

Kommuneplanens arealdel Sauherad kommune 2017 - 2028

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

SIST ENDRET: 08.02.2017 (liten redaksjonell endring 20.03.2017)

VEDTATT KOMMUNESTYRET: 06.02.2017

Innhold

Innholdsfortegnelse

§ 1 GENERELLE PLANKRAV/ FELLESBESTEMMELSER	5
§ 1.1 Definisjoner.....	5
§ 1.2 Plankrav	6
§ 1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner	6
§ 1.2.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der deler av planene ikke lenger skal gjelde (PBL §§ 1- 5 og 12- 4)	6
§ 1.2.3 Generelt krav til reguleringsplan (PBL § 11- 9 nr. 1)	6
§ 1.2.4 Plankrav til de enkelte områder	7
§ 1.2.5 Krav til utredninger	8
§ 1.3 Utbyggingsavtaler	8
§ 1.4 Teknisk infrastruktur	9
§ 1.4.1 Vannforsyning, avløp og overvann	9
§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11- 9 nr. 4).....	9
§ 1.6 Utbyggingsvolum og krav til tetthet for boligbebyggelse (§11-9 nr. 5).....	10
§ 1.7 Fritidsboliger	10
§ 1.8 Byggegrenser (§11-9 nr. 5)	11
§ 1.9 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal (PBL § 11- 9 nr. 5)	11
§ 1.10 Parkering (PBL § 11- 9 nr. 5).....	12
§ 1.11 Transport (PBL § 11- 9 nr. 5).....	13
§ 1.12 Universell utforming	13
§ 1.13 Estetikk, formspråk og materialvalg	13
§ 1.14 Grønnstruktur	14
§ 1.15 Kulturminner og kulturmiljø (§11-9 nr. 7).....	14
§1.15.1 Saksbehandling	14
§1.15.2 Automatisk fredede kulturminner og vedtaksfredede kulturminner	14
§1.15.2 Bygg fra før 1850	14
§ 1.16 Støy	14
§ 1.17 Risiko og sårbarhet (PBL § 11-9 nr. 8)	14
§ 1.17.1 Radonstråling (PBL § 11-9 nr. 8).....	15
§ 1.17.2 Høyspentledninger	15
§ 1.17.3 Forurensset grunn	15
§ 1.17.4 Kvikkleire/skredfare.....	15
§ 1.17.5 Flom	15
§ 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	15
§ 2.1 Boligbebyggelse	15
§ 2.1.1 Utbygging/ fortetting i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)	15
§ 2.1.2 Garasjestørrelse og plassering i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 5)	16
§ 2.1.3 Veg	16
§ 2.2 Sentrumsformål og kombinert formål sentrum/næring.....	16
§ 2.2.1 Tjenesteyting og handelsvirksomhet	16
§ 2.2.2 Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet (PBL § 11- 9 nr. 5)	17
2.3 Kombinerte bygge- og anleggsformål	18
§ 2.3.1 Næring/tjenesteyting/forretning (område KF3 og 20).....	18
§ 2.3.2 Næring/forretning/andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (område 39).....	18

§ 2.4 Næringsområder.....	18
§ 2.5 Byggeområde for offentlige eller privat tjenesteyting.....	19
§ 2.6 Råstoffutvinning.....	19
§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	19
§ 3.1 Krav til offentlige trafikkareal og gaterom – innenfor områder avsatt til sentrumsformål (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)	19
§ 4 GRØNNSTRUKTUR	20
§ 4.1 Grønnstruktur (PBL § 11- 9 nr. 6)	20
§ 4.2 Eksisterende grønnstruktur innenfor bebyggelse- og anleggsområder (PBL § 11- 9 nr. 6) ..	20
§ 4.3 Naturområder (PBL § 11- 9 nr. 6).....	21
§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF- OMRÅDER).....	21
§ 5.1 Omfang, lokalisering og utforming av tiltak (PBL § 11 – 11 nr. 1).....	21
§ 5.2 Spredt boligbygging	21
§ 5.3 Spredt hyttebygging	22
§ 5.4 Spredt næringsbygging.....	22
§ 5.5 Lokaliseringskriterier for spredt bolig-, fritids, - og næringsbebyggelse	23
§ 5.6 Spredt bryggebygging	23
§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	24
§ 6.1 Byggeforbudssoner (PBL § 11- 11 nr. 5).....	24
§ 6.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5).....	25
§ 6.3 Tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssoner langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 6) ..	25
§ 6.4 Kombinert formål småbåthavn/friluftsområde (PBL § 11-11 nr. 6)	25
§ 7 HENSYNSSONER (PBL §§ 1- 6 og 11- 8).....	25
§ 7.1 Kvikkleireskred	25
§ 7.2 Jordskred, steinsprang og snøskred.....	25
§ 7.3 Flom	25
§ 7.4 Støy	26
§ 7.5 Kraftlinjer.....	26
§ 7.6 Nedslagsfelt drikkevann.....	26
§ 7.7 Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11- 8, bokstav c).....	26
§ 7.8 Hensynssone med særlig hensyn til kulturlandskap og kulturmiljø (PBL § 11- 8 bokstav c)	26
§ 7.9 Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø – biologisk mangfold (PBL § 11- 8 bokstav c).....	27
§ 7.10 Hensynssone med særlig hensyn til landbruk (PBL § 11- 8 bokstav c).....	27
§ 7.11 Båndleggingssone naturvern	27
§ 7.12 Båndleggingssone kulturminne og kulturmiljø	27
§ 7.13 Krav om felles plan	27
8 VEDLEGG.....	28

Innledning

Bestemmelsene og retningslinjer er ordnet etter planformål som angitt i plan- og bygningsloven (PBL 2008) § 11 – 7.

Plankart/bestemmelser/beskrivelse/temakart

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og temakart. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt i plankartet eller i bestemmelsene. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL 2008) § 11- 8, 11- 9 og 11- 10.

Bestemmelsene viser en oversikt over hvilke temakart som er juridisk bindende. Alle definisjoner er samlet i bestemmelsenes § 1.1.

Retningslinjer og definisjoner

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for å vedta etter kommuneplanen, men kan gi føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankartet og bestemmelsene. Definisjoner er forklaringer til bestemmelsene. De har ikke juridisk verdi.

§ 1 GENERELLE PLANKRAV/ FELLESBESTEMMELSER

TEMAKART SOM SKAL HA JURIDISK VIRKNING

Temakart for fareområder har juridisk virkning på lik linje med kommuneplanen. Hverken temakartet eller kommuneplanen gir fullstendig informasjon alene.

§ 1.1 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- a) Småbarnslekeplass; lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 2-6 år.
- b) Nærlekeplass; lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn i aldersgruppen 5-13 år.
- c) Grendelekeplass; er lekeplass med bestemte krav tilpasset funksjonsbehovet hos barn fra 10 år og eldre.
- d) MUA; betyr minste uteoppholdsareal, dvs. de deler av tomta som er egnet til dette formålet. Uteoppholdsareal skal ikke være bebygd eller satt av til kjøring eller parkering.
- e) BYA; er bebygd areal og parkeringsplass/ biloppstillingsplass i % av tomtearealet.
- f) BRA; er bruksareal. For bygg med etasjehøyde over 3 m blir BRA beregnet som om det var lagt et horisontalplan for hver 3. meter.
- f) Åpen eneboligbebyggelse; er et område med hovedsakelig eneboligtomter.
- g) Variert enebolig-/ småhusbebyggelse; er et område bestående av frittliggende og sammenhengende boliger på inntil to etasjer og eventuelt sokkel- eller underetasje.
- h) Enebolig; er et hus som er beregnet for en husstand og som har frittliggende beliggenhet. Enebolig kan også inneholde en mindre bi- leilighet/ sokkelleilighet eller hybel.
- i) Hybel; er selvstendig 1-roms boenhet innenfor en enebolig. Hybel kan ha inntil 30 m² bruksareal og inneha eget bad, kjøkken og egen inngang.
- j) Tomannsbolig; er et frittliggende boligbygg med to tilnærmet like store boenheter. Skillet mellom boenheterne kan være horisontalt eller vertikalt.
- k) Boligkompleks/-blokk og terrasseblokk; er bygninger med tre eller flere etasjer og/ eller flere enn fire boenheter/ leiligheter med felles inngang.
- l) Grønnstruktur; er et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted.
- m) Årssikker vannføring; er vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlig årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt, jf. § 3 i Vannressursloven.
- n) Vassdrag; er alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra

omgivelsene, jf. § 2 i Vannressursloven.

o) Høyeste vanlige flomvannstand; er vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år, jf. § 3 i Vannressursloven.

p) Naturtype; er område preget av spesielle grunnforhold og vekstforhold med vegetasjon som er tilpasset forholdene, f.eks. myr, edelløvskog, slåtteeeng.

q) Hensynssoner; viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må ivaretas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for.

r) Plasskrevende varer; følger definisjonen til Regional areal- og transportplan for Telemark (ATP Telemark)

§ 1.2 Plankrav

§ 1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner

Kommunedelplan for Gvarvområdet 2012 – 2025 planID 0822kdp09012011 og *Felles kommunedelplan for skifer og murestein i Bø og Sauherad kommuner* skal ikke lenger gjelde når denne planen er vedtatt.

