

Planomtale

Detaljregulering for Epleblomsten AS,
Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202114



Innhald

1	Bakgrunn	3
1.1	Siktemålet med planen.....	3
1.2	Forslagstillar, plankonsulent, eigarforhold.....	3
1.3	Tidlegare vedtak i saka	4
1.4	Utbyggingsavtaler.....	4
2	Planstatus og rammevilkår.....	4
2.1	Overordna planar	4
2.2	Gjeldande reguleringsplaner	5
2.3	Tilgrensande planer	5
2.4	Temaplaner.....	6
2.5	Statlege planretningslinjer/rammer/føringar	6
3	Planprosessen	6
3.1	Varsling og medverknad	6
3.2	Merknader	6
4	Omtale av planområdet, eksisterande forhold.....	11
4.1	Lokalisering.....	11
4.2	Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk	11
4.3	Stadens karakter	12
4.4	Landskap.....	13
4.5	Kulturminne og kulturmiljø	14
4.6	Naturverdiar	15
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde.....	15
4.8	Landbruk.....	15
4.9	Trafikktilhøve.....	16
4.10	Barns interesser.....	18
4.11	Sosial infrastruktur	18
4.12	Universell tilgang	18
4.13	Teknisk infrastruktur	18
4.14	Grunntilhøve.....	19
4.15	Støytilhøve.....	20
4.16	Anna forureining.....	20
4.17	Næring	20
5	Omtale av planforslaget.....	20
5.1	Planlagt arealbruk.....	21
5.2	Plassering og utforming av bygningsmassen.....	22
5.3	Bustadmiljø/ bukvalitet	24

5.4 Parkering	24
5.5 Tilknytning til infrastruktur.....	24
5.6 Trafikkløysing.....	24
5.7 Planlagte offentlege anlegg.....	25
5.8 Universell utforming.....	25
5.9 Uteopphaldsareal	25
5.10 Miljøoppfølging	25
5.11 Landbruk.....	26
5.12 Kulturminne.....	26
5.13 Avbøtande tiltak/ løysingar ROS	26
5.14 Rekkefølgebestemmelsar	27
6 Konsekvensutgreiing.....	27
7 Verknader/konsekvensar av planforslaget	27
7.1 Overordna planer	27
7.2 Landskap.....	27
7.3 Stadens karakter og estetikk	27
7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	27
7.5 Naturmangfald	28
7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk.....	28
7.7 Uteområde	28
7.8 Barns interesser.....	28
7.9 Trafikktilhøve.....	28
7.10 Sosial infrastruktur	28
7.11 Universell tilgang	28
7.12 Energibehov – energiforbruk.....	29
7.13 Jordressursar/landbruk	29
7.14 Teknisk infrastruktur	29
7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	29
7.16 Konsekvensar for næringsinteresser	29
8 Vedlegg: Plandokument.....	29

1 Bakgrunn

Epleblomsten har sidan 2003 bygd opp ei merkevare rundt gardspressa, handverksmessig laga eplemost. Tilknytninga til garden er avgjerande for at produktet skil seg ut frå industrielle konkurrentar. Anlegget har tilstrekkeleg produksjonskapasitet, men leiger fleire eksterne lagerlokale. Det er knappheit på formålstenlege lager, og dei kan ikkje rekne med at dagens leigeavtaler kan fornyast. Hensikten med nytt lagerbygg er å kunne lagre produkta der dei blir produsert. Dette både av økonomiske og miljømessige omsyn, då det vil bli mindre trafikk med lastebil enn dagens kjøring til eksterne lager. Henting vil skje med semitrailer direkte til kunde, istadenfor dagens mellomkjøring frå eksterne lager.

Både av omsyn til merkevaren, gardspressa eplemost, og av investeringsomsyn, er bygging av lager på Sauar det eineste reelle alternativet. Planen er å erstatte eksisterande plasthall med eit mer permanent stålbygg i to etasjar. Kjellarseksjonen vil byggast permanent, mens stålhallen ved endra behov skal kunne demonterast og flyttast.

1.1 Siktemålet med planen

Siktemålet med planen er å legge til rette for etablering av tilstrekkeleg lagerkapasitet i tilknytning til produksjonslokala til Epleblomsten AS.

1.2 Forslagstillar, plankonsulent, eigarforhold

Epleblomsten AS er forslagstillar og Søndergaard Rickfelt AS/SØR arkitekter er konsulent for planarbeidet.

Planområdet er på 10,4 daa og omfattar eigedomen gbnr 154/28 og del av 154/1. Grunneigar for desse er Sveinung Sauar. I tillegg omfattar planen atkomst på kommunal veg Sauheradvegen. Grense mot naboeigedom gbnr 154/45 er markert som usikker i kartbasen, men denne er innmålt med utstedt målebrev nr. 07/09. Status blir avklart med kommunen parallelt med utarbeiding av planforslaget.

Fig 1. Kartutsnitt frå varsling (brev og annonse).



Kartutsnitt som viser foreslått plangrense (markert med svart stipla linje), og innfelt kart som viser kvar planområdet ligg i forhold til Akkerhaugen sentrum (planområdet markert med raud ring.)

1.3 Tidlegare vedtak i saka

I samband med planlegging av utbygging, er det søkt om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg 360. Dispensasjon er gitt av Vestfold og Telemark fylkeskommune i brev av 06.11.20, grunngitt med *Dispensasjon for å oppføre lagerbygg gir ingen endring i hverken formål eller avkjørsel. Oppføringen av tiltaket vurderes til å ikke være til hinder for verken vedlikehold eller drift av veien. Areal mellom tiltak og fylkesvei 360 ses på som tilstrekkelig med tanke på fremtidige utvidelser av veien.*

Dispensasjonsbrev: Vedlegg 10.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikkje aktuelt med utbyggingsavtaler.

1.5 Krav om konsekvensutgreiing

Planen er vurdert i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger, og det er konkludert med at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing eller planprogram for tiltaket. Vurdering ligg som vedlegg 12.

2 Planstatus og rammevilkår

2.1 Overordna planar

ATP Telemark:

Regional plan for samordna areal og transport i Telemark 2015-2025 har som ein av fem overordna strategiar å *effektivisere transportsystemet for meir miljøvenleg transport, god forvaltning og god framkome.*

Innanfor planområdet kan det drivast landbruk og lett industri med tilhøyrande kontor, samt utsal i gardsbutikk av produkt verksemda sjølv produserer. Dette fører til trafikk knytta til produksjon og sal. Men planforslaget legg til rette for ein meir effektiv logistikk rundt produksjon, lager og distribusjon for Epleblomsten AS, noko som vil redusere dagens trafikk med lastebil til eksterne lager.

Kommuneplanens arealdel:

Området ligg inne i kommuneplanens arealdel som LNF-formål og bustadformål. Eksisterande bruk og planlagt utbygging er å definere som næringsverksemd, og dermed ikkje i tråd med formål i KPA. Planen vil derfor vera i strid med overordna plan.

Atkomst på Sauheradvegen ligg under formål offentlig eller privat tjenesteyting, då dette også er tilkomst til Sauherad kyrkje.

Planområdet er ikkje omfatta av omsynssoner. I nærområdet ligg Sauherad kyrkje, som er freda og omfatta av omsynssone kulturminne. Nord og vest for kyrkja er ei omsynssone H550 kultur-landsskap. Retningsline til omsynssonen seier m.a.: *Naturgitte og kulturskapte nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende elementer i landskapsområder vurdert som verdifulle landskap i kommunedelplanen skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes.*

2.2 Gjeldande reguleringsplaner

Planområdet er ikkje tidlegare regulert, med unntak av areal 154/28, som ligg inne i tilgrensande plan med formål "boliger".

2.3 Tilgrensande planer

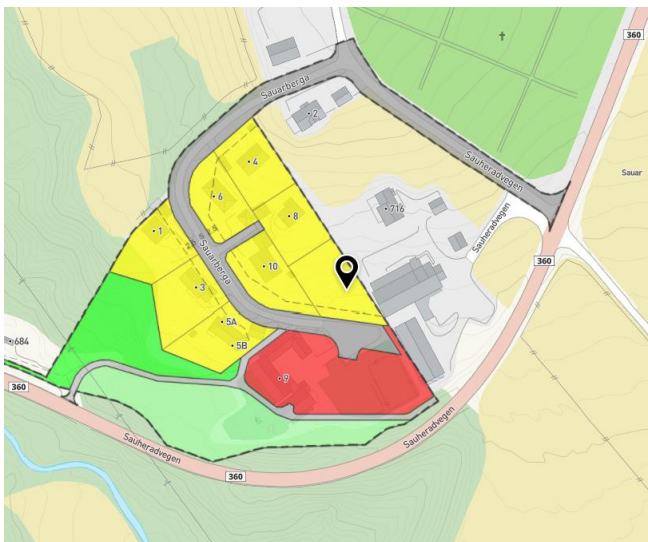


Fig 2. Kartutsnitt med tilgrensande reg.plan

Planområdet grensar mot vest til regulerings-planen "Sauarberga", vedtatt 1977, som omfattar eit felt med åtte einbustadtomter i tillegg til eit areal med formål offentlig bebyggelse, og som er utbygd med anlegg for Sauar Friskule.

