguleringsplan blir vedtatt, plikter Midt-Telemark kommune å skaffe gbnr. 53 bnr. 195 et tilsvarende antall parkeringsplasser som fjernes ved vedtagelse av planen eller erstatte p-plasser om eventuelt ikke lenger kan disponeres av sameiet.

Verdien av en parkeringsplass, vil åpenbart ikke kun gjelde selv parkeringsplassen, men også verdiforringelsen på leilighet/næringslokale som mister denne.

Dersom planen vedtas vil følgelig Midt-Telemark kommune påføre seg selv kostnader, enten i

form av et rent erstatningskrav, eller evt. frikjøp av parkeringsplasser i område for å kunne stille dette til disposisjon for sameiet.

Avtalen og skjønnet følger vedlagt, jfr. bilag 1.

3.3 Spillvann

Oddvar Hellestad har lagt kloakkledningene som er aktuelt å koble seg på. Kloakkledningene er ikke dimensjonert for så mange boliger som planen forutsetter.

Dette er berørt som følger i VAO-planen:

«Kum 3163 er en felleskum for spillvann og overvann, se Figur 5. Spillvann fra Bøgata 83 og 85, samt Bøgata 87 og 89 samles i SP 125 PVC og går gjennom denne kummen. Tidligere begbyggelse på Stasjonsveien 10 var også antatt tilknyttet her. Fra kom 3163 går den en SP125/160 til hovedledning i sør. Både traseén og tilstanden til denne spillvannsledningen er uvisst og bør undersøkes».

Det synes uhensiktsmessig at dette ikke er undersøkt og avklart før planen sendes ut på høring. Dette burde vært avklart før planarbeidet ble satt i gang.

3.4 Høyde- og solforhold

Det er foreslått en at det skal tillates «gesimshøyde på 14 m og mønehøyde 16 m målt fra eksisterende terreng. For bygg med saltak kan det åpnes for 16 meter mønehøyde».

Mine kliente mener at høyden er for stor. Bygget vil bli svært høyt sett i forhold til omkringliggende bygningsmassen. Dette vil forringe sol og utsiktsforhold for alle de omkringliggende eiendommene.

3.5 Støy – og renovasjon

Mine klienter er svært bekymret for hvordan støy forholdene vil bli for deres eiendommer. Bø sentrum er allerede svært utsatt for støy fra «bilinteressert ungdom» som gjentagende kjører opp og ned Bøgata og Stasjonsveien.

Disse bilene har per i dag naturlige stoppesteder, ved Bø stasjon (utenfor Stasjonsbua), ved tidligere Esso bensinstasjon (som nå blir McDonalds) og ved Circle K ved gymnasbakken. Det er mange klager på støy fra Bøgata og Stasjonsveien. Frem til nå har imidlertid de naturlige samlingsstende ikke ligger svært tett på boligbebyggelse.

En stor, offentlig parkeringsplass, tilknyttet en kveld- og nattåpent spisested med «drive through» vil utvilsomt bli et samlingspunkt for «bilinteressert ungdom» i område. Ved en slik arealplanlegging vil kommunen naturlig legge opp til nok et stoppested i Bø sentrum, men

denne gangen tett på bolighus.

I den forbindelse må det også tillegges vekt at det er vurdert å bygge boliger med eldre som primær målgruppe i det område som i dag benyttes til frivillighetssentral.

Det er allerede avklart at en tilsvarende eiendomsutnyttelse vil finne sted på andre siden av gaten, på eiendommen som tidligere ble benyttet til bensinstasjon. Denne eiendommen ligger imidlertid ikke tett opp mot flere bolighus.

Denne side mener følgelig det ikke burde legges til rette for en slik møteplass mellom eksisterende boligbebyggelse.

4. Samlet

Planforslaget er i direkte konflikt med Områdeplanen for bø sentrum. Den vil i stor grad uthule bestemmelser som er truffet i planen, blant annet om bevaringsverdige områder og hensynssoner.

Dersom hensynssoner og bevaring som berører flere eiendommer skal oppheves, burde dette gjøres for hele området, og følgelig ved rullering av områdeplanen. På vegne av mine klienter anføres at det ikke burde tillates riving av Stallkroa, og at den foreslåtte planen må gjelde under områdereguleringen for Bø sentrum, slik at bygningsvern og hensynssoner fortsatt gjør seg gjeldende for området.

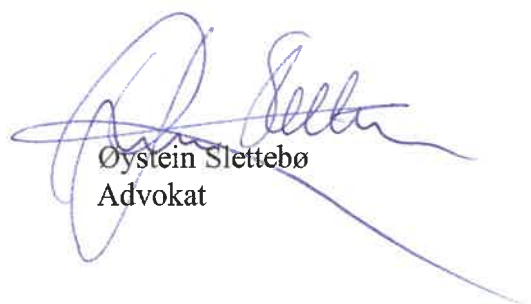
Planforslaget for Stasjonsvegen 10 er i strid med privatrettslige avtaler mellom tidligere Bø kommune og eierne av gnr. 53 bnr 193 om utnyttelsen av gnr. 53 bnr. 288. Mine klienter vil ikke frivillig gi fra seg sine parkeringsrettigheter, og Midt-Telemark kommune har tidligere vært restriktive med sette i gang og godkjenne reguleringsplaner som krever tvangsinnløsning av eiendom eller private rettigheter, dvs. ekspropriasjon.