Gjeldende reguleringsplaner jf. digitalt planregister for Sauherad, gjelder før kommuneplanen. Disse er også vist i vedlegg 1 til bestemmelsene. Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplerer reguleringsplanene der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene.

§ 1.2.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men der deler av planene ikke lenger skal gjelde (PBL §§ 1- 5 og 12- 4)

Plan-ID	Navn på reguleringsplan	Ikraftttredelse	Areal som ikke lenger gjelder
11021973	Sagatun	19.09.1973	Areal som i kommuneplanens arealdel har formålet grønnstruktur (i reguleringsplan avsatt som offentlig formål)

§ 1.2.3 Generelt krav til reguleringsplan (PBL § 11- 9 nr. 1)

I områder avsatt til utbyggingsformål (inkludert småbåthavn) skal det, dersom ikke annet er angitt, ikke settes i verk byggetiltak som nevnt i plan- og bygningsloven PBL § 20-1 a), d), k), l) og m) før området inngår i en reguleringsplan. For områdene C og 23 er det krav om områdeplan. For de øvrige områdene er det krav om detaljreguleringsplan.

Følgende er unntatt fra plankravet:

- I byggeområde for bolig kan tiltak etter §20-1 bokstav a, l og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke er søkt om mer enn 3 boenheter og maksimalt 2 daa nytt tomteareal. Krav til tetthet i punkt 1.7 gjelder.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.

- Småbåthavner der det ikke er søkt om mer enn 5 båtplasser og maskimalt 150 m² havneareal (vannareal).

Før godkjenning av tiltak uten reguleringsplan skal det dokumenteres at tiltaket kan oppnå følgende:

- tilfredsstillende vann- og avløpsløsning
- tilfredsstillende adkomst/avkjøring
- ikke er utsatt for flom eller skred
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bygg
- ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur og volum/form på hus og landskap
- ikke er utsatt for støy eller forurensing
- ikke kommer i konflikt med:
 - dyrkbar eller dyrka mark eller byggegrensesone mot dyrka mark
 - automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne eller kulturmiljø
 - viktige områder for naturmangfold
 - viktige friluftsområde

Unntaket fra plankravet gjelder ikke dersom tomtearealet inngår i et byggeområde med potensiale for flere tomter/boenheter enn det det søkes om.

Retningslinje:

Kommunen kan stille krav om reguleringsplan til tiltak innenfor LNF-områder tillatt for spredt boligbebyggelse.

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. jordloven § 2 andre ledd.

§ 1.2.4 Plankrav til de enkelte områder

For områdene C (Skåråfjellia), F (Gullhaugen), G (Årnes I), I (Årnes II), J (Lindheim næringsområde), H (Travbanen) skal adkomstveg mellom de enkelte utbyggingsområdene og riksveg/fylkesveg med kryssingsløsning inngå i reguleringsplanene for de enkelte områdene. Utforming av adkomstveg og kryssløsning skal være i tråd med gjeldende veistandarder.

Retningslinjer:

Det bør spesielt legges vekt på gode uteoppholdsarealer ved fortetting.

Fremtidig fradeling/ seksjonering bør vurderes ved fortetting. Før enkelttomter fradeles kan det stilles krav om tomtedelingsplan eller reguleringsplan som omfatter flere tomter, både fremtidige og nåværende. Dette gjelder særlig i tilfeller der det er naturlig å vurdere adkomst til flere tomter i sammenheng.

Reguleringsplaner for byggeområde skal ha en avgrensning slik at viktige sammenhenger blir avklart. Kommunen vil vurdere hvor stort område planen skal omfatte. Ved utforming av reguleringsplan bør nye bygg plasseres slik at det blir lagt til rette for et oversiktlig og trafikksikkert gangvegnett med korte avstander mellom hovedinnganger, lekeplasser og parkeringsplasser.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal tema som er kommentert særskilt for enkeltområde i konsekvensutredningen i planbeskrivelsen for rullering av kommuneplanen, utredes.

Reguleringsplan for område for råstoffutvinning skal omfatte evt. eksisterende masseuttak, planlagt framtidig masseuttak, buffersoner og naturlig tilstøtende nærområde. Reguleringsplan skal omhandle utforming og landskapstilpasning av tiltaket, deponi av skrotmasser, etterbruk og rehabilitering, tilkomst og uttransport, lokale støytiltak, sikkerhetstiltak, buffersoner og andre avbøtende tiltak. Utkast til driftsplan med avslutningsplan skal ligge som et underlag til forslag til reguleringsplan. Driftsplan skal gi økonomisk trygghet for god avslutning og etterbruk av virksomheten. Rett til bruk av veg skal sikres senest gjennom reguleringsplanprosessen. Konsekvensutredning av felles kommunedelplan for skifer og murestein for Bø og Sauherad skal legges til grunn for reguleringsplaner for område som var omfatta av denne kommunedelplanen.

Før reguleringsplan førstegangs behandles, kan kommunen kreve oppmåling av usikre eiendomsgrenser der eiendomsgrenser utgjør formålsgrenser eller plangrense.

§ 1.2.5 Krav til utredninger

Som grunnlag for reguleringsplan skal det gjøres utredninger av naturmangfold i tråd med DN-håndbok 13 for utbyggsområdene i tabell under.

Nr	Område
6	Korpefloget
7	Store Damtjønn
8	Flathus (Vidsjålia syd)
9	Krokmannsevju
10	Ryntveit
12 a/b	Haukvik
34	Dalen, Akkerhaugen

Ved byggesøknad om brygge innenfor områdene BR8 (Eyra) og BR25 (Haukdalsbukta) skal det spesifikt vurderes om det er behov for utredninger av naturmangfold (DN-håndbok 13) for å ivareta naturkvaliteter knyttet til gruntvannsområder og våtmark.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan forhandles fram for realisering av planer innenfor hele kommuneplanområdet og kan omfatte følgende:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av krav om opparbeiding i Plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Veg, vann og avløp
- Friområde, lekeareal og grønnstruktur
- Andre forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Særskilte forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være til stede:
 - Særskilte infrastruktureltak som følger av den konkrete utbyggingen, som eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turveger, skiløyper
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold av anlegg og areal
 - Utbyggingstakt/rekkefølge

Utbyggingsavtalen kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets avgrensning.

§ 1.4 Teknisk infrastruktur

§ 1.4.1 Vannforsyning, avløp og overvann

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal fortrinnsvis føres gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Reguleringsplaner skal kartlegge og sikre areal for overvannshåndtering og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.

For alle reguleringsplaner med bygg og anlegg skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp i tråd med VA-normen kommunen benytter. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

Sammen med rammesøknad skal det foreligge godkjent overvannsplan som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonering, overvannshåndtering (inkludert åpne flomveger) og grønnstruktur. Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle andre bygg og anlegg der overordna VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordna VA-plan bli krevd utarbeidet.

Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig trygghet mot flom oppnås.

