

Planbeskrivelse

Detaljregulering Gvarvgata 100, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 09362018



Innhold

1 Bakgrunn	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	3
1.3 Utbyggingsavtaler	3
1.4 Krav om konsekvensutredning.....	4
2 Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Overordnede planer	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
2.3 Tilgrensende planer.....	6
2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	6
3 Planprosessen	7
3.1 Varsling og medvirkning	7
3.2 Merknader	7
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
4.1 Beliggenhet	9
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3 Stedets karakter	11
4.4 Landskap	12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.6 Naturverdier	13
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.8 Landbruk	15
4.9 Trafikkforhold	15
4.10 Barns interesser	17
4.11 Sosial infrastruktur	17
4.12 Teknisk infrastruktur	18
4.13 Grunnforhold	19
4.14 Støyforhold	20
4.15 Næring og forretning i Gvarv sentrum	21
5 Beskrivelse av planforslaget	21
5.1 Planlagt arealbruk	21
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming	22
5.3 Boligmiljø/ bokvalitet	23

5.4 Tilknytning til infrastruktur	24
5.5 Trafikkløsning	25
5.6 Planlagte offentlige anlegg	25
5.7 Universell utforming	26
5.8 Uteoppholdsareal	26
5.9 Miljøoppfølging	27
5.10 Landbruk	29
5.11 Kulturminner	29
5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	30
5.13 Rekkefølgebestemmelser	30
6 Konsekvensutredning	30
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	31
7.1 Overordnede planer	31
7.2 Stedets karakter, byform og estetikk	32
7.3 Naturmangfold	33
7.4 Barns interesser	34
7.5 Jordressurser/landbruk	34
7.6 Økonomisk konsekvenser for kommunen	35
8 Vedlegg: Plandokumenter	35

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende anlegg på området med adresse Gvarvgata 100 (gamle sykehjemstomta). Arealet som ligger i trekanten mellom Hørtevegen og Gvarvgata er også tatt med i planområdet, og omreguleres i tråd med dagens bruk.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Gvarvgata 100 AS er forslagstiller og Søndergaard Rickfelt er konsulent for planarbeidet.



Figur 1: Kartutsnitt fra kommunes kart på nett som viser eiendomsgrenser, gbnr., husnummer og plangrense (svart stiplet linje)

Eiendommen med gbnr. 178/15 er eiet av Gvarvgata 100 AS. Oppgitt areal på eiendommen er 7106 m².

Arealet som ligger i trekanten mellom Hørtevegen og Gvarvgata er en del av eiendommen 178/289 som er eiet av Midt-Telemark kommune. Arealet på eiendommen er oppgitt som 2454 m².

1.3 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling av reguleringsplanarbeid (09.01.2019), er det varslet arbeid med forhandlinger om utbyggingsavtale. Det har foreløpig ikke vært behov for utbyggingsavtale, men det vurderes i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelveg og krysninger over Gvarvgata (Fv360) og Hørtevegen (Fv3336).

1.4 Krav om konsekvensutredning

Saken er vurdert etter forskriften. Tiltaket er i hovedsak i tråd med kommuneplanen og det er ikke planlagt for et stort omfang av boliger. Det konkluderes med at det ikke er behov for konsekvensutredning.

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 innenfor sentrumsområdet, offentlig møteplass i parkområde og gangforbindelser som kobler til etablert gangvegnett i sentrum.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for tettere boligbebyggelse i sentrum samt allmenn tilgjengelige uteområde, ved å ta i bruk et tidligere bebygd tomt.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Tiltaket ligger i sentrum med gåavstand til skole og barnehage, og tjenester plassert i sentrum. Det ligger langs hovedtrasé for kollektiv transport.

Kommuneplanens arealdel:

Gjeldende kommuneplan er kommuneplanens arealdel Sauherad kommune 2017-2028.

Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen og er avsatt til sentrumsformål (sone 2). Området ligger på kanten av det som er markert som Gvarv sentrum, og grenser til LNF-område i øst, boligområde i nord, sentrumsområde i vest og fylkesveg i sør (figur 2).



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel Sauherad kommune 2017-2028 (svart stiplede linje viser planområdet)

Areal avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel skal bidra til å styrke sentrumsutvikling og legge til rette for gode offentlige utearealer og møteplasser. I tråd med kommuneplanens samfunnsdel og ATP Telemark 2015-25 skal minimum 70% av nye boliger etableres innenfor tettstedenes avgrensning. Det er satt krav til tetthet for å oppnå dette målet - §1.6 i *Bestemmelser og retningslinjer* krever at det innenfor sentrumsgrensen legges til rette for 2,5 boenheter/daa.

Intensjonen med planen er i tråd med målsetning i samfunnsdelen å tilrettelegge for bolig innenfor gangavstand for barnehage, skole, dagligvarebutikker og andre sentrale funksjoner. Samtidig legger planen opp til å kunne tilby større boligenheter i sentrum, og derfor etablere et tilbud for ulike husholdningstyper.

Basert på etablering av 18 enheter (kjedehus og leiligheter) på tomten legger planforslaget opp til en tetthet tilsvarende 2,5 boenheter/daa.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen vil delvis erstatte den gjeldende reguleringsplanen for området - «Gvarv skole bygdeheim» vedtatt 25.4.1991 (figur 3). I gjeldende reguleringsplan er eiendommer 178/15 og 178/289 regulert til offentlig formål. Disse skal omreguleres til henholdsvis boligformål og grønnsstruktur. Adkomst er

regulert fra Gvarvgata (FV360) og delt med eiendom 178/12 – dette skal endres slik at planområdet får egen adkomst fra Hørtevegen. Gang- og sykkelveg er tidligere regulert mellom Hørtevegen og Gvarvgata men er til nå ikke realisert.



Figur 3: Utsnitt som viser gjeldende reguleringsplankart (svart stiplede omriss) og tilgrensende reguleringsplaner

2.3 Tilgrensende planer

Erik Werenskioldsgate (vedtatt 2017) regulerer til leiligheter på motsatt side av fylkesvegen.

Gvarv øst – hovedplan for Gvarv sentrum (1983) og Gvarv øst (1994) regulerer til sentrumsfunksjoner i området vest for planområdet.

Gvarv gnr.178, bnr. 69 + 178/115 (vedtatt 2009) regulerer til flermannsbolig og tilhørende anlegg nord-øst for planområdet.

2.4 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 7.4 *Barns interesser* og 5.9.3 *Klima og energi*.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Planarbeidet har fulgt en vanlig medvirkningsprosess. Både oppstart av planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet 09. 01. 2019 med frist for innspill 08. 02. 2019. Annonse om oppstart av reguleringsplanarbeid kom i papirutgaven av både Telemarks Avis og Varden 11.01.2019. Det kom inn 5 merknader til saken. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Innspill er vedlagt planbeskrivelsen (se vedlegg 6).

3.2 Merknader

5 innkomne innspill:

	Sammendrag	Foreløpig kommentar
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 22.01.2019	Fylkesmannen i Vestfold og Fylkesmannen i Telemark ble slått sammen til ett embete 1. januar 2019. Det nye embetet har kontorsted i Tønsberg. Som en følge av sammenslåingen er bemanningen som jobber med plansaker redusert for en periode. Kapasiteten til å gi høringsuttalelser er derfor begrenset, og vi må prioritere strengt hvilke saker vi behandler. Vi har derfor ikke behandlet Reguleringsvarsel – gbnr 78/15 – gbnr 78/289 Gvarvgata 100 – Sauherad – reguleringsplan 09362018.	Ingen.
Midt-Telemark Energi 25.01.2019	Midt-Telemark Energi vil gjøre oppmerksom på de kabler som ligger innenfor det regulerte området. Traseene fra både høyspentkabler, lavspentkabler og fiberkabler er vist på vedlagt kart.	Utbygger er gjort kjent med at det ligger kabler i området. Temaet omtales i kapittel 4.12 og 5.4.
Statens vegvesen 25.01.2019	Planarbeidet må legge opp til at området skal få biladkomst fra Hørtevegen, og ikke direkte fra hovedvegen Gvarvgata (Fv.360) Atkomsten til området fra Gvarvgata vist i gjeldende reguleringsplan, må reguleres stengt/tas ut av planen.	Planen legger opp til at eiendom 78/15 får adkomst fra Hørtevegen og ikke direkte fra Gvarvgata (Fv360). Adkomsten fra Gvarvgate i gjeldende reguleringsplan er i planforslaget regulert kun til adkomst for gårdstunet (gbnr. 78/12).