Ekspropriasjon er forsvarlig dersom det tjener til et større felles formål, f.eks. areal til barnehage, skole eller andre offentlige formål. I det foreliggende tilfelle vil godkjenning av planforslaget innebære at Midt-Telemark kommune godkjenner ekspropriering av private rettigheter tilhørende egne innbyggere, til fordel for en privat investor.

Det må videre tillegges vekt at reguleringsplanen vil medføre store negative konsekvenser for mine klienters eiendommer i form av økt støy og antakelig utfordringer med lukt og renovasjon i området dersom det legges opp til servering utendørs med «drive through».

Mine klienter mener følgelig at reguleringsplanen ikke burde godkjennes slik den nå foreligger.

Vennlig hilsen



Øystein Slettebø
Advokat



Innspel til forslag til detaljreguleringsplan for Bøgata 83 mfl. Plan-ID 202305

Bø museum er kjent med detaljreguleringsplan for Bøgata 83 med fleire, plan-ID 202305 og har følgjande innspel på generelt grunnlag.

Bøgata 83 med dei omkringliggjande bygningane Bøgata 87, 89 og Stasjonsvegen 4 (Bø frivilligsentral) og dessutan bygningane på motsett side av gata, Bøgata 70 og 74, dannar ein viktig bygningsmasse i Bøgata og pregar Bø sentrums innfartsåre og området mot sør. Dette utgjør samla sett eit svært viktig kulturmiljø som del av Bø sentrum i snart 100 år. Dessverre er nokre sentrale bygningar i denne delen av sentrum rive, flytta eller øydelagde i brann. Framleis er allikevel fleire av bygningane i dette eldste sentrumsmiljøet bevarte, og dei har utgjort ein svært viktig del av Bø sentrum heilt tilbake til tida før 2.verdskrig.

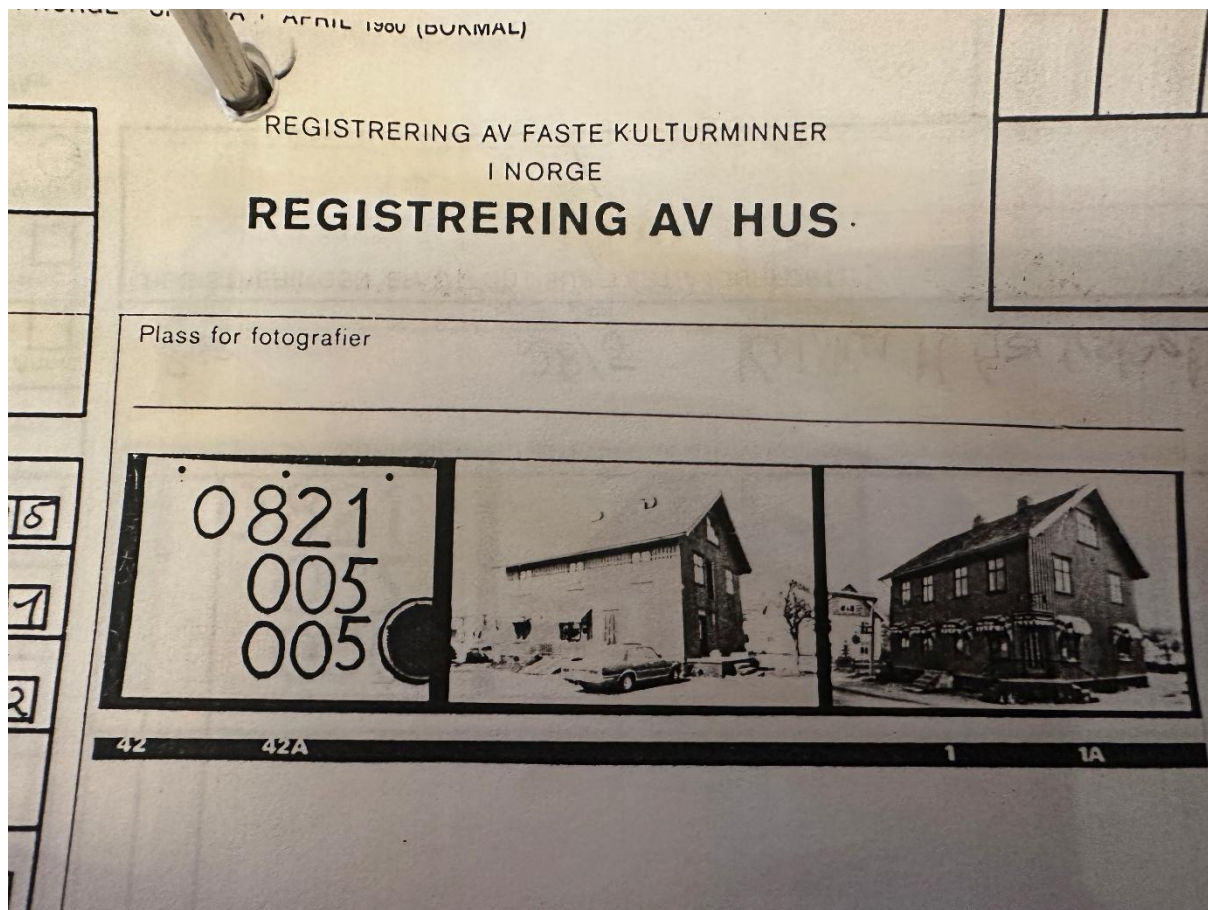
Som også omtalt i «Notat Kulturmiljø og bygningsmiljø» (Asplan Viak 25.02.25) som følgjer reguleringsplanutkastet, er det viktig å sjå bygningane og miljøet i og omkring «Midtbygdakrysset» mellom Bøgata og Stasjonsvegen i samanheng med Sørlandsbanen som kom til Bø i 1924, og den betydninga dette hadde for bygda og regionen. Me viser ellers til beskrivinga og vurderinga i nemnde notat og sluttar oss til dette, når det gjeld betydninga av å vareta Stasjonsvegen 83 m.fl.

