

# Planbeskrivelse

Detaljereguleringsplan for Akkerhaugen panorama - gnr/bnr  
159/34, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202231



## Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
1.1	Hensikten med planen.....	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	3
1.3	Utbyggingsavtaler.....	4
1.4	Krav om konsekvensutredning .....	4
<b>2</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>5</b>
2.1	Overordnede planer .....	5
2.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	6
2.3	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....	6
<b>3</b>	<b>Planprosessen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Varsling og medvirkning .....	7
3.2	Merknader .....	7
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>11</b>
4.1	Beliggenhet.....	11
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	11
4.3	Stedets karakter .....	12
4.4	Landskap.....	12
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.6	Naturverdier .....	13
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	13
4.8	Landbruk.....	13
4.9	Trafikkforhold .....	13
4.10	Barns interesser.....	13
4.11	Sosial infrastruktur .....	13
4.12	Universell tilgang .....	13
4.13	Teknisk infrastruktur .....	14
4.14	Grunnforhold/områdestabilitet .....	14
4.15	Støyforhold.....	17
4.16	Annen forurensing.....	17
4.17	Næring.....	17
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>18</b>
5.1	Planlagt arealbruk.....	18
5.2	Bebyggelsens plassering, høyde og utforming.....	19
5.3	Boligmiljø/ bokvalitet .....	22
5.4	Parkering .....	24
5.5	Tilknytning til infrastruktur.....	25

5.6 Trafikkløsning .....	25
5.7 Vann, avløp og overvann .....	26
5.8 Universell utforming.....	27
5.9 Uteoppholdsareal.....	27
5.10 Miljøoppfølging .....	28
5.11 Klima og energi.....	29
5.12 Landbruk.....	29
5.13 Kulturminner .....	30
5.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	30
5.15 Rekkefølgebestemmelser.....	30
<b>6 Konsekvensutredning .....</b>	<b>30</b>
<b>7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>30</b>
7.1 Overordnede planer .....	31
7.2 Landskap.....	31
7.3 Stedets karakter, byform og estetikk .....	31
7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi Det vurderes lite .....	31
7.5 Naturmangfold .....	31
7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk.....	31
7.7 Barns interesser, uteområder .....	31
7.8 Trafikkforhold .....	32
7.9 Sosial infrastruktur .....	32
7.10 Universell tilgang.....	32
7.11 Energibehov – energiforbruk.....	32
7.12 Jordressurser/landbruk .....	32
7.13 Teknisk infrastruktur .....	32
7.14 Økonomisk konsekvenser for kommunen.....	32
7.15 Konsekvenser for næringsinteresser.....	32
<b>8 Vedlegg: Plandokumenter .....</b>	<b>33</b>

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og forretningsdrift med tilhørende infrastruktur. Planen åpner også for at offentlig eller privat tjenesteyting og kontorvirksomhet. Det legges opp til at eksisterende bygningsmasse for tidligere kommunehus (Idunsvoll 3 og 3A) skal gjenbrukes.

Det legges til rette for 8 boenheter i bygningenes 1. etasje, samt 3 hybler i deler av underetasjen til Idunsvoll 3. Øvrig deler av denne underetasjen vurderes brukt til fellesrom for boligene, men kan også benyttes til kontor eller tjenesteyting. I underetasjen til Idunsvoll 3A planlegges det for forretning (dagligvare). Planen åpner også for kontorvirksomhet og tjenesteyting her.

På et seinere tidspunkt kan det være aktuelt å fortette eiendommen med konsentrert boligbebyggelse på den sørøstre delen av tomta. Planen legger til rette for dette.

## 1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Akkerhaugen Panorama AS er forslagstiller og Sør Arkitekter (Søndergaard Rickfelt AS) er konsulent for planarbeidet.



Figur 1: Situasjonsskart som viser eiendomsgrenser, gnr. og plangrense (svart stiplet linje).

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen gnr/bnr 159/34 som eies av Akkerhaugen Panorama AS. For å ivareta plansammenhengen i området og «rydde opp» i eksisterende plansituasjon, berører planområdet også følgende eiendommer:

Gnr/Bnr	Eier
159/6	Jarle Johannes Jonsås
159/126	Kommunal veg, Midt-Telemark kommune
159/159	Midt-Telemark kommune
159/166	Fylkesveg, Vestfold og Telemark fylkeskommune
159/169	Midt-Telemark kommune

### 1.3 Utbyggingsavtaler

Planen vil kunne utløse behov for utbyggingsavtale. Dette er varslet.

### 1.4 Krav om konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering etter forskriftens §6, og det er konkludert med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer

#### ATP Telemark:

Regional plan for areal og transport i Telemark 2015-2025 skal legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder i Telemark. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	Planforslaget
Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse og næringsbebyggelse innenfor Akkerhaugen sentrum. Dette bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering innenfor tettstedgrensa og til styrking av eksisterende sentrum.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for høyere tetthet av boliger i sentrum, i et område som allerede er bebygget/opparbeidet, og som er avsatt til høyere utnyttelse enn området har i dag.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet ligger i sentrum med gå-/sykkelavstand til tjenestetilbud (noe begrenset) og rekreasjonsområder på Akkerhaugen. Planen legger til rette for etablering av dagligvareforretning som vil bidra til at beboere på Akkerhaugen kan få redusert trafikkbehov. Det er kort avstand til nærmeste bussholdeplass, og moderat avstand til Nordagutu stasjon som er stoppested for Sørlandsbanen og Bratsbergbanen.

#### Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune er området avsatt til sentrumsformål. Sentrumsformålet innbefatter blant annet boligbebyggelse, tjenesteyting, kontor og forretning. Planområdet berører ikke hensynsområder eller bestemmelsesområder, men grenser mot hensynssone for nedslagsfelt drikkevann i nord. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 2. Kartutsnitt som viser utsnitt av kommuneplanens arealdel.

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen er i dag regulert til formålet offentlig bebyggelse i reguleringsplan for Akkerhaugen m/Åsjordet fra 1979, planID 08\_02\_1979.

I nord berøres også en liten del av reguleringsplan for Nedre Sauherad vannverk (g/s-veg), planID 08\_12\_2011.



Figur 3. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i området.

## 2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 5.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Varsling og medvirkning

Det ble varslet oppstart 05.10.2022 med brev, samt i Bø Blad 05.10.2022. Frist for innspill var 03.11.2022. Det kom 5 innspill til varslingen.

### 3.2 Merknader

Sender/dato	Innspill	Vår kommentar
<b>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark</b> <b>Dato Mottatt</b> <b>22.11.2022</b> <b>(brevdato</b> <b>13.10.2022)</b>	<p>Sentrale tema for det videre planarbeidet er omtalt i referat fra oppstartsmøtet 03.10.22. Vi legger til grunn at føringene herfra følges opp videre.</p> <p>I et klimaperspektiv er det positivt at det legges opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og at det skal vurderes å utarbeide en mobilitetsanalyse.</p> <p>Vi understreker viktigheten av støy som tema, når bygningsmassen går fra å være kontorarbeidsplasser til å bli bolig, og det legges til rette for butikk på bakkeplan. Vi forventer ved offentlig ettersyn av planforslaget at det foreligger en støyfaglig utredning og at det redegjøres for nødvendige støyreducerende tiltak, jf. T-1442/2016 punkt. 3.2.1. Vi forutsetter at støyforhold omtales i planbeskrivelsen og at nødvendige tiltak sikres gjennomført i planbestemmelsene og eventuelt tegnes inn i plankart.</p>	<p>Tas til etterretning. Føringer er fulgt opp.</p> <p>Tas til etterretning. Vedr. mobilitetsanalyse, se kommentar til fylkeskommunens innspill til dette temaet.</p> <p>Det er gjennomført støyutredning (Sweco). Denne viser at arealer nærmest fylkesveg ligger i gul støysone, men at det ikke er behov for egne støytiltak i fasade. Alle boenheter vil ha private og felles uteoppholdsareal som ligger utenfor støysone. Dette inkluderer også avsatt lekeareal. Se utdypende beskrivelse i kap. 4.15 og 5.10.1.</p>



