



| Styre/råd/utval                  | Møtedato   | Saknr |
|----------------------------------|------------|-------|
| Utval for plan teknikk og næring | 16.06.2020 | 59/20 |
| Kommunestyret                    | 22.06.2020 | 79/20 |

Saksansvarleg: Øyvind Dag Dahle

Arkiv: PLANID-09362018,  
PLANTYPE-35, FA-L13, GBN-  
178/15, GBN-178/289

Arkivsaknr.: 20/652

## **Detaljreguleringsplan for Gvarvgata 100 boligområde - 2. gangs behandling**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Gvarvgata 100 boligområde. Planen har planID 09362018 og består av plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser og beskrivelse datert 08.06.2020.

### **22.06.2020 Kommunestyret**

#### **Behandling:**

Kommunalsjef Vidar Lofthus orienterte til saka.

Tilrådinga frå PTN utvalet vart samrøystes vedteke.

#### **KS- 79/20Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Gvarvgata 100 boligområde. Planen har planID 09362018 og består av plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser og beskrivelse datert 08.06.2020.

#### **Tillegg:**

Vegetasjonsskjerm mot landbrukseiendommen merket GV skal være fellesareal for boligene innenfor reguleringsområdet. Plankart og planbestemmelser skal endres iht. dette.

Under dokumentasjonskrav skal det fremlegges en skjøtselplan for vegetasjonsskjermen, som godtgjør at skjermen vil avbøte ulempene fra landbrukseiendommen.

Vegetasjonsskjermen plasseres i samråd med grunneier av landbrukseiendommen og utbygger.

## **16.06.2020 Utval for plan teknikk og næring**

### **Behandling:**

Innstillinga ble enstemmig vedtatt med tillegg utformet av PTN utvalget:

### **PTN- 59/20Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Gvarvgata 100 boligområde. Planen har planID 09362018 og består av plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser og beskrivelse datert 08.06.2020.

Tillegg:

Vegetasjonsskjerm mot landbrukseiendommen merket GV skal være fellesareal for boligene innenfor reguleringsområdet. Plankart og planbestemmelser skal endres iht. dette.

Under dokumentasjonskrav skal det fremlegges en skjøtselplan for vegetasjonsskjermen, som godtgjør at skjermen vil avbøte ulempene fra landbrukseiendommen.

Vegetasjonsskjermen plasseres i samråd med grunneier av landbrukseiendommen og utbygger.

### **Bakgrunn for saka:**

På vegne Gvarvgata 100 as fremmer Sør Arkitekter as (Søndergaard og Rickfelt as) forslag til reguleringsplan for gnr/bnr 78/15 og 78/289 på Gvarv.

Formålet med reguleringsplanen er å omregulere fra offentlig formål i gjeldende plan til boligformål på eiendommen gnr/bnr 178/15. Parkområdet på gnr/bnr 178/289 som ligger i trekanten mellom Hørtevegen og Gvarvgata, er også del av planen. Parkområdet er kommunalt og er foreslått regulert til dagens bruk. Parkområdet er tatt med for å sikre god sammenheng i arealdisponeringen for denne delen av Gvarv sentrum, ikke minst med hensyn til å kunne legge til rette for gode transportlinjer for myke trafikanter.

Planen legger til rette for tett småhusbebyggelse med tilhørende anlegg (18 boenheter) og parkområde på den gamle bygdeheimstomta på Gvarv. Det er lagt opp til kjedehus og leiligheter i 1,5 – 2 etasjer med ca. størrelse på 80 - 140 m2 bruksareal (BRA) som skal omkranse et felles uteareal/tun. Planen legger opp til fellesløsning for adkomst til noen av boligene og en gang- og sykkelveg-forbindelse mellom Hørtevegen og Gvarvgata.

Planforslaget berører hovedsakelig eiendommene gnr/bnr 178/15 (Gvarvgata 100 as) og 178/289 (Sauherad kommune), men berører også gnr/bnr 178/69 (felles eie).