§ 1.5 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 11- 9 nr. 4)

Følgende tiltak/forhold må være opparbeidet/innført før området tas i bruk til bygge- og anleggsformål:

- Kommunaltekniske anlegg for veg (inkl. fortau og gang- og sykkelveg), vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet samt teleanlegg. Disse skal utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og normer.
- Adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Vegetasjonsskjerm mot dyrka mark jf. § 2.2.1.
- Nødvendig areal for lekeplass og andre felles uteareal skal være sikret og opparbeidet jf. § 1.10

Rekkefølgekrav spesielt for det enkelte bolig- og fritidsboligområdet:

- Boligområde C:
 - o Gang-/sykkelveg fra Gvarv langs fylkesveg 551 til Gunheimsvegen må være bygd
 - o Ny permanent adkomst til boligområdet må være etablert
 - o Før det gis byggetillatelse utover 20 boenheter, må g/s-veg som forbinder Åsåresvegen og adkomstveg til boligområdet være bygd.
- Boligområdene P og H: Gang-/sykkelveg må være ført fram til området langs RV 36
- Boligområde H: Idrettsbane på område K må være ferdigstilt.
- Boligområde F: Gang-/sykkelveg til eksisterende gang-/sykkelveg langs riksveg 36 og planfri kryssing av ny riksveg 36 må være etablert.
- Boligområde 4: Gang-/sykkelveg fra fylkesveg 360 til boligområdet
- Boligområde 8: utbedre veg fra jernbaneundergang til området
- Fritidsbolig 7: Nødvendig antall møteplasser på Seterdalsvegen og Stutebuvegen til hytteområdet må være etablert
- Boligområde 10: Gang- /sykkelveg fra Liagrendvegen langs fylkesveg 553 til boligområdet må være etablert. Ny adkomst fra fylkesveg 553 som vist i plan må være etablert.
- Boligområde 22a: Gang-/sykkelveg/fortau fra fylkesveg 551 til boligområdet må være etablert

Rekkefølgekrav for området for råstoffutvinning (gjelder for uttaksområder for skifer- og murestein):

Område med prioritet 1 skal være tatt ut før område med prioritet 2 kan åpnes. Dersom sterke driftsmessige eller markedsmessige hensyn taler for det, kan forekomstområde flyttes mellom 1. og 2. prioritet.

Prioritet 1	Prioritet 2
Veltunstulen (Bø kommune)	Kåsa (Bø kommune)
Hyttedalen (Bø kommune)	Brennekåsa (Bø kommune)
Hegna (Bø kommune)	
Nybustul I og II (områdene L og M)	
Mjågetjønn (område N)	

§ 1.6 Utbyggingsvolum og krav til tetthet for boligbebyggelse (§11-9 nr. 5)

Reguleringsplan for boliger skal legge til rette for følgende minimumskrav til utnyttingsgrad:

- Innenfor sentrumsgrensa: 2,5 boenheter/daa
- Innenfor tettstedgrensa, men utenfor sentrum: 1 boenhet/daa
- Utenfor tettstedgrensa: 0,5 boenhet/daa

Retningslinjer:

70/30-regnskapet skal måles minimum hvert 4. år og skal gi en pekepinn på om en går i retning av å oppnå kravet om at minimum 70 % av boligbebyggelsen skjer innenfor tettstedgrensene. Dette gir et vurderingsgrunnlag for videre planlegging.

Tetthet skal regnes pr reguleringsplan. Interne veger inngår i beregningsgrunnlaget, ikke grønnstruktur.

§ 1.7 Fritidsboliger

For område avsatt til fritidsboliger skal totalt bebygd areal (BYA) på tomta, inkludert parkering, ikke overstige 160 m² eller maksimalt 25 %. Areal på hytte skal ikke overstige 115 m² BYA. Det kan i tillegg bygges terrasser med et areal på inntil 35 m² i tilknytning til hytte. Frittliggende anneks eller uthus tillates bygd med areal på inntil 20 m² BYA. Anneks eller uthus skal maks. ligge 6 m fra hytte, men der terrenget tilsier det kan en fravike dette. Det er ikke tillatt med mer enn 2 bygg på en tomt.

Terrenginngrep skal avgrenses til det som er nødvendig for oppføring av bygg med tilhørende anlegg. Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, graving eller planering annet enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for tilkomst og parkering, samt tekniske anlegg o.l.

Mønehøyde kan for hytte ikke overstige 6,0 m og for anneks eller uthus ikke overstige 4,0 m.

Det skal benyttes dempede og nøytrale farger og tilpasset naturlige fargenyanser i naturen på fasader, inkludert listverk, vinduer og tak. Reflekterende materiale er ikke tillatt.

Gjerde tillates ikke uten at det foreligger særlige grunner.

Retningslinjer:

Planering i samband med plassering av bygg må ikke føre til avvik større enn 1 meter fra

opprinnelig terrengnivå. På tomter der terrengforholdene tilsier det, skal bygninger avtrappes.

Størrelsen på nye tomter skal være maks. 800 m².

§ 1.8 Byggegrenser (§11-9 nr. 5)

Byggegrense langs vann- og vassdrag

Informasjon: se § 6.1.

Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrense mot dyrka mark skal være 20 m hvis ikke annet fastsettes i reguleringsplan.

Byggegrensa gjelder ikke for bygg knyttet til landbruksdrift.

Retningslinje:

Avstanden kan reduseres/økes etter nærmere vurdering av stedlige forhold, f. eks. landskap, terrengform, eksisterende vegetasjon.

I reguleringsplaner skal byggegrense være førende.

Byggegrense mot jernbane

Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 30 m fra dagens jernbanespor, med mindre annet avklares gjennom behandling av reguleringsplan.

§ 1.9 Krav til uteoppholdsareal og lekeareal (PBL § 11- 9 nr. 5)

Alle nye planområder skal sikres gode lekeplasser og uteoppholdsarealer. Lekeplasser skal planlegges/opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift/retningslinje. I reguleringsplaner skal konsekvenser for barn- og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt.

Leke- og uteoppholdsarealene skal være egnet til formålet og ligge sentralt i de områdene de skal betjene. De skal ha en trafikk sikker adkomst, god terrengtilpasning, og gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen.

Ved omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal eller friområde, og som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Lekeplasser skal utformes som del av grønnstruktur med forbindelse til større grøntområde der det er mulig.

Areal til privat uteoppholdsareal

Enebolig, tomannsbolig, leilighet (i boligområde) skal minimum ha 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Boligkompleks/-blokk og terrasseblokk, hybel skal minimum ha 10 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Privat og felles uteoppholdsareal (MUA) skal til sammen utgjøre minimum 20 m² pr. boenhet.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ha en utforming hvor forholdet mellom bredde og lengde er maksimalt 1:2, med mindre særlige grunner taler for noe annet.

Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

Areal- og avstandskrav til lekeareal:

Type lekeareal	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Grendelekeplass
Min. areal	100 m ²	1,5 daa evt. 3x min. 0,5 daa	3 daa evt. 2x min 1,5 daa
Maks. avstand	50 m fra boligen	150 m fra boligen	500 m fra boligen
Ant. boenheter	4 – 40 I større felter kreves en småbarnslekeplass pr. 40 boliger.	40 – 150 I større felter kreves en nærlekeplass pr. 150 boliger.	150 – 400 I større felter kreves en grendelekeplass pr. 400 boliger.

Retningslinjer:

Det bør tilstrebes at fellesarealene eies i fellesskap av beboerne av de enkelte eiendommene. Eierskapet skal følge eiendommene.

§ 1.10 Parkering (PBL § 11- 9 nr. 5)

Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.

Forretning, kontor , industri og lager:

Krav til parkering for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m² bruksareal (BRA):

Arealkategori	Oppstillingsplasser	
	Sykkel	Bil
Kontor	3,0	1,5
Forretning	3,0	1,5
Industri	1,5	0,8
Lager	1,0	0,5
Offentlig og privat tjenesteyting	3,0	1,5
Hotell/ overnatting	2,0	1,0
Beverting/forsamlingslokale: 0,25 pr. sitteplass		

Minst 5 % av plassene i det enkelte prosjekt/tiltak (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede. Oppstillingsplasser for funksjonshemmede skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alternativ inngang).