	<p>Ut over dette kan vi ikke se at planvarselet kommer i vesentlig konflikt med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har ingen ytterligere merknader.</p>	Tas til etterretning.
<p><b>Fylkeskommunen i Vestfold og Telemark</b> <b>Dato 28.10.2022</b></p>	<p><u>Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25 – (ATP-Telemark)</u> Fylkeskommunen støttar by- og tettstadsutvikling som styrkar eksisterande by- og tettstadssentera i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlege transportval. Område ligg sentralt ved Akkerhaugen i nærleiken av Gvarv, og vil kunna støtte opp under lokalmiljøet her. Føremålet med planlegginga synast å vera i tråd med intensjonane i (ATP-Telemark) og vi viser til dei generelle retningslinene til planen.</p> <p><u>Born- og unge</u> Omsynet til born og unge er sterkt forankra i lovverk og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningslova § 17. Fylkeskommunen ber om at born og unges arealinteresser blir beskrevet og vurdert i saksutredninga og planskildringa. For å kunne ivareta dei lovpålagte krava for born og unge skal lekeareala og andre areal for born og unge verte merka tydeleg på plankartet, og reguleringsbestemmelsene bør innehalde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet, samt opparbeidelse av areala. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldande arealplan og ber om at funksjonskrava til leikeplass og uteareal for born verte etterfulgt. Det er viktig å oppnå god kvalitet på lekeareala, som er funksjonelle med gode solforhold. Fylkeskommunen minner om at barnerepresentanten skal involverast i saker som omhandlar born og unges interesser i planlegginga, og verte framlagt fylkeskommunen si uttale.</p> <p><u>Samferdsel</u> Vi legg til grunn at det skal utarbeidast mobilitetsplan, jamfør kommuneplanens arealdels utfyllande føresegnar og retningslinjer § 2.8. Som ein del av planarbeidet må det gjerast ei vurdering av kryss fv. 553, Nordagutuvegen x Idunsvoll. Idunsvoll er og framkomstveg til gamle Akkarhaugen skule og Idunshall kor det er mykje aktivitetar for born og unge. Ein må difor ha spesiell merksemd på trafikktryggleiken for mjuke trafikantar i krysset mot fylkesvegen i planarbeidet. Planområdet må planleggjast slik at ein får innkøyring frå Idunsvoll. Det må ikkje planleggjast nye avkøyringar som kryssar gang og sykkelvegen langs fv. 553. Byggjegrænse mot Nordagutuvegen bør være minimum 20 meter frå senter av fylkesvegen. Alle tiltak på eller i tilknytning til fylkesvegen må</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Barn- og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planen og i tråd med føringer i kommuneplan. Det vises til utdypende beskrivelser i 4.10, 5.9 og 7.8.</p> <p>Kommuneplanens krav til mobilitetsplan gjelder for nye utbyggingsprosjekt med areal over 500 m2 BRA, som <u>ikke</u> er bolig eller fritidsbolig. Forretningslokalet er på ca. 110 m2. <b>Det kan komme noe tjenesteyting/kontorvirksomhet i tillegg (, men sannsynligvis ikke). Uansett vil totalareal utenom bolig ligge godt under 500 m2 BRA, og det er derfor ikke laget noen egen mobilitetsanalyse.</b> Det er imidlertid gjort beregninger av trafikkproduksjon som planen vil kunne generere, og det er</p>

	<p>planleggjast etter normalar gitt i Handbok N100, veg- og gateutforming og Handbok V121, geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Naudsynte tiltak må sikrast gjennomført med rekkjefylgjekrav i reguleringsføresegnene. For alle tiltak på fylkesveg må det i reguleringsføresegnene settast krav til at detaljerte byggjeplanar skal vere godkjende av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaka.</p> <p><u>Klima og energi</u> Fylkeskommunen ser svært positivt på at byggeprosjektet har planar om å gjenbruka eksisterande bygningsmasse. Dette vil redusere klima- og miljøpåverknad til byggeprosjektet betydeleg samanlikna med oppsetjing av nybygg. Regjeringa forventar at fylkeskommunane og kommunane vektlegg arbeidet med å redusere utslepp av klimagassar, meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging, jf. Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2019-2023). Satsinga på desse områda er sterkt forankra i både nasjonale og regionale føringar, jf. Regional planstrategi (2020-2024), areal og transportplan for Telemark (2015-2025) og statleg planretningslinje for klima, energiplanlegging og klimatilpassing (2018). Med referanse til føringane nemnt over, kommunedelplanar for klima og energi for Bø og Sauherad kommunar (2010-2020) og gjeldande regional klimaplan for Telemark (2019-2026), oppmodar vi om å ta inn reduksjon i klimagassutslepp, energibruk og klimatilpassing (t.d. klimapåslag i ROS) som tema i reguleringsplanen. Klimaomsyn bør inkluderast i reguleringsføresegnene.</p> <p>For å sørge for god klimatilpassing bør mellom anna omsynet til opne vassvegar og forsvarleg handtering av overvatn være beskrivne i planomtalen.</p> <p><u>Kulturarv</u> Automatisk freda kulturminne (AFK) - Arkeologisk registrering Vestfold og Telemark fylkeskommune har ikkje kunnskap om tidlegare registrerte, AFK i planområdet. Kunnskapen vår om kulturminne i nærområdet, og dessutan ei vurdering av landskap og terreng, tilseier likevel at slike kan vere bevart. I samsvar med kulturminnelova (kulml) § 9 må vi difor utføre ei arkeologisk registrering før vi kan gje endeleg fråsegn til planforslaget. Registreringa gjennomførast ved såkalla maskinell sjakting, det vil seie arkeologisk registrering ved hjelp av gravemaskin på utvalde stadar i planområdet. For sikre ein god planprosess, er det er det ein fordel at registrering av AFK vert gjennomført allereie</p>	<p>gjort vurderinger av hvordan dette vil kunne påvirke trafikksituasjonen. Forhold knyttet til trafikksituasjonen er nærmere beskrevet i kap. 4.9, 5.6 og 7.8.</p> <p>Tas til etterretning. Ved siden av gjenbruk av bygg, planlegges det for energiproduksjon, og det skal også vurderes redusert energiforbruk utover krav i TEK. Se også kap. 5.11.</p> <p>Dette er beskrevet i kap. 5.7.</p> <p>Det vises til korrespondanse med fylkeskommune vedr. krav til registrering. Med bakgrunn i oversendt informasjon om tidligere gravearbeider og andre installasjoner, har fylkeskommunen trukket kravet om kulturminneregistreringer.</p>
--	--	---

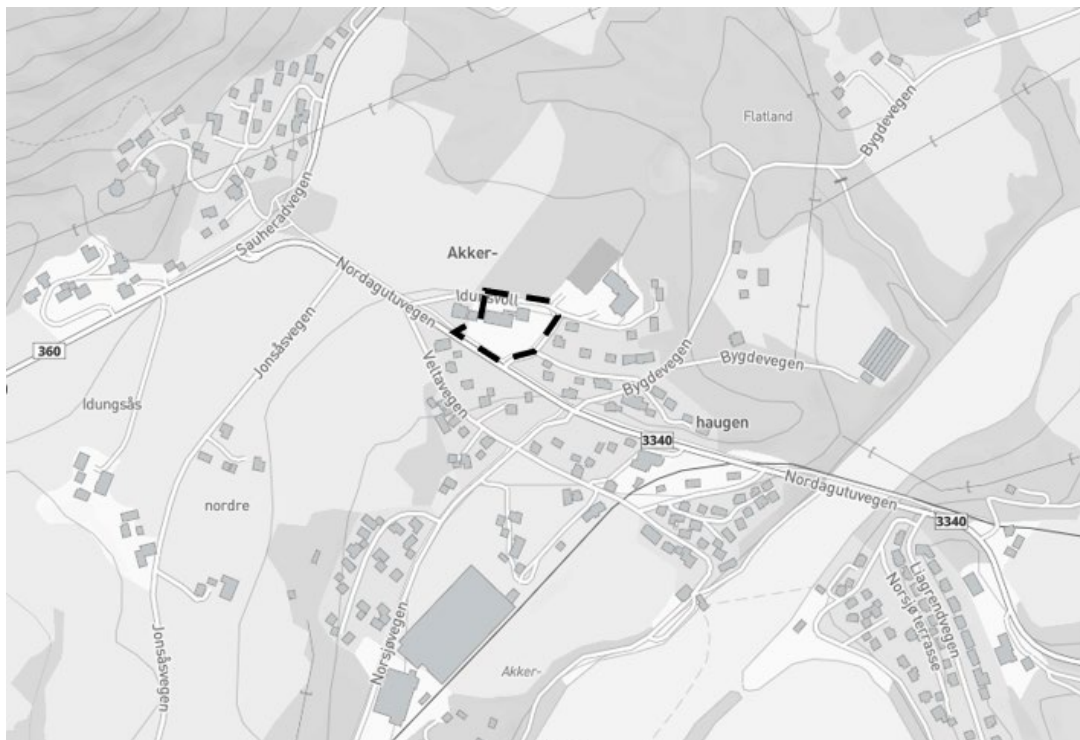
	<p>på varselstadiet.</p> <p><b>Meldeplikt</b> Vi gjer òg merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8 andre ledd. Meldeplikta oppstår når det vert oppdaga AFK som ikkje var kjente på førehand. Føresegna legg eit klart ansvar på tiltakshavar om å følgje stanse- og meldeplikta. Tiltakshavar skal forsikre seg om at dei som utfører arbeidet på staden er kjent med stanse- og meldeplikta, men det er tiltakshavar sjølv som står ansvarleg for at AFK ikkje vert skadd. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette mottakar for ei eventuell melding. Vi tilrår at meldeplikta vert innarbeidd i fellesføresegnene til reguleringsplanen, og at følgjande tekst vert brukt: <i>Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune verte kontakta og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røra kulturminnet. Kulturminnestyresmakta avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminnelova § 8 andre ledd).</i></p> <p><b>Landskap</b> Ettersom Noreg har slutta seg til den Europeiske landskapskonvensjonen har vi plikt til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Det er svært positivt at det er planlagt å gjenbruka eksisterende bygningsmasse. Vi ber likevel om at inngrep gjærast på ein mest mogleg skånsam måte, slik at ein unngår unødvendige negative landskapseffektar.</p>	<p>Dette er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Dette er tatt til etterretning og tatt hensyn til.</p>
<p><b>Mattilsynet</b> <b>Dato 31.10.2022</b></p>	<p>Mattilsynet ser det som positivt at omsynet til drikkevatt er satt i fokus i tideleg planfase. Det er viktig at vassverket får uttale seg og at dette blir vektlagt i planarbeidet. På nåverande stadium har ikkje Mattilsynet fleire merknader, men vi ynskjer å bli orientert i det vidare arbeidet.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p><b>Føre</b> <b>Dato 06.10.2022</b></p>	<p>Føre er netteier i Midt-Telemark. Viser til regelverk for anleggsbidrag dersom det er behov for nye tilknytninger eller kapasitetsøkning.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p><b>Idunshall</b> <b>Huskomiteen</b> <b>Dato 28.10.2022</b></p>	<p>I annonsen for denne reguleringsplanen står det om vegen Idunsvoll: «Det skal vurderes om nordre del av denne skal stenges for gjennomkjøring.» Huskomiteén, som er ansvarlig for aktivitetene og arrangementene i Idunshall, mener det vil være meget uheldig for vår virksomhet dersom denne vegen stenges for gjennomkjøring. Ved større arrangement vil det være sårbart med bare en adkomstveg til Idunshall, spesielt dersom det skulle oppstå en situasjon/hendelse. For aktivitetene i ballbingen og på fotballbanen vil det også være</p>	<p>Den nedre strekningen av vegen Idunsvoll med kryss mot fylkesvegen er godt dimensjonert for å håndtere trafikk til og fra Idunshall. Ved å stenge den øvre vegstrekning kan en oppnå et ryddigere trafikkbilde ved at all trafikk styres samme veg. Den øvre vegstrekningen vil kunne brukes av utrykningskjøretøy.</p>