**Saksomtale:**

Reguleringsplanen var til offentlig ettersyn og høring i perioden 12.02.2020 – 27.03.2020. Følgende kom med uttalelser:

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Miljøhygienisk avdeling
- Bane NOR
- Henning Skårdal

**Fylkesmannen i Vestfold og Telemark**

Vi slutter oss til kommunens vurderinger til planforslaget. Vi er enige i at det må legges frem en geoteknisk utredning, og oppdatert støyanalyse før 2.gangsbehandling av planen. Ut over dette har vi ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Geoteknisk utredning og oppdatering av støyanalyse er nå gjennomført. Utredningen bekrefter trygg byggegrunn.

**Vestfold og Telemark fylkeskommune**Lekeplass

VTF mener det er en mangel ved planen at det ikke er avsatt et eget planformål til lekeplass.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren mener det er viktig å lage robuste planer med fleksibilitet slik at unødvendige omreguleringer kan unngås. For denne type utbyggingsprosjekter vil ikke alle detaljer være klare på dette stadiet av prosjektet. Det er vesentlig at reguleringsplanen avklarer det som er nødvendig for at utbyggingen kan gjennomføres på en god måte, men samtidig ikke «låse» mer enn nødvendig hvis forhold kan ivaretas på annen måte. For å sikre at lekearealet får en god plassering og samtidig ivareta fleksibilitet, er det nå lagt inn et bestemmelsesområde som lekearealet skal ligge innenfor.

I bestemmelsene er det forøvrig stilt krav til lekearealet med hensyn til størrelse, utforming, støy, sol og vind, universell utforming og til utstyr.

Jordvern

Det bør legges inn buffersone mot hele landbrukseiendommen, ikke bare mot det som er dyrka mark i dag.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren støtter dette. Dette er også akseptert av tiltakshaver.

## Samferdsel

VTFK vil ikke at det skal tilrettelegges for flere krysningspunkter over fylkesvegene (Gvarvgata og Hørtevegen) i dette området. Krysningspunktene må fjernes fra illustrasjonsplan. Etablert krysningspunkt på vestsiden (nedsiden) av krysset Gvarvgata/Hørtevegen skal benyttes. Adkomstvegen o\_SGS til boligene må endres fra gs-veg til kjøreveg, slik at ikke myke trafikanter ledes mot kryssing av Gvarvgata. Det er dessuten uheldig og blande myke trafikanter og kjørende. Det mener videre at det er lite aktuelt å etablere gs-felt eller fortau langs Gvarvgata på grunn av utfordringer nærmere skolen, og fortau o\_SF2 bør derfor tas ut av planen. For å hindre nye kryssinger av fylkesvegene, bør boligprosjektet henvende seg mot Hørtevegen i stedet for mot Gvarvgata. Det kan best gjøres ved å flytte boligene nærmest Gvarvgata nærmere Gvarvgata, mens den nye atkomstvegen plasseres på motsatt side av disse boligene. Slik vil beboere ledes inn mot «boligtunet», og boliger vil utgjøre en barriere mot kryssing av Gvarvgata. Eventuell støyskjerming mot Gvarvgata kan også fungere som barriere.

Alt areal som eies av Fylkeskommunen mellom Gvarvgata og eiendommen Gvarvgata 100 må reguleres til vegformål. Det kan ikke planlegges bygge/anleggstiltak nærmere Gvarvgatas vegkant enn 5 meter.

### Kommunedirektørens kommentar:

Vi vet at de fleste myke trafikanter som kommer fra Gunheim i dag og som skal til skole/idrettsanlegg/Skrivarfeltet boligområde, krysser først Hørtevegen deretter parkområdet vest for planlagt bebyggelse og til slutt Gvarvgata for å komme over til gs-vegen på sørsidene av Gvarvgata. Denne snarvegen vil også bli brukt i framtida. Når det nye boligområdet blir realisert, vet vi av erfaring at heller ikke disse vil benytte seg av eksisterende krysningspunkt vest for krysset Gvarvgata/Hørtevegen. Hvor de vil krysse Gvarvgata hvis ikke dette blir styrt vet vi ikke, men sannsynligvis lenger øst enn der de som kommer fra Gunheim krysser. Kommunedirektøren frykter dette vil føre til en uryddig trafikksituasjon der myke trafikanter vil komme til å krysse Gvarvgata på ulike steder, istedenfor på et definert og tilrettelagt krysningspunkt.