Ei av dei regulerte bustadtomtene (merka med pil) er ikkje utbygd, og blir foreslått regulert til kombinert formål landbruk/ næring saman med tunet på garden Sauar/anlegg for Epleblomsten AS.

2.4 Temaplaner

Kommunedelplan for klima og energi 2010-2020 (Bø og Sauherad)

Kommunens kommunedelplan for klima og energi har som mål å redusere årlege utslepp av klimagassar til eit makstal på 17 600 tonn CO₂-ekv. i 2020.

Korleis planen tek hand om intensjonane i planen er omtala i kapittel 5.10.1

2.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

Nasjonale føringar som har verknad for planarbeidet:

Statlege planretningslinjer for samordna bolig- areal- og transportplanlegging:

Korleis planen tek hand om intensjonane i retningslinene er omtala i kapittel 7.1 og 5.10.1.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunane (2018):

- planlegging skal medverke til reduksjon av klimagassutslepp samt auka miljøvenleg energiomlegging.

Korleis planen tek hand om intensjonane i retningslinene er omtala i kapittel 4.13.3 og 5.10.1.

Det er ikkje etablert fjernvarme i området. Det blir planlagt lagerbygg, som skal halde låg innetemperatur.

3 Planprosessen

Det blir gjennomført ein ordinær planprosess i tråd med krav i PBL §§12-8 og 12-10. Varsling med fire vekers frist til offentlege styresmakter, naboar og andre interesserte, samt offentlig ettersyn av planforslaget. Det er ikkje lagt opp til utvida medverknadsprosess i arbeidet, ut over å drøfte saka med aktuelle paratar.

3.1 Varsling og medverknad

Planarbeidet vart varsla med brev til offentlege styresmakter og andre som saka vedkjem, den 29.01.21, og med annonse i Bø Blad og på kommunens heimesider den 04.02.21. Frist for merknader var sett til 01.03.21. Fylkeskommunen ba om og fekk utsett frist til 12.03., då saka måtte oversendast Riksantikvaren før Fylkeskommunen kunne koma med samla høyringsuttale. Det kom inn 10 merknader, som er oppsummert og kommentert i pkt. 3.2 under:

3.2 Merknader

Sendar, dato	Samandrag	Førebels kommentar
DSB 03.02.21	Automatisk tilbakemelding. Viser til at det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	Merknaden blir teke til etterretning.
Midt-Telemark Energi 03.02.21	Viser til at det ligg høg- og lågspentkabel innafor planområdet. Lokalisering er merka på kart.	Høgspent ligg som jordkabel, og er sikra med omsynssone og byggegrense på 1 meter på kvar side, i samsvar med opplysning frå MTEnergi.

NMTBR (Brann og redning) 08.02.21	Oversender <i>Tilrettelegging for brannmannskap i Nome og Midt-Telemark brann og redning – veiledning</i> , og ber om at krav blir tatt med i planarbeidet.	Krav til atkomst og oppstilling for brannbil må dokumenterast i byggesak.
Agder og Telemark bispedømme 19.02.21	Biskopen er høringsinstans i plansaker som gjelder kirken og dens omgivelser. Sauherad kirke fungerer som et identitetsbygg med en tusenårig historie. Det er viktig å ta vare på den identiteten bygget og kirketomta utgjør. Tilstøtende bygg må tilpasses i form, volum, materiale og plassering slik at kirkebygg og kirkested ikke stenges inne, viktige siktlinjer ikke ødelegges eller at kirkebygg skjemmes av dårlig tilpassede og ruvende bygg i omgivelsen. Det er viktig at dette innarbeides i reguleringsbestemmelser. Videre at det utarbeides gode plan- og perspektivskisser, slik at dette kan gis en godt fundamentert og kulturminnefaglig vurdering.	Planforslaget skal sikre at utbygging innanfor planområdet tilpassast kulturlandskap og kulturhistorisk viktige nabobygg. Utbygging skal også tilpasse seg bygningane på tunet dei blir sett inn i, og det er stilt krav i føresegnene til volum, farge og uttrykk på nye bygg. Tunet på Sauar ligg lågt i terrenget og tilbaketrekt frå kyrkja, skjerma frå kyrkjeområdet av trekk og høg hekk langs vegen opp til kyrkja, og eit felt med frukttre mellom vegen og tunet. Dette vil også vera situasjonen etter utbygging.
Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark 23.02.21	Statsforvaltaren skal sjå til at planar ikkje er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innan miljøvern, klima, landbruk, samfunnstryggleik, folkehelse og barn og unge sine interesser. <u>Gravplass</u> Planområdet ligg sørvest for Sauherad kyrkje og kyrkjegard, skilt frå gravplassen med tilkomstvegen til kyrkjestaden. Kyrkja og delar av gravplassen er frå mellomalderen og automatisk freda. Vi har hatt kontakt med kyrkjevevja og var på synfaring 18.2.2021. Det blir referert generelle føringar for kyrkja og gravplassen. Planområdet omfattar eit større areal enn dei nye tiltaka som er viste i ideskissene. Ut frå desse skissene, ser det ut til at konsekvensane for gravplassen er akseptable. Dersom det blir aktuelt å byggje lagerbygninga nærare kyrkja, vil konsekvensane for gravplassen likevel kunne bli meir utfordrande. <u>Naturmangfald</u> Er ikkje kjend med at det er registrert viktige naturverdiar i planområdet. Minner om at naturmangfaldlova §§ 8–12 skal leggjast til grunn som retningslinjer for alle offentlege vedtak som rører ved naturmangfald. Det skal gå fram korleis kvart prinsipp i §§ 8–12 er vurdert. <u>Samfunnstryggleik</u> Minner om at alle planar skal ha ein ROS-analyse, utarbeida i samsvar med oppdatert rettleiingsmateriell. Dersom vurderingane konkluderer med at det må setjast i verk tiltak, skal tiltaka bli beskrivne grundig i ROS-analysen,	<u>Gravplass</u> Planlagt lagerbygg erstattar eksisterande bygg på sørsida av låven, og vil ikkje koma nærare kyrkja enn dagens situasjon. Planen opnar for at det kan byggast også nordvest for låven gbnr 154/28. Eit bygg her vil skjermast av våningshuset, og det er stilt krav til storleik og utforming, slik at dette vil underordnast låvebygget. <u>Naturmangfald</u> Viser til kap.7.5, for vurdering av konsekvensar etter naturmangfaldlova. <u>Samfunnstryggleik</u> ROS-analyse er utarbeida og ligg som vedlegg 7. Avbøtande tiltak er omtala i kap 5.13 i planomtalen, der det også går fram kva som er sikra gjennom krav i føresegnene. Det er avmerka omsynssoner for friskt, støysoner, høgspenningsanlegg og infrastruktur (Vannledning). Det er utarbeida grunnrapport, som ligg ved planen som vedlegg 9.

	og sikrast gjennomført i reguleringsføresegnene. Der det blir avdekt område med fare, risiko eller sårbarheit skal dette merkast i planen som omsynssone. I denne saka vil særleg marin leire vera viktig tema. I samsvar med NVEs kartbaserte rettleier og NGUs løsmassekart er planområdet prega av marine avsetningar. Grunnforholda må derfor vurderast spesielt, og vi viser til NVEs rettleiar Sikkerhet mot kvikkleireskred (2014). Det minnest òg om kravet lova har til sikker byggjegrunn. <u>Støy</u> Planområdet vil bli utsett for vegtrafikkstøy (raud og gul støysone). Vi viser til at «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» skal leggjast til grunn i planarbeidet. Eventuelle avbøtande tiltak må innteiknast på plankartet og nedfellast i planføresegnene. Statsforvaltaren har ingen ytterlegare merknader til planen.	<u>Støy</u> Raud og gul støysone er avmerka i plankartet, og krav i samsvar med retningslinje T-1442 er nedfelt i føresegnene §§3.4.2, 3.4.3.
Miljøhygienisk avdeling 01.03.21	Viser til at oppstartmøte er gjennomført og referat ligg vedlagt varslings. Det skal iflg. referat gjerast vurderingar i samband med støy og handtering av avløpsvatn. I tillegg bør trafikktryggleik på skuleveg og radon omtalast.	<u>Støy</u> Raud og gul støysone er avmerka i plankartet, og krav i samsvar med retningslinje T-1442 er nedfelt i føresegnene §§3.4.2, 3.4.3. <u>Avløp:</u> Anlegget er tilknytta offentleg avløp. I varslings er nemnt overvatn. Dette er omtala i pkt. 4.13.2. <u>Trafikktryggleik:</u> Planen endrar ikkje dagens trafikksituasjon. Brukarar av busshaldeplass aust for planområdet kan nytte Prestegardsvegen, for å unngå å gå langs fv 360. <u>Radon:</u> Viser til ROS-analyse (vedlegg 7), pkt. 39. Området ligg i sone med «moderat til lav aktsomhetsgrad» iflg. NGU. Risikoen blir ivareteke av byggeforskriftene. Det er ikkje planlagt nye bygg for varig opphald.
Riksantikvaren	Riksantikvaren gjev med dette ei fråsegn om dei forvaltingsområda der direktoratet har ansvar som fagstyresmakt; Sauherad mellomalderkyrkje som er automatisk freda. Fylkeskommunen er delegert ansvaret som kulturminnestyresmakt i plansaker etter plan- og bygningslova, og skal gje ei samla fråsegn for heile kulturminneforvaltninga. Planområdet ligg sør for mellomalderkyrkja. Kyrkja har nasjonal kulturminneverdi, og Riksantikvaren forutset difor at planarbeidet tar tilbørleg omsyn til	Merknaden blir tatt til etterretning, og svart ut under merknaden til fylkeskommunen.