Bøgata 83 og dei andre nemnde bygningane omkring krysset utgjør saman med det gamle meieriet og bygningane nær dette i øvre del av Bøgata, to samla kulturmiljø som representerer den eldste delen av Bø sentrum. Desse miljøa pregar sentrum på ein svært tydeleg måte, og ei rivning/nybygging i kulturmiljøet vil føre til ei dramatisk endring og ei fjerning av det vesle som er tilbake av Bø sentrum frå tidleg i førre århundre.

Bøgata 83 har ei svært viktig historie knytt til handel, og danna i si tid bakeri med tilnamn, Olsens kafé, omtalt i skriftlege kjelder som «kaféhjørnet». Tomta bygningen er oppført på, vart i 1921 utskilt frå Bø prestegard og bygsla til Bø sparebank. I 1933 fekk Peder Olsen overdrege kontrakten til seg og fekk huset som står der i dag oppført same året. Frå 1933 var det kafé i huset, og i 1936 opna Olsen bakeri i bustaden. Dette vart drive fram til 1969 (Henneseid, 1982. s. 709).

Bygget er listeført i SEFRAK-registeret, register for registrering av faste kulturminne i Noreg. Registeret var særleg nytta til registrering av verneverdige bygningar i lokalmiljøa og kommunale planarbeid. Registreringa gjekk føre seg på 1970-talet. Bøgata 83 er i dette registeret oppført med nemninga «Kaféhjørnet», bustad/kafeteria, byggjeår 1933 og lokalnemning «Stallkroa». Bygget er oppført med to skorsteinar, målt til L.1255 og B.860. Byggjerre, «baker Peder Olsen» (Sefrak register, krins 5, Bø kommune).

Bøgata 83 er som fleire andre eksisterande bygg i dag oppført i sveitserstil. Sjølv om sveitserstilen regjerte først og fremst i perioden 1840-1920, var det fleire bygningar som vart oppførte i stilen også etter dette. Kjenneteikn frå byggjeskikken er særleg krysspostvindaug, faget og mønstra glas, store takutstikk, utskorne bjelkar og detaljar og til dels innslag av asymmetriske fasadar. Saman med Midtbygda handelslag, Fagerheim hotell og ei rekkje bygg som framleis eksisterer i Bø sentrum, danna Olsens kafé den gongen og i dag, ein områdeestetikk karakteristisk for byggjestilen.



Over Bøgata 83, sett frå syd og frå nord, kjelde: Sefrakregisteret.

Som ein kan sjå på fotografia over, er bygningen Bøgata 83 sparsamt dekorert med utskjeringar, men har dei karakteristiske sveitserstil-trekk, mellom anna med krysspostvindaug og asymetri, sistnemnde på grunn av funksjonen til bygget som bakeri/kafé. Bygget var også pynta med folde-kalesjar på framside og baksida. Inngang frå hjørnet og midtside mot nord-vest, og dessutan på baksida.

Det vil på generelt grunnlag vera viktig å tenkje heilskapleg stilmessig i samsvar med områdereguleringa. For norske museum og kulturhistorisk institusjonar, er det generelt viktig med bevaring og tilbakeføring av bygg så langt dette lèt seg gjera, dersom bygningsstrukturar/enkeltbygg har ein viss funksjon, områdeestetikk, kulturhistorie og/eller er

del av eit samanhengande kulturmiljø. Er det tekniske forfall som ikkje lèt seg reversera, kan ein likevel føra opp nybygg tilnærma rekonstruert den opphavlege stilen. Ei moderne stilbrytning i bybileta våre vil somme gonger vera gode eller nødvendige, men slike stilbrytningar bør likevel ikkje avvike for mykje eller endre bygningsskikken og estetikken til området, slik at denne blir uoppretteleg i framtida.