	<p>ugunstig om denne vegen stenges for gjennomkjøring.</p> <p>Vi ønsker innbyggerne i disse nye boenhetene hjertelig velkommen til Akkerhaugen, og håper å se dem benytte både Idunshall og fotballbanene.</p>	<p>Trafikksikkerheten for myke trafikanter som benytter øvre vegstrekning vurderes å bli bedre når vegen stenges for gjennomkjøring. Det presiseres at vegstrekningen vil være åpen for gående og syklende. Det vises også til kap. 5.6 og 7.8.</p>
--	--	---

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Akkerhaugen og har tidligere være brukt som areal for kommunehus og annen offentlig virksomhet. Eiendommens areal er på i overkant av 9 daa. Planområdet ligger innenfor definert sentrum på Akkerhaugen. Terrenget heller svakt mot sør ned mot Akkerhaugen sentrum, Sauarelva og Norsjø.



Figur. 4 Planområdets beliggenhet er vist med svart stiplet strek.

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendom og bygg er ikke i bruk i dag, men er tidligere benyttet som kommunehus for Sauherad kommune og annen offentlig virksomhet. I nord grenser planområdet mot skogbruksareal i øst mot boligbebyggelse og tidligere areal for Akkerhaugen skole, nå areal for ballaktivitet og

sambruksanlegget Idunshall. I sør mot boligbebyggelse og i vest fylkesveg 3340 (Nordagutuvegen) og offentlig virksomhet.

#### 4.3 Stedets karakter

Området kan betraktes som innfallsporten til tettstedet Akkerhaugen fra nordvest. Her er det en tydelig overgang fra jordbrukslandskap til sentrumsbebyggelse bestående av større institusjonsbebyggelse og småhusbebyggelse. Småhusbebyggelsen er i hovedsak trehus over 1-2 etasjer, med saltak og variert tradisjonelt uttrykk og store hager, med noe fortetting på enkelttomter. Det gamle kommunehus har siden det ble bygd vært et landemerke som har preget denne delen av Akkerhaugen med sin stødige funksjonsarkitektur tegnet av det anerkjente arkitektfirmaet Lund & Slaatto.

#### 4.4 Landskap

Planområdet ligger høyt i terrenget mellom landbruksareal og sentrumsbebyggelsen på Akkerhaugen der dalføret mellom Heddalsvannet og Norsjø åpner seg. Landskapet defineres av Sauarelva som renner i bunn av dalføret og Norsjø i sør, avgrenset av de skogklede åssidene i nordvest og øst.



*Figur. 5 Utsikt mot Norsjø før eventuell hogst..*

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet eller i direkte nærhet.

På plenen på nedsiden av det gamle kommunehusbygget står et minnesmerke over felespilleren Lars Fykerud.

#### 4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert verneområder, naturtyper eller områder for geologisk arv innenfor planområdet jfr. naturbase/artsdatabanken. Området ligger innenfor et større område (store deler av Akkerhaugen) som i Artskart er registrert med arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er artene gråspett (LC-livskraftig), grønnfink (VU-sårbar), dvergspett (LC-livskraftig), gulspurv (VU-sårbar), gråspurv (NT-nær truet), stær (NT-nær truet) og gjøk (NT-nær truet).

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen blir i svært liten grad brukt til rekreasjon i dag, til tross for at utearealene har parkpreg. Det er kort veg til et omfattende turstinnett på Vegheimfjellet og Skåråfjell i nordvest, Haukvikfjellet i sørøst og vegnett langs vassdraget. Patmos bade- og skulpturpark og Norsjø Ferieland med wakeboardanlegg gir gode muligheter for bading og vannsport. Det samme gjør tilgangen til Telemarksvassdraget med stor småbåthavn ved Akkerhaugen brygge.

#### 4.8 Landbruk

Eiendommen berører ikke landbruksareal. Et lite område nord for aktuell eiendom er nå foreslått regulert om fra veg og g/s-veg (ikke etablert) til landbruksformål. Dette for å "rydde" i plansituasjonen.

#### 4.9 Trafikkforhold

Vegen Idunsvoll omkranser eiendommen i nord, øst og sør, der start- og endepunkt er i fylkesveg 3340. Vegen har vært adkomstveg for bank, lensmannskontor, NAV, trygdekontor, barnehage, skole, sambruksanlegg og boligområde. Per dato benyttes vegen av Idunsvoll sambruksanlegg, voksenopplæringen (tidlige Akkerhaugen skole) og noen boliger. Det er svært begrenset trafikk på vegen (-ene) for øyeblikket. Det er fartsgrensesone 30 km/t på vegen. Langs deler av den nordlige delen av vegen Idunsvoll er det et smalt fortau. Langs den sørlige delen går det g/s-veg som knytter tidligere skoleanlegg til g/s-veg langs fylkesvegen.

Planområdet grenser mot fylkesveg 3340 i sørvest. Fylkesvegen har en trafikkmengde på 1800 ÅDT, der andelen lange kjøretøy er 7%. Fartsgrense på vegen er 50 km/t. Det går g/s-veg langs fylkesvegen.

#### 4.10 Barns interesser

Eiendommen er i svært liten grad brukt av barn og unge i dag. Eiendommen grenser inn mot skolegård til tidligere Akkerhaugen skole. Her er det både ballbinge, fotballbane og andre større aktivitetsareal. Idunshall med flerbrukshall er også lokalisert her. Rekreasjonsverdier beskrevet i 4.7 er også relevante for barns interesser.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Det er ca. 4 km (5 min) barneskole og ungdomsskole på Gvarv, og ca. 4,5 km til Sauar friskole. Holdeplass for skolebuss og rutebuss er langs fylkesveg er ca. 200 m unna. Barnehage på Gvarv er ca. 4,5 km unna (5 min), og på Nordagutu ca. 7 km (8 min).

#### 4.12 Universell tilgang

Dagens bebyggelse har tilkomst fra bakkeplan til både 1. etasje og underetasjen, men det er ikke heis i bygget. Området heller mot sør, og det er relativt greit å legge til rette for universell utforming.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur

Det er ført fram og tilkoblet infrastruktur for vann- og avløp, overvann og strøm på inn på tomte til eksisterende bebyggelse.

#### 4.14 Grunnforhold/områdestabilitet

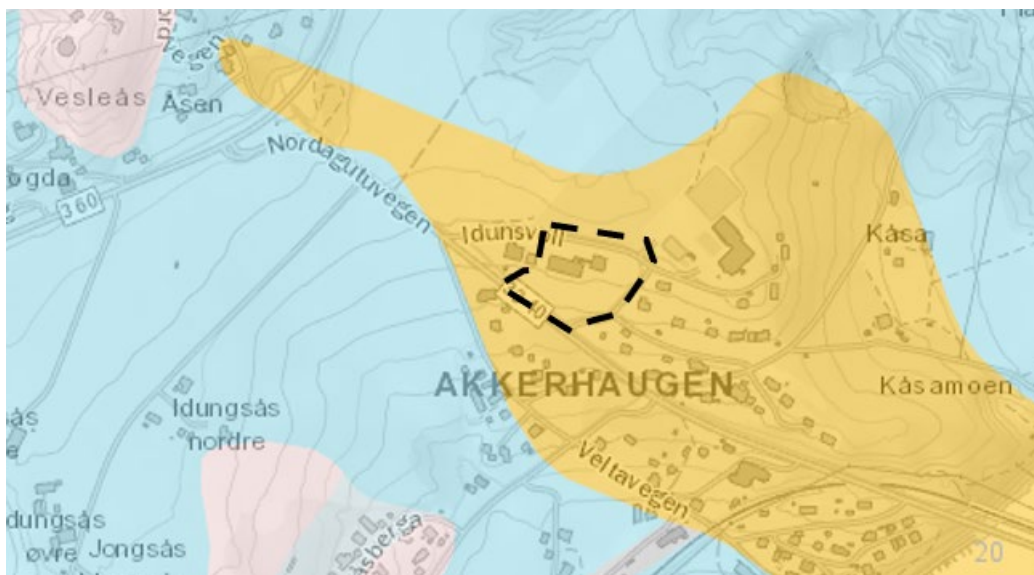
Området er kartlagt for store naturlige områdeskred (NGI 1997), men det er ikke registrert kvikkleiresoner innenfor eller i direkte nærhet til området. Området ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire jfr. NVE's aktsomhetskart (NVE Atlas). Aktsomhetskartene er imidlertid basert på grove analyser. I dette tilfellet ligger planområdet på en breelvavsetning av sand og grus med stor mektighet.