	kyrkja og kyrkjås omgivnader. Riksantikvaren ber om at dette utgreiast, dokumenterast og eventuelt illustrerast i planforslaget.	
Vestfold og Telemark fylkeskommune 02.03.21	Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringar blir følgt opp i alt planarbeid. og uttale blir gjeven med grunnlag i mål, prinsipp og tilrådingar, slik dei er nedfelt i overordna nasjonale og regionale styringsdokument. <u>Samferdsel</u> Ut frå lokale tilhøva kan byggegrense på 14 meter til fylkesvegen godtakast. Utforming av atkomstveg og kryss mot fv må planleggast i tråd med Handbok N100 og Handbok V121. Frisiktsone mot fylkesvegen bør inngå i planområdet og i alle høve sikrast i planføresegnene med rekkjefølgekrav. For alle tiltak som berører fylkesveg må det i føresegnene setjast rekkjefølgekrav som sikrar gjennomføring av tiltaka, og stillast krav til at detaljerte byggeplanar må godkjennast av Vestfold og Telemark fylkeskommune før det vert gjeve igangsettingsløyse for tiltaka. <u>Klima og energi</u> Fylkeskommunen anbefaler at klimagassreduksjon og klimatilpassing vert tatt inn som tema for utgreiing i den varsla detaljreguleringa (ev. under hovudtema 4. 3 Miljøvern faglege vurderingar og 4.5 Samfunnstryggleik). Fylkeskommunen viser til pbl. § 12-7, Bø og Sauherad sine egne kommunedelplanar for klima og energi (2010-2020) og gjeldande regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og oppmodar kommunen som planmyndigheit til å vektlegge tiltak for klimavenleg utbygging med lågt klimagassutslepp. <u>Kulturarv</u> <u>Sauherad kyrkjestad</u> med kyrkje og kyrkjegard frå mellomalder (id85404), ligg ca. 100 meter nord for planområdet. Både kyrkja og kyrkjegarden er automatisk freda kulturminne. Det blir vist til uttale frå Riksantikvaren, sjå over. Forvaltningsansvaret for den mellomalderske kyrkjegarden ligg hos fylkeskommunen, og på same måte som for kyrkja føreset vi at planarbeidet tar tilbørleg omsyn til kyrkjegarden og omgivnadene til denne. Vi ber om at dette utgreiast, dokumenterast og eventuelt illustrerast i planforslaget. <u>Andre automatisk freda kulturminne.</u> Fylkeskommunen kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kjem i direkte konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det som mindre sannsynleg at ikkje kjente, automatisk freda kulturminne er bevart i planområdet, og har difor ingen merknader til	<u>Samferdsel</u> 14 meter byggegrense mot fv360 er regulert inn. <u>Atkomst og avkjøring</u> er regulert i tråd med eksisterande situasjon, som tidlegare godkjent, og Svv's handbøker. Frisiktsoner er inntegna og sikra i planføresegnene som rekkjefylgjekrav. <u>Klima og energi</u> er drøfta i kap. 4.13.3/Energi og 5.10.1/Klimagassreduksjon – klimatilpassing. <u>Kulturarv</u> Det er vektlagt at planforslaget skal ta tilbørleg omsyn til mellomalderkyrkja med kyrkjegard og kulturlandskap. Tiltak er beskrive m.a. i kap. 5.12/Kulturminne, og krav er nedfelt i føresegnene §§ 2.4, 3.3.2. Planlagt utbygging vil vidareutvikle dagens gardstun, og i mindre grad endre nær- og fjernverknad, slik dette framstår på fleire av illustrasjonane i planomtalen (m.a. fig. 4, 6, 8, 11, 13).

	reguleringsplanarbeidet. Det blir minna om meldeplikta etter kulturminnelova. <u>Næring</u> Det er lagt ned mykje arbeid i å byggje opp Midt-Telemark til eit sentralt område for fruktproduksjon i Noreg, og planforslaget samsvarer med dette arbeidet. Satsinga omhandlar ikkje berre produksjon og sal, men og reiseliv, kultur mm. Å leggje til rette for at Epleblomsten skal få tilgang til nødvendig infrastruktur er viktig for deira vidare arbeid, men også for satsinga på frukt som merkevare for området. Vestfold og Telemark fylkeskommune ser at Epleblomsten gjennom sin søknad om å etablere lager vil vere med på å sikre den vidare satsinga på frukt og næringsverksemd som kan knytast til frukt i området. <u>Avslutningsvis</u> Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifrå regionale og nasjonale interesser ingen fleire kommentarar til varselet om oppstart av planarbeid.	
Statens vegvesen 03.03.21	Statens vegvesen uttaler seg som vegeigar for riksvegnettet, og som statleg fagmyndighet innanfor vegtransport og trafikktryggleik. Svv har vidare ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP) følgjast opp i planlegginga. I tillegg til eit ansvar for å sjå til at statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar følgjast opp i planlegginga. På bakgrunn av det ovannemnde har Svv ingen kommentarar til det mottatte varselet.	Merknad frå Svv blir tatt til etterretning.
NVE 03.03.21	NVE er nasjonalt sektormynde innanfor saksområda flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, og peikar på felte: - Flaum, erosjon, skred og overvatn, - Vassdrag og grunnvasstiltak - Energianlegg NVE prioriterer å gi innspel og uttale til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar	Det er utarbeida grunnrapport, vedlegg nr. 9. Merknad frå NVE blir tatt til etterretning.

4 Omtale av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Lokalisering

Planområdet omfatter tunet med nærområde på garden Sauar, som ligg fire km aust for Akkerhaugen, i Midt-Telemark kommune. Garden ligg på nordsida av fv 360 Sauheradvegen og rett sør for Sauherad kyrkje og kyrkjegard. Garden er, som kyrkja, frå mellomalderen, og omkransa av eit frodig fruktlandskap.

Området har atkomst via kommunal veg Sauheradvegen, frå fylkesveg 360.