Bø museum kan ikkje ut frå foreliggjande informasjon sjå at den foreslåtte rivninga av Bøgata 83 er nødvendig av byggjetekniske årsaker. Ei rivning er dessutan ikkje samsvarande med å ivareta området som eit av dei siste heilskaplege og eldste kulturmiljøa i Bø sentrum. Me vil minne om at saka også tidlegare er vurdert av kommunen. Fleire av bygningane i området er regulerte til bevaring i eksisterande områdereguleringsplan for Bø sentrum, vedteke 05.11.2018.

På vegne av Bø museum

Cecilie Authen, dagleg leiar, konservator NMF.

Kjelder:

Drange, Aanesen og Brønne, 2011, Gamle trehus, Gyldendal forlag.

Henneseid, Stian, Nordbø, Gregar, 1982, Bø saga II, Telemark, band 1.

Riksantikvaren.no/sefrak register.

Midt-Telemark kommune
Bøgata 67
3800 BØ I TELEMARK

Vår dato: 01.10.2025

Vår ref.: 202315248-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 23/10194-26

Saksbehandler: Astrid Flatøy/

22959768/asfl@nve.no

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 mfl. - Planid 202305 - Midt-Telemark kommune

Vi viser til brev datert 22.08.2025. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Bøgata 83 mfl. Reguleringsplanen legger opp til sentrumsformål i tråd med områdereguleringen. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for «utbygging av eiendommene innenfor planens begrensing til sentrumsformål som boliger, næring, tjenesteyting, forretning, restaurant, parkering, trafikkareal og så videre».

Området som skal reguleres gjelder Bøgata 83/85 og Stasjonsvegen 10. Eiendommene var opprinnelig bebyggt med to mindre hus, det sørlige er revet. Det er ikke endelig avklart hvordan eiendommen skal utnyttes.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

NVEs uttalelse

Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat fra Grunnteknikk AS, datert 30.09.2024. De konkluderer med at: «*Områdestabiliteten er tilfredsstillende for planlagt tiltak. Det påpekes at lokalstabilitet i forbindelse med utbygging av planområdet (f.eks. utgraving, oppfylling etc.) er ikke vurdert her. Dette må vurderes og ivaretas i detaljprosjekteringen.*»



Selv om Grunnteknikk konkluderer med at det ikke er skredfare i planområdet er det likevel lagt inn en hensynsone for skred (H310) i plankartet og det er gitt bestemmelse til sonen: «4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x) · Vurderinger av lokalstabilitet, herunder grave- og fundamenteringsforhold, må vurderes og ivaretas i detaljprosjekteringsfasen.»

Det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred ifølge Grunnteknikk AS, men det er nødvendig med geoteknisk prosjektering for å tilfredsstille kravene til konstruksjonssikkerhet (TEK17 kap.10-2), og som må stå i bestemmelsene om grunnforhold, som sitert over.

NVEs vurdering er at det er unødvendig og forvirrende at dette gjentas fem ganger i bestemmelsene. Det blir heller ikke riktig når det i bestemmelse 3.2 settes krav om geoteknisk vurdering ved rammeløype.

NVE gir et **faglig råd** om å fjerne hensynssone skred fra plankartet og at det ryddes opp i bestemmelsene slik at det blir tydelig hva som kreves for å ivareta sikkerheten i planområdet.

Overvann

Dagens situasjon har omtrent 55 % tette flater og 45 % permeable flater innenfor planområder. Ny situasjon vil være omtrent 87 % tette flater og 13 % permeable flater. ROS-analysen konkluderer med at utbygging innenfor planområdet sammen med klimaendringer vil føre til økt avrenning. Det er ikke redegjort for hvordan dette vil påvirke nærliggende bebyggelse/parkeringskjeller. I bestemmelsene er planlegging av overvannshåndtering skjøvet til byggesak og krav om teknisk plan. Grønne flater og flomveier er ikke avsatt i plankart.

I VAO-plan fra Asplan Viak står det på side 9: «Det går to flomveier ut av planområdet, se Figur 10. Begge ledes ned mot og forbi en nedkjøring for bygget som er plassert rett sør for planområdet. Videre går dreneringslinja via parkering utenfor Bø-senteret før dreneringslinja ender i Bøevju. Det anbefales å undersøke om det bør gjøres tiltak for å unngå at flomvei ledes til nedkjøringen vist i Figur 11»

Når utbyggingen medfører økt avrenning, må en vurdere virkningen av det jf. TEK17 § 7-1 andre ledd. Tiltak i planområdet må ikke føre til økt flomfare utenfor planområdet, jf. pbl. § 28-1, 1. ledd, andre setning og TEK17 § 7-1, andre ledd som seier: «Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.»

Ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner.



Forslagene i overvannsplanen til Asplan Viak er i liten grad tatt inn i konkrete bestemmelser utover at det står i bestemmelse «2.8 Vann og overvann» og «3.1.2 Dokumentasjonskrav og krav om undersøkelser» at overvann skal håndteres på byggesak.

NVE gir et **sterkt faglig råd** om å beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) og lokalisere og stedfeste flomveger i plankartet.