Kommunedirektøren er derfor uenig med vurderingene til Fylkeskommune, og mener dette standpunktet ikke legger til rette for god framkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det strider også med kommuneplanens bestemmelse §1.11: «*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.*» I korrespondanse med Fylkeskommune slår de fast at de som vegeier av Hørtevegen og Gvarvvegen ikke vil tillate nye definerte krysningspunkter. GS-vegen med krysningspunkter er derfor nå tatt ut av reguleringsplanen siden nevnte krysningspunkter ikke er realiserbare.

Fylkeskommunens anbefaling om å flytte planlagt bebyggelse nærmest Gvarvgata nærmere Gvarvgata, betyr at disse boligene flyttes inn i rød støysone. Kommunedirektøren mener denne anbefalingen strider mot støyretningslinje T1442 som er styrende i plansaker. Støyretningslinjer sier: «*Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er*

*lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.»*

Fylkesmannen som er overordnet støymyndighet uttrykker at det vil være en klar tilsidesettelse av støyretningslinjen T1442 hvis man legger boligbebyggelsen inn i rød støysone, og mener at dette bør unngås.

Etter oppdatert støyanalyse, er nå byggegrense trukket 2 m lenger vekk fra Gvarvgata for å komme ut av rød støysone. Denne justeringen var uansett nødvendig for å innfri Fylkeskommunens avstandskrav til Gvarvgata fra planlagt internveg.

Fylkeskommunenes ønske om å flytte bebyggelsen nærmere Gvarvgata er blant annet for å tydeliggjøre Gvarv sentrum med et stramt gateløp, samt hindre at det blir mye vegareal og store asfaltflater mellom Gvarvgata og bebyggelsen. Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig i dette prinsippet, men som beskrevet over er ikke denne løsningen forenlig føringer i støyretningslinjen. Med valgt utbyggingsløsning som innebærer parkering ved hver boenhet, vil dessuten Fylkeskommunes løsning, etter kommunedirektørens vurdering, redusere kvaliteter ved tunet som et bilfritt tun vil ha.

For å legge til rette gode offentlig rom i Gvarv sentrum er det flere faktorer som spiller inn i tillegg til gate- og bebyggelsesstrukturen. Utformingen av selve bebyggelsen er viktig, og utformingen av arealene mellom gate og bebyggelse er viktig. Boligbebyggelsen her bør utformes som sentrumsbebyggelse og ikke en ordinær boligområdebebyggelse. Bebyggelsen skal henvende seg mot Gvarvgata og fasade mot Gvarvgata skal tydelig bærer preg av å være en framside. Det er også viktig at arealet mellom bebyggelsen og Gvarvgata ikke dekkes med mer fast dekke/asfalt enn det som er absolutt nødvendig for adkomstveg samt adkomst til garasjer.

Det er nå lagt inn følgende bestemmelser som styrker dette:

- Det skal legges spesiell vekt på estetisk utforming av bebyggelsen som vender mot Gvarvgata. Bebyggelsen skal utformes som sentrumsbebyggelse, og den skal fremme gode gate- og uterom.
- Fasader mot Gvarvgata og parkområde o\_GP skal tydelig bærer preg av å være en framside med vindusåpninger, tilbaketrukne deler og små forhager.
- Det tillates ikke sammenhengende støyskjerm mot Gvarvgata og parkområde o\_GP.
- Utover adkomstveg til boligene og adkomst til garasje, tillates det ikke sammenhengende asfaltflater på areal mellom bebyggelse og Gvarvgata. Det skal være betydelig innslag av grønne areal mellom bebyggelse og Gvarvgata helt inn til veggliiv. Dette skal framgå av situasjonsplan.
- Vegbanen for interne adkomstveger (asfaltert flate) skal ha maksimal bredde på 3 m med mulighet for breddeutvidelse i kurver.

## Kulturarv

Vestfold og Telemark fylkeskommune finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan for Gvarvgata 100 kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser av kokegroplokalitet id 249805 før tiltak iht. planen kan realiseres. Tilstrekkelig dokumentasjon

er allerede gjennomført i forbindelse med registreringen utført av tidligere Telemark fylkeskommune.