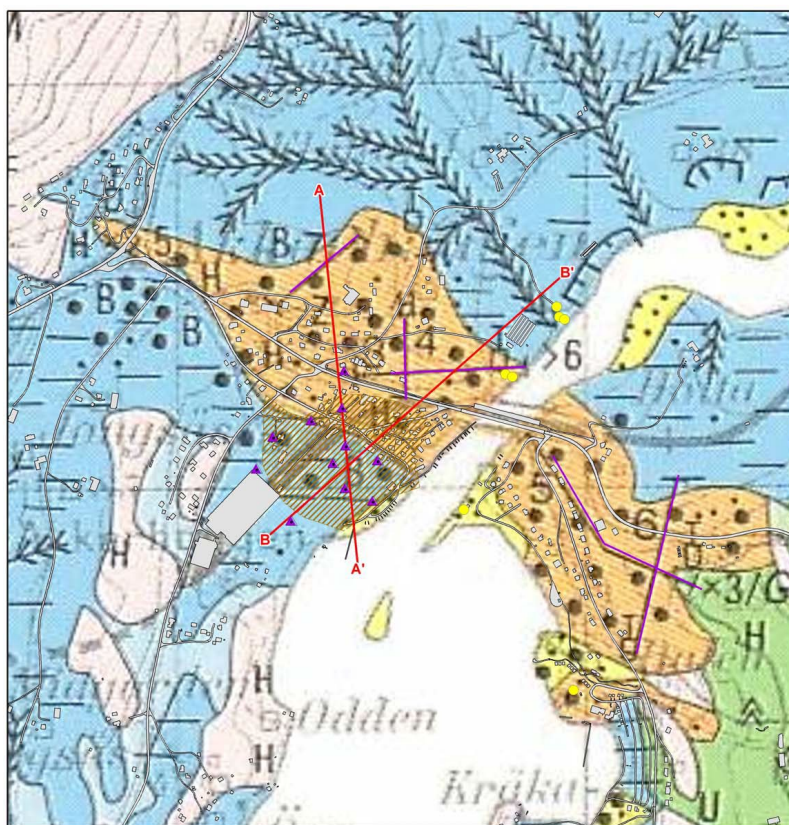
Figur 6. Aktsomhetskart marin leire (NVE Atlas).

Breelvavsetningen er en såkalt randås av som ble bygget opp fra bunnen av dalbunnen foran brefronten under et opphold i tilbaketrekningen ved siste istid. Avsetningen går tvers over dalføret, men er gjennomskåret av Saurelva. Avsetningen er beskrevet og dokumentert i *Jord og landskap i Telemark gjennom 11000 år* - Institutt for naturanalyse 1986 v/Ivar Johan Jansen".

Det er gjort en rekke hydrologiske og kvartærgeologiske undersøkelser av avsetningen i ulike sammenhenger bl.a. i forbindelse med klausulering av drikkevannskilden for Nedre Sauherad vannverk og energilagring knyttet til Akkerhaugen gartneri og bygging av veganlegg. I *NGU Rapport 2008.006 Hydrologiske undersøkelser ifm. energilagring ved Akkerhaugen Gartneri, Sauherad kommune* er det sammenstilt resultat fra noen av disse undersøkelsene, blant annet en rekke sonderboringer (NGU 2007) (nærmeste ca. 130 m sørøst for planområdet) og seismiske undersøkelser (NGU 1991). Det dokumenteres her at avsetningen består av sand og grus, uten lag med marin leire.



Figur 7. Løsmassekart (NGU). Oransje farge= breelavsetning, blå marin leir/silt, rosa= fjell.



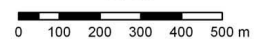
Oversiktskart  
Kvartærgeologi (1:50.000)



**Tegnforklaring**

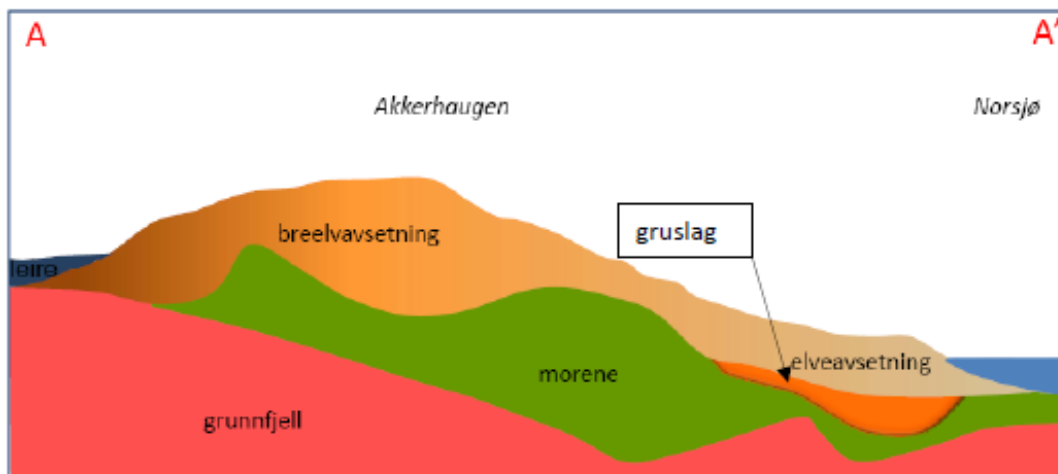
- sonderboringer (NGU, 2007)
- seismiske profiler (NGU, 1991)
- løsmassebrønner (Granada)
- gruslag dekket av finsand
- geologisk tversnitt

1:10 000

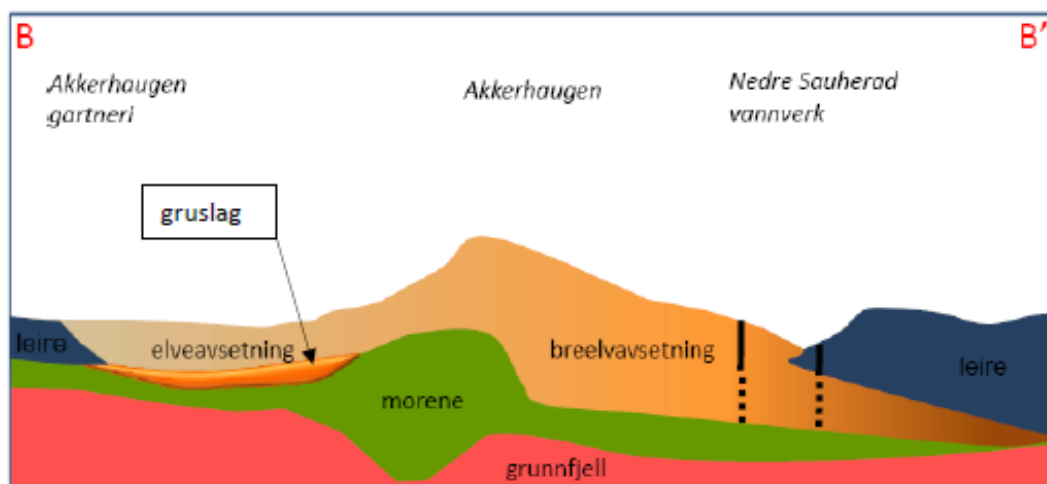


Figur 8. NGU Rapport 2008.006 Hydrologiske undersøkelser ifm. energilagring ved Akkerhaugen Gartneri viser gjennomførte geotekniske undersøkelser i området.





Forenklet geologisk profil A-A'



Forenklet geologisk profil B-B'

Figur 9. Geologisk profiler for Akkerhaugen (NGU Rapport 2008.006 Hydrologiske undersøkelser ifm. energilagring ved Akkerhaugen Gartneri)

Prosedyre for utredning av områdeskredfare jfr. veilederen *Sikkerhet mot kvikkleireskred Nr. 1/2019* er gjennomgått, og er beskrevet under:

Trinn 1:

Området ligger under marin grense, men ikke innenfor registrerte kvikkleiresoner.

Trinn 2:

Som beskrevet over ligger planområdet på en mektig breelavsetning bestående av sand og grus. Dette er dokumentert i tidligere undersøkelser som beskrevet over. Terrenget som ligger høyere en planområdet (ca. 6 m) er del av den samme breelavsetningen, og vil derfor ikke utgjøre noe fare som løснеområde. Områdestabiliteten vurderes å være ivaretatt. Beskrevet dokumentasjon (NGU-rapporter) er vedlagt planbeskrivelsen.

#### 4.15 Støyforhold

Planområdet ligger delvis innenfor gul hensynssone for vegtrafikkstøy fra fylkesveg 3340 (Nordagutuvegen), jfr. vegvesenets støysonekart. Områder hvor Lden ligger mellom 55 dB og 65 dB er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, i henhold til støyretningslinje T-1442/2021, kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det er derfor gjennomført støyfaglig vurdering av Sweco datert 17.02.2022), beskrevet nærmere i 5.10.1.



Figur 9. Støysonekart (Statens vegvesen) som viser rød og gul støysone grovt modellert.

#### 4.16 Annen forurensing

Det er ikke registrert annen forurensing innenfor planområdet.