Endringene i overvann må håndteres på egen tomt. Hvordan dette skal gjøres må konkretiseres i bestemmelsene. Behov for, og valget av for eksempel åpne eller lukkede magasin, regnbed, infiltrasjonsgrøfter og flomveger, må avklares, og det må settes av areal i plankartet.

Vi viser til NVEs overvannsveileder, [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder?](#) som kan være til hjelp i dette arbeidet. Tabell 4-6 i veilederen foreslår lovhjemler for ulike arealformål.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver



Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Midt-Telemark kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
TELEMARK FYLKESKOMMUNE



Statens vegvesen

Midt Telemark Kommune
Postboks 83

3833 BØ I TELEMARK

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Marita Schei Beisland /
47442271

Vår referanse:
23/188579-8

Deres referanse:

Vår dato:
03.10.2025

Svar på offentlig ettersyn – Detaljreguleringsplan for Bøgata 83 m.fl – PlanID: 202305

Vi viser til høring datert 22.08.2025.

Saken gjelder

Planen legger til rette for utbygging innenfor sentrum til bolig-, nærings- og serviceformål i samsvar med overordnet strategi. Målet er å styrke Bø sentrum som et attraktivt og urbant område. Planen følger hovedsakelig eksisterende områdeplan når det gjelder volum og høyder, men åpner for riving av bygningsmassen i Bøgata 83-85 fordi krav til utnyttelse gjør det umulig å bevare disse byggene.

Våre merknader til planforslaget

Det mangler bestemmelser for frisikt og hensynssone for frisikt i planbestemmelsene og flere steder i plankartet. I planbestemmelsene må Frisikt innarbeides som et eget punkt med teksten:

Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke noe sted overstiger 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom er kun tillatt dersom den ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Hekk, trær eller andre faste installasjoner som kan hindre sikt, tillates ikke innenfor frisiktsonen.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

I plankartet må det tegnes inn frisisiklinjer mot rundkjøringen, og til gang- og sykkelvegen fra krysset i stasjonsvegen. Det må også stilles krav om frisiko for alle avkjørsler vist med avkjørselspil, spesielt avkjørsler som krysser gang- og sykkelvegen/fortau.



Snørydding og snødeponering er ikke nevnt i planen. Det bør sikres at snørydding og snødeponering utføres på en måte som ikke påvirker frisiko soner eller offentlig vegnett.

Skilt fattes som enkeltvedtak av skiltmyndighetene og kan ikke fastsettes i planbestemmelsene. Bestemmelsen 14. Skiltplassering bes tas ut av planbestemmelsene:

14. Skiltplassering:

Det tillates plassert skilt (pylo) jamfør illustrasjonsplaner, med maksimal høyde 7 meter, og maksimal diameter 1.9 meter.

Med hilsen

Mari Kristine Kallåk
Seksjonsleder

Marita Schei Beisland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



MIDT-TELEMARK KOMMUNE

Bøgata 67

3800 BØ I TELEMARK

4020 Midt-Telemark - offentlig ettersyn - uttale Miljøhygienisk avdeling - detaljreguleringsplan ID 202305 - Bøgata 84 - 53/291 og Stasjonsvegen 10 - 53/181

Viser til mottatt detaljregulering til uttale for Bøgata 84 og Stasjonsvegen 10, i Midt-Telemark kommune. Miljøhygienisk avdeling har gjort seg følgende bemerkninger:

Trafikksikkerhet

Ut ifra situasjonsplan er det svært mye aktivitet som vil pågå nær krysset mellom Bøgata og 359 Stasjonsvegen.

Fotgjengerovergangen mellom Stasjonsvegen 10 og Bøgata 84 er plassert tett opp mot flere inn- og utkjøringer, både fra 359 Stasjonsvegen, Stasjonsvegen med inn/utkjøring til Bøgata 84 og drive-thru i Stasjonsvegen 10. Videre vil besøkende til Stasjonsvegen 10 som ikke benytter drive-thru løsningen, være avhengige av å krysse drive-thru «kjørebanen» uavhengig om de benytter parkeringsplassen eller fortau som gangvei. Dette kan øke trafikkfaren både for fotgjengere og bilister, ved å forhindre flyt i trafikken og skape farlige situasjoner for gående. Evt. kan man se på mulighetene for lysregulering både for fotgjengere og bilister.

Vi oppfordrer til at det å se på løsninger hvor kjørebane for drive-thru kan operere uavhengig av gangvei og parkering samtidig som inngangspartiet bør plasseres slik at det ikke kan skape kork ved krysset, da både bilder og gjester vil krysse her (F.eks. ved å trekke bygget lenger inn på tomte for å kunne benytte drive-thru på en side av bygget og gjesteparkering på den andre).

Videre er det uheldig at det tilrettelegges for parkering i drive-thru kjørebane. Dette kan være trafikkfarlig ved ferdsel til og fra restaurant og parkering. I tillegg bør man være oppmerksom på mulighetene for disse å komme ut samtidig med kunder for drive-thru og evt. kryssende fotgjengere passerer parkeringen.