Kulturminnet, id 249805-1 og 249805-2 skal merkes i plankartet som Bestemmelsesområde og gis fortløpende nummer # (#1, og #2).

Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens Fellesbestemmelser: «Det berørte kulturminnet, id 249805-1 og 249805-2, som er markert som Bestemmelsesområde (#1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Dersom ovennevnte tekst ikke innarbeides i reguleringsbestemmelsene er denne uttalelsen å forstå som en innsigelse.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsen «Det berørte kulturminnet, id 249805-1 og 249805-2, som er markert som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.» er nå lagt inn.

#### **Miljøhygienisk avdeling**

Planområdets beliggenhet mellom to vegger og i nærheten av jernbanelinjen, gjør at en del av planområdet vil være støyutsatt. Hovedstøykilden er vegtrafikk, mens den nordlige delen av planområdet er noe utsatt av støy fra jernbanen. Pga høye støynivåer på husfasadene mot Gvarvgata (rød støysone), må innendørs lydnivå beregnes når detaljerte plantegninger foreligger, som beskrevet i

støyutredningen.

Dersom det i dette tilfellet skal tillates bygging av boliger i rød støysone, bør krav om avbøtende tiltak nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende. Slike tiltak kan være f.eks.

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Min 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal min 1 soverom ligge mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom mot på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

Siden det i støyutredningen er satt som en forutsetning at husrekke nærmest Gvarvgata (byggetrinn 2) bygges og er en del av skjermingen av felles uteområde og lekeplass, og dette utbyggingsprosjektet er delt i flere byggetrinn, med første byggetrinn vest i planområdet med rekkefølgekrav om felles uteoppholdsareal og lekeplass, bør støyutredningen også vise støynivåer på felles uteområde og lekeplass uten byggetrinn 2 som støyskjerming.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er stilt krav om at dokumentasjon på at innendørs støy er beregnet og støykrav i NS8175 legges ved byggesøknad for boliger med fasade mot Gvarvgata.

Byggegrense mot Gvarvgata justert (økt litt) slik at boligbebyggelse til liggende utenfor rød støysone i tråd med støyretningslinje T1442.

Det er stilt krav om at det ved rammesøknad skal foreligge dokumentasjonen som viser at private og felles uteoppholdsarealer inkludert lekeareal innfrir støyretningslinje T1442 for utendørsstøy.

Kommunen har bedt om at støysonene beregnes og vises uten planlagt bebyggelse mot Gvarvgata og jernbane. Denne informasjonen er oversendt kommune og hensynssonene med hensyn til støy er justert forhold til dette.

## **Bane NOR**

I planbeskrivelsen 3.2- Merknader opplyses det at det kom inn 5 merknader til varslet planstart. Bane NORs uttalelse, datert 06.02.2019 er ikke medtatt eller registrert.

Det påpekes at støyrapporten har klare mangler fordi den ikke omfatter støy fra jernbanen som ligger ca. 60 m unna planområdet.

Bane Nor mener at bestemmelsene er noe svake fordi de ikke tar opp avbøtende tiltak eller gjennomføring av dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er riktig at merknaden fra Bane NOR ved planvarsel ikke er nevnt. Det burde den ha vært. Merknaden hadde følgende innhold: «Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane NOR har derfor ingen merknader.»

Ved 1. gangs behandling påpekte kommunedirektøren at støyrapporten ikke omfattet støy fra og jernbane, og det ble lagt inn et krav om støyrapporten måtte oppdateres med beregninger for jernbanestøy før 2.gangs behandling av planen. Det er nå gjennomført, og støyrapporten viser at den nordlige delen av planområdet påvirkes av støy fra jernbanen.

Bestemmelser om avbøtende tiltak og gjennomføring av disse er tatt inn i bestemmelsene,

og det er knyttet dokumentasjonskrav knyttet til utendørs og innendørs støy.