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Utendørs sykkelparkering skal legges så nær hovedinngang som mulig.

Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende trafikkareal.

Retningslinje:

For detaljvarehandel skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler.

Krav til parkering kan reduseres hvis virksomheter inngår langsiktige avtaler om parkering med andre virksomheter som har aktivitet på andre tider av døgnet.

Boligformål:

Parkeringskrav for boliger pr. boenhet:

Arealkategori	Oppstillingsplasser
Enebolig	2,0
Tomannsbolig/rekkehus	2,0
Leilighet > 70 m ²	1,5
Leilighet < 70 m ²	1,0
Hybler < 30 m ³	
Enebolig med sekundærleilighet	3,0

Hver boenhet skal i minimum ha en øremerket biloppstillingsplass.

§ 1.11 Transport (PBL § 11- 9 nr. 5)

Arealplaner skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport. I reguleringsplaner og søknad om tiltak skal snarveger for myke trafikanter innenfor plan-/søknadsområdet kartlegges og sikres, og det skal etableres nye snarveger mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som bidrar til å forkorte avstanden for myke trafikanter.

§ 1.12 Universell utforming

Byggeområde med tilhørende uteareal skal utformes med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger og med veger, gangveger og opparbeidde stier som gir god framkommelighet for alle.

Retningslinjer:

Dette gjelder både ved utbygging og opprusting av fortau, torg, gaterom, holdeplasser, lekeplasser samt uteareal knyttet til barnehager og skoler.

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivarettatt.

§ 1.13 Estetikk, formspråk og materialvalg

Bygg og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon. Det skal blant annet legges avgjørende vekt på å bevare landskapssilhuetter og å sikre grønt preg langs ferdselsårer.

Bygg skal ta hensyn til fjernvirkning og til tilgrensende bygg når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk. Avvik eller brudd med eksisterende bygg kan vurderes i tilfelle der et tiltak tilfører området nye kvaliteter.

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Det kan stilles krav om visualisering av tiltaket. Visualisering skal vise tilpassing til terreng og omliggende bygg. Det kan og stilles krav om visualisering av fjernvirkning av tiltaket.

§ 1.14 Grønnstruktur

Det skal utvikles sammenhengende grønnstruktur gjennom å knytte større og mindre grøntområde sammen. Grønnstrukturen skal ha et nett av ferdselsårer for myke trafikanter (turveger, stier/snarveger) som knytter boliger, sentrum, skoler, barnehager og friluftsområder sammen.

§ 1.15 Kulturminner og kulturmiljø (§11-9 nr. 7)

§1.15.1 Saksbehandling

Før godkjenning av tiltak uten reguleringsplan, skal det avklares om tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette gjøres ved å laste ned et oppdatert datasett fra Askeladden, og/eller innhente uttale fra det regionale kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune.

§1.15.2 Automatisk fredede kulturminner og vedtaksfredede kulturminner

Alle tiltak på freda bygg, utover vanlig vedlikehold, krever dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad sendes Telemark fylkeskommune.

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

§1.15.2 Bygg fra før 1850

Ved søknad om riving eller vesentlig endring av bygg eldre enn 1850 skal søknad sendes Telemark fylkeskommune for uttalelse før vedtak fattes, jf. kulturminnelova § 25.

§ 1.16 Støy

Retningslinjer:

Anbefalte støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012; for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Tiltakshaver må sørge for nødvendig dokumentasjon av støyforholdene.

I reguleringsplaner og søknader om ny støyfølsom arealbruk skal det stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra vegtrafikk, jernbane eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.

§ 1.17 Risiko og sårbarhet (PBL § 11-9 nr. 8)

I eksisterende og planlagte utbyggingsområder skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Fareområder skal vises som hensynssone og bestemmelser inneholder hvilke sikringstiltak som må gjennomføres. Klimaendringer må være en del av analysen.

§ 1.17.1 Radonstråling (PBL § 11-9 nr. 8)

Retningslinje:

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal den til en hver tid gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) vedrørende radon følges.

§ 1.17.2 Høyspentledninger

Retningslinje:

Statens stråleverns anbefalinger skal benyttes når byggeforbudssoner skal vurderes i nærheten av høyspentledninger.

§ 1.17.3 Forurensset grunn

Retningslinje:

Ved grave- og byggearbeid plikter tiltakshaver å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurensset grunn i området, jf. forurensingsforskriften §2-4. Dersom grunnen er forurensset kreves ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre evt. konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven, § 7.

§ 1.17.4 Kvikkleire/skredfare

I alle områder under marin grense (ca. 150 m.o.h.) og spesielt i tilknytning til faresonenes randområde kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot skred og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.

§ 1.17.5 Flom

I område langs vann og vassdrag som kan rammes av 200-års flom er det ikke tillatt å oppføre bygg eller konstruksjoner uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-årsflom. Dersom nivået for 200-års flom ikke er kjent, skal tiltakshaver gjennomføre flomberegninger som dokumenterer nivået.

Retningslinjer:

Vurderinger og dokumentasjon i samband med vurdering av flomfare, skal utføres av sakkyndig og være i tråd med "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" (NVE).

Informasjon:

Faresoner for flom er bare lagt inn for tettstedene og byggeområdet ved Brenna langs hovedvassdragene.

§ 2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 2.1 Boligbebyggelse

§ 2.1.1 Utbygging/ fortetting i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)

Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg.

Oppføring av nytt bolighus kan ikke tillates dersom eiendommen har bolighus fra før.

I ikke-regulerte område kan det tillates 270 m² BYA eller 27 % BYA utnytting av tomtene. Ved etablering av bygg med flere boenheter på en tomt, kan høyere utnytting tillates.

Bygg og anlegg skal utformes slik at behovet for fyllinger og skjæringer blir så lite som mulig. For enebolig med sekundærleilighet/utleiedel skal sekundærleiligheten utgjøre maks 1/3 av boligens BRA, opp til 75 m². Sekundærleilighet >55 m² BRA vil utløse samme krav til uteoppholdsareal som en leilighet.

Der boligområder blir liggende mot dyrka mark skal det etableres en vegetasjonsskjerm.

Boligområde E: Det skal legges inn trase for tursti tilgjengelig for allmennheten mellom boligområdet og elva.

Boligområde 14: Avløp fra tomter må ha selvfall til kommunalt nett.

§ 2.1.2 Garasjestørrelse og plassering i boligbebyggelse (PBL § 11- 9 nr. 5)

Separate garasjer og uthus bør være tydelig underordnet hovedbygningen i plassering, størrelse og formspråk.)

Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 5,0 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten. Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, må avstanden fra garasje til vei være min. 2,0 m. for snøopplag.

Retningslinjer:

Garasje/uthus bør ikke overstige 50 m² BYA, og mønehøyde bør være maks. 5,5 m.

§ 2.1.3 Veg

Adkomst til nye boligområder:

Nr	Adkomstveg
4	Breisetvegen
8	Rogholtvegen
10	Ny adkomst for Liagrendvegen
11	Liagrendvegen
12a/b	Liagrendvegen
16	Gunheimsvegen
22a	Ny adkomst via Hørtemogane
23	Rukarvegen
C	Gunheimsvegen via Skamlaus (fylkesveg 360) – g/s-veg via Åsåresvegen
G/I	Avklares i forbindelse med reguleringsplan
Q	Liagrendvegen, adkomst skal komme fra nord

§ 2.2 Sentrumsformål og kombinert formål sentrum/næring

§ 2.2.1 Tjenesteyting og handelsvirksomhet

Gvarv og Akkerhaugen:

Tjenesteyting med høy besøksfrekvens, f.eks.. NAV, skattekontor, kino, bibliotek og kulturhus kan lokaliseres innenfor sentrumsområdet. Det legges det ikke restriksjoner på omfang av handelsvirksomhet.

Nordagutu:

Handelsvirksomhet med samlet bruksareal (BRA) inntil 3000 m².