Ventilasjonsavkast og lukt

Det er ikke markert i situasjonsplan, men det er viktig at ventilasjonsavkast ikke er rettet slik at det kan skape sjenerende lukt for beboere i nærheten. Kanskje bør avkastet rettes mot 359 Stasjonsvegen hvor det er mer trafikk og bevegelse i lufta.

Støy

Det er viktig at støyforhold for boenheter blir ivaretatt. Det bør ses på muligheter til å etablere vegetasjon som kan bidra til støyreduksjon samtidig som det har positiv innvirkning på bymiljøet.

Med hilsen

Miriam K. Kolstad

Saksbehandler

Dokumentet er signert elektronisk



MIDT-TELEMARK KOMMUNE
Bøgata 67
3800 BØ I TELEMARK

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato:	29.09.2025
Deres dato:	22.08.2025
Vår referanse	25/16766-2
Deres referanse:	23/10194- 26
Vår saksbehandlar:	Kristine Gisholt

Uttale til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Bøgata 83 m.fl - planID 202305 - Midt-Telemark kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversending datert 22. august 2025 om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Bøgata 83 m-fl. i Midt-Telemark kommune. Uttalefristen er sett til 03. oktober 2025.

Formålet med og bakgrunnen for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for utbygging av eigedommane innanfor avgrensinga til planen til sentrumsformål – som bustader, næring, tenesteyting, forretning, restaurant, parkering, trafikkareal, grøntområde og så vidare.

Planområdet er på ca. 2 daa, er i kommuneplanens arealdel avsett til sentrumsformål og er omfatta av gjeldande områdereguleringsplan for Bø sentrum. Planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

Fylkeskommunen har tidlegare kome med innspel til varselet om oppstart av planarbeid, jf. brevet vårt av 15. november 2023, der vi spesielt hadde kommentarar til regional plan ATP Telemark, barn og unge, samferdsel, klima og energi og kulturarv.

Rollene og ansvaret til fylkeskommunen

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttale i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 5-2.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringar blir følgde opp i alt planarbeid. Vi har ei rolle som regional utviklingsaktør, planmyndigheit og planfagleg rettleiar. Uttalen frå fylkeskommunen blir gitt med grunnlag i mål, prinsipp og tilrådingar, slik dei er nedfelte i overordna nasjonale og regionale styringsdokument.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngjekk ein samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen inneber at fylkeskommunen varetek interessene til barn og unge i reguleringsplanar, også på vegner av Statsforvaltaren. Avtalen avgrensar ikkje

Statsforvaltarens tilgang til å fremje motsegn. Denne samarbeidsavtalen blir vidareført inntil vidare mellom Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Vurderinga frå fylkeskommunen

Telemark fylkeskommune vil i punkta nedanfor kommentere på dei delane av planforslaget som rører ansvarsområda våre:

Sektor samfunnsutvikling

Seksjon klima, næring og innovasjon

Klima og energi

Ein bør gjennom planen legge til rette for at busetnaden blir sett i stand til å dekke mest mogleg av eige energibehov.

I tråd med regional klimaplan for Telemark anbefaler vi at det blir sett krav til miljøsertifiserte leverandørar, av varer og tenester, og dessutan lågt klimafotavtrykk for gjennomføring. Det bør også vurderast å sette krav til fossilfrie, utsleppsfrie og avfallsfrie bygg og anleggsplassar.

Seksjon kultur

Nyare tids kulturminne

Innanfor planområdet er det ikkje registrera kulturminne av nasjonal verdi.

Delar av planområdet har omsynssone Bevaring kulturmiljø, med ei føresegn om at det verneverdige bygget kan rivast. Her bør kommunen lage eit føremål for omsynssona, for tydeleg å beskrive kva for omsyn som skal tas, særskilt til dei verneverdige bygga i nærleiken. Det er positivt at det er krav til at nybygg følger den historiske byggelinja.

Planens krav til byggeskikk er svært open, og seier at bygg skal harmonere med bygg i sentrumsområdet. Her bør kommunen vere tydlegare innanfor omsynssona, med konkrete krav til materialbruk, takform og utforming.

Sektor Samferdsel

Fylkeskommunen er oppteken av trafikktryggleiken mot fylkesvegen Stasjonsvegen.

Når det gjeld fri sikt så manglar det frisktliner mot fortauet i avkøyringa. Det må også vere fri sikt mot fortauet der trafikken for varelevering skal køyre ut i sør.

I illustrasjonar i planomtalt visast nye bygningar heile inntil fortau i Stasjonsvegen. I dokumentet kalla «Illustrasjon situasjonsplan» og i reguleringsplanen er det derimot teke med areal til anna veggrunn. Det må vere minimum 1,5 meter annan veggrunn regulert på utsida av fortauet.

Balkongar kan ikkje stikke ut frå veggjen slik at dei heng over fortauet. I føresegnene står følgjande: «Balkongar over fortau skal avgrensast mest mogleg og stikke maksimalt 1 m ut frå vegglivet.» Dette indikerer at ein tenkjer seg å både plassere bygg nærare fortauet enn 1 meter og at balkongar skal kunne henge over fortauet. Det går ikkje. Formuleringa må endrast.