#### 4.17 Næring

Det er ikke næringsvirksomhet innenfor planområdet.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk



Figur 10. Plankart.

#### 5.1.1 Oversikt reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

##### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**

Boligbebyggelse - konsentrert (BK)

Uteoppholdsareal (UTE)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Gatetun (GT)

Gang- og sykkelveg (GS)

Annen veggrunn – grønt areal (AVG)

##### **Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr.5)**

Landbruksformål (L)

## **Hensynssoner (PBL § 12-6)**

Gul støysone (H220)

## **Bestemmelsesområder (PBL § 12-6)**

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – lokalisering av lekeareal (#1)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg – bygningshøyde (#2)

### 5.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert (BK)

Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. flermannsbolig) eller lav blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan etableres garasje-/carportanlegg under bakken.

### 5.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/kontor/tjenesteyting (KBA1)

Innenfor området tillates leiligheter med tilhørende anlegg og fellesrom, kontorvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. Det er bare tillatt med kontorvirksomhet og tjenesteyting i underetasje.

### 5.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (KBA2)

Innenfor området tillates leiligheter med tilhørende anlegg og fellesrom, kontorvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. Det er bare tillatt med forretning og tjenesteyting i underetasje. Forretning skal holdes stengt mellom kl. 23.00 og 07.00.

Som tjenesteyting tillates fysioterapi, galleri, forsamlingslokale, konsulentvirksomhet, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l. Dette gjelder for både KBA1 og KBA2.

### 5.1.5 Uteoppholdsareal (f\_UTE)

Uteoppholdsareal er felles for planområdet og tilgjengelig for allmennheten. Innenfor angitt bestemmelsesområde skal det anlegges lekeplass.

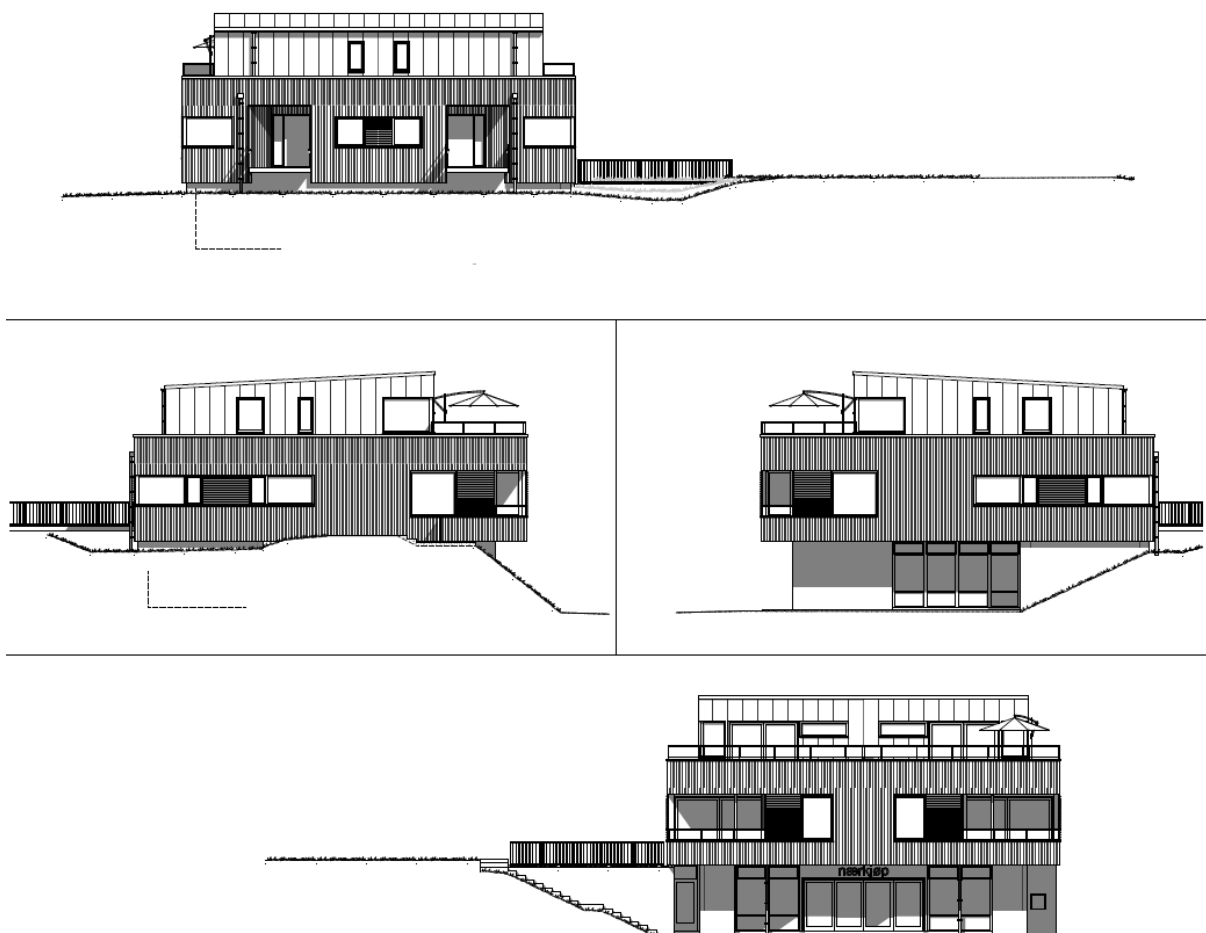
## 5.2 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

### 5.2.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

De to tidligere kommunehusbyggene skal gjenbrukes, og formen på disse vil bli bevart. De to byggene har en 1. etasje og en underetasje. I tillegg til dette gir planen mulighet for et inntrukket oppløft (2. etasje) på deler av eksisterende takareal og takterrasser mot sør. Maksimal gesimshøyde er satt til 10 m. Garasje-/carportanlegg kan føres opp i 1 etasje.



Figur 11. Skisse som viser prinsipp for bygg, **Idunsvoll 3** (Norsjø Arkitekter AS). Hvis det legges til rette for solenergi, vil tak på oppstue vendes motsatt veg (mot sør) av hva skissen viser.



Figur 12. Skisse som viser prinsipp for bygg, **Idunsvoll 3A** (Norsjø Arkitekter AS). Hvis det legges til rette for solenergi, vil tak på oppstue vendes motsatt veg (mot sør) av hva skissen viser.

Innenfor boligformålet BK vil det som for byggene innenfor KBA1 og KBA2, åpnes for 2 etasjer + inntrukket oppstue og takterrasse mot sør.

For å ivareta utsikten for leiligheter i KBA2, kan ikke maksimal gesimshøyde overstige høydekote 78 moh. for nedenforliggende bebyggelse. Enkelt trappet hus for tilgang til takterrasse kan tillates over denne høydekoten. Det er avsatt bestemmelsesområde for hvilket areal dette gjelder for.

Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den fremstår med et helhetlig preg og tilpasser seg omgivelsene når det gjelder plassering, volum, takform, materialbruk og fargebruk. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet gir tydelige føringer for framtidig bebyggelse innenfor planområdet, inkludert boligformålet BK.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak. Det må brukes svarte solpanel (ikke panel som gir en blåaktig farge).

Byggegrenser for ny bebyggelse er lagt inn i plankart med 4 m fra eiendomsgrense. **Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense i formålsgrense.**

Garasje-/carportanlegg som skal betjene 1. etasje (og 2. etasje) kan legges med en avstand på 2 m fra gatetun (GT). Garasje-/carportanlegg for det boligformålet BK kan legges 1 m fra eiendomsgrense.

#### 5.2.2 Grad av utnytting og antall boliger

Innenfor KBA1 legges det opp til 6 leiligheter i 1. med oppløft og 3 hybler i underetasje, og innenfor KBA2 legges det opp til 2 leiligheter i 1. etasje.

Innenfor det rene boligformålet (BK) krever kommuneplanen min. 2,5 boenheter pr daa. Det er foreslått 2 bygg med 4 boenheter i hver her.

#### 5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligbebyggelsen består av en variasjon i leiligheter på henholdsvis ca. 170, 130 og 60 m<sup>2</sup> som vil passe for ulike familiesituasjoner og aldersgrupper. Hovedvekten av leilighetene er gjennomgående og har privat inntrukket balkong og/eller takterrasse vendt mot stort felles uteareal. Det legges opp til at tidligere kommunestyresal skal brukes til felles aktivitetsrom for leilighetene, og leilighetene vil ha tilgang på ekstra soverom med bad ved behov. Leilighetene er sørvendte med svært gode solforhold, og utsikt mot Norsjø.

Bebyggelsens organisering bidrar til at felles uteareal blir et naturlige samlingspunkt og møteplass for beboerne. **Det legges også opp til et eget felles uteareal utenfor forretning som skal fungere torg og møteplass for handlende, beboere og andre.**



Figur 13. Illustrasjon av Idunsvoll 3 sett fra sørvest (Norsjø Arkitekter AS).