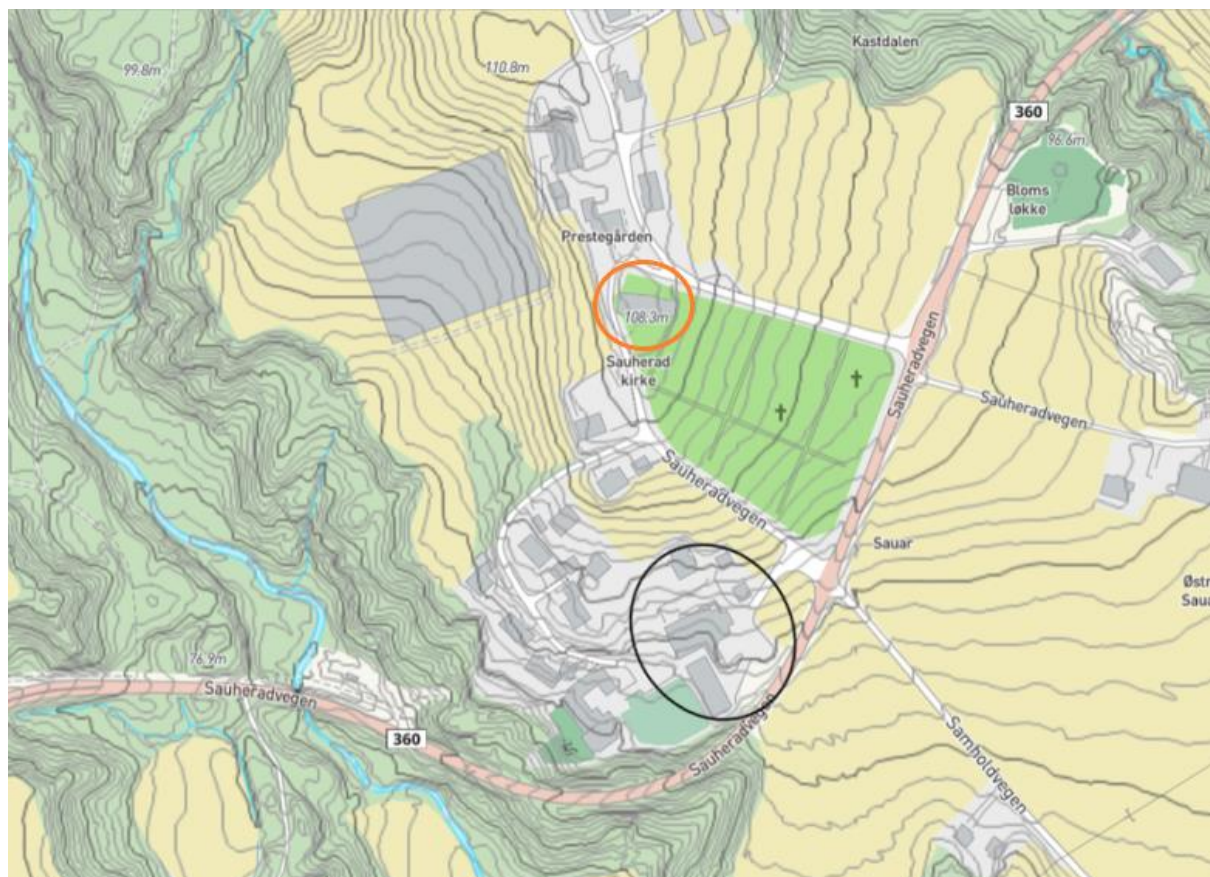


Fig.3 viser planområdet og omkringliggende landskap med 1 meters høgdekoter. Svart sirkel markerer planområdet, oransje sirkel markerer Sauherad kyrkje.

4.2 Dagens arealbruk og tilgrensande arealbruk

Innanfor avgrensa planområde ligg tunet til garden Sauar med våningshus og låve, samt ei mindre, ikkje utbygd bustadtomt i tilknytning til tunet.

Låven er bygd om til produksjonslokale for Epleblomsten AS, kontor for innehavar samt gardsbutikk med utsal av Epleblomstens produkt. På sørsida av låven, mot fylkesvegen, ligg ein plast-/lagerhall og areal for parkering og varetransport.

Mot nordaust grensar planområdet mot kommunal atkomstveg Sauheradvegen, og vidare mot Sauherad kyrkjegard med mellomalderkyrkje. Mot vest ligg anlegg for Sauar Friskole, med skulens idrettsbane nærast planlagt utbygging. På denne sida ligg også eit mindre felt med frittliggande einebustadar.

Mot nord ligg eit mindre oppdyrka areal, med frukttre mot kommunal atkomstveg. Området grensar ellers ikkje mot dyrka mark.

Epleblomsten AS produserer gardspressa, handverksmessig laga eplemost, på råstoff frå eigen gard og frå andre lokale fruktgardar. Anlegget har tilstrekkeleg produksjonskapasitet i den ombygde låven, men leiger lagerlokale rundt i bygda. Siktemålet med nytt lagerbygg er å kunne lagre produkta der dei blir produsert, både av økonomiske og miljømessige omsyn.

4.3 Stadens karakter

Planområdet ligg i eit heilheitleg kulturlandskap prega av fruktdyrking, og grensar til mellomalder-kyrkje og kyrkjegard med nasjonal kulturminneverdi.

Garden Sauar er ein naturleg del av kulturlandskapet, med lett lesbart tun og gardsbygningar. Som funksjon er også vidareforedlinga av frukt som skjer i lokala til Epleblomsten, ein viktig del av det aktive kulturlandskapet i dette området.

Markerte trerekker, murar og hekkar styrer utsynet frå kyrkjebakken mot det vide landbrukslandskapet i søraust, som visualisert på Nibios kart, fig. 5.

Desse landskapselementa dempar innsyn og lagar eit naturleg skille mot planområdet, som ligg markert lågare i terrenget mot sør.



Fig. 4. Garden Sauar/planområdet sett frå kyrkjebakken, med muren langs atkomstvegen/Sauheradvegen i framgrunnen.

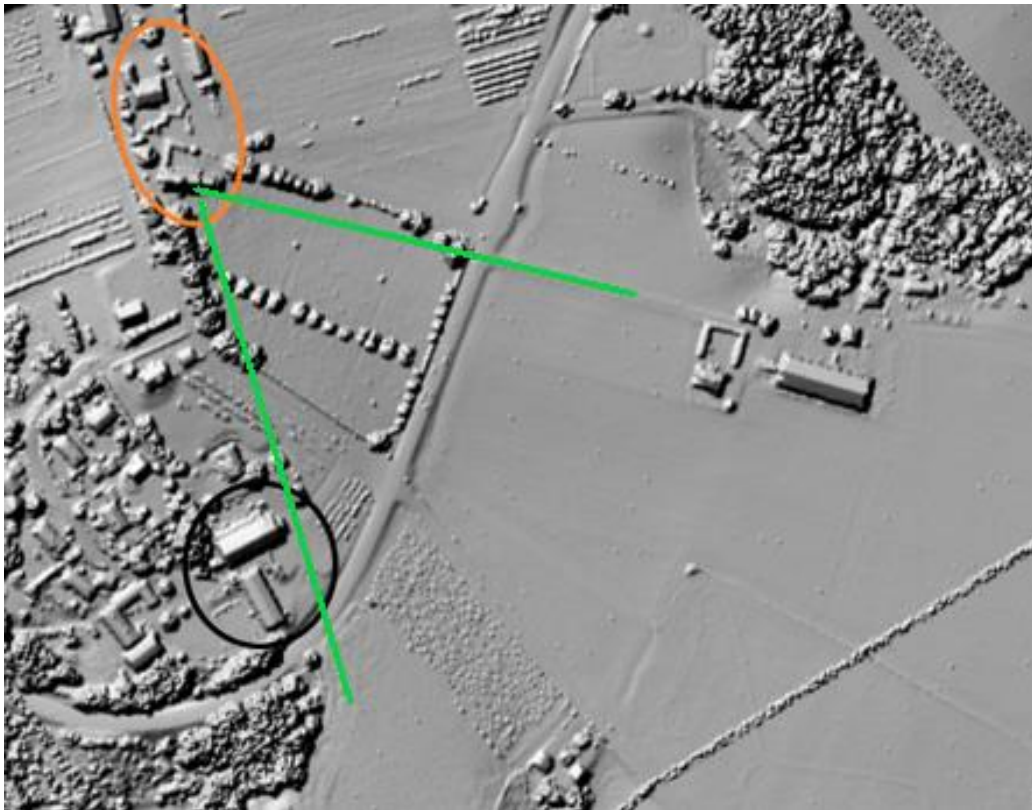


Fig. 5. Frå gardskart.nibio.no med overflatemodell. Svart sirkel markerer planområdet, oransje sirkel markerer freda kyrkje og kyrkjegard. Grøne linjer viser siktliner frå kyrkjebakken.

4.4 Landskap

Sauherad mellomalderkyrkje ligg i eit vidt kulturlandskap på eit høgdedrag som heller svakt i søraustleg retning, avgrensa av markerte skogkledde ravedalar på sør- og nordsida, jfr. kart fig. 3. Kyrkja og prestegarden ligg på toppen av høgda, med kyrkjegarden i hallet under, og med storslått utsikt mot aust.

Kyrkja utgjer dermed det naturlege fokuspunktet i kulturlandskapet, og dette er forsterka med markerte murar, hekkar og trerekker.

Planområdet, tunet på garden Sauar, ligg i dalsida mot sør, ned mot fylkesvegen, og om lag 20 høgdemeter lågare enn kyrkja. Skogsvegetasjonen i ravedalen mot sør avgrensar utsyn og innsyn frå denne sida. Når ein kjem frå aust kjem gardsbygningane først til syne når ein nærmar seg avkjøringa til kommunal veg Sauheradvegen (sjå fig 11).

Nord og vest for planområdet er det i kommuneplanens arealdel definert eit omsynsområde H550, verdifullt kulturlandsskap. Føresegnene tilrår i retningslinje at (...) *kulturskapte nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende elementer i landskapsområder vurdert som verdifulle landskap skal ivaretas og forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes.* Dette stiller krav til at tiltak innanfor planområdet utformast på ein måte som opprettheld og styrkar kvalitetane i landskapet.

4.5 Kulturminne og kulturmiljø

På kulturminnesok.no er det ingen registreringar innanfor planavgrensninga for Epleblomsten AS. Telemark Fylkeskommune seier i si tilbakemelding til planoppstart at dei ikkje har opplysningar om freda kulturminne innanfor det varsla planområdet.

Planområdet ligg imidlertid i nærområdet til Sauherad mellomalderkyrkje. Kyrkja og fire bygningar på prestegarden er automatisk freda, og kyrkjestaden og kyrkjegarden er registrert som kulturminne. I tilknytning til kyrkja, er eit større område nord for planområdet regulert som omsynssone, verdifullt kulturlandskap i kommuneplanens arealdel (sjå kap. 4.4.)



Fig.6 Området sett frå nordvest. Planområdet er markert med svart strek, og kyrkje/prestegard med oransje strek.