Henning Skårdal (eier Gvarvgata 104 og 106) 08.02.2019	Den eksisterende felles avkjøringen ifra FV360 må reguleres bort sammen med at det skal reguleres for utvikling av boliger med tilhørende anlegg på området. Lindheimsmoen Gård (gvarvgata 104 og 106) er aktivt gårdsbruk med tilhørende jord teiger rundt på Gvarv. Produksjonen er hovedsakelig kornproduksjon. I perioder er det stor aktivitet rundt på gården og inn og utkjøring til fv360. Sett i et Trafikksikkerhetsperspektiv er det lite gunstig å samkjøre en felles innkjøring med en stor bolig-kompleks med mange bo enheter. Innspill til planarbeidet er kun en felles innkjøring og utkjøring på en mindre trafikkert vei (Hørtevegen.) til Gvarvgata 100. Dette for å kunne gi gode og trafikksikre koblinger til omkringliggende gs-veger/fortau og parkområdet. Ellers positiv til at det legges opp til utvikling av boliger på Gvarvgata 100. Attraktive boliger for tilflytting trenger Gvarv.	Felles avkjøring er tatt ut av planen og erstattes av avkjøring til Gvarvgata 104 og 106. Biladkomst til planlagt boligområde skal skje via Hørtevegen.
Telemark Fylkeskommune 14.02.2019	Formålet i planarbeidet bygger opp under en by- og tettstedsutvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentra i fylket, for å bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Formålet med planleggingen er i tråd med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark). Vi minner om at det skal legges til rette for universell utforming og tas hensyn til barn og unge i planleggingen. Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper må vektlegges og gjøres greie for. Vi støtter påpekt behov for utredning av gode og trafikksikre koblinger til omkringliggende gs-veger/fortau og parkområdet. Planområdet ligger sentralt i Gvarv med gangavstand til skole, handel, service-/busstilbud og attraktive friluftsområder og turveier som Kjærlighetsstien. Området kan gjerne bidra med en park som fondmotiv for gata og tettstedet, og en møteplass for ulike målgrupper knyttet til rundturer på Gvarv. Utvikling av boliger bør rette seg mot ulike målgrupper med variasjon i boligtype og boligformer. Området er spesielt egnet for å tenke flere generasjoner med mulighet for felles løsninger for godt bomiljø. Aktive hjørner med felles funksjoner inne knyttet til møteplasser ute	Planens formål er i tråd med intensjonene i ATP-Telemark. Hensyn til universell utforming og barn og unge er omtalt i kapittel 5.3, 5.7 og 7.4. Trafikksikre gangforbindelser og parkområdet som møteplass er i tråd med intensjonene i planarbeidet. Tema trafikksikkerhet omtales i kapittel 5.5. Planen tilrettelegger for felles uteområde og samlingspunkt med intensjonen å skape både et godt bomiljø og møteplasser i området som er knyttet til omkringliggende funksjoner. Planen inkluderer boligtyper som forslagsstiller mener er rettet mot markedet i Gvarv, og legger opp til en trinnvis utvikling med mulighet for ulike boligtyper

	kan gi liv. Det er viktig å bygge med kvalitet når 70 prosent av boligveksten skal skje gjennom fortetting innen tettstedsgrenser. Det er viktig å sikre gode løsninger for adkomst og biloppstilling, samt attraktive uteoppholdsarealer. Vi minner også om tilrettelegging for attraktiv sykkelparkering. I tillegg støttes vurdering om at støy og tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser utredes og illustreres som en del av planarbeidet. Planområdet utgjør inngang til tettstedet fra øst, samtidig som det er svært synlig fra sentrum. Samspill mellom park og fasader, samt takform, farger og materialbruk må tilpasses byggeskikk i Gvarv. Bygg og trekker bør orientere seg mot FV360 for å bygge opp under en tydelig gateprofil og tettstedsmiljø. Vi har ikke opplysninger i våre arkiver om automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet. Vår kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart. I henhold til kulturminneloven §9 må vi derfor utføre en arkeologisk registrering før vi kan gi endelig uttalelse til planforslaget. Gjør oppmerksom på hensynsoner og meldeplikt. Det regionale kulturminnevernet har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes. Det er imidlertid uavklart om reguleringsplanen er i konflikt med regionale og/eller nasjonale arealbruksinteresser. Telemark fylkeskommune vil av den grunn ikke gi endelig uttalelse til reguleringsplanforslaget før undersøkelsene etter kulturminneloven §9 er oppfylt, dvs. at de varslede undersøkelser er gjennomført.	Temaene parkering og adkomst er tatt opp i kapittel 5.3 og 5.5. Det er utført en støyvurdering av planforslaget. Støy er omtalt i kapittel 4.14 og 5.9, og støyrapport vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 8). Tilpasning til landskap og omgivelser, samt utforming av bygg er tatt inn i planbestemmelsene. I tillegg er temaene omtalt og illustrert i kapittel 5.2 og 7.2. Arkeologisk registrering er utført. Planforslaget forutsettes at kommunen søker fylkeskommunen om frigjøring av kulturminnene som ble funnet i planområdet. Tema er omtalt i kapittel 4.5 og 5.11. Meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.
--	--	--

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Gvarv sentrum i Midt-Telemark (tidligere Sauherad) kommune. Tettstedet Gvarv har en befolkning på ca. 1000, og ligger 8km sør-øst for kommunesenteret Bø. Planområdet

grenser til fylkesveg 360 (Gvarvgata) som også er tettstedets hovedgate og gjennomfartsåre for trafikk mot Bø, Seljord, Skien eller Notodden.

Sørlandsbanen kjører gjennom Gvarv sentrum, nordvest for planområdet, men stopper ikke lenger på tettstedet.

Planområdet ligger som portal inn til Gvarv fra øst.



Figur 4: 3D modell av Gvarv sentrum sett fra øst – planområdet er ringet i grønt

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gvarvs gamle sykehjem var tidligere plassert på tomten men er siden revet. Det er ingen bygg på eiendommen 178/15 i dag. Eiendommen ligger tomt i vente på utvikling.

Gnr/bnr 178/289 er opparbeidet som grøntområde med gressplen og beplantet med noen busker og større trær. Et lite trafobygg er oppført på eiendommen. Det går en synlig sti tvers over eiendommen (figur 5). Stien viser at området er brukt som snarvei for gående mellom Hørtevegen og gang- og sykkelvegen på motsatt side av Gvarvgata (Fv360).



Figur 5: Snarveien gjennom planområdet sett fra midt i planområdet og mot parkering til helsesenter i sør (bilde tatt mars 2019).

4.3 Stedets karakter

Bygningsstrukturen langs Gvarvgata er preget av ulike typer sentrumsbebyggelse orientert mot gata (figur 6). De fleste av disse bygningene er større i både volum og høyde enn bebyggelsen ellers i Gvarv sentrum og med en mer åpen tomtestruktur. Boligbebyggelse i Gvarvgata finnes i form av flermannsboliger, eneboliger fra 50-/60-tallet og gårdsbebyggelse i tun (bolig knyttet til landbruk). Dette er i kontrast til den tettere bebyggelsen som finnes i gater bak Gvarvgata.



Figur 6: Diagram som viser form og struktur på bebyggelse langs Gvarvgata og rundt planområdet.

Når man ankommer Gvarv fra øst kan planområdet fremstå som inngangen til sentrum. Det er derfor ønskelig at området utformes på en måte som tydeliggjøre dette punktet som portalen til Gvarv.

4.4 Landskap

Tomten skråner lett mot sørvest, noe som gir godt solforhold, og en fin utsikt mot sentrum og fjell fra den øverste delen av tomten.