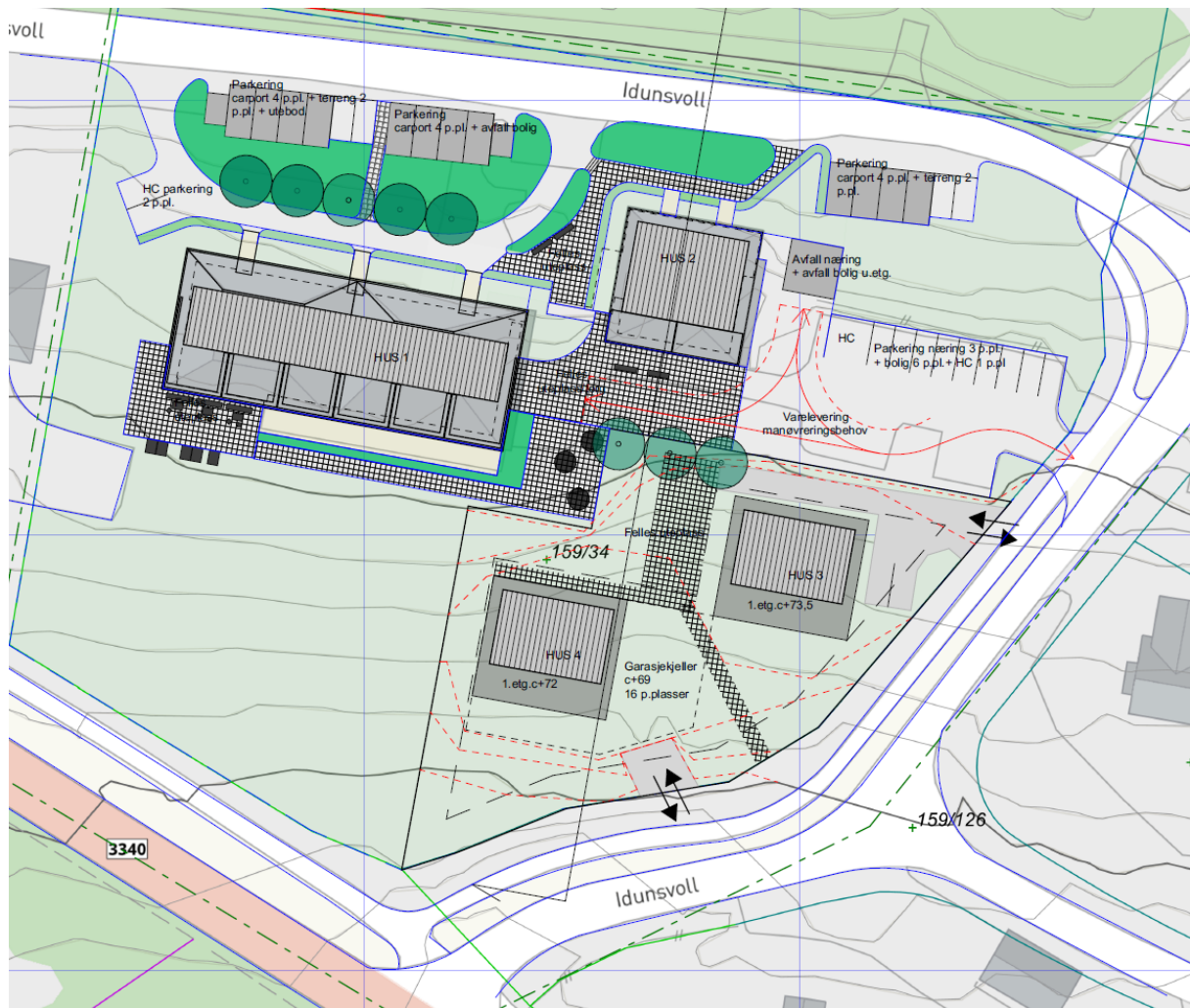


*Figur 14. Illustrasjon av Idunsvoll 3A sett fra sørvest (Norsjø Arkitekter AS).*



*Figur 15. Illustrasjon av Idunsvoll 3A (og 3) sett fra nordøst (Norsjø Arkitekter AS).*





Figur 16. Forslag til illustrasjonsplan (Norsjø Arkitekter AS).

## 5.4 Parkering

Leiligheter (og eventuelt kontor) i 1. etasje skal ha parkering på nordsiden av de to eksisterende byggene langs vegen Idunsvoll som nå reguleres til gatetun. Disse har adkomst fra vest. Parkeringsplassene er lagt på sørsiden av denne vegen. Parkeringsbehovet dekkes av garasjeanlegg/carport og p-plasser uten overbygg.

For hybler i underetasje og forretning (og eventuelt kontor/tjenesteyting) løses parkering med ikke overbygde parkeringsareal øst for eksisterende bebyggelse (Idunsvoll 2a). Parkeringsplassen får adkomst fra vegen Idunsvoll fra øst.

**Det er satt av p-plasser for bevegelsehemma nærme inngangsparti for leilighetene i 1. etasje og for forretning/hybler i underetasje.**

Innenfor BK løses parkeringsbehov innenfor planformålet med egne adkomster fra vegen Idunsvoll fra øst og sørøst. Parkeringsbehovet kan dekkes av parkeringskjeller.

Krav til parkeringsplasser:

- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for bil pr. bolig
- Det skal være min. 2,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.

- Det skal være min. 1,5 parkeringsplasser for bil pr. 100 BRA kontor
- Minst 5% av plassene i det enkelte utbyggingsprosjektet skal være tilpassa bevegelsehemma. Parkeringsplasser for bevegelsehemma skal plasseres nær hovedinngang.
- Felles p-plasser for bolig skal ha ladepunkt for elbil.
- Det skal være min. 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal min. 1 plass være under tak.
- Det skal være min. 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BYA for forretning, tjenesteyting, kontor.
- Sykkelparkering skal ligge nær inngangsparti eller i forbindelse med privat parkeringsplass.

## 5.5 Tilknytning til infrastruktur

Vann- og avløp tilknyttes kommunalt nett som går gjennom/rett ved området.

Langs fylkesvegen, ca. 30 m vest for eiendomsgrense, er det en brannkum. Denne har trolig for liten slokkevannskapasitet. Det er mer aktuelt å benytte kum som er lokalisert rett sør for eiendomsgrense ved veggen Idunsvoll. Denne er vurdert å ha tilstrekkelig kapasitet for småhusbebyggelse (Sweco).

## 5.6 Trafikkløsning

### 5.6.1 Kjøreatkomst

Vegen Idunsvoll gjøres om fra kjøreveg til gatetun på strekningen nord for tidligere kommunehus og stenges for ordinær trafikk før avkjøring til tidligere skole. 1.etasje innenfor KAB1 og KBA2 har adkomst via gatetunet. Her skal utforming av vegtrase, skilting og fartsgrense sikre at trafikk foregår på myke trafikanters/beboernes premisser.

Selv om vegen stenges, kan den benyttes av utrykningskjøretøy, renovasjonsbil, brøytekjøretøy o.l. Beboere skal kunne bruke gatetunet som manøvreringsareal for inn- og utkjørsel til garasjeanlegg. Siden gatetunet stenges for gjennomkjøring vil det være svært liten trafikk her. Eksisterende fortau som følger på nordsiden av vegen på det meste av strekningen (gatetunet), vil fortsatt bestå. Bredde på gatetuntrase er 4,5 m inkl. vegskulder.

Underetasjen til tidligere kommunehus (KAB1 og KAB2) og området for ny konsentrert boligbebyggelse (BK) skal ha adkomst fra vegen Idunsvoll fra øst. Underetasjen KAB1 og KAB2 som også innbefatter forretningsvirksomhet med varelevering har felles adkomst, mens adkomst til BK er separat på grunn av høydeforskjell.

Begge de eksisterende avkjøringene til fylkesveg er godt dimensjonert for å håndtere trafikken planen medfører, og har frisikt som innfrir vegvesenets vegnormal.

Det er vurdert 2 alternative løsninger for varelevering til forretning. Det ene alternativet (vist i illustrasjonsplan fig. 16) legger opp til at lastebil kjører med fronten inn foran forretning og snur på eget område på p-plassen. Dette alternativet vil stjele litt av planlagt torgareal foran butikk. I det andre alternativet rygger lastebil inn fra vegen Idunsvoll. Løsning avklares endelig i byggesak.

### 5.6.2 Trafikkproduksjon

For beregning av trafikk som planen vil generere med maksimal utbygging, er vegvesenets håndbok V713 (trafikkberegninger) benyttet. Denne viser en genereringsfaktor for en gjennomsnittlig bolig på 3,5 bilturer pr døgn. Denne faktoren er brukt for leilighetene. Planforslaget legger også opp til noen hybler/små leiligheter. Noen av disse vil sannsynligvis bebos av enkeltpersoner. Vi har derfor her brukt en faktor på 2 bilturer pr døgn for disse. For forretning er gjennomsnittlig turproduksjon på 45 bilturer pr 100 m<sup>2</sup> brukt.

Siden vegen Idunsvoll skal stenges for gjennomkjøring, vil turproduksjonen fordele seg på henholdsvis vegstrekningen nord for eksisterende bebyggelse og vegstrekningen sør for disse.

Trafikkproduksjon for de to vegstrekningen er vist i tabeller under.

#### Nordre vegstrekning:

Type bolig	Antall enheter/pr. 100 m <sup>2</sup>	Faktor	ÅDT
Leiligheter	8	3,5	28
Sum			28

#### Søndre vegstrekning:

Type bolig/virksomhet	Antall enheter/pr. 100 m <sup>2</sup>	Faktor	ÅDT
Leiligheter	8	3,5	28
Hybel/liten leilighet	3	2	6
Forretning	1,1 (110 m <sup>2</sup> )	45	50
Sum			84

### 5.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Som beskrevet i 5.6.1 er tilgjengeligheten og trafiksikkerheten for gående godt ivaretatt med tilknytning til sammenhengende gang-sykkelnett på Akkerhaugen. Innføring av gatetun og stenging av veg for gjennomkjøring på nordsiden av bebyggelsen, legger til rette for myke trafikanter på denne strekningen.