Hjuksebø (KF1) og Hørte (KF2) (kombinert formål sentrum/næring):

Handelsvirksomhet med samlet bruksareal (BRA) inntil 800 m². Det kan også drives lager, lett industri, verksted og engrosvirksomhet.

Langs Heddalsvannet skal det bevares en tilstrekkelig grønnstruktur som gir mulighet for rekreasjon og der allmennhetens frie ferdsel langs vassdraget ikke hindres.

Informasjon:

I regional areal- og transportplan for Telemark (ATP Telemark) er Akkerhaugen definert som kommunesenter, Gvarv som sekundært kommunesenter, Nordagutu som lokalsenter og Hjuksebø og Hørte som grendesenter, ATP Telemark gir ulike føringer for hvor og i hvilket omfang etableringer av tjenesteyting og handelsvirksomhet kan finne sted.

§ 2.2.2 Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet (PBL § 11- 9 nr. 5)**Gjelder for alle sentrumsområdene:**

Bygg skal kles med naturlige materialer som tegl og treverk, med innslag av metall, stein og glass, med mindre særlige grunner taler for noe annet.

Gvarv:**Sone 1 og 2**

Innenfor sentrumsområde Sone 1 og 2 skal det være en funksjonsblanding av forretninger, kontor, boliger og offentlig og privat tjenesteyting. For bebyggelsen som henvender seg mot Gvarvgata, tillates bygg oppført med maksimal gesimshøyde 10 m og maksimal mønehøyde 12 m (3 etasjer). Parkering skal ikke legges direkte ut mot Gvarvgata.

Bebyggelsen skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tiliggende gater er ikke tillatt. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk og ved oppdeling av lange fasader.

1.etasje i ny bebyggelse som henvender seg mot Gvarvgata, må være i tråd med krav som stilles i teknisk forskrift til forretningsbebyggelse.

Sone 1

Bebyggelse som henvender seg ut mot Gvarvgata, skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner i 1. etasje. Øvrige etasjer kan benyttes til bolig og kontorvirksomhet.

Sone 3

Innenfor sentrumsområde Sone 3 skal det i hovedsak være boligbebyggelse og offentlig / privat tjenesteyting. Utsalg, kontorvirksomhet og mindre håndverksmessige virksomheter i liten skala er tillatt.

Retningslinjer:

Areal avsatt til sentrumsformål skal være kjerneområdet for forretnings- og tjenestevirksomheter i sentrum. Bestemmelsene er ment å styrke sentrumsutvikling ved å legge til rette for ytterligere konsentrasjon av offentlig og privat tjenesteyting, samt kulturelle institusjoner i sentrum.

Fortetting på parkeringsareal og gjenbruk / omforming av bygningsmasse skal tilstrebes i utviklingsprosjekter.

Bygge- og rammesøknader og reguleringsplaner skal vise hvordan parkering skal løses. Parkering skal i størst mulig grad samles.

Trafikksikkerhet skal vektlegges ved utforming av planen. Vareleveranse skal fortrinnsvis legges til den side av bygget som gir optimal trafikkløsning og minst konflikt med myke trafikanter.

Ved videre planlegging av sentrumsområdene skal det legges til rette for gode offentlige utearealer – møteplasser - som torg, parker og annet tilrettelagt uteoppholdsareal.

Ved fortetting og nybygging skal bebyggelsen harmonere med særtrekk innenfor de enkelte gatemiljøene med hensyn på bebyggelsesstruktur, materialbruk og farge. Tetthet og høyder skal tilpasses og harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Bygg skal ha fasader og innganger som bevisst vender seg til uteområdene.

2.3 Kombinerte bygge- og anleggsformål**§ 2.3.1 Næring/tjenesteyting/forretning (område KF3 og 20)**

Forretningsformålet omfatter handel med *plasskrevende varegrupper*. Det er ikke tillatt å etablere dagligvarehandel/ kjøpesenter innenfor områdene. Utsalg av produkter industrivirksomhetene på stedet selv produserer, tillates. Tungindustri skal ikke etableres innenfor planområdet. Annen offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte veterinær, lekeland for barn, annen type virksomhet knyttet til helse, aktivitet og rekreasjon. Nye offentlige kontorlokaler med høy besøksfrekvens skal ikke etableres innenfor området.

§ 2.3.2 Næring/forretning/andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (område 39)

Forretningsformålet omfatter handel med *plasskrevende varegrupper*. Det er ikke tillatt å etablere dagligvarehandel/ kjøpesenter innenfor områdene. Utsalg av produkter industrivirksomhetene på stedet selv produserer, tillates. Tungindustri skal ikke etableres innenfor området. Det kan etableres gjenvinningsstasjon innenfor området.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.

Eksisterende grønnstruktur på næringsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner
Mot annet formål

§ 2.4 Næringsområder

Næringsområde R (Årnes) skal benyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg.

Innenfor de øvrige næringsområdene kan det drives lager, lett industri, verksted, engrosvirksomhet. Utsalg av produkter industrivirksomhetene på stedet selv produserer, tillates.

Retningslinjer:

Eksisterende grønnstruktur på næringsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål.

§ 2.5 Byggeområde for offentlige eller privat tjenesteytingRetningslinje:

Byggehøyder skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

§ 2.6 Råstoffutvinning

Det kan ikke etableres masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Område L (Nybustul II): Steinressursen skal utvinnes fra sør. Det skal stå igjen en skjerm av fjell mot nord.

Område N (Mjågetjønn): Det skal avsettes tilstrekkelig areal mellom uttaksområdet og kanten på Godlimyraene slik at utdrenering av vann fra myra unngås. Konsekvenser for de hydrologiske forholdene må utredes i forbindelse med reguleringsplan.

Adkomst til områdene M og L er via Nybyuvegen. Adkomst til område N er via Vidsjåvegen og Bergevegen.

Retningslinjer:

Endelig trasévalg for transport til og fra bruddene skal fastsettes i forbindelse med reguleringsplanen for det enkelte brudd. Mulighet for felles lagerområde for stein i teleløsningen skal vurderes i forbindelse med endelig trasevalg for uttransport.

Hogst i område satt av til råstoffutvinning skal normalt ikke skje før reguleringsplan for området er vedtatt. Dette fordi en ønsker å sikre viktige buffersoner med eksisterende vegetasjon rundt forekomstområdene. Om en likevel ønsker avvirking i området, må dette skje i samråd med kommunen.

For alle lokalitetene gjeld at stabilitet av fjell- og løsmasseskjæriner og løsmassefyllinger knyttet til både transportveger og uttaksområde må vurderes. Tilstrekkelig avstand til og skjerming mot vassdrag skal sikres gjennom reguleringsplan. Det skal i reguleringsplanene legges inn bestemmelser om avstand til høgspentslinjer i samråd med netteierene.

Uttak skal skje i henhold til godkjent driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i planen.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 3.1 Krav til offentlige trafikkareal og gaterom – innenfor områder avsatt til sentrumsformål (PBL § 11- 9 nr. 3 og 5)**

Sykkelveg og gang- og sykkelveg skal utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende håndbok fra Statens vegvesen.

Av hensyn til universell utforming skal det ved alle hjørneavrundinger og andre tjenlige krysningspunkt (for de ulike trafikantgrupper) anlegges nedsenk i kantstein. Fortau skal normalt ha en bredde på 2,5 m (minimum 2,0 m). Fortau skal utformes sammenhengende og helhetlig over

hele kvartal. Fortau skal være gjennomgående også ved nedsenk forbi innkjørsler o.l.

Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst fra overordnet vegnett (jf. Veglovens § 40-42). Såfremt ingen annen mulighet finnes skal anleggelse av fellesatkomster etterstrebtes jf. gjeldende håndbok fra Statens vegvesen.

Retningslinjer:

Veger og gater skal bygges opp i tråd med kommunalteknisk norm for vei, vann og avløp.

Overordnet prinsipp er at utforming av veger og gater legger til rette for følgende prioritering av trafikkante: 1. Fotgjengere, 2. Syklister, 3. Kollektivtrafikk og 4. Øvrig vegtrafikk.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Grønnstruktur (PBL § 11- 9 nr. 6)

Grønnstruktur med korridorer skal sikres. Det skal spesielt tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og langs vassdrag.