### **Henning Skårdal (eier av naboeiendom gbnr 178/12)**

Avstand fra bebyggelse til dyrket mark er foreslått en reduksjon fra 20 til 10 meter i detaljreguleringsplanen for Gvarvgata 100 boligområde. Dette er ikke i tråd med gjeldende regelverk kommunen har i forhold til grensen på 20 meter til dyrket mark. Dette er heller ikke forsvarlig i forhold til driften på gården i forhold til sprøyting med vindavdrift, støy med tåkesprøyting på nattetid, samt føyke i våronn og innhøsting. Det vises til at mange preparater av sprøytevæske har større krav angitt på sprøyteetikett, opptil 30 meter.

Det som nå er kårbolig på gårdstunet og som er bygget som ligger nærmest planområdet, er vurdert revet og areal dyrket opp. Det må derfor være 20 m byggegrense mot hele landbrukseiendommen, ikke bare mot den delen som nå er dyrka mark.

Det ble også lagt inn krav til 20 meter sone når det ble bygd leiligheter Nord for 178/12 fra kommunen, for noen år tilbake som ble gjennomført.

Med tanke på HMS for min egen del, og for alle naboene som kommer på Gvarvgata 100, er det nødvendig med et minimum grense på 20 meter til dyrka mark.

For å oppnå 20 m byggegrense mot dyrka mark forslår Skårdal følgende løsninger:

- frigi parkområde kommunen har ved siden av Gvarvgata 100 til bygging av boliger, for å opprettholde grense til dyrket mark.
- regule om noe av hans eiendom 178/12 til boligformål slik at det faktisk kan bygges som planlagt på Gvarvgata 100

### Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel sier at: «Byggegrense mot dyrka mark skal være 20 m hvis ikke annet er fastsettes i reguleringsplan.» Det er også gitt følgende retningslinje: «Avstanden kan reduseres/økes etter nærmere vurdering av stedlige forhold f.eks. landskap, terrengform, eksisterende vegetasjon. I reguleringsplaner skal byggegrense være førende»

Innenfor sentrumsplanen for Bø gjorde Fylkesmannen en vurdering av om byggegrense mot dyrka mark gjaldt for eksisterende utbyggingsområde, og konkluderte med at den ikke gjorde det.

Dette betyr at en i reguleringsplan ikke må følge kravet om 20 m byggegrense mot landbruk, men at landbruksinteressene og utbyggingsinteressene må veies opp mot hverandre.

Skårdal påpeker at det på etikett for sprøytemiddel er angitt krav til minsteavstand, og at denne kan være opp til 30 m for noen preparater. Dette avstandskravet er imidlertid ikke knyttet opp mot naboeiendommer, men til overflatevann. Forskriften angir ikke noen spesifikk avstand mot naboeiendom, men den påhviler den som sprøyter et ansvar i å unngå



at sprøytemiddel kommer inn på naboeiendommer.

Ved 1. gangs behandling la kommunedirektøren vekt på behovet for fortetting og høy utnyttelse av arealet innenfor den definerte sentrumssonen. I fortettingsanalyse for Gvarv sentrum er det pekt på et begrenset antall områder med mulighet for boligutnyttelse av et visst omfang i sentrum. Dette området er et av disse.

Det er imidlertid viktig å begrense ulempene for landbruksdrift og uheldige konsekvenser for beboerne i boligområdet. Som et avbøtende tiltak til den reduserte byggegrense mot landbruk, var det ved offentlig ettersyn av planen lagt inn krav om vegetasjonsskjerm mot dyrka mark. I planforslaget som nå legges fram er vegetasjonsskjermen forlenget slik at den dekker hele grensa mot landbrukseiendommen. På sistnevnte strekning er nå også byggegrensen økt fra 4 til 10 m. Det er også lagt inn bestemmelsesområde for lekearealet som blant annet sikrer god avstand mot dyrka mark.

Midt-Telemarks landbrukskontor uttaler at man i utgangspunktet bør lempe minst mulig på avstandskravet, men at dette må veies opp mot ønske om fortetting innenfor sentrumsformålet. Det vises til at Fylkesmannen ved tidligere anledninger har uttalt at man kan lempe på byggegrensa i sentrumssonene der det legges opp til fortetting. Landbrukskontoret anbefaler at vegetasjonsskjermen forlenges slik at den omfatter grense mot hele landbrukseiendommen.