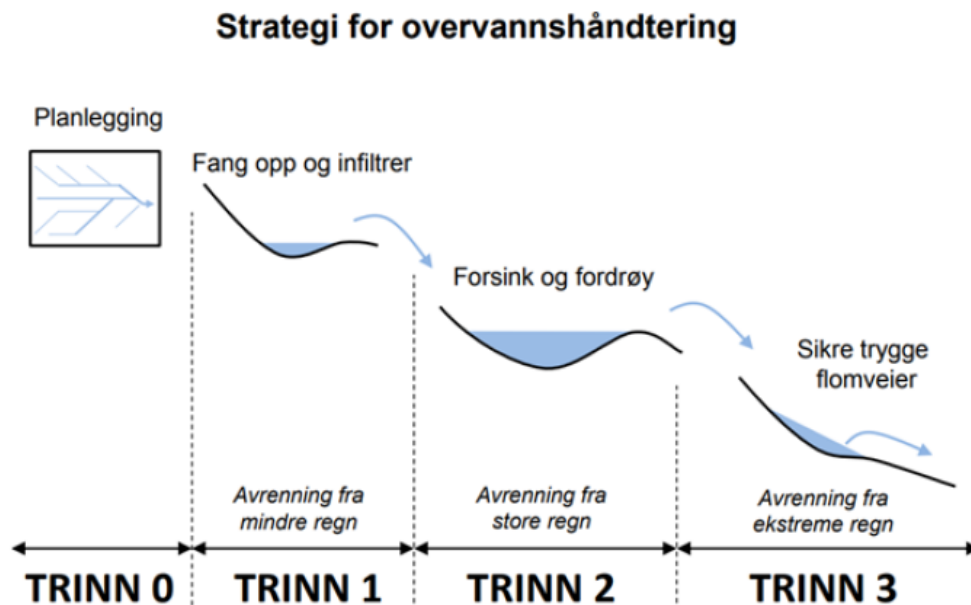
### 5.6.4 Kollektivtilbud

Bussrute mellom Notodden og Bø med forbindelse til Drangedal, Seljord, Skien og Oslo går forbi planområdet på fylkesveg 3340. Bussruta har timesavganger hverdager i begge retninger, noe sjeldnere i helger. Bussruta har forbindelse med Sørlandsbanen ved Bø stasjon (15 min) og Sørlandsbanen og Bratsbergbanen ved Nordagutu stasjon (6 min).

## 5.7 Vann, avløp og overvann

Vann- og avløp tilknyttes kommunalt nett som går gjennom/rett ved området. Før rammetillatelse skal det utarbeides plan for overvann og VA for ny bebyggelse.

Overvannshåndteringen skal følge Norsk vanns 3-trinns strategi for bærekraftig overvannshåndtering. Dette innebærer infiltrering i grunn innenfor planområdet og fordrøyning i masser på stedet. Ved ekstrem nedbør styres overflatevann til grøfter langs vegen Idunsvoll og fylkesveg.



Figur 17. Strategi for overvannshåndtering (Asplan Viak)

For eksisterende bebyggelse er overvann tilknyttet kommunalt overvannsnett.

### 5.8 Universell utforming

Bebyggelsens 1. etasje og underetasje får adkomst fra vært sitt nivå som er universelt tilpasset. Felles uteoppholdsareal inkludert lekeareal skal være universelt tilgjengelig.

### 5.9 Uteoppholdsareal

Planen legger til rette for store, gode uteoppholdsareal innenfor formålet uteoppholdsareal, men også innenfor det kombinerte formålet og boligformålet. Innenfor de kombinerte formålene har hybler/små leiligheter i underetasje privat uteoppholdsareal på bakkeplan vendt mot sør, mens leiligheter i 1. etasje har privat uteoppholdsareal på uteterrasse vendt mot sør og eventuelt noe areal på bakkeplan vendt mot nord. For boligformålet vil privat oppholdsareal legges til rette for på ikke overbygde takterrasser eller bakkeplan.

Kravet til uteoppholdsareal følger kravet i kommuneplan, dvs. min. samla uteareal skal være 15 % av BRA pr. boenhet. Min. del av utearealet som skal være felles er 50%. Planen overoppyller dette kravet med god margin. Det er gode solforhold på eiendommen.

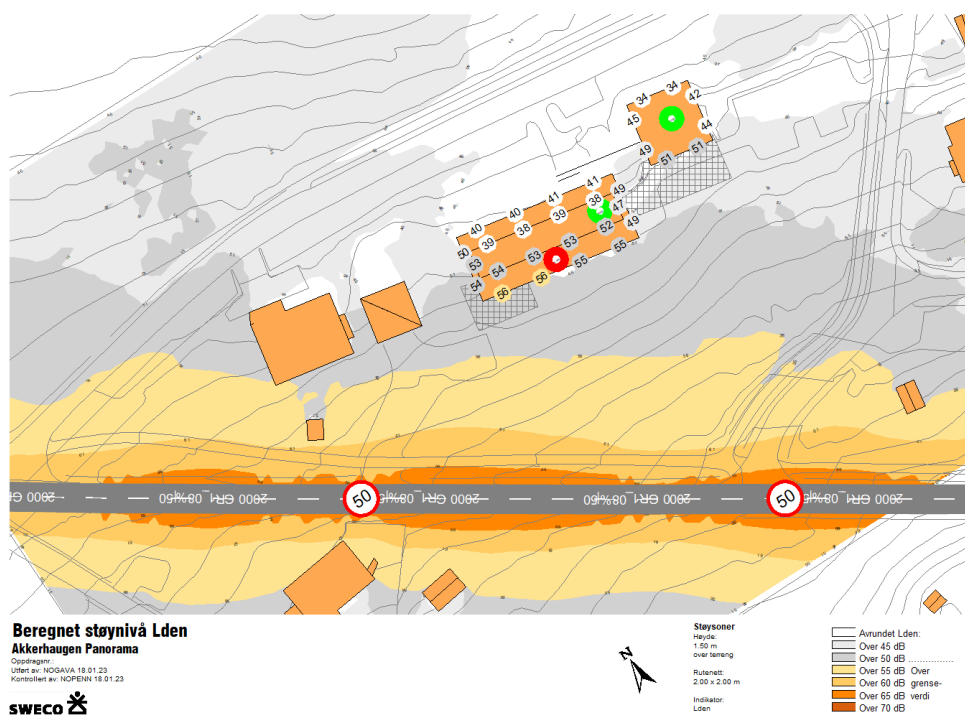
Det er krav om etablering av lekeplass for småbarn på min. 150 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal lokaliseres innenfor avsatt bestemmelsesområde vest for eksisterende bygg. Dette området er skjermet for støy, støv og trafikkfare, og det er gode solforhold på dagtid, ettermiddag og kveld. Lekeplassen skal være felles for boligene innenfor planområdet og opparbeides med lekeapparater eller møbler for variert lek tilpasset småbarn. Lekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.

## 5.10 Miljøoppfølging

### 5.10.1 Støy

#### Utendørs støy

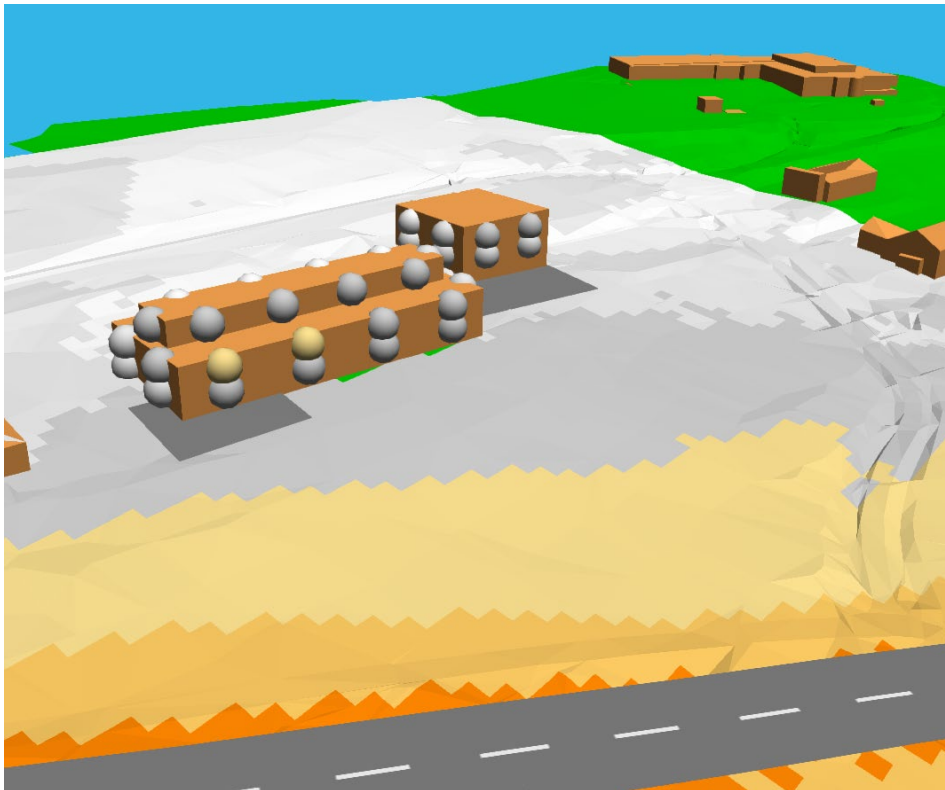
Sweco's støyutredningen viser at støynivået vil være under grenseverdi for alle private uteoppholdsarealer, inkludert takterrasser. To balkonger i 2. etasje hvor støynivå er over grenseverdi er inntrukket i fasadelivet. Dersom det etableres tett rekkverk i 1.2 meters høyde og absorberenter i balkonghimling kan støynivået på balkongen anses som tilfredsstillende. Store deler av felles uteoppholdsareal vil også ligge utenfor gul støysone, og hele arealet avsatt til lekeareal.