Når det gjeld skilt så står følgjande i føresegnene: «Skiltplassering: Det blir tillate plassert skilt (pylo) jamfør illustrasjonsplanar, med maksimal høgd 7 meter, og maksimal diameter 1.9 meter.» Denne formuleringa må takast ut. Reklameskilt må godkjennast separat av aktuelle vegmyndigheit etter søknad.

Med helsing

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
Samfunn og plan

Kristine Gisholt
rådgiver
kristine.gisholt@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes utan signatur.

Mottakere:
MIDT-TELEMARK KOMMUNE

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN

Saksbehandlar

Kristine Gisholt - hovedsaksbehandlar
Geir Sørum - næring, klima
Anund Johannes Grini - nyare tids kulturminner
Dag Steinar Ragvin - samferdsel

tlf. 92 81 20 52
tlf. 93 45 80 33
tlf. 99 70 98 00
tlf. 94 16 94 76

e-post: kristine.gisholt@telemarkfylke.no
e-post: geir.sorum@telemarkfylke.no
e-post: anund.johannes.grini@telemarkfylke.no
e-post: dag.steinar.ragvin@telemarkfylke.no



Midt-Telemark kommune
Bøgata 67
3800 BØ I TELEMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tonje Katrine Vaage, 33371109

Uttalelse - høring - reguleringsplan - Midt-Telemark 53/291 - 53/181 - detaljregulering for Bøgata 83 med flere - planID 202305

Vi viser til oversendelse fra Midt-Telemark kommune datert 22.08.2025. Statsforvalteren har fått utsatt frist for uttalelse til 17.10.2025.

Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Bøgata 83 m.fl. i Midt-Telemark kommune. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av eiendommene innenfor rammene gitt av foreslått sentrumsformål, herunder boliger, næring, tjenesteyting, forretning, restaurant, parkering, og trafikkareal.

Planområdet omfattes av områdereguleringsplan for Bø sentrum (planID 01622016), der planområdet er avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er vurdert til å hovedsakelig være i tråd med overordnet områderegulering, men åpner for riving av bygningsmassen i Bøgata 83-85 som følge av krav til utnyttelse.

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser. I medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 kan Statsforvalteren ved fagavdelingene fremme innsigelser til planer, dersom disse er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta.

For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk en samarbeidsavtale 13.01.2021 med tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune, som videreføres for Telemark fylkeskommune inntil videre. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i planvarsler og planforslag. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme



innsigelse til planforslag som er i strid med vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer knyttet til barn og unges interesser.

Faglige råd og merknader

Støy

I forbindelse med planarbeidet er det blitt utarbeidet en støyutredning for å dokumentere dagens og fremtidig situasjon med hensyn til støy, samt avdekke behov for ytterligere støyreducerende tiltak. I henhold til støyberegningene i rapporten vil planlagt bebyggelse med tilhørende uteområde være innenfor gul og delvis rød støysone. Det er foreslått flere avbøtende tiltak i rapporten, slik som blant annet bruk av skjermet glassbalkong som dempet fasade, tett rekkverk på støyutsatte balkonger, samt støyskjem ved felles uteoppholdsareal på takterrasse. Det er også vurdert at det vil være mulig å oppnå stille side for nye boenheter ved valg av riktig planløsning.

Miljøavdelingen anerkjenner at det i sentrum er nødvendig at det åpnes for bygging også i områder utsatt for støy. Andre samfunnsinteresser taler for fortetting og høy arealutnyttelse i slike områder. Samtidig er støy et folkehelseproblem som rammer mange i form av redusert velvære og trivsel. Det er derfor avgjørende at akseptable støyforhold sikres når det bygges boliger i støyutsatte områder. Dette gjelder både for den nye bebyggelsen, men også med hensyn til støyforhold for eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål, som følge av bygge- og anleggsvirksomhet. Planforslaget legger også opp til etablering av næring, tjenesteyting, forretning og restaurant. Dette kan medføre økt trafikkstøy, samt støy fra lasting, lossing og drift av virksomheter. Etter vår vurdering er hensynet til støy etter retningslinje T-1442/2021 samt nødvendige avbøtende tiltak mangelfullt innarbeidet i forslag til reguleringsbestemmelser.

Gjennom dialog med kommunen og forslagsstiller på e-post og i møte 30.09.2025 har vi fått bekreftet at forslag til bestemmelser kan endres, slik at de ivaretar hensynet til støy i større grad. Vi har blant annet påpekt behovet for å stille krav til stille side hvor minst ett soverom skal plasseres, samt krav til kompensierende tiltak for en mindre andel av boenhetene (>10 %) som får dempet fasade. Vi legger til grunn at forslag til bestemmelser blir endret slik at de sikrer støyhensyn i tråd med retningslinje T-1442/2021, og at dette blir endret før planen blir vedtatt. Dersom dette ikke blir fulgt opp i tilstrekkelig grad vil Statsforvalteren ved miljødirektøren vurdere å påklage vedtaket.