Figur 7: Eiendommen sett fra nordøst mot sentrum i sørvest

Planområdet grenser mot landbruksområde med både gårdsbygninger og dyrka mark i øst. Landbruksområdet og eksisterende flermannsboliger i nordøst ligger noe høyere enn planområdet. Denne høydeforskjellen fungerer som et naturlig skille mellom områdene.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Gvarv og omegn er rik på kulturminner, både automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner. Mange av de automatisk fredete kulturminnene er gravminner og bosetningsspor fra bronsealder og jernalder. Nylig utførte registreringer har avdekket to automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og Riksantikvarens database viser at det sto en husmannsplass (Nordre Lindheim) på tomten fra 1600-tallet og fram til 1950-tallet, da gamle bygdeheimen ble bygd.

Telemark fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering i planområdet 06.05.2019. Det ble registrert en automatisk fredet kulturminnelokalitet bestående av to kokegroper, hvorav den ene ble datert til førromersk jernalder (figur 8).



Figur 8: Kartutsnitt som viser automatisk fredete kulturminner registrert i planområdet 06.05.19.

4.6 Naturverdier

En stor del av planområdet er tidligere bygd på og er preget av diverse terrenginngrep. Siden rivning av den gamle bygdeheimen er det lite som har vokst igjen.

Den vestlige delen av planområdet er parkmessig opparbeidet med gressplen, busker og noen større trær. Ingen av disse er registrert som spesielt bevaringsverdig men fungerer som en grønn buffersone mot vegtraseene Gvarvgata/Hørtevegen.

Ingen rødlistete eller truede arter er registrert i planområdet ifølge artsdatabanken <http://artskart.artsdatabanken.no>. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller verneområder i planområdet eller i nærheten, ifølge Miljødirektoratets naturbase. Artskart viser en forekomst av den fremmede arten *skogskjegg* på kanten av planområdet nedenfor Lindheimsmoen Gård (figur 9).

Norsk rødliste for arter

- RE** 1. Regionalt utdødd
- CR** 2. Kritisk truet
- EN** 3. Sterkt truet
- VU** 4. Sårbar
- NT** 5. Nær truet
- DD** 6. Datamangel
- LC** 7. Livskraftig
- NA** 13. Ikke egnet
- NE** 14. Ikke vurdert

Fremmede arter i Norge

- SE** 8. Svært høy risiko
- HI** 9. Høy risiko
- PH** 10. Potensielt høy risiko
- LO** 11. Lav risiko
- NK** 12. Ingen kjent risiko
- NR** 15. Ikke vurdert



Figur 9: Utsnitt fra artskart. Fremmedarten skogskjegg er registrert ved den lilla prikken nedenfor Lindheimsmoen Gård på sørøstre kanten av planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Den vestlige delen av planområdet er parkmessig opparbeidet og beplantet med diverse busker og både bar- og løvtrær. Det er en solrik plass med fin utsikt mot både sentrum i sørvest og fjell i nordvest. I dag er området brukt av lokalbefolkningen som snarvei mellom Hørtevegen og gang- og sykkelvegen på motsatt side av Gvarvgata. Det er ikke tegn til at området brukes som oppholdsplass ellers.

Sett i sammenheng med grønnstrukturen og gangforbindelser i Gvarv for øvrig er området både et potensielt møtepunkt og hvilested som binder sammen turveger og gangstier i nord med de i sør.



Figur 10: Park område i vestlige delen av planområdet. Utsikt mot nordvest (bilde tatt 20.11.2018)

4.8 Landbruk

Lindheimsmoen Gård er nærmeste nabo og ligger øst for planområdet. Det er aktivt gårdsbruk med hovedbasen og driftsbygning plassert her (Gvarvgata 104 og 106). De driver hovedsakelig med kornproduksjon. Jordteiger tilhørende gården ligger rundt på Gvarv, men det gjenstår et lite stykke dyrket mark som grenser til planområdet i øst, i tillegg til gårdstunet.

4.9 Trafikkforhold

I gjeldende reguleringsplan «Gvarv skole bygdeheim» (1991) er det regulert adkomst fra Gvarvgata (FV360) delt med Lindheimsmoen Gård. Den ble aldri realisert slik. Den gamle sykehjemstomta hadde biladkomst direkte fra Gvarvgata og vareadkomst fra Hørtevegen (figur 11).



Figur 11: Flyfoto over planområdet som viser den gamle bygdeheimen før den ble revet, og biladkomst direkte fra Gvarvgata.

Gvarvgata er fylkesveg (Fv360) og både gjennomfartsåre og hovedgata i tettstedet. Den har en ÅDT på ca. 5000 hvorav 9% er tungtrafikk (kilde: Statens vegvesen Vegkart). I vegvesenets database er det registrerte 2 ulykker ved planområdet – én alvorlig skadd på FV360 ved innkjøring til bygdeheimen (1995) og én lettere skadd på FV360 ved kryss med Hørtevegen (1992). Fartsgrensen på vegen har senere blitt satt ned til 40km/t. I dag senkes fartsgrensen fra 60km/t til 40 km/t kort før man kommer til Lindheimsmoen Gård fra øst.

Hørtevegen er fylkesveg som gir tilgang til boligområder på andre siden av jernbanelinjen, og er alternativ veg mot Bø via Hørte. Den er middels trafikkert med ÅDT på 950 (2018). Adkomst til boligene direkte nord for planområdet er via en avstikker fra Hørtevegen (figur 12). Det er den vegen

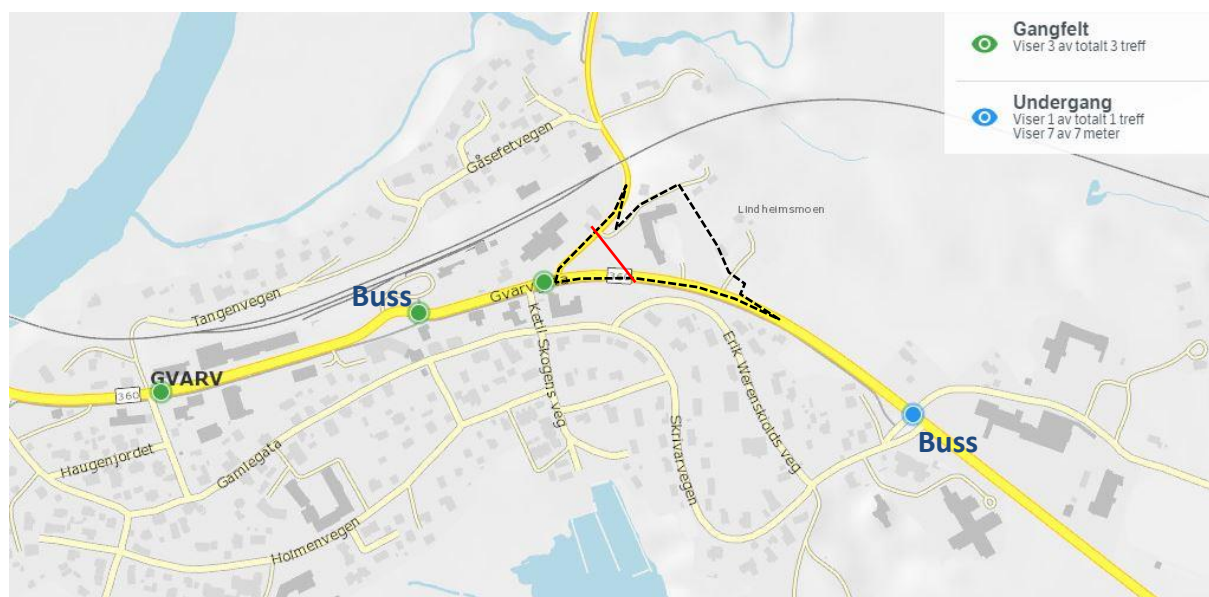


Figur 12: Adkomstveg til planområdet og boligene nord for planområdet (Hørtevegen)

som vil bli adkomst til planområdet. Veggen betjener 9 boligenheter og er derfor lite trafikkert. Den er noe bratt og relativt smal (ca. 3-3,5m), men krysset med Hørtevegen anses som oversiktlig.

Gvarvgata (Fv360) har etablert gang- og sykkelveg på motsatt siden av veggen for planområdet. Den benyttes som gang- og sykkeladkomst mot skolen i øst og Gvarv sentrum i vest. Langs Hørtevegen er det etablert fortau. For kryssing av fylkesvegen er det etablert gangfelt vest for vegkrysset mellom Hørtevegen og Gvarvgata og en undergang ved skolen (figur 13). En del gående krysser fylkesvegen utenfor gangfelt ved snarveien over planområdet.