Utbygger uttaler at en forlenget vegetasjonsskjerm og økt byggegrense til 10 m her kan aksepteres selv om en boenhet må tas ut, men en generell økning av byggegrense mot landbruk utover 10 m ikke er akseptabelt for prosjektet. Det pekes på at det er lagt ned mye arbeid for å komme fram til et utbyggingskonsept som er gjennomførbart på Gvarv. Hvis byggegrensen økes til 15 m vil byggeområdet reduseres med ca. 1500 m<sup>2</sup> til ca. 5500 m<sup>2</sup>. Dette arealet er for lite til å få til et attraktivt og lønnsomt prosjekt.

Gårdbruker Henning Skårdals forslag om å regulere om deler av den dyrka marka på gbnr. 178/12 som ligger mellom gårdsbebyggelse og leilighetsbebyggelse i nord til boligformål, er ikke i tråd med hverken gjeldende kommuneplaner eller sentrale føringer. Uansett må denne endringen gjøres i en annen prosess.

Kommunedirektøren finner det heller ikke riktig at boligbebyggelsen skal legges inn på offentlig parkområde og redusere dette slik Skårdal foreslår. Det er dessuten krevende å få til god utvikling av boligprosjektet ved å forskyve det i denne retningen fordi området smalner her. Det offentlige parkområdet er forøvrig betydelig redusert ved tidligere eiendomsoverdragelse.

Kommunedirektøren anbefaler at byggegrensen på 10 m mot landbrukseiendommen opprettholdes.

### **Vurdering:**

Utviklingen av dette området med tett boligbebyggelse vil være et positivt bidrag til utviklingen av Gvarv som tettsted og sentrum. Foreslått løsningen vurderes å gi gode, trygge og attraktive boforhold med svært korte avstander til en rekke servicefunksjoner, butikker, friluftsområder og vassdrag. Utformingen er også gunstig med hensyn til demping av støy fra veg og bane, der bygningskroppene vil fungere som støyskjerm for private og felles uterom. Lokaliseringer legger til rette for at mye av transportbehovet kan tas uten bruk av bil og

bygger opp under Gvarv som kollektivknutepunkt.

Kommunedirektøren mener at hensynet til god sentrumsutvikling med høy utnyttingsgrad innenfor sentrumsavgrensingen må veie tungt i denne sammenheng. For å få til denne utviklingen er det lempet på det generelle kravet i kommuneplanens arealdel til 20 m byggegrense mot dyrka mark. For dempe mulig konflikt mellom boligbebyggelse og landbruksdrift skal det etableres vegetasjonsskjerm mot hele landbrukseiendommen som avbøtende tiltak. Kommunedirektøren mener dette er en akseptabel løsning for boligbebyggelsen og landbruksinteressene.

#### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

#### **Vedlegg:**

|            |                                                                               |         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 08.06.2020 | Vedlegg<br>1_Plankart_PLANFORSLAG_Gvarvgata_100_REV_04 06<br>20-A3-L          | 1354274 |
| 08.06.2020 | Vedlegg<br>1_Plankart_PLANFORSLAG_Gvarvgata_100_REV_04 06<br>20-A3-L          | 1354274 |
| 08.06.2020 | Planbestemmelser_PLANFORSLAG_Gvarvgata<br>100_08062020                        | 1354275 |
| 08.06.2020 | Planbestemmelser_PLANFORSLAG_Gvarvgata<br>100_08062020                        | 1354275 |
| 08.06.2020 | Vedlegg<br>3_Illustrasjonsplan_planforslag_Gvarvgata_100_REV_04<br>06 20-A3-L | 1354277 |
| 08.06.2020 | Vedlegg<br>3_Illustrasjonsplan_planforslag_Gvarvgata_100_REV_04<br>06 20-A3-L | 1354277 |
| 08.06.2020 | Planforslag_PLANBESKRIVELSE_Gvarvgata<br>100_REV_08062020                     | 1354282 |
| 08.06.2020 | Planforslag_PLANBESKRIVELSE_Gvarvgata<br>100_REV_08062020                     | 1354282 |
| 08.06.2020 | Vedlegg07_ros-analyse_Gvarvgata 100_REV januar 2020                           | 1354287 |
| 08.06.2020 | Vedlegg07_ros-analyse_Gvarvgata 100_REV januar 2020                           | 1354287 |
| 08.06.2020 | Støyutredning Gvarvgata 100 oppdatert 02032020                                | 1354289 |
| 08.06.2020 | Støyutredning Gvarvgata 100 oppdatert 02032020                                | 1354289 |
| 08.06.2020 | Epost støykonsulent - Til info støy Gvarvgata 100                             | 1354290 |
| 08.06.2020 | Epost støykonsulent - Til info støy Gvarvgata 100                             | 1354290 |
| 08.06.2020 | X04_JB-støy                                                                   | 1354292 |
| 08.06.2020 | X04_JB-støy                                                                   | 1354292 |