Dette stiller strenge krav til plassering og utforming av tiltak innanfor planområdet for Epleblomsten, noko som også er presisert i fleire merknader til varsling (sjå kap. 3.1).

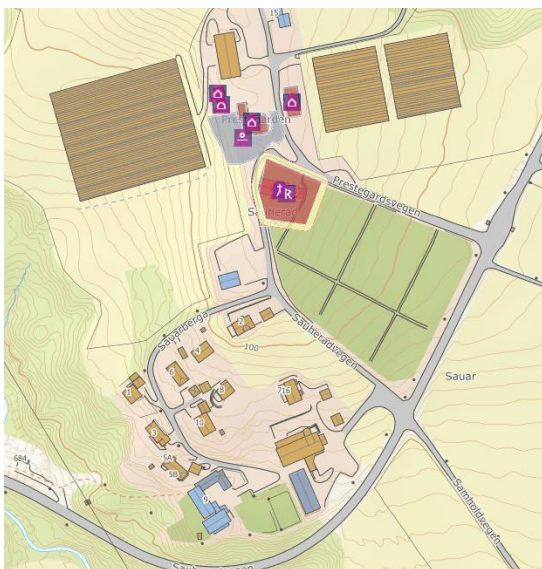


Fig.7. Frå miljøatlas.miljodirektoratet.no. kulturminner og freda bygg.

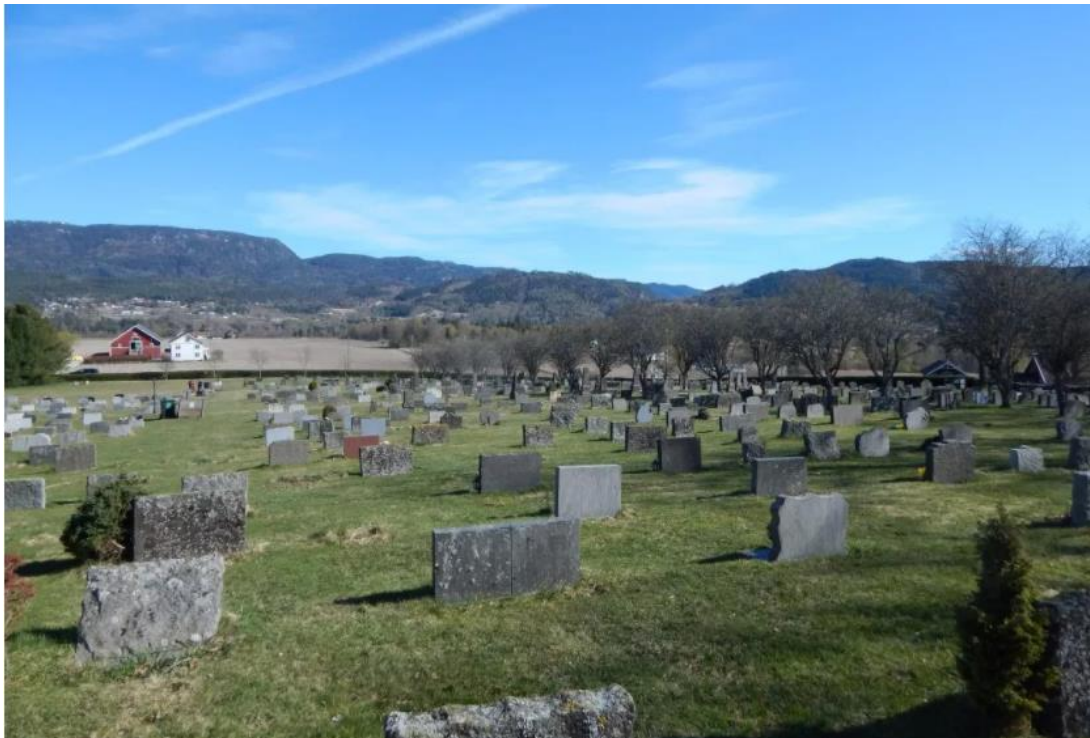


Fig.8 Utsikt søraustover frå kyrkjebakken. Planområdet ligg bak trerekka på høgre side, der ein kan skimte stabbur og våningshus. Frå nettsida norske-kirker.net/home/telemark/sauherad-kirke.

4.6 Naturverdiar

Det er rutinemessig gjort ein utsjekk i Naturbasen til Direktorat for Naturforvaltning, Artsdatabanken. Det som er gjort av registreringar i nærområdet, men på utsida av planområdet, av raudlista artar vurdert som sårbare og nær trua (oransje) gjeld observasjonar av fuglar. Registrering frå 1972 av raudlista art vurdert som kritisk trua (raud) gjeld sømgjødtselbille. Det er ikkje registrert funn i området for planlagt utbygging.

Utenom tunarealet som er bebygd, og felt mot aust som er tilplanta med frukttre, består planområdet av ei ubebygd tomt, der det veks lauvskog. Ein vurderer det som lite sannsynleg at området har viktige verdiar når det gjeld bevaring av biologisk mangfald.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Området er ikkje brukt til rekreasjon.

4.8 Landbruk



Fig.9. Frå gardskart.nibio.no

Planområdet består av bebyggd og planert tun, felt med frukttre samt bustadtomt som er frigitt for utbygging i overordna plan.

Fruktfelt mot aust skal oppretthaldast, og blir regulert til landbruk.

Planlagt utbygging skal styrke og vidareutvikle eksisterande satsing på foredling av lokal frukt.

4.9 Trafikktilhøve

Planområdet grensar til fylkesveg 360, med skilta fartsgrense 80 km/t. ÅDT er oppgitt til 2200, med 12% lange kjøretøy.

Tilkomst til planområdet er frå kommunal veg Sauheradvegen, som er skilta tilkomst til Sauherad kyrkje, Epleblomsten AS og Sauar Friskole.



Fig.10. Trafikktilhøve. Brun strek markerer fylkesveg, grå strek er kommunal veg, og gul strek er privat veg. Frå kommune kart, M-Telemark.



Fig.11. Tilkomst til planområdet, frå Google maps.

I kommuneplanens arealdel er det ikkje fastsett særleg byggegrense mot veg, generell grense på 50 meter gjeld derfor mot fv 360. Ein ønsker ved regulering å oppretthalde dagens situasjon, med byggegrense til lagerbygg på 14 meter frå fv 360 og ein meter frå nabo Sauarberga 9. Gjennom førebuing til byggesøknad, er det innhenta erklæring om byggeavstand til nabogrense frå gnr. 154/23 og 45 (Vedlegg 11). Vestfold og Telemark fylkeskommune har vidare gitt dispensasjon frå generell byggegrense til fylkesveg (vedlegg 10).

Eksisterande avkjøring frå fv 360 til kommunal veg/atkomst Epleblomsten AS, er dimensjonert for vogntog og opparbeida i 2012 i samråd med vegeigar Sauherad kommune, med frisktlinje 6m inn i avkjørsel og 110 m til kvar retning på primærveg.

Frisiktsone er ikkje i samsvar med gjeldande krav i Håndbok N100, som her vil vera 6 x 126 meter (forkjørsregulert kryss, trafikkmengde i sekundærveg under 100 ÅDT).