Nærmeste bussholdeplasser finnes ved Gvarv skole og Gvarv stasjon, ca. 500m fra planområdet (figur 13).



Figur 13: Kartutsnitt fra vegvesenets Vegkart som viser kryssingsmuligheter for myke trafikanter –grønne punktene er gangfelt, blå punkt er undergang. Planområde er markert med svart stiptet linje. Nærmeste bussholdeplasser er markert med blå skrift. Snarveien er vist med rød strek.

4.10 Barns interesser

Det er ikke kjent at barn oppholder seg på eiendommen i dag - den er heller brukt som snarvei for gående hvorav en god del er barn på veg til og fra skolen.

Nærmeste småbarns-lekeplass finnes ved boligene på Hørtevegen nordøst for planområdet. Ellers er det lekeplasser og friområder med muligheten for ballspill ved skolen og i boligområdet sør for Gvarvgata.

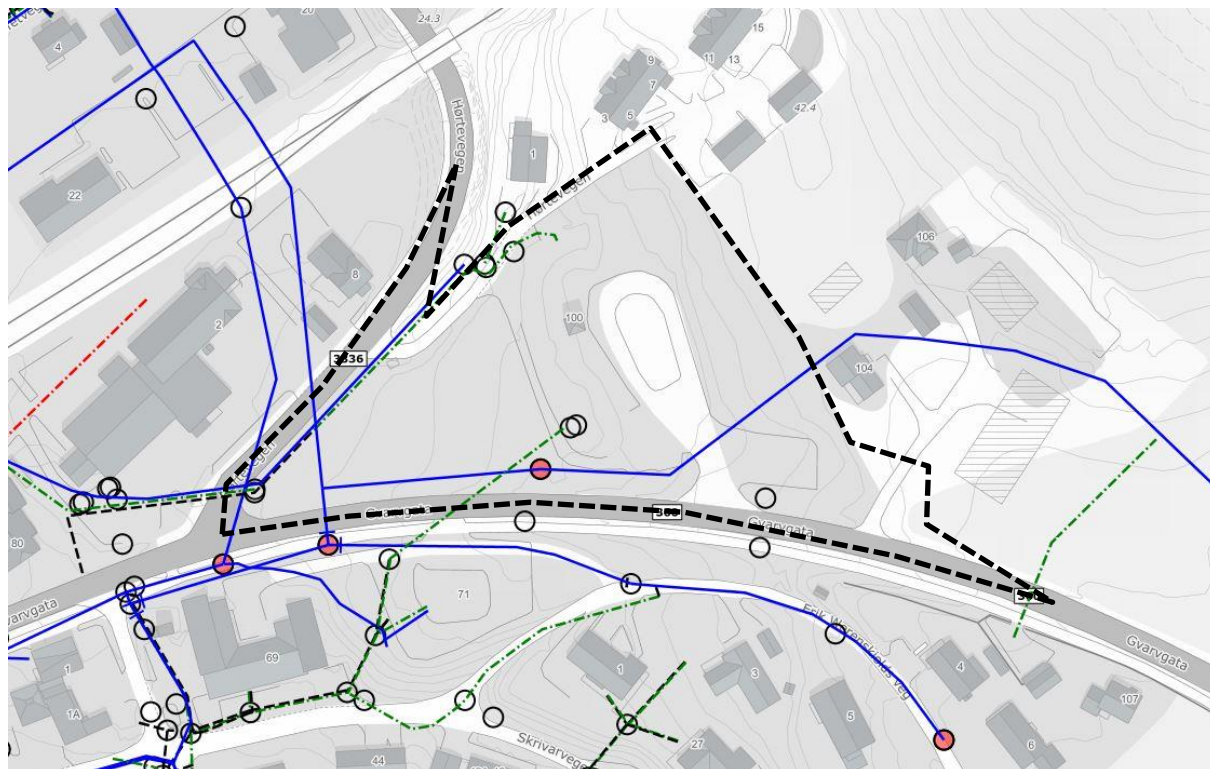
4.11 Sosial infrastruktur

Sauherad barne- og ungdomsskole er nærmeste grunnskolen. Den ligger langs Gvarvgate cirka 500m øst for planområdet. Gvarv barnehage ligger også innenfor 500m gangavstand i Skrivarvegen, sør for Gvarvgata.

Planområdets beliggenhet i Gvarv sentrum betyr at det er en rekke funksjoner og tjenester innenfor gangavstand. Helsesenter finnes på motsatt side av vegen, mens dagligvarebutikker og apotek finnes litt lengre vestover.

4.12 Teknisk infrastruktur

Kommunale vann- og avløps ledninger krysser eiendommen i sør og vest (figur 14). Det kan være behov for kommunen å føre en kloakkledning videre østover fram til tomten vest for Sauherad barne- og ungdomsskole. Så langt har muligheten for dette blitt diskutert, men det ligger ikke noe konkrete planer om videreføring.



Figur 14: Kartutsnitt som viser VA-ledninger og kummer i området (plangrensen er markert med svart stiplet linje).

Det ligger både høyspentkabel, lavspentkabel og fiberkabel i planområdet (figur 15). I tillegg er det satt opp et trafob bygg i den nordvestlige delen av planområdet ved avkjøringen fra offentlig veg (Hørtevegen). En av lavspentkablene er blitt utkoblet etter rivningen av det gamle sykehjemmet.

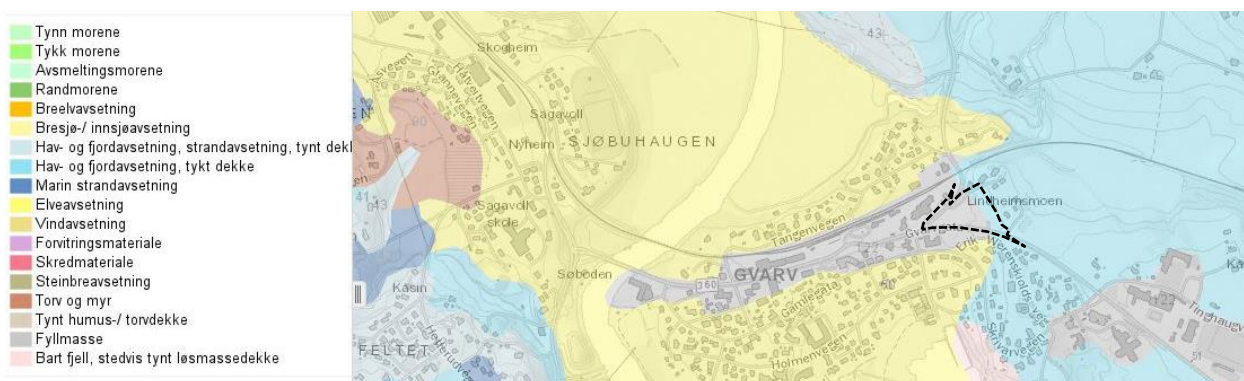


4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger i et eksisterende og tidligere utbygd sentrumsområde. I forbindelse med rivning av tidligere bebyggelse ble det markert at fundamentene sto på fjell.

Løsmassene i tomteområdet er registrert i NVE sin database som både fyllmasse og hav- og fjordavsetning med tykt dekke (figur 16). Det er ikke registrerte skredhendelser. Topografi og grad av hellning er ikke vurdert å være bratt nok til å utgjøre en risiko for at jordskred utløses.

Planområdet ligger derimot under marin grense og må derfor regnes som et aktsomhetsområde for kvikkleire.



4.14 Støyforhold

Planområdets beliggenhet mellom to veger og i nærheten av jernbanelinjen, gjør at en god del av området er utsatt for støy. Hovedstøykilden er vegtrafikk (figur 17), mens øverste delen av planområdet er noe utsatt for støy fra jernbanen (figur 18).



Figur 17: Kartutsnitt fra Statens vegvesens støykart som viser at store deler av planområdet er støytuetsatt.