|            |                                                                                                           |         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 08.06.2020 | X02C_GvarvNy01B 3_A3 (1)                                                                                  | 1354296 |
| 08.06.2020 | X02C_GvarvNy01B 3_A3 (1)                                                                                  | 1354296 |
| 08.06.2020 | X02B_GvarvNy01B 2_A3 (1)                                                                                  | 1354297 |
| 08.06.2020 | X02B_GvarvNy01B 2_A3 (1)                                                                                  | 1354297 |
| 08.06.2020 | Vedlegg 9_Resultat av arkeologisk registrering_Rapport<br>TfK_Gvarvgata 100                               | 1354299 |
| 08.06.2020 | Vedlegg 9_Resultat av arkeologisk registrering_Rapport<br>TfK_Gvarvgata 100                               | 1354299 |
| 08.06.2020 | rp Gvarvgata 100 geoteknisk notat                                                                         | 1354310 |
| 08.06.2020 | rp Gvarvgata 100 geoteknisk notat                                                                         | 1354310 |
| 08.06.2020 | Uttalelse_Fylkesmannen_VT                                                                                 | 1354302 |
| 08.06.2020 | Uttalelse_Fylkesmannen_VT                                                                                 | 1354302 |
| 08.06.2020 | Uttale_VT_fylkeskommune                                                                                   | 1354303 |
| 08.06.2020 | Uttale_VT_fylkeskommune                                                                                   | 1354303 |
| 08.06.2020 | BaneNOR                                                                                                   | 1354316 |
| 08.06.2020 | BaneNOR                                                                                                   | 1354316 |
| 08.06.2020 | Uttale fra Miljøhygienisk avdeling vedr.<br>detaljreguleringsplan Gvarvgata 100 boligområde<br>(L)(32864) | 1354320 |
| 08.06.2020 | Uttale fra Miljøhygienisk avdeling vedr.<br>detaljreguleringsplan Gvarvgata 100 boligområde<br>(L)(32864) | 1354320 |
| 08.06.2020 | MT_energi                                                                                                 | 1354317 |
| 08.06.2020 | MT_energi                                                                                                 | 1354317 |
| 08.06.2020 | MT_energi_kartvedlegg                                                                                     | 1354318 |
| 08.06.2020 | MT_energi_kartvedlegg                                                                                     | 1354318 |
| 08.06.2020 | Merknader_Henning_Skaardal                                                                                | 1354319 |
| 08.06.2020 | Merknader_Henning_Skaardal                                                                                | 1354319 |
| 08.06.2020 | rp_Gvarvgata_landbruksfaglig_uttalelse                                                                    | 1354325 |
| 08.06.2020 | rp_Gvarvgata_landbruksfaglig_uttalelse                                                                    | 1354325 |
| 08.06.2020 | rp_Gvarvgata_100_uttalelse_utbygger                                                                       | 1354331 |
| 08.06.2020 | rp_Gvarvgata_100_uttalelse_utbygger                                                                       | 1354331 |
| 08.06.2020 | Gvarvgata 100 - Brev om reg.plan til MTK 13.05.20                                                         | 1354334 |
| 08.06.2020 | Gvarvgata 100 - Brev om reg.plan til MTK 13.05.20                                                         | 1354334 |

**Parter:**

Gvarvgata 100 AS

Søndergaard Rickfelt AS