For private grunneiere som har deler av eiendommen avsatt som grønnstruktur, gjelder prinsippet om at nødvendig skjøtsel kan utføres. Utfylling eller snauhogst er forbudt. Eventuell parkmessig opparbeiding må godkjennes av kommunen

Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor området.

I grønnstruktursonen sør for Gvarv sentrum skal vegetasjonsbeltet ut mot elva bevares. Det kan gjøres skjøtselmessig hogst og rydding, og det kan opparbeides badeplasser.

På arealet rett nord for Sagavoll folkehøgskole hvor det er avsatt et området til grønnstruktur, kan det etableres balløkke/nærmiljøanlegg.

Retningslinjer:

I alle nye byggeområder skal det i reguleringsplan gjøres rede for hvordan eksisterende

Grønnstruktur skal bevares. Korridorer for sikring av grønnstruktur skal legge premisser for det øvrige planarbeidet.

§ 4.2 Eksisterende grønnstruktur innenfor bebyggelse- og anleggsområder (PBL § 11- 9 nr. 6)

Bygeområder skal ikke bryte grønnkorridorer.

I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides (pbl § 11-9 nr. 8).

Ved fortetting og utbygging av eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen hensyntas, spesielt hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til marka og vassdrag.

Områder med spesiell verdi for barns lek/ ferdsel skal ikke bebygges.

Retningslinjer:

Vegetasjonsbelter mellom boligområder og veg/ jernbane skal som utgangspunkt bevares.

Eksisterende grønnstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nyplanting. Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet.

Eksisterende vegetasjon som har betydning for bomiljø og områder som brukes av barn skal bevares.

§ 4.3 Naturområder (PBL § 11- 9 nr. 6)

Tiltak og nødvendig skjøtsel må ikke komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF- OMRÅDER)

Jordloven §§9 og 12 gjelder innenfor formålet.

§ 5.1 Omfang, lokalisering og utforming av tiltak (PBL § 11 – 11 nr. 1)

Bare tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, inkludert gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården, og tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.

Retningslinjer:

Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg til eksisterende bolig og fritidsbolig kan tillates. I byggeforbudssonen langs vassdrag kan ikke tilbygg plasseres nærmere vann/bekk enn eksisterende bygg.

Et bygg i et gårdstun skal ikke deles fra tunet som egen tomt.

Ved fradeling av gårdstun med påstående bebyggelse skal resterende jord- og skogbrukseiendommer selges som tilleggsareal til landbrukseiendom i drift. Boligeiendommen skal ikke være større enn hva som blir vurdert som tilstrekkelig for formålet med delingen og maksimalt 5 dekar.

Driftsbygning i landbruket, kårbolig og våningshus med garasje og overbygg til frukt og bær (dyrkningstunneler) som er nødvendig og hensiktsmessig for drift på bruksenheten er tillatt byggetiltak innenfor LNF-formålet..

§ 5.2 Spredt boligbygging

Innenfor LNF-område sone B/N kan det innenfor hvert delområde tillates nye boliger jf. fordeling i tabell under. Hver bolig kan bestå av 1 boenhet og evt. 1 sekundærleilighet.

Nr	Område	Antall nye boliger
N/B1	Hjuksebø	5
N/B2	Klevarsida	5
N/B3	Holtsås	4
N/B4	Nordagutu sør	5
N/B4 E	Liagrenda	5
N/B5	Vegheim	4
N/B6	Gunheim	6
N/B7	Stranna	5
N/B8	Håtveit	3
B/N9	Sætersbø	3

Retningslinjer:

Størrelsen på nye boligtomter kan maksimalt være 2 daa.

§ 5.3 Spredt hyttebygging

Innenfor LNF-område tillatt med spredt hyttebygging kan det innenfor hvert delområde tillates nye hytter jf. fordeling i tabell under.

Nr	Område	Antall nye hytter
F1	Hjuksebø	5
F2	Sunds	5

§ 5.4 Spredt næringsbygging

Innenfor LNF sone B/N kan det på landbrukseiendommer gis tillatelse til nye tiltak til følgende formål i planperioden jf. fordeling i tabell under:

- Oppføring og/eller ombygging av eksisterende bygninger til utleiebygg eller annen småskala næringsvirksomhet på gården. Nye bygg skal være på maksimalt totalt 300 m2 BRA.
- Bruksendring av eksisterende bygg til næringsvirksomhet

Nr	Område	Antall nye tiltak
N/B1 A	Hjuksebø	1
N/B1 B	Hjuksebø	0
N/B1 C	Hjuksebø	1
N/B1 D	Hjuksebø	1
N/B2 A	Klevarsida	1
N/B2 B	Klevarsida	2
N/B2 C	Klevarsida	1
N/B3	Holtsås	2
N/B4 A	Nordagutu	1
N/B4 B	Nordagut	1
N/B4 C	Nordagutu	2
N/B4 D	Nordagutu	1
N/B4 E	Liagrenda	1
N/B5 A	Vegheim/Sauar	0
N/B5 B	Vegheim/Sauar	0
N/B5 C	Vegheim/Sauar	1
N/B5 D	Vegheim/Sauar	1
N/B5 E	Vegheim/Sauar	1
N/B6 A	Gunheim	1
N/B6 B	Gunheim	1
N/B6 C	Gunheim	0
N/B6 D	Gunheim	1
N/B7 A	Stranna	1
N/B7 B	Stranna	1
N/B7 C	Stranna	1
N/B7 D	Stranna	1
N/B8	Håtveit	1
N/B9	Sætersbø	1

Retningslinjer:

Bygninger og andre tiltak må være tilpasset terreng og eksisterende bygg. Nye bygg og/eller ombygging skal innpasses i tunet på garden. Det skal legges vekt på bygging med røtter i tradisjoner og god byggeskikk.

§ 5.5 Lokaliseringskriterier for spredt bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse

I område der spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse kan tillates, må det ved søknad om fradeling dokumenteres at tiltakene:

- Kan få tilfredsstillende adkomst
- Kan få tilfredsstillende vann og avløpsløsning
- Ikke er utsett for flom eller skred
- Ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bygg
- Ikke er utsatt for støy eller annen forurensing
- Ikke kommer i konflikt med:
 - o Dyrkbar eller dyrka mark eller byggegrense mot dyrka mark
 - o Automatisk freda eller vedtaksfredet kulturminne eller kulturmiljø
 - o Viktige område for biologisk mangfold
 - o Viktige friluftsområde

§ 5.6 Spredt bryggebygging

Innenfor LNF-område sone BR kan det innenfor hver gruppering av delområder tillates totalt antall nye brygger jf. fordeling i tabell under.

Nr	Område	Antall nye brygger
BR1 A	Stranna (Holte brygge syd)	2
BR3	Stranna (Vik)	1
BR4	Stranna (Strandli)	1
BR5 A	Stranna (Gjernes)	1
BR6	Nesodden (Odden brygge)	1
BR7	Nesodden (Bratstedodden)	1
BR8	Nesodden (Eyra)	1
BR9 A	Liagrenda (Vålanes)	1
BR9 B	Liagrenda (Vålanes sør)	1
BR10	Liagrenda (Stangeodden)	1
BR12	Sauarleva (Holtatangen)	1
BR17	Sauarleva (Pilodden)	1 (2)
BR19	Heddalvannet sør (Hem)	1
BR20	Heddalvannet sør	2
BR21 B	Heddalvannet sør (Tjuvodden)	1
BR22 B	Heddalvannet sør (Innleggen)	1
BR22 C	Heddalvannet sør (Haugholthammeren sør)	1
BR25	Heddalvannet sør (Haukedalsbukta)	1
BR28	Heddalsvannet nord (Høgsludodden)	1

I områder der spredt bryggebygging kan tillates, må det ved byggesøknad dokumentere at tiltaket:

- Ikke er utsatt for eller kan utløse skred
- Ikke kommer i konflikt med:
 - o Dyrkbar eller dyrka mark eller byggegrense mot dyrka mark

- o Automatisk freda eller vedtaksfredet kulturminne eller kulturmiljø
- o Viktige område for biologisk mangfold
- o Viktige friluftsområde

Det er ikke lov å sette opp gjerder, bygg eller andre innretninger som hindrer allmennhetens frie ferdsel eller som privatiserer brygge eller landområdet innenfor. Maksimalt areal for brygge er 20 m² og maksimal lengde er 8 m.