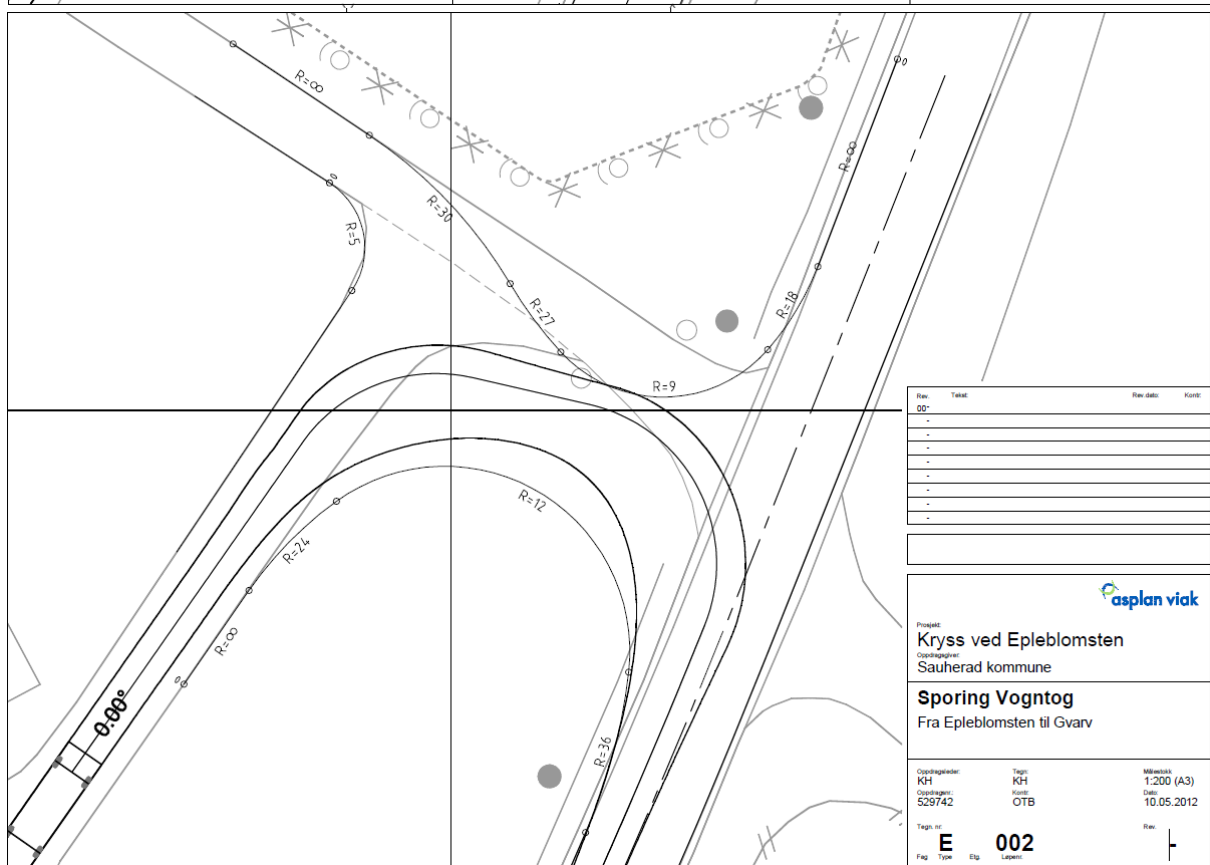
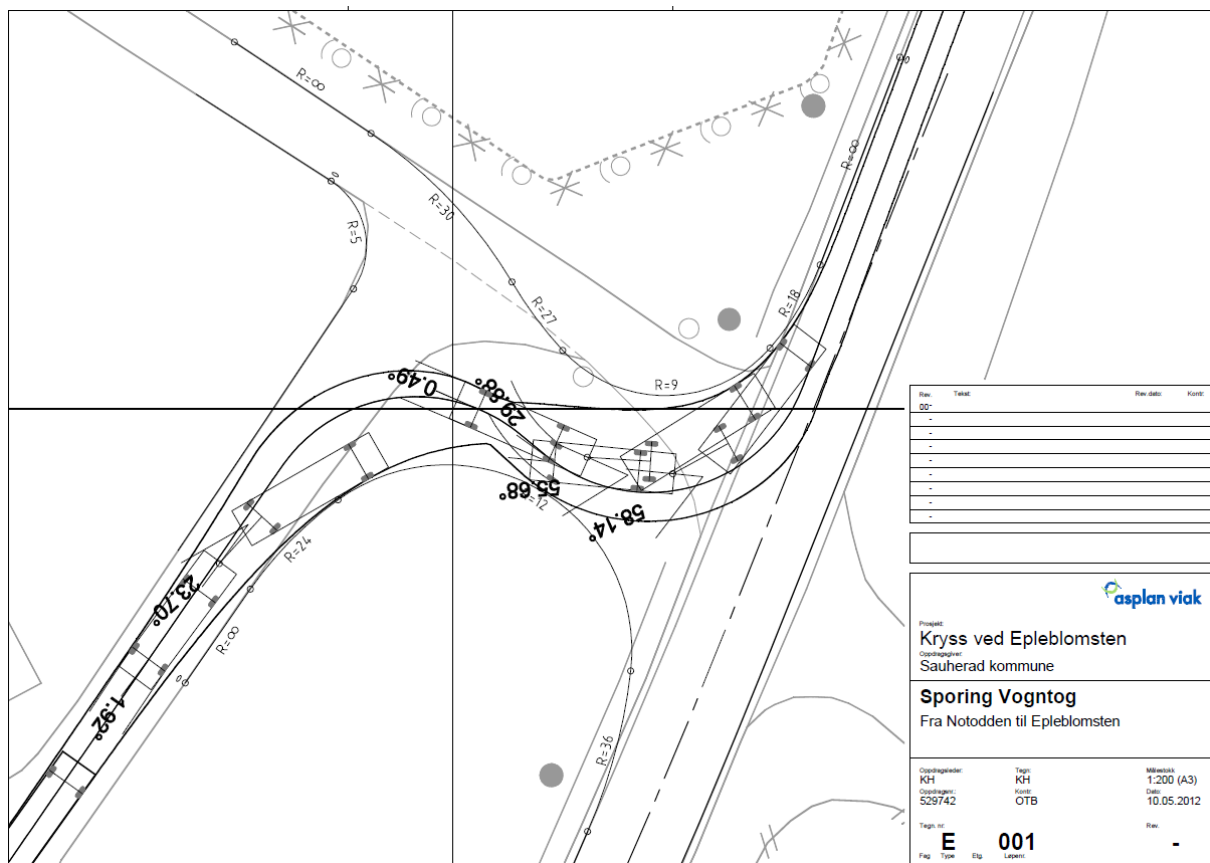


Fig.11.2 Sporkingskurver for vogntog i retning nord (over) og sør (under). Som bygd og prosjektert av Asplan Viak 2012.

FV 360 Sauheradvegen trafikerast med rutebuss. Det er etablert busslommer i begge retningar ved avkjøringa til Prestegardsvegen, ca 160 m aust for planområdet. Det er ikkje etablert gs-veg langs fylkesveg 360. Frå busshaldeplassane er det mogleg å gå Prestegardsvegen fram til bustadfelt og skule.

Plangrensa er lagt i senterlinje til fv 360 forbi avkjøring.

Trafikktryggleik/trafikkavvikling

Viser til opplysningar over.

Strekningen forbi planområdet er lite ulykkesutsett; På vegkart.atlas.no er det kun registrert to trafikkuhell på fv 360 innanfor ein lengre strekning forbi planområdet; desse er registrert ca 250 meter nord for innkjøringa til Epleblomsten, og så langt tilbake i tid som 1979 og 1981.

Krysset/avkjøringa er i tillegg til trafikk til Epleblomsten, nytta av kyrkja, menighetshuset og skulen. Trafikk til skulen skjer i hovudsak med skulebuss, Kyrkja har parkering i tilknytning til menighetshuset. Det er dermed få fotgjengerar eller syklistar som nyttar krysset. Dei som nyttar rutebuss, kan nytte Prestegardsvegen frå haldeplass og fram til kyrkje, skule eller bustadfelt, og dermed unngå å gå langs fylkesvegen.

Utbygging av lagerhall med større lagringskapasitet, vil føre til redusert trafikk frå og til produksjonslokala til Epleblomsten, fordi produksjon og lagring no vil skje på same stad.

4.10 Barns interesser

På vestsida av planområdet ligg Sauar friskole, med idrettsplass nærast planlagt lagerbygg. Nytt bygg vil dermed skjerme for ev. støy frå trafikk/lasteaktivitet i tilknytning til produksjons-/lagerbygg. Atkomst til skulen/skuleveg er via kommunale vegar Sauheradvegen og Sauarberga, med felles avkjøring med Epleblomsten AS frå fv 360.

Sauar Friskule har elevar frå eit større geografisk område, og alle blir kjørt til skulen, med skulebuss eller foreldre.

4.11 Sosial infrastruktur

Ikkje relevant.

4.12 Universell tilgang

TEK17 §12-1 fastset krav om universell utforming i bygg for publikum og arbeidsbygg.

Eksisterande terreng er relativt flatt, og legg til rette for gode atkomster.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vatn og avløp

Offentleg vannledning ligg på sørsida av eksisterande låve/produksjonslokale. Ledning er ikkje korrekt inntegna på kartutsnitt, men ligg nokre meter lenger vekk frå låvebygningen. Ved planlagt utbygging vil vannledning bli liggande under ny lasterampe, og det vil vera viktig å vurdere risiko ved rørbrudd, samt ivareta muligheten for framtidig utskifting og kontroll.

Grunneigar opplyser at det er god kapasitet på vatn. Midt-Telemark kommune (eining VAR) kan ikkje gi eksakt svar på kapasitet, då ein er i arbeid med ein modell for simulering av kapasiteten på ledningsnettet i tidligare Sauherad kommune. Dette gjeld også sløkkevannskapasitet, og må avklarast med kommunen i samband med søknad om tiltak.

Anlegget er knytt til offentlig avløp i punkt vest for tunet. SPV-ledning/avløp vist som grøn stipla linje i kart til venstre.



Fig.12. Offentleg VA. Kjelde: Midt-Telemark kommune.

4.13.2 Overvatn

Det er ikkje spesiell risiko for problem knytt til overvatn i planområdet, og det har hittil ikkje vore problem ved store regnskyll. Grunnen har stor infiltrasjonsevne, og innanfor området er det mykje mjuke flater og grønt, som tillet lokal infiltrering av overvatn. Det blir ikkje planlagt vesentleg auka grad av harde flater.

Framtidig utbygging bør skje slik at nedbør fortrinnsvis skal infiltrerast og fordrøyast lokalt.

4.13.3 Energi

Elektrisitet blir levert av Midt-Telemark Energi.