Støy i bygge- og anleggsfasen

Vi kan heller ikke se at det er gjort en vurdering av støybelastning på nærliggende boliger i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. I henhold til forslag til bestemmelser punkt 2.11 skal støy fra bygg- og anleggsfasen ivaretas ved detaljprosjekteringen av byggene. Vi skulle gjerne sett at dette forholdet ble vurdert og avklart i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, av hensyn til forutsigbarhet i planen. **På bakgrunn av dette gir vi et faglig råd om at forslag til bestemmelser konkretiseres, slik at det klart går frem at det ikke tillates bygge- og anleggsstøy som overskrider støygrense angitt i kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021.** Dersom grenseverdiene for anleggsstøy fravikes, forutsetter dette at visse kriterier er oppfylt, herunder at anleggsaktiviteten kun foregår på dagtid (kl. 07-19) på hverdager, har en varighet på maksimal to uker, og at boring/spunting eller tilsvarende aktivitet drives høyst to dager.

Luftkvalitet

Luftforurensning og luftkvalitet er ikke omtalt i reguleringsbestemmelsene. Vi viser her til T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, og anbefaler at det innarbeides en henvisning til denne retningslinjen i bestemmelsene, slik at luftkvalitet vurderes og ivaretas ved gjennomføring av tiltaket, inkludert også støv i bygge- og anleggsfasen, jf. kap. 6 i T-1520.



Overvann og klimatilpasning

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en VAO-plan som beskriver løsninger for håndtering av vann, avløp og overvann. I henhold til denne planen har dagens situasjon omtrent 55 % tette flater og 45 % permeable flater. Ny situasjon etter utbygging vil være omtrent 87 % tette flater og 13 % permeable flater. Vedlagte ROS-analyse konkluderer med at den planlagte utbyggingen i kombinasjon med forventet klimaendring vil føre til økt avrenning fra planområdet og til tilgrensende områder. Vi kan ikke se at konsekvensene av dette for nærliggende bebyggelse og parkeringskjeller er blitt vurdert. Av forslag til bestemmelser punkt 2.8 og 3.1.2 går det frem at planlegging av overvannshåndtering skal løses ved byggesaksbehandling. Vi kan ikke se at det er satt av areal til håndtering av overvann eller sikre flomveier er avsatt i forslag til plankart.

Etter vår vurdering er håndtering av overvann mangelfullt ivaretatt i forslag til planbestemmelser og plankart. Gjennom dialog med kommunen og forslagsstiller på e-post og i møte 30.09.2025 er det blitt bekreftet at forslag til bestemmelser og plankart kan endres, slik at de i større grad sikrer overvannshåndtering i tråd med tretrinnsstrategien gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 15-8. Dette innebærer å avsette areal til blågrønn struktur innenfor planområdet, samt presisere forslag til bestemmelser slik at de inkluderer tiltakene som er anbefalt i oversendte VAO-plan, herunder bruk av permeable flater og åpen håndtering av nedbør på egen tomt. Vi legger til grunn at disse endringene i plankart og forslag til bestemmelser blir innarbeidet før planen blir vedtatt. Vi viser ellers til NVE sin uttalelse til saken datert 01.10.2025 som inneholder ytterligere faglig bistand for å forebygge skader fra overvann.

Lysforurensning

Utebelysning har både positive og negative effekter på menneskers helse og trivsel. Riktig utformet belysning kan fremme fysisk aktivitet og sosial deltakelse, mens feilaktig eller overdreven belysning kan ha negative effekter på søvnkvalitet, døgnrytme og generell helse. I Norge har vi lange perioder med mørke i vintermånedene der betydningen av utebelysning er spesielt tydelig. De naturlige lysforholdene i vinterhalvåret kan gjøre oss spesielt sårbare for mangelen på naturlig lys og mottakelige for effekter av kunstig belysning. Plan- og bygningslovens formål omfatter blant annet prinsippet om at god estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Å legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, er ett av hensynene etter loven (§ 3-1 e). Det omfatter også god planlegging av belysning.

Av oversendte illustrasjoner og forslag til bestemmelser går det frem at det åpnes for etablering av reklameskilt opplyst med LED-moduler med inntil 7 meters høyde tett på deler av bygningsmassen mot nord som er foreslått åpnet for bruk til leiligheter. Vi ser at denne planlagte belysningen vil kunne føre til uheldige konsekvenser for bokvaliteten i de berørte leilighetene. På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen vurderer behovet for eventuelle avbøtende tiltak for å redusere mulig lysforurensning, herunder plassering av reklameskilt, lysstyrke, lysets retning og spredning, samt tidspunkt på døgnet for når skiltet skal være opplyst.

Barn og unge

Vi minner om at hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging følger det av § 5 a) at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret for luftforurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.



Med hilsen

Lene Ottersen (e.f.)
fungerende plansjef

Tonje Katrine Vaage
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Telemark fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen - Transport og samfunn

Postboks 2844
Postboks 5091 Majorstua
Postboks 1010 Nordre Ål

3702	SKIEN
0301	OSLO
2605	LILLEHAMMER