Retningslinjer:

Ved etablering av ny brygge skal det alltid gjøres en vurdering av om det er mulig å få til fellesløsning med andre brygger, eventuelt samlokalisere brygge med andre brygger. Kommunen kan kreve fellesløsning eller samlokalisering.

Brygge bør plasseres der adkomst allerede finnes. Etablering av nye brygge åpner ikke for bygging av ny adkomstveg.

Brygge bør sikres/forankres med wire eller lignende for å hindre at brygga tas av flom.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Byggeforbudssoner (PBL § 11- 11 nr. 5)

Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:

- Langs Gvarvelva, Norsjø og langs vannstrengengen fra Norsjø til og med Heddalsvannet: 100 m
- Øvrige LNF- områder langs vann og bekker med årssikker vannføring: 50 m
- Langs verna vassdrag: 100 m

I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20- 1 og 20- 2.

For arealer avsatt til byggeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 20- 1 og 20- 2 før området inngår i godkjent reguleringsplan. I reguleringsplaner skal byggeforbudssonene være førende.

All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse.

Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp.

Retningslinjer:

Avstand til vassdrag måles horisontalplanet ved normal vannstand. Det kan gjøres unntak fra avstandskravet der tiltaket kommer utenfor den naturlige strandsone som følge av høy skrent, bilveg eller lignede. Avstandskravet kan reduseres langs små bekker hvis andre hensyn ikke påvirkes negativt, men avstanden må ikke være mindre enn 30 m.

Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, som oppvekstmiljø for planter- og dyreliv. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.

Det oppfordres til å legge til rette for allmenn ferdsel og bruk ved at stier og fiskeplasser med mer holdes åpne og tilgjengelige.

§ 6.2 Vegetasjon i byggeforbudssonene langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning, gir levested for planter og dyr og bidrar til flomsikring og friluftsliv, jf. vannressursloven § 11. Nødvendig skjøtsel kan utføres, dersom det ikke kommer i konflikt med biologisk mangfold.

Retningslinjer:

Gunstig skjøtsel/ inngrep i naturtyper som krever en viss skjøtsel for å opprettholde verneverdien, anbefales.

Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.

§ 6.3 Tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssoner langs vassdrag (PBL § 11-11 nr. 6)

Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av gang- og sykkelveier, turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til kantvegetasjon, viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

§ 6.4 Kombinert formål småbåthavn/friluftsområde (PBL § 11-11 nr. 6)

Innenfor område 44 kan det etableres småbåthavn, havn som kan benyttes i sammenheng med næringsaktivitet på næringsarealet innenfor eller til friluftsliv eller en kombinasjon av disse.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL §§ 1- 6 og 11- 8)**SIKRINGS-, STØY OG FARESONER § 11-8 A****§ 7.1 Kvikkleireskred**

Innenfor hensynssonene skal områdestabilitet dokumenteres ved utarbeiding av reguleringsplan. For byggesøknader der områdestabilitet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal sikring av områdestabilitet i anleggsfasen og etter ferdigstilling av tiltak dokumenteres.

Retningslinjer:

NVE's retningslinjer nr 2-2011 Flom og skredfare i arealplaner 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred eller revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av områdestabilitet.

§ 7.2 Jordskred, steinsprang og snøskred

Hensynssonene er vist i temakartet fare- og sikringssoner. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og eller søknad om tiltak etter PBL innenfor sonene skal reell fare og evt. behov for sikringstiltak kartlegges.

§ 7.3 Flom

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og eller søknad om tiltak etter PBL innenfor sonene skal reell flomfare og evt. behov for sikringstiltak kartlegges.

Bebyggelse innenfor hensynssonen skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen", jfr. den til en hver tid gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20" årsflom, jfr. den til en hver tid gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

Informasjon:

Hensynsoner for flom er bare vist ved tettsteder og utbyggingsområder.

§ 7.4 StøyRetningslinjer:

Hensynssonene er vist i temakartet fare- og sikringssoner. Hensynssonene er delt inn i rød sone (80 dBA) og gul sone (70 dBA) jf. Retningslinje T-1442 Støy i arealplanleggingen T-1442 skal legges til grunn ved søknad om tiltak.

§ 7.5 Kraftlinjer

Ved nyetablering av bolig, fritidsbolig, skole, barnehage eller institusjon eller ved nyetablering/opprusting av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at bygg ikke har magnetfelt over 0,4µT (mikrotesla). Beregning av nivået på magnetfeltet skal baseres på fakta om anlegget og forventet gjennomsnittlig strømbelastning gjennom året. Aktuelle tiltak for å redusere magnetfeltnivået skal utredes dersom nyetablering eller opprusting medfører magnetfelt over 0,4 µT i berørte bygg. Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 7.6 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor hensynssonene er det forbudt med tiltak som kan forurensa drikkevannskildene.

**SONER MED HENSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNSTRUKTUR, LANDSKAP
ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, §11-8 C****§ 7.7 Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11- 8, bokstav c)**Retningslinjer:

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

Innenfor hensynssonene skal det arbeides for å etablere sammenhengende turstier mellom henholdsvis Evjutunet og Nes på østsiden av Gvarvelva og mellom Kåsamoen og Oredalen på vestsiden av elva.

§ 7.8 Hensynssone med særlig hensyn til kulturlandskap og kulturmiljø (PBL § 11- 8 bokstav c)Retningslinjer:

Det bør ikke tillates andre bygg eller tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring innenfor hensynssonene for viktige kulturlandskap.

Alle saker om bygninger og bygningsmiljøer som faller inn under PBL §§ 20-1 og 20-2 a) og b) innenfor områder som er avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø i Gamlegata i Gvarv og innenfor områdene avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til landskap på Nes, Evju og ved Sauherad kirke skal sendes Telemark fylkeskommune til uttalelse før behandling i Sauherad kommune.

Innenfor områdene markert som hensynssone bevaring kulturmiljø innenfor sentrumsområde Sone 1 gjelder bestemmelsene i kap 7.3 Spesialområde bevaring i reguleringsplan Gvarv S (øst) planID 09141994.

Naturgitte og kulturskapt nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende elementer i landskapsområder vurdert som verdifulle landskap i kommunedelplanen skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes.

§ 7.9 Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø – biologisk mangfold (PBL § 11- 8 bokstav c)

Retningslinjer:

Alle saker om bygninger og bygningsmiljøer som faller inn under PBL §§ 20-1 og 20-2 a) og b) innenfor områder som er avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø – biologisk mangfold, skal sendes Fylkesmannen til uttalelse før behandling i Sauherad kommune.

Tiltak og nødvendig skjøtsel innenfor hensynssonen må ikke komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold. Før eventuelle tiltak og endret bruk innenfor hensynssonene kan tillates, bør området kartlegges nærmere.

§ 7.10 Hensynssone med særlig hensyn til landbruk (PBL § 11- 8 bokstav c)

Retningslinje:

Dyrking bør foregå etter prinsipper for økologisk dyrking.

HENSYNSSONER FOR OMRÅDE SOM ER BÅNDLAGT ETTER ANNET LOVVERK ELLER I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER ANNA LOVVERK, §11-8D

§ 7.11 Båndleggingssone naturvern

Innenfor sonene gjelder bestemmelser om verneområdene etter Naturmangfoldlovens § 34.

§ 7.12 Båndleggingssone kulturminne og kulturmiljø

Kulturminnene innenfor sonen er fredet etter kulturminneloven. Alle tiltak på freda bygg utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon fra kulturminnelova. For de to kirkestedene fra middelalderen er ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:

Evt. søknad om dispensasjon fra kulturminneloven sendes Telemarks fylkeskommune.