Det ligg høgspenst og lågspenkablar innanfor planområdet. Desse er merka på kart frå Midt-Telemark Energi, datert 03.02.21. Høgspenst jordkabel skal leggst inn med 1 meters byggegrense og omsynssone på plankartet.

Det er ikkje etablert fjernvarme i nærleiken. Det er etablert energi-/borebrønnar til eksisterande anlegg.

Eksisterande lagerhall er ein plasthall, som skal erstattast av ein lagerhall med langt betre isolasjon. Planlagt lager skal kun haldast frostfritt, og har i utgangspunktet lågt energibehov. Eplemosten, som blir pressa tidleg haust, er i seg sjølv eit varmemagasin, som gjer at det ikkje trengst ytterligare tilført energi for oppvarming før januar.

4.13.4 Renovasjon

Området har sentralt plassert renovasjonspunkt med kjeldesortering i tilknytning til låven, og er tilknytta kommunal renovasjonsordning.

Organisk avfall går til kompost og dyrefor (næringsavfall).

4.14 Grunntilhøve

Planområdet er ikkje omfatta av risiko- eller faresonekart med omsyn til skred eller anna naturskade. Det er heller ingen registrerte skredhendinger i området med unntak av ein lokal erosjonsskade i ytterkant av fyllingsskråninga på rv. 360 like ved.

Men området ligg under øvre marin grense og det er derfor risiko for forekomst av kvikkleire her. Det er derfor utarbeida eit GEO-notat med tema *Naturfare, grunn- og stabilitetsforhold* av siviling. Arvid O. Straumsnes, datert 03.02.21 (Vedlegg 9).

Oppsummering/konklusjon i rapporten:

*Grunnen i og nær det aktuelle tomteområdet er dominert av lagdelt silt og siltig leire i eit kupert ravinelandskap med varierende dybde til fjell. Løsmassene er finkornige, meget telefarlige («T4») og følsomme for vann og omrøring. Det er ikkje registrera forekomst av kvikkleire eller anna «sprøbruddsmateriale» i eller nær det aktuelle tomteområdet. **Områdestabiliteten er etter mi vurdering tilfredsstillande og kravene til sikkerhet mot naturpåkjenningar iht. Pbl.§28-1 og TEK 17§7 er på dette grunnlag tilfredsstilt.***

4.15 Støytilhøve

Støyvarselkart frå Statens vegvesen viser støytilhøve langs fv 360 i ein framtidig prognosesituasjon. Kartet viser raud og gul støysoner innafor planområdet, på søraustsida av eksisterande låvebygning, der ny lagerbygning er planlagt bygd. Tunsida av låven ligg utanfor støysoner. Det er ikkje installert kjøleanlegg, og lyd frå produksjonen høyrst i praksis ikkje utvendig. I eksisterande låvebygg er det etablert kontor i loftsetasjen, det er ikkje planlagt ny støyømfindtleg utbygging.

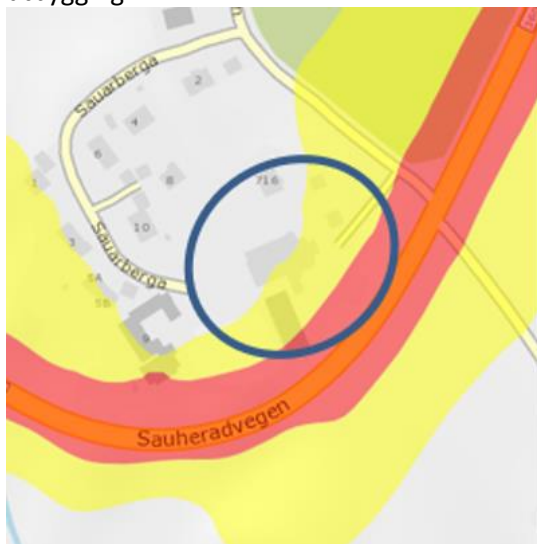


Fig.13. Frå vegvesen.no; Støysoner, planområde markert med ring.

4.16 Anna forureining

Radon. Planområdet ligg i sone med «moderat til lav aktsomhetsgrad» i NGU si kartdatabase geo.ngu.no. Risikoen blir ivareteke av byggeforskriftene. Det er ikkje planlagt nye bygg for varig opphald innanfor planområdet.

4.17 Næring

Sjå kap.1; Bakgrunn. Planforslaget blir utarbeida for å legge til rette for tilstrekkeleg lagringskapasitet for Epleblomsten AS, som produserer gardspressa, handverksmessig laga eplemost, basert på lokale råvarer. Tilknytninga til garden er avgjerande for at produktet skil seg ut frå industrielle konkurrentar. Siktemålet med nytt lagerbygg er å kunne lagre produkta der dei blir produsert, både av økonomiske og miljømessige omsyn. Det vil bli mindre trafikk med lastebil enn dagens kjøring til eksterne lager.

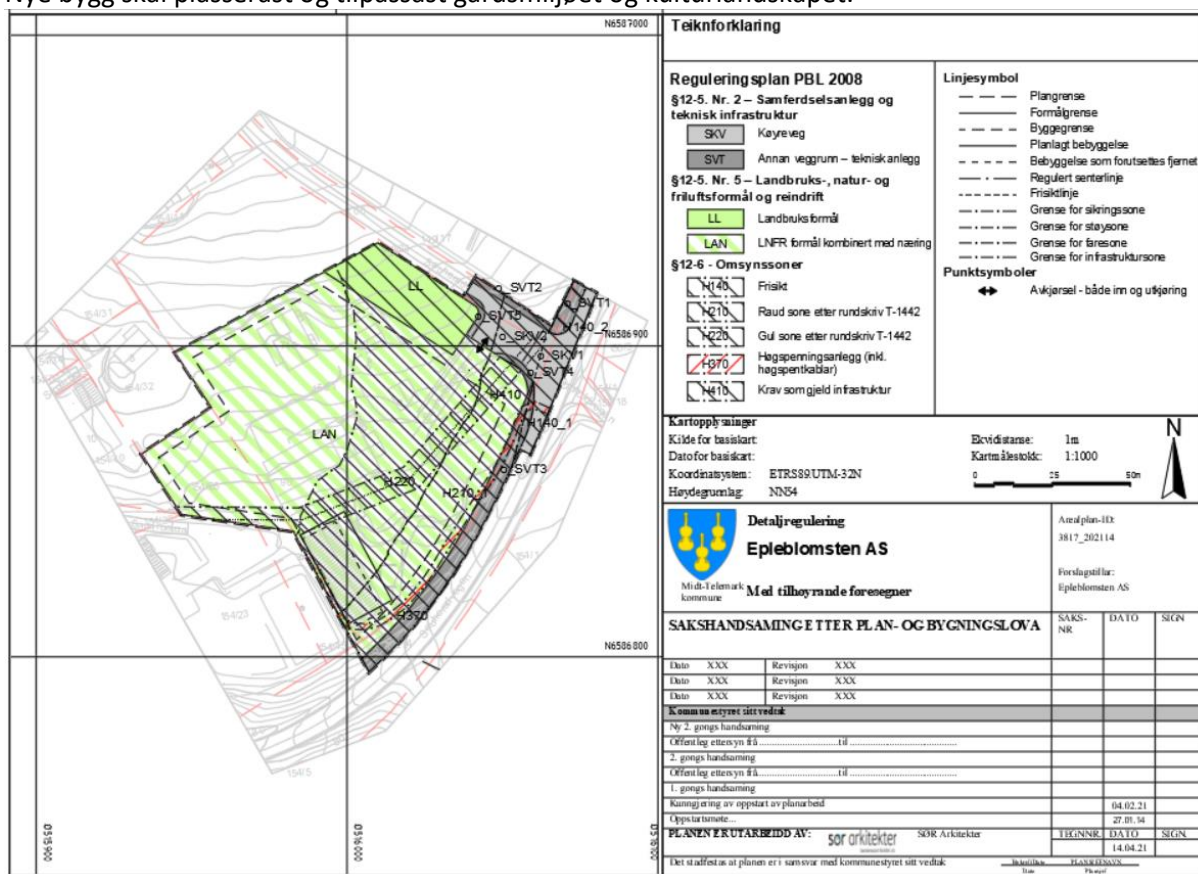
5 Omtale av planforslaget

gardstilknytta næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget til garden og nærområdet. Bedrifta har tilstrekkeleg produksjonskapasitet i eksisterande låvebygning, men planlegg bygging av nytt lagerbygg, som skal erstatte leige av eksterne lager rundt i bygda.

Planlagt utbygging vil erstatte ein eksisterande plasthall med eit meir permanent stålbygg i to etasjar. Kiellarseksjonen vil vera permanent, mens stålhallen skal vera demonterbar og kunne flyttast.

Eksisterende ikkje utbygde bustadtomt blir lagt til arealet for landbruk/næring, og vil i framtida kunne utbyggast med landbruks- eller lagerbygg.

Nye bygg skal plasserast og tilpassast gardsmiljøet og kulturlandskapet.