I forbindelse med planarbeidet ble det utført en støytutredning basert på en skisse av ønsket utvikling på tomten (se vedlegg 8). Retningslinjer utgitt av Miljøverndepartementet angir anbefalte grenseverdier for utendørs oppholdsarealer. Rød støysone har et beregnet støynivå over 65 dBA. Rød sone angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Gul støysone har et beregnet støynivå mellom 55-65 dBA. Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.



Figur 18: Kartutsnitt fra Bane Nor sitt støykart for Sørlandsbanen.

Støyrapporten viser at rød støysone er tett opp til bebyggelsen nærmest Gvarvgata (Fv360), og at store deler av området ligger i gul støysone.

4.15 Næring og forretning i Gvarv sentrum

De aller fleste forretninger som eksisterer i sentrumsområdet per i dag er konsentrert i den vestre delen av Gvarvgata. Dette inkluderer blant annet dagligvarebutikk, apotek og bensinstasjon. Næring og forretningsbygg i Gvarv sentrum er dominert av tjenester, dagligvarer og spisesteder/kafeer. Nærmeste handelssteder for øvrig finnes i Bø, Notodden og Skien.

I den østre delen av Gvarvgata, ved planområdet, er det flere næringsbygg i form av lager og verksted, samt institusjonsbygg.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen skal legge til rette for utvikling av småhusbebyggelse og tilhørende anlegg inkludert garasje eller carport, parkering på bakkenivå og felles renovasjonsanlegg.

Planforslaget legger også til rette for gode uteoppholdsarealer, både privat og felles, og felles lekeplass for beboerne, samt et offentlig grøntområde opparbeidet som park i vest.

I tillegg sikrer planforslaget trafikksikre gangveger i området gjennom å legge til rette for en gang- og sykkelveg som kobler områdene på nordsiden av Gvarvgata med eksisterende gang- og sykkelveg på sørsiden av fylkesvegen.

5.1.1 Reguleringsformål og arealer

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse	7
1510 - Energianlegg	0
Sum areal denne kategori:	7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	0,5
2011 - Kjøreveg (2)	1,4
2012 - Fortau (2)	0,3
2015 - Gang-/sykkelveg	0,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (5)	0,9
Sum areal denne kategori:	3,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3050 - Park	1,5
3060 - Vegetasjonsskjerm	0,2
Sum areal denne kategori:	1,8

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Areal (daa)

0,2

Sum areal denne kategori:

0,2

Totalt alle kategorier:

12,5

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Stedskarakter, gatestruktur og byform

Planen legger til rette for en fortetting av området ved en videreføring av tettstedets eksisterende struktur, det vil si fortsettelse av den tydelige byggelinjen mot Gvarvgata, bredt fortau mellom bygninger og veg, og en noe åpen, men definert tomtestruktur. Samtidig skal bebyggelsen i planområdet markere både inngangen til Gvarv sentrum, og overgangen fra sentrumsbebyggelse til småhus- og gårdsbebyggelse utenfor sentrum.

5.2.2 Byggetrinn

Planen legger til rette for at utbygging skjer trinnvis i opptil 3 byggetrinn (områder).

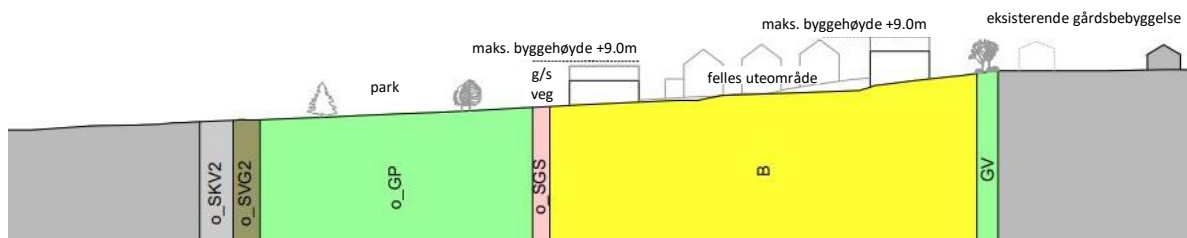
Første byggetrinn (område 1) begynner med oppførelse av felles infrastruktur – intern adkomstveg, felles parkering og renovasjonsareal, og felles uteområde med lekeplass. Boligbebyggelse oppføres langs eksisterende adkomstveg fra Hørtevegen.

Andre byggetrinn (område 2) fortsetter med oppførelse av boligbebyggelse langs Gvarvgata som definerer gatestrukturen og beskytter mot støy for uteområdene inne i tunet.

Tredje byggetrinn (område 3) gjør tunet komplett og etablerer boligbebyggelse med intern adkomstveg nordøst i planområdet.

5.2.3 Bebyggelsens høyde

Planforslaget er basert på bygg i 1,5 -2 etasjer med maksimal gesimshøyde 6,0m og mønehøyde på 9,0m (se terrengsnitt figur 19).



Figur 19: Terrengsnitt gjennom planområdet som viser maks byggehøyder relevant til terrenget og omkringliggende bebyggelse

5.2.4 Grad av utnytting og antall boliger

Planen tar utgangspunkt i 18 boenheter (kjedehus og leiligheter) i området, som er tilsvarende i overkant av 2,5 bolig pr daa. En enhet tilsvarer ca. 80-140m² BRA. Antall dekar brukt til beregning av utnyttelsesgraden inkluderer nødvendig parkeringsareal, interne adkomstveger og både felles og privat uteoppholdsareal.

Grad av utnytting og antall boliger vist på illustrasjonsplan er et forslag til utbygging. Det er satt krav i bestemmelsene om utnyttelsesgrad på minimum 2,5 boenheter/daa, men det gis rom for en tettere utnyttelse av området / flere enheter ved etablering av enheter på mindre størrelse.

5.2.5 Utforming

Utforming av bebyggelse i planområdet tar utgangspunkt i hus av massivtre med skråtak, inngangsfasadene mot gate og store vinduer mot uteområdene inne i tunet. Illustrasjonen (figur 20) viser noen mulige alternativer for hustype. Disse modifiseres for å tilpasse byggets plassering og boligtype. Illustrasjonen er ikke bindende. Endelig utforming avgjøres i vedtatt byggesak.



Figur 20: Illustrasjoner av mulige hustyper (fra øverst til venstre) eneboliger i kjede med garasje/carport og bod imellom, 2 etasjers hus med moderne preg, 2 etasjers hus med overdekket terrasser, hus med alt på ett plan (evt. 1,5 etasjer)

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet ligger på overgangen mellom sentrumsområde i Gvarv og etablerte boligområder med småhusbebyggelse. Planforslaget legger opp til etablering av ulike boligtyper, inkludert større boligheter som er sentrumsnære som et tilbud til de som vil kombinere både landlige og urbane bokvaliteter. Dette kan være for eksempel barnefamilier eller familier hvor flere generasjoner bor

sammen. Intensjonen er å bidra til å styrke sentrumet ved å sikre et bredt grunnlag for mangfoldige funksjoner og tjenester.

Illustrasjonen (figur 21) viser bebyggelse formet som et tun. Intensjonen bak dette er å tilrettelegge for at felles uteområder og lekeplass kan være en møteplass, samtidig som de er beskyttet mot trafikk og støy. Å bruke tun som bebyggelsesstruktur betyr også at det kan dannes en gatefasade mot både Gvarvgata og Hørtevegen uten å lage uattraktive baksider.



Figur 21: Illustrasjon som viser hvordan bebyggelse kunne danne et tun – nesten som en liten landsby i sentrum.

Planområdet har gode solforhold, slik at alle enheter får uteoppholdsareal mot sør/sørvest/nordvest, uten at ny bebyggelse skygger for eksisterende bebyggelse i området. Hver enhet vil kunne ha tilgang til både privat og felles uteområde, samt felles funksjoner som for eksempel lekeplass og felles renovasjon.

Forslag til utbygging er basert på en borettslagmodell, derfor vil kostnader knyttet til fellesområder og utvendig vedlikehold administreres av borettslaget som felleskostnader.