HENSYNSSONER MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, §11-8E

§ 7.13 Krav om felles plan

For områder innenfor gjennomføringssoner er det krav felles plan.

Innenfor H810_1: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (H)
 Innenfor H810_2: Før utbygging skal det foreligge en områdereguleringsplan for området (C)
 Innenfor H810_4: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (S)
 Innenfor H810_5: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (G)
 Innenfor H810_6: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (O og M)
 Innenfor H810_7: Før utbygging skal det foreligge en områdereguleringsplan for området (23)
 Innenfor H810_8: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området 22a
 Innenfor H810_12: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (12a, 12b og Q)
 Innenfor H810_3: Før utbygging skal det foreligge en felles reguleringsplan for området (30)

Retningslinje:

Innenfor H810-6: Det skal i reguleringsplan legges inn bestemmelser om rekkefølgekrav som hindrer samtidighet mellom drift av masseuttak område M og bruk av hytter i område O.

8 VEDLEGG

Vedlegg 1 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. For en del av disse reguleringsplanene er bare deler av dem fortsatt gjeldende.

PlanID	Navn	Vedtatt	Sist endret
01011988	Breiset hytteområde	24.11.1988	
01021992	Området nord for Dugurdsfjell	17.12.1992	
01032010	Breiset hytte- og aktivitetssenter, del av gnr. 36 bnr. 1	29.04.2010	18.11.2013
03011968	Gnr. 36 bnr. 1 Angard (Skogenfeltet)	25.01.1968	
03021977	Skoletomt øvre Sauherad	10.06.1977	
03031978	Muggerudfeltet	23.03.1978	
03041979	Hjuksevelta	03.09.1979	
03051982	Hjuksevelta. Endr v/sagbruk	25.02.1982	
03061983	Hjuksevelta. Endr v/Hjukseåa	21.03.1983	
03071986	Skogen nedre	20.11.1986	
03081989	Haslekås nedre	22.06.1989	
03111997	Hjuksevelta, RV 360	28.06.2001	
03121996	Hjuksebø g/s langs RV 360	02.04.1996	
03131997	Sollifeltet gbnr. 35/3	30.01.1997	
03142004	Hjuksevelta område 3.14	24.06.2004	
03152001	Hjuksevelta vest	28.06.2001	
03161983	Hjuksevelta. Endr v/Muggerudadkomst øst	21.03.1983	
04011979	Holtsås	12.07.1979	
05011959	Nordagutu	19.06.1959	
05021979	Nordagutu, Vestre del	13.11.1979	
05041986	Nordagutu, Endr v/Nordagutu gård	25.06.1986	
05051989	Nordagutu nordre, Svevalia	09.02.1989	
0506	Svevalia/renseanlegg		
05071998	Jordrenseanlegg, Sundsmoen	04.03.1998	
05081994	Fv.H-44 Valebøvegen	24.11.1994	
05091999	Nordagutu samfunnshus	24.06.1999	
05102005	Reguleringsendring Sundsmoen	15.12.2005	
05112005	Regulering Gnr. 17 bnr. 24 - Sauar	15.12.2005	
05121985	Nordagutu - Bjørnli/Visjålia	01.07.1985	
05132011	Svevalia delområde 2 gbnr 17/1	29.09.2011	

05142011	Nordagutu barnehage - ny tomt	29.09.2011	
06011977	Sauarberga	27.09.1977	
06022012	Mjågetjønnskifer- og muresteinuttak	12.06.2014	
07011987	Akkerhaugen øst I	17.12.1987	
07021988	Akkerhaugen øst II	24.11.1988	
07031988	Norsjø feriesenter	24.03.1988	
07041999	Ryntveit masseuttak	14.10.1999	
07052004	Haukvik/Vaalanes - wakeboardanlegg	26.02.2004	
0706.2006	Norsjø Ferieland, mindre vesentlig endring	13.11.2006	
07072008	Ryntveit massetak gbnr. 4/2	19.06.2008	23.01.2012
0708.2008	Norsjø Ferieland, flytende hytteanlegg	19.06.2008	
07091993	Akkerhaugen, Norsjøtunet	01.09.1993	
07102009	Ny adkomstveg Liagrenda	19.11.2009	
08011956	Akkerhaugen og omegn	12.05.1956	
08021979	Akkerhaugen m/Åsjordet	17.01.1979	
08031981	Akkerhaugen. Avkj til lager	09.02.1981	
08041987	Akkerhaugen gartneri	05.02.1987	
08051996	Akkerhaugen gartneri, utvidelse	29.08.1996	
08071992	Nord for Norsjø turisthotell	18.06.1992	
08082001	Akkerhaugen vest, gbnr 60/1 fnr 16	08.03.2001	
08092004	Berg	06.05.2004	18.11.2013
08102008	Akkerhaugen, gnr. 59 bnr. 20	13.03.2008	
08112010	Indungsås/Megardsmoen	29.04.2010	
08122011	Nedre Sauherad vannverk	10.03.2016	
08132011	Boligbygging Balder Dahl	14.06.2012	
08142014	Jonsåsreset rasteplass	11.06.2015	
08152015	Idungsås/Megardsmoen - endring	22.09.2016	
09021965	Sorenskrivergården på Gvarv	25.11.1965	
09031983	Gvarv sentrum, hovedplan	07.03.1983	
09121990	Sorenskrivergården endr v/friareal	13.12.1990	
09131990	Gvarv skole bygdeheimen	25.04.1991	
09141994	Gvarv sentrum (øst)	15.12.1994	
09151992	GS-veg Gvarv skole- Helsesenteret	12.11.1992	
09161998	Omsorgsboliger, Holmenvegen	10.12.1998	
09171999	Lekeareal Sosialistgata	02.09.1999	
09182001	Gvarvhølen, Gvarv sentrum	08.03.2001	
09202000	Timdal -Texaco	13.09.2000	
09212003	Nytt sykehjem Notevarp gnr. 76 bnr. 1	11.12.2003	
09222005	Gunheim - del I (gnr 82 bnr 3 og 4)	15.12.2005	13.06.2013
09231997	Gvarv skole, utvidelse av skoletomt	27.02.1997	
09242009	Gamlegata Gvarv, del av gbnr 78/272,273	14.05.2009	
0925.2009	Gvarv, gnr. 78, bnr. 69 + 78/115	19.11.2009	
09272011	Notevarp barnehage/boliger del 1	01.12.2011	
09282012	Notevarp barnehage/boliger del 2	14.06.2012	21.08.2012
09322013	Lindheim næringsområde	08.05.2014	
10021977	Industriområde Brenna	14.06.1977	
10031999	Geiteryggen	22.09.1999	
10042002	Hørte	26.09.2002	
10052003	Storkaas/Brenna	06.03.2003	
10062007	Hørte grendehus og idrettsanlegg	14.06.2007	
10072008	Hørte endring - Tollhaugen gbnr. 86/ 38,39	14.02.2008	
10082011	Industriområde Storkaas/Brenna	09.02.2012	27.02.2012
10092013	Geiteryggen del III gbnr 86/38	06.03.2014	16.11.2015
11021973	Sagatun	19.09.1973	
11031973	Gvarv Vest Hetterudfeltet	12.12.1973	
11041976	Sagatun II	23.11.1976	
11051982	Oredalen	10.02.1982	
11061982	Norsjø sag	16.12.1982	
11071987	Ødegårdsfeltet	18.03.1987	
11081988	Sagatun II Endr v/planteskolen	24.11.1988	

11101994	Ødegårdsfeltet	24.03.1994	
11112005	Gvarv vest	13.10.2005	
11122011	Ødegårdsfeltet delområde 3	19.05.2011	
12011996	Årnes brygge	15.02.1996	
12022001	Gang- og sykkelveg på Årnes	28.06.2001	
112032006	Stranna grendeveg parsell II	14.12.2006	
12042007	Arines, Årnes	10.05.2007	
1205.2009	Stranna grendeveg parsell II, endring	05.10.2009	
12062009	Arines, Årnes	19.11.2009	
12072010	RV36 Slåttekås - Årås	01.11.2012	
12082010	RV36 Årås - Årnes	01.11.2012	