5.1 Planlagt arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,7
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (5)	0,7
Sum areal denne kategori:	1,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål	0,8
5900 - LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål	8,3
Sum areal denne kategori:	9,0
Totalt alle kategorier: 10,4	

5.1.1 Reguleringsformål

Området blir regulert til kombinert formål landbruk/næring, landbruk og vegformål (avkjøring).

Innanfor kombinert formål kan det drivast landbruk og næring tilknytta lokal landbruksverksemd. Utsal av produkt verksemda sjølv produserer er tillatt.

5.2 Plassering og utforming av bygningsmassen

Planområdet ligg i eit heilheitleg kulturlandskap, og nær automatisk freda kulturminne med nasjonal kulturminneverdi. Av den grunn er det viktig å vidareføre ein ryddig tunstruktur med bygg som tilpassar seg gardsmiljøet og ikkje ruvar i landskapet med høge bygningsvolum.

Tillatte høgder på bygg er foreslått med bakgrunn i høgde på eksisterande låve, som sett frå kyrkje-bakken vil fungere som skjerming for ny lagerhall mot sør. Lagerhallen blir derfor regulert med makshøgde markert under mønet på låven, jfr. snitt figur 13, (vedlegg 8), og tillatt oppført med flat takvinkel for å dempe høgde og volum.

På ikkje utbygd tomt på tunsida av låven skal det vera tillatt å bygge eit einetasjes bygg, med takvinkel som tradisjonelle uthusbygg. Det blir sett krav til at uttrykk, materialbruk og fargar skal vera tilpassa gardsmiljøet.

Planen legg til rette for at dagens plasthall kan erstattast på tilnærma same grunnflate, med eit isolert stålbygg i to etasjar og med kjellar. Avstanden mellom hallen og eksisterende låve vil vera åtte meter, med plass til lasterampe i mellomrommet. Avstand til nabogrense vil vera som i dag (1,5 meter), og avstand til fv 360 ca 14,5 meter på det minste, som er ca ein meter større avstand enn eksisterande situasjon.

I føresegnene blir det stilt krav til behandling av utearealet rundt bygget, og det blir sett krav til korleis utelagring kan skje.

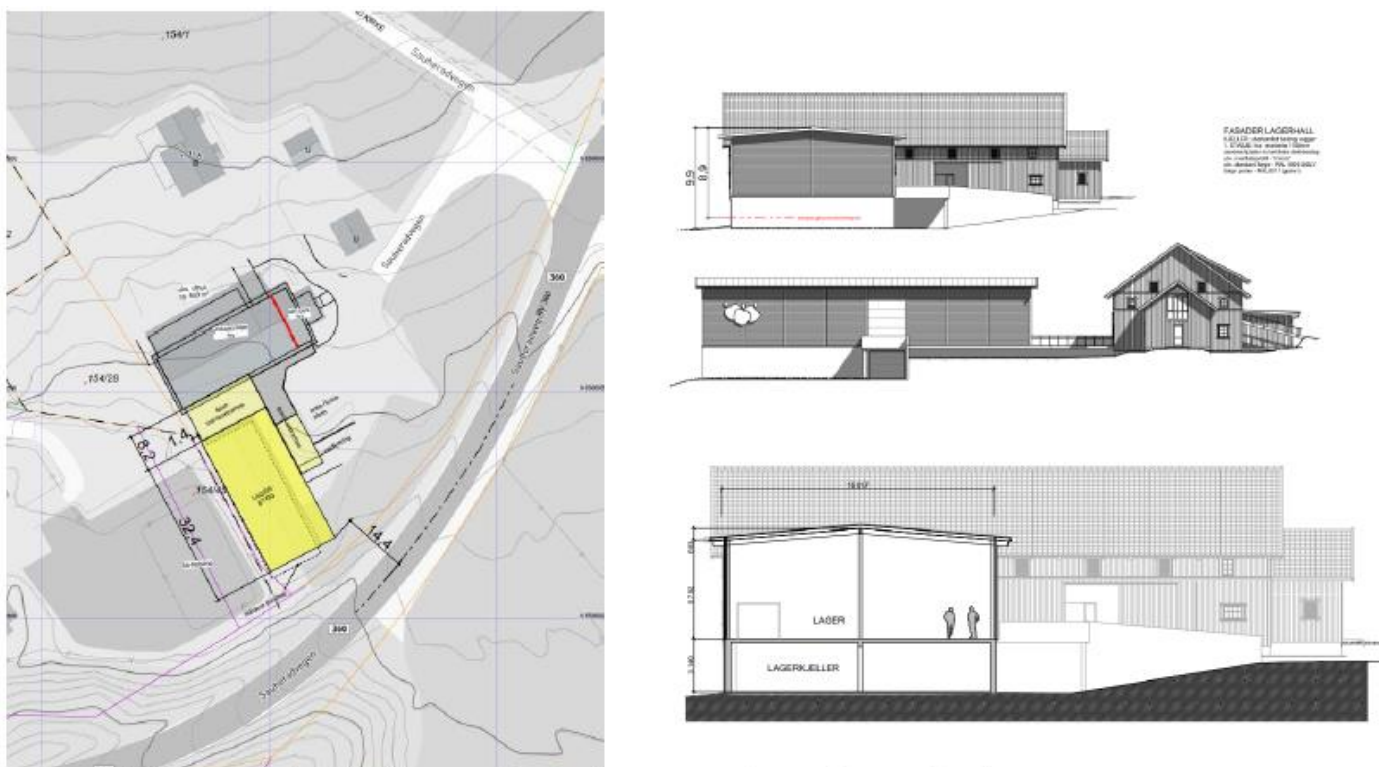


Fig.14. Planlagt utbygging av lagerhall. Situasjonsplan, fasader og snitt av eksisterende og nytt lagerbygg..

5.2.1 Byggegrenser

Byggegrense mot landbruk er sett til fire meter, med heimel i føresegnene for ny KPA, der det for landbruksbygg, inkludert våningshus, er unntak for krav om 20 meter mot dyrka mark.

Byggegrense mot kommunal vannledning er regulert til fire meter og til høgspenst jordkabel ein meter, i samsvar med krav frå kommune og straumleverandør.

Det er sett krav i planføresegnene til tiltak, der eksisterande infrastruktur kjem i konflikt med planlagt utbygging.

Tomtegrense mot naboeigedom 154/45 er usikkeri kartdatabase, men det er utstedt målebrev, og tilhøvet blir avklart med kommunen i samband med planarbeidet. Byggegrense er sett til 1,5 meter, som er i tråd med dagens situasjon og godtatt i erklæring frå nabo.

Byggegrense mot fylkesveg er sett til 14 meter, og avklart med vegeigar i dispensasjonsløyve.

Øvrige byggegrenser er sett til fire meter frå nabogrense.

5.2.2 Høgde på bygningane

Ny lagerhall blir regulert med makshøgde sju meter over 1.etasjenivå/ 8,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, jfr. snitt figur 13. Bygget er tillatt oppført med takvinkel fem grader, for å dempe høgde og volum.

På tunsida av låven skal det vera tillatt å bygge i ein etasje, med gesimshøgde maks 4,5 meter, mønehøgde maks. sju meter og takvinkel som landbruksbygg (22 - 36 grader).

5.2.3 Grad av utnytting

Utnytting innanfor kombinert formålsområde (8300 m²) er sett til maks BYA =40%. inkl. parkeringsareal.

5.2.4 Utforming

Planområdet, med lett lesbart tun og gardsbygningar, ligg i nærområdet til viktige og identitetsskapande freda kulturminne, og er ein naturleg del av eit heilskapleg og verdifullt kulturlandskap.

Planen legg til rette for at garden og foredlinga av frukt som skjer i lokala til Epleblomsten, skal kunne vidareutviklast som ein naturleg del av det aktive jordbrukslandskapet.

Utbygging kan skje i tilknytning til tunet, på ein slik måte at eksisterande gardsbygg skjermar for innsyn frå kyrkjebakken.

Planføresegnene stiller krav om tilpasning til eksisterande tunstruktur og landbruksbygg, og definerer plassering, høgde og utforming av nye bygg i §§2.4, 3.3.2.

5.3 Bustadmiljø/ bukvalitet

Planen påverkar ikkje bukvaliteten til omkringliggande bustader eller gardens våningshus, med omsyn til sol, støy eller utsyn.

5.4 Parkering

Det skal leggjast til rette for parkering for bueining og næringsareal, tilsvarende krav i overordna plan:

Landbruk/Bustad:	2 plassar pr. bueining
Lager/fruktpresseri:	0,5 plassar pr 100 m ² BRA
Gardsbutikk:	2,5 plassar pr. 100 m ² BRA
Kontor:	1,5 plassar pr. 100 m ² BRA

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Offentlig hovudvannledning ligg på sørsida av eksisterande låve/produksjonslokale og vil ved planlagt utbygging bli liggande under ny lasterampe. Planføresegnene set krav om at avbøtande tiltak skal leggjast ved byggesøknad. Dette gjeld tiltak for lekkasjevatn, samt omlegging/