Områdets sentrale plassering betyr at viktige samfunnstjenester er lett tilgjengelige uten privat bil. Fra planområdet er det gåavstand til kollektivtransport, barnehage, barne- og ungdomsskole, bygdeheim og lege, og gå-/sykkelavstand til både idretts- og friområder.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

Kapasitet i offentlig vann- og avløp er vurdert som tilstrekkelig. Løsninger for både slukkevann, vannforsyning, avløp og overvann skal utarbeides i en VA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse, og blir endelig avgjort i vedtatt byggesak. Dette er et krav til gjennomføring av planen og er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Det vil sannsynligvis være behov for nye lavspenkabler til ny boligbebyggelse. Løsninger for el-forsyning og framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur skal utarbeides i henhold til gjeldende krav og legges fram i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

5.5 Trafikkløsning

5.5.1 Kjøreadkomst

f_SV1 (Hørtevegen) skal brukes som adkomst for de nye boligenhetene i planområdet.

o_SGS etableres som offentlig gang- og sykkelforbindelse men der det er tillatt med kjøring til boligene i sør og vest av planområdet. Vedlagte illustrasjonsplan (07.02.20) viser 8 enheter knyttet til den vegen. Ved flere enn 10 enheter må trafikksikkerhet tas i vurdering om kjøring er tillatt.

Boligene i nord kan få direkte adkomst fra f_SV1. Boliger i planområdets østre del får adkomst via internveg med adkomst fra f_SV1.

Eksisterende avkjøring fra Gvarvgata, og felles avkjøring med Gvarvgata 104 og 106 som er regulert i gjeldende reguleringsplan, tas ut av planen. Det vil ikke være mulighet for avkjøring fra Gvarvgata for de nye boligenhetene.

5.5.2 Utforming av veger

Utforming av avkjøring fra Hørtevegen opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. For å begrense sammenhengende asfalterte flater, skal ikke interne adkomstveger innenfor boligformålet ha bredere kjørebane/asfaltert flate enn 3 m.

5.5.3 Parkering

Planforslaget tilrettelegger for 2 parkeringsplasser per boenhet for kjedeboliger, hvor den ene er i garasje eller carport. For leiligheter, tilrettelegges det for 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Øvrige parkeringsplasser (om nødvendig) samles i felles parkeringsarealer. Som vist i illustrasjonsplan (datert 04.06.2020) er disse delt opp i grupper på 2-9 plasser for å unngå opparbeidelse av en stort asfaltert flate, som er uheldig i forhold til både opplevelse av uterom og overvannshåndtering.

Parkering av sykkel skjer ved hver enhet, eller i sykkelstativ tilknyttet felles parkeringsområde.

5.6 Planlagte offentlige anlegg

Område i vestlige del av planområdet, i trekanten mellom Hørtevegen og Gvarvgata, er avsatt til offentlig grøntområde eller park. Dette er i tråd med dagens bruk av området (figur 9).

Området danner et fondmotiv sett fra både sentrum og fra planområdet. I tillegg bidrar trerekken langs Gvarvgata til å tydeliggjøre gateprofilen. Videre beplantning i parken kunne forsterke gateprofilen og danne rom for opphold.

Parkområdet er brukt i dag som snarvei men har potensial til å være en møteplass ved krysningspunktet for diverse gangveger og turer både innenfor sentrum og fra omkringliggende grøntområder.

5.7 Universell utforming

Ny bebyggelse og felles uteområder skal følge krav til universell utforming og tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende plan- og bygningsloven og forskrift om tekniske krav. Dette er sikret i reguleringsplanbestemmelsene.

Interne forbindelser og veger skal være opparbeidet med et stigningsforhold som følger prinsipper for universell utforming. Dette inkluderer forbindelse til lekeplass og fellesområdene fra boligene og eventuelle stier i parkområdet.

5.8 Uteoppholdsareal

Planen legger til rette for både privat og felles uteoppholdsareal for boligene. Den forholder seg til kommuneplanen, hvor det står krav om minimum 50m² uteoppholdsareal per boenhet. Vedlagt illustrasjonsplan viser et område bak hver enhet på ca. 60-80m² som er tenkt til privat uteområde. Leiligheter over bakkeplan vil kunne ha terrasse eller balkong som privat uteområde. Privat uteareal er i tillegg til et felles uteområde på ca. 900m² (inkludert lekeplass).

Hver enhet har mulighet for direkte tilgang til privat uteplass både foran og bak huset. Felles uteoppholdsareal er plassert midt i tunet med både utsikt mot fjellene og gode solforhold. Beboerne får tilgang til felles uteareal uten å krysse internveger.

Planen legger opp til at lekeareal etableres innenfor fellesuteareal midt i tunet, hvor det er beskyttelse fra støy og trafikk. Det skal opparbeides småbarnslekeplass med lekeapparater og sittemuligheter på minimum 100m². Dette er sikret i reguleringsplanbestemmelsene.

Solanalyse (figur 22) viser at alle enhetene har generelt gode solforhold, også på den stille siden inn mot tunet, men at det varierer fra enhet til enhet når på dagen de har best solforhold. Alle enhetene får sol i sommermånedene fra tidlig på morgen til etter kl.19 på kvelden. Ved høst- og vårjevndøgn er det boligene plasserte i nord og øst av planområdet som har best solforhold i privat uteområde, men alle enhetene har tilgang til felles uteområde hvor det er rikelig med sol nesten året rundt.



22a: 20. mars/september kl.09



22c: 20. juni kl.12



22e: 20. desember kl.12



22b: 20. mars/september kl.15



22d: 20. juni kl.19

Figur 22a-e: Solanalyse av foreslått bebyggelse.

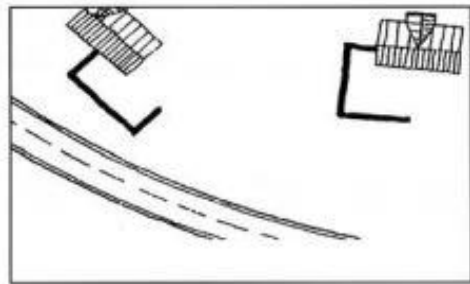
5.9 Miljøoppfølging

5.9.1 Støy

I forbindelse med planarbeidet ble det utført en støyutredning basert på en skisse av ønsket utvikling på tomten (se vedlegg 8). Støyrapporten anbefaler støyskjerm for å få tilfredsstillende forhold på utearealer (*støyrapporten er under oppdatering for å inkludere støy fra jernbanen og utrede alternativ til støyskjerm).

I sentrumsområdet på Gvarv er det ikke ønskelig med lange uniforme fasader slik en støyskjerm ville være. Planforslaget legger heller opp til at plassering og utforming av boligbebyggelse brukes mest mulig for å skjerme mot trafikkstøy. Ved å plassere bygninger slik at de danne et tun, vil både felles uteoppholdsarealer og felles lekeplass få tilfredsstillende støynivåer. På den måten vil også mesteparten av boligene få privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. For de boligene som er mest utsatt for støy er det foreslått lokal støyskjerming som avbøtende tiltak (figur 23).

Lokal skjerming av utendørs oppholdsareal (balkong, terrasse, helleplass).



Figur 23: Eksempel på bruk av lokal skjerming som avbøtende tiltak mot støy, tatt fra Statens vegvesenets idekatalog for støyskjermer (2008).

Lokale støyskjermer bør ha et dempet visuelt uttrykk som tilpasses omgivelsene.

Det vil være behov for avbøtende tiltak mot støy i parkområdet hvis parken skal brukes for opphold. Her vil det være anbefalt å engasjere en landskapsarkitekt for hjelp med utforming av løsninger som ikke kommer i konflikt med parkens formål som åpen og offentlig møteplass og fondmotiv.

5.9.2 Renovasjon

Det vil være aktuelt med et felles renovasjonsanlegg for nye husholdninger i planområdet. Dette skal ligge i nærheten av offentlig veg og plasseres slik at det er lett tilgjengelig for beboerne (for eksempel ved avkjøring og felles parkeringsområde). Et forslag til plassering er vist på vedlagt illustrasjonsplan (04.06.2020). Krav til plassering og utforming av felles renovasjon er sikret i planbestemmelsene.

5.9.3 Klima og energi

Byggematerialer

Planforslag er basert på oppføring av tømmerhus (massivtre). Fordelene med å bruke massivtre er blant annet at materialet har gode isolasjonsegenskaper og bidrar til et sunt inneklima, pluss at trematerialer binder karbon (CO₂).

Overvann

Det er ikke en spesiell risiko for problemer knyttet til overvann i planområdet, men problemer kan oppstå ved dårlig håndtering av overvann og drenering. Klimaendringer med forventet økte nedbørsmengder og nedbygging av permeable flater kan lede til økt press på eksisterende overvanns-nettverk/system.

Hovedprinsippet med overvannshåndtering er å mest mulig unngå impermeable flater med avrenning til offentlig avløpsnett. Istedenfor skal utbygging skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal infiltreres og fordrøyes. Vann fra harde flater skal heller føres til vegetasjonsarealer. Det vil være en fordel om stier og parkeringsarealer er opparbeidet med delvis permeable overflater som sørger for

infiltrasjon, for eksempel drenerende grusdekker eller gressarmert dekke. Store eksisterende trær bør beholdes siden de er viktige for vannhåndtering og biodiversitet. Busker, hekker og andre stedegne vegetasjon bidrar også til bærekraftig overvannshåndtering.

Tabellen under gir oversikt over størrelse på de ulike overflatene i planområdet:

Overflate	
Eksisterende:	Areal (daa)
Impermeable overflater (veg)	1,9
Delvis permeable overflater (annen veggrunn)	0,9
Delvis permeable overflater (tidligere bebyggd)	5,0
Overflater med vegetasjon (forbundet med jord)	4,7
Sum areal eksisterende:	12,5
Planforslag:	
Impermeable overflater (bygg)	2,0
Impermeable overflater (veg)	3,8
Delvis permeable overflater (annen veggrunn)	0,9
Delvis permeable overflater (parkering)	0,3
Overflater med vegetasjon (forbundet med jord)	5,5
Sum areal planforslag:	12,5

5.10 Landbruk

Som en del av planen er det foreslått at avstand til dyrket mark reduseres fra 20m til 10m.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel hvor det er krav til tettere utnyttelse av tomten. For å oppnå tettheten som kreves på en måte som tilpasser eksisterende bebyggelsesstrukturen i Gvarv må det kunne brukes mest mulig areal på tomten. Tilgjengelige byggeområde er allerede noe redusert på grunn av nødvendig avstand til fylkesvegen og støy.

Det etableres vegetasjonsskjerm på minst 4m bredde mot landbrukseiendommen for å skjerme mot sprøyting og støy. Vegetasjonsskjerm skal ha minimum høyde på 2,5m. Her vil også høydeforskjellen mellom planområdet og dyrket mark fungere som en buffer.

5.11 Kulturminner

Det er registrert en automatisk fredet kulturminnelokalitet, id 249805, bestående av to kokegroper innenfor planområdet. En av kokegropene, id 249805-1, er C14 datert til 375-203 f.Kr., altså førromersk jernalder.

Vern av kulturminner vurderes opp mot prosjektets behov og kulturminnenes verdi. Om kulturminnene kan frigis må vurderes av riksantikvar. Kulturminnene lar seg ikke verne om området skal fortettes. Kommunen må søke om å få kulturminnene frigitt.

5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

5.12.1 Løsmasse/kvikkleirskred

Område-stabiliteten må dokumenteres før byggetiltak kan utføres. Det skal gjøres geotekniske undersøkelser av området. Eventuelle løsninger for stabilitet skal beskrives. Det forutsettes at tiltaket utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

5.12.2 Støv og støy

Som avbøtende tiltak mot støv/forurensing fra sprøytemidler brukt i forbindelse med dyrking, skal det etableres en vegetasjonsskjerm mot landbrukseiendommen.

Det må utføres en støyfaglig vurdering som viser at tiltak er gjennomført i samsvar med retningslinjer fra Miljødepartementet (T-1442) for utendørsstøy og i samsvar med teknisk forskrift for innendørsstøy. Det vil sannsynligvis være nødvendig med en form for skjermingstiltak for å få tilfredsstillende forhold på utearealer. I utgangspunktet legges det opp til at plasseringen av bebyggelsen sørger for nødvendige stille uteområder.

5.12.3 Radon

Bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak etter gjeldende byggeforskrifter.

5.12.4 Anleggstrafikk

Det må sikres god sikt i kryss og sikre ganglinjer slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

I planbestemmelsene er det satt rekkefølgekrav når det gjelder krav til igangsettingstillatelse og brukstillatelse. Disse er både felles rekkefølgekrav og rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn.

Felles rekkefølgekrav gjelder utarbeidelse av godkjente tekniske planer for trafikkområder og vann- og avløpsledninger, opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, og opparbeidelse av vegetasjonsskjerm.

Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn setter krav til trinnvis opparbeidelse av adkomst- og g/s-veger, og annen nødvendig infrastruktur.

6 Konsekvensutredning

Planforslaget forholder seg til vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel og er ifølge forskrift for konsekvensutredninger ikke utredningspliktig. Virkninger av planforslaget er beskrevet i kapittel 7 nedenfor.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Funksjonsblanding innenfor sentrum Sone 2

Planområdet ligger innenfor sentrumsområde Sone 2 som definert i kommuneplanens arealdel. Bebyggelse innenfor Sone 2 har krav om en funksjonsblanding av forretninger, kontor, boliger og offentlig og privat tjenesteyting. 1. etasje i ny bebyggelse mot Gvarvgata må være i tråd med teknisk forskrift til forretningsbebyggelse.

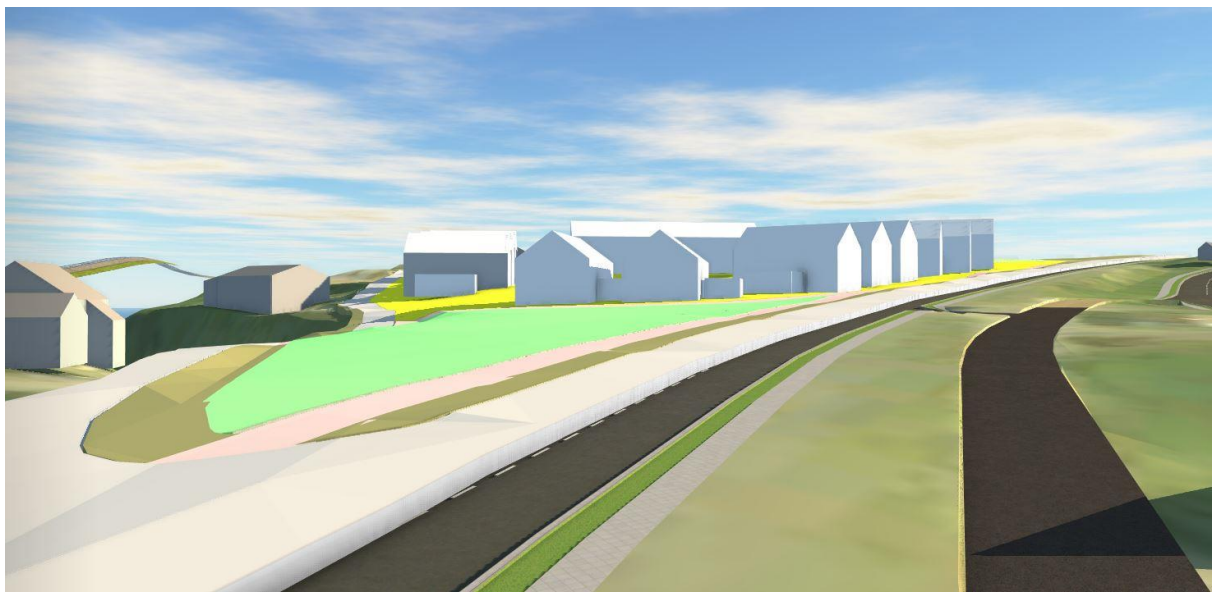
Det vil være utfordrende å oppfylle krav om publikumsrettede funksjoner i 1. etasje på et lite sted som Gvarv. Ledig areal i andre deler av Gvarv sentrum viser at det trolig ikke er markedsgrunnlag til dette. Dessuten er planområdet omringet av lagerbygg og institusjoner, med de aller fleste forretninger som eksisterer i sentrumsområdet per i dag konsentrert i den vestre delen av Gvarvgata. Planen legger opp til kun boligbebyggelse og vil derfor ikke innfri kravet i kommuneplanen til at 1. etasje i ny bebyggelse som henvender som Gvarvgata må være i tråd med teknisk forskrift til forretningsbebyggelse.

Planområdet, med park og lekeplass, kan heller ha en publikumsrettet funksjon som møteplass, spesielt gitt sin plassering langs det sammenhengende gangveg- og turstinettet rundt sentrum.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk



Figur 24: Utsnitt fra 3D-modell som viser hvordan bebyggelsesplassering i byggelinje langs Gvarvgata bidrar til å styrke gateprofilen og markere inngangen til sentrum.



Figur 25: Utsikt fra sentrum mot planområdet.

Planforslaget er basert på tett-lav utbyggingen av området som bidrar til en fortettet gatestruktur med skjermet uteområder. Planen legger opp til at ny bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse i både utforming, høyde og materialbruk, samtidig som den bidrar til å tydeliggjøre gateprofilen ved å forme en varierende gatefasade langs fylkesvegen. Bebyggelsen skal ha et tydelig preg av å være sentrumsbebyggelse, ikke ordinær boligområde bebyggelse. Fasader som vender seg mot Gvarvgata, med vindusåpninger på gatefasade, tilbaketrukkete deler og små forhager hjelper til å bryte ned lange fasader og aktivisere gaten. Dette gjør at sentrumsområdet er mer trivelig for gående. Dette innebærer også at asfalterte flater mellom Gvarvgata og bebyggelse skal reduseres til et minimum.

Planområdet vil ha en noe tettere struktur enn omkringliggende områder med småhusbebyggelse. Dette bidrar til å markere overgangen til sentrumsområde og styrke områdets rolle som portal inn til Gvarv (figur 24).

Parkområdet i vest skal også styrke gateprofilen og bidra med et fondmotiv.



Figur 26: Utsnitt fra 3D-modell som viser utsikt fra Hørtevegen inn mot tunet i planområdet.

7.3 Naturmangfold

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlag

Miljødirektoratets innsynside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no» viser ikke registrering av prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste, eller utvalgte naturtyper i planområdet. Det har ikke kommet frem opplysninger som tyder på at det kan være arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av Miljødirektoratets databaser. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp

Utbygging av boliger og tilhørende anlegg er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Tomten har tidligere blitt bygd på og har ligget brakk siden rivning av bygget i 2016. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke truede rødliste arter eller utvalgte naturtyper, og er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det settes krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor/ i nærheten av planområdet.

7.4 Barns interesser

Planen ivaretar intensjonene i retningslinjene ved å legge til rette for både private og felles leke- og uteoppholdsarealer av god kvalitet som kan brukes av ulike aldersgrupper og som gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. I tillegg er leke- og uteoppholdsarealer plassert slik at de ikke er støyutsatt og har avstand til fareområder. Planen legger også opp til gode og sikre gangforbindelser fra planområdet til skole, sentrum og omkringliggende bolig- og fritidsområder.

7.5 Jordressurser/landbruk

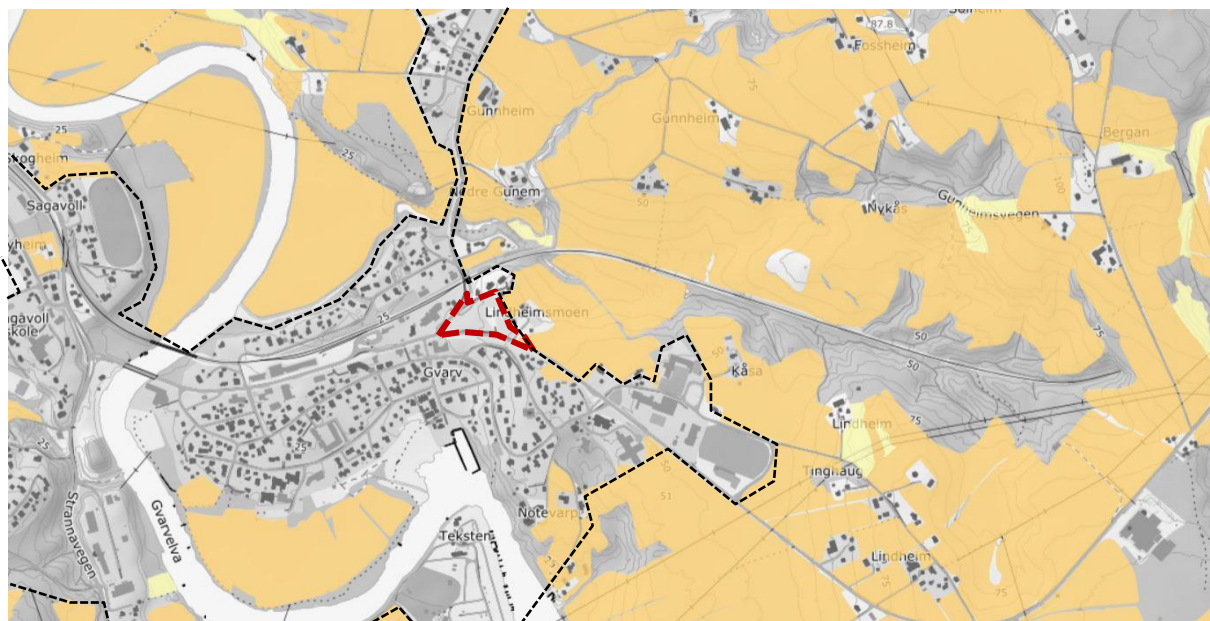
Planen foreslår å redusere avstanden til dyrket mark fra 20m til 10m.

Kommuneplanens arealdel har satt avstandskrav for å ivareta dyrket mark og beskytte mot forurensning fra sprøytemidler brukt på dyrket mark. Her i planområdet kommer avstandskravet i konflikt med mål om fortetting av Gvarv sentrum. Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen hvor hovedparten av utvikling av boliger, tjenester og næring skal konsentreres. I tillegg er planområdet satt av til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, som markerer området for en mer konsentrert utbygging.

Landbrukseiendommen som grenser til planområdet i øst tilhører Lindheimsmoen Gård som har flere tilhørende jord-teiger rundt på Gvarv. Større områder med dyrket mark er ellers holdt utenfor tettstedsgrensen (figure 27). I tillegg til planområdet grenser også landbrukseiendommen til diverse gårdsbebyggelse i sør og boliger med garasje og lekeplass i nord.

Ved å sette krav til 20m avstand til dyrket mark vil cirka en tredje del av areal til boligformål bli utilgjengelig for utbygging. Dette gjør det vanskelig å oppnå en konsentrert utbygging av god kvalitet i planområdet når det i tillegg settes krav til avstand fra fylkesvegen samtidig som området er særlig støyutsatt. En 10m byggegrense mot dyrket mark tilsvarer kun en femtedel av areal til boligformål i planområdet.

Areal med dyrket mark skal ikke reduseres, og planen legger opp til at de 10 meter mellom boligbebyggelse og landbruksareal brukes som en «buffersone», med vegetasjonsskjerm på minst 4 meter bredde og øvrige areal brukt til internt vegareal.



Figur 27: Kartutsnitt fra NIBIO sitt arealressurskart som viser jordbruksareal i nærheten av Gvarv sentrum (gule flater). Tettstedsgrensen er vist med svart stiplet linje, og plangrensen med rød stiplet linje.

7.6 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Som en del av kommunal eiendom vil kostnader knyttet til opparbeidelse og vedlikehold av det offentlige parkområdet påfalle kommunen. Konsekvens av dette anses som relativt lite siden arealet er eid og driftet av kommunen i dag.

Det vurderes bruk av utbyggingsavtale i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelveg (o_SGS) og tilrettelegging for kryssning av Gvarvgata (Fv360).

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. Plankart datert 04.06.2020
2. Planbestemmelser datert 08.06.2020
3. Illustrasjonsplan datert 08.06.2020
4. Varslingsbrev med adresseliste datert 09.01.2019
5. Avisannonse datert 11.01.2019
6. Innspill til varsling
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) datert april 2019 (oppdatert januar 2020)
8. Størrapport datert 19.03.2019 (oppdatert 02.03.2020)
9. Resultat av arkeologisk registrering datert 27.06.2019
10. Sjekkliste for fullstendig planmateriale datert 14.08.2019