Figur 18. Beregnet utendørs støynivå (Lden) 1,5 m over terreng og utenfor fasader.

#### Innendørs støy

Det er beregnet høyeste støynivå Lden på 56 dBA på deler av fasade mot vei. Øvrige fasader på byggene har støy under grenseverdi. Boenhetene med støynivå over grenseverdi er gjennomgående og har soverom vendt mot stille side (nord). Krav til innendørs lydnivå vil bli tilfredsstillt med standard fasadelementer.



*Figur 19. Støynivå på fasader sett fra sørvest. I 2. etasje lengst vest er det en minimal overskridelse av grenseverdi.*

Innenfor boligformålet BK legges det til rette for ny boligbebyggelse. Det usikkert når denne bebyggelsen kommer og hvordan denne blir. Det er derfor ikke gjort støyutredninger for denne mulige bebyggelsen. Ved en eventuell ny bebyggelse, må behovet for ny støyutredning vurderes. Gjennomført støyutredning viser imidlertid at det lar seg gjøre etablerere ny bebyggelse som vil innfri støykrav, hvis disse planlegges på rett måte.

#### 5.10.2 Renovasjon

For leiligheter (og eventuelt kontor) i 1. etasje er renovasjonsløsning knyttet carport-/garasjeanlegg på nordsiden av de to eksisterende bygningene. For hybler i underetasje og forretning (og eventuelt kontor/tjenesteyting) er areal for renovasjon lokalisert til parkeringsareal øst for bebyggelse. Innenfor BK løses renovasjon innenfor planformålet. Renovasjonsløsning skal være innebygd eller nedsenket.

#### 5.11 Klima og energi

De to tidligere kommunehusbyggene skal gjenbrukes. Det er ikke gjort konkrete beregninger av hvilke besparelser det vil gi med hensyn til energibruk, materialressurser og klimagassutslipp som følge av redusert behov for transport og produksjon, men effekten vil være betydelig.

Det planlegges for energiproduksjon. Det er mest aktuelt med solenergi eller jordvarme. Forholdene er svært gunstige for solenergi, og takvinkel for oppstuer vil være tilpasset dette. Det skal også vurderes muligheter for redusert energiforbruk utover krav i TEK. Konkrete tiltak knyttet energiproduksjon og -reduksjon vil bli tatt stilling til før utvikling av området.

#### 5.12 Landbruk

Planen påvirker ikke landbruksinteresser.

### 5.13 Kulturminner

Planen påvirker ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer. Innenfor uteoppholdsformålet er det oppført minnesmerke over felespilleren Lars Fykerud. Minnesmerket skal bevares og være tilgjengelig for allmenheten.

### 5.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse er utarbeidet og lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Den viser at planen generelt er lavt risikopreget. Forhold som krever en vurdering av tiltak er gitt nedenfor:

#### 5.14.1 Påkjørsler av myke trafikanter

Vegen(-e) Idunsvoll er skoleveg for elever ved voksenopplæringen, brukere av aktivitetsareal ved tidligere skole samt noen få boliger. Det er en begrenset mengde myke trafikanter som benytter vegen(-e), og mange av dem er voksne. Vegen(-e) vil ha fortau, gatetun eller g/s-veg.

Avkjøringer vil krysse g/s-veg (nedre delstrekning), men sikkerhetstiltak som friskt og lav fartsgrense gjør risikoen lav. Se utdypning i planbeskrivelsen kap. 5.6 og 7.8.

#### 5.14.2 Anleggstrafikk

I byggeperioden vil det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet. Det må sikres ganglinjer eller midlertidig stenging slik at det ikke skjer påkjørsler i denne perioden.

### 5.15 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan og VA-plan som inkluderer overvann. Krav til VA-plan gjelder ikke for eksisterende bebyggelse.

Før igangsettingstillatelse skal geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold være utført av geoteknisk sakkyndig. Dette gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende bygninger.

Før det gis brukstillatelse skal lekeplass, felles uteoppholdsareal, renovasjonsløsning, skilting og fysisk stengsel av vegen Idunsvoll være opparbeidet/oppført.

## 6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften.

Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse (vedlegg 7) og i kapittel 7 nedenfor.

## 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med og bygger opp under ATP for Telemark og kommuneplanens arealdel.

### 7.2 Landskap

Planen vil i liten grad påvirke landskapet i området.

### 7.3 Stedets karakter og estetikk

Planen vil endre tomtas karakter når bruken endres fra offentlig virksomhet til boligformål og forretning (og mulig kontorvirksomhet og tjenesteyting). Det estetiske uttrykket vil i stor grad bevares ved at eksisterende bygningsmasse gjenbrukes. Volum og utforming videreføres, men der deler av takarealene vil få oppløft med en ekstra etasje, og andre deler takterrasse. Parkpreget videreføres, men dagens grøntområde som ligger lengst vekk fra fylkesvegen kan på sikt bli gjort om til boligbebyggelse.

### 7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Det vurderes lite sannsynlig at det er automatisk fredede kulturminner bevart i planområdet. Meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

### 7.5 Naturmangfold

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

#### *§8 Kunnskapsgrunnlag*

Det er gjort søk i Naturbase og Artskart. Naturverdiene er også vurdert på stedet, og fulgt med på over en lang tidsperiode (20 år).

#### *§9 Føre var – prinsipp*

Kunnskapsgrunnlaget fra databaser og lokalkunnskap tilsier at sannsynligheten for at det finnes viktige naturverdier innenfor planområdet er liten.

#### *§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Det vurderes å være liten fare for at tiltaket vil ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold og økosystem. Tiltaket vil også ha liten virkning på landskapet.

#### *§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Det vil ikke være behov for spesielle miljøforsvarlige teknikker eller driftsmetoder ved utbygging av området.

### 7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Siden området ikke er benyttet til rekreasjon i dag, vil planen ikke påvirke rekreasjonsinteresser.

### 7.7 Barns interesser, uteområder

Barns interesser er ivaretatt ved at det er lagt til rette for en lekeplass med gode sol- og støyforhold som er trafiksikker. Det er også større felles uteareal med de samme kvalitetene. Det er svært kort



og trafiksikker veg til aktivitetsareal ved den tidligere skolen. Det er gang- og sykkelveg til holdeplass for skolebuss.

### 7.8 Trafikkforhold

Siden planen legger opp til at vegen Idunsvoll skal stenges for gjennomkjøring på nordsiden av tidligere kommunehustomta, vil noe av trafikken som tidligere gikk på denne vegen styres mot vegen som går på sydsiden av tomta. Dette vil føre til noe trafikkøkning på sistnevnte vegstrekning, men trafikkbelastningen vil likevel bli liten siden vegstrekningen kun betjener voksenopplæringen, et fåtalls boliger og noe aktivitet ved ballbaner og enkeltarrangement i Idunshall. Planlagt dagligvareforretning og ny boligbebyggelse vil også generere noe ny trafikk på vegstrekningen, men også dette bidraget vil være begrenset fordi det er snakk om få nye boliger og lite forretningsareal (ca. 110 m<sup>2</sup>).

Vegstrekninger har tidligere håndtert mer trafikk knyttet til Sauherad kommunehus, Akkerhaugen skole inkl. skolebuss og Akkerhaugen barnehage og annen offentlig virksomhet.

For myke trafikanter vurderes situasjonen å bli bedre ved at den nordligste vegstrekningen stenges for gjennomkjøring.

### 7.9 Sosial infrastruktur

Planen vil ikke medføre behov for ny sosial infrastruktur. Det er kapasitet på eksisterende skoler og barnehager til å ivareta behovet som planen kan medføre.

### 7.10 Universell tilgang

Se 5.8.

### 7.11 Energibehov – energiforbruk

Netteier Føre vurderer at det er behov for oppgradering av eksisterende el-kabel til området fordi dagens kabel er gammel og ikke har nødvendig kapasitet for planlagte tiltak. Det er ikke behov for bytte eksisterende trafo.

### 7.12 Jordressurser/landbruk

Ingen konsekvens.

### 7.13 Teknisk infrastruktur

Se 5.7 og 7.11.

### 7.14 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

### 7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for forretningsdrift (dagligvare). Det gir også muligheter for kontorvirksomhet og tjenesteyting. Ny konsentrert boligbebyggelse i sentrum kan indirekte bidra til å gi grunnlag for ny næringsvirksomhet på Akkerhaugen.

## 8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** datert 02.03.2023
2. **Planbestemmelser** datert 02.03.2023
3. **Illustrasjonsplan** datert 08.02.2023
4. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 05.10.2022
5. **Avisannonse** datert 06.10.2023
6. **Innspill til varslingsbrev**
7. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 02.03.2023
8. **Støyrapport** datert 17.01.2023
9. **NGU-rapport 2008.006** datert 23.01.2008
10. **NGU -rapport nr. 1814** datert 17.09.1991
11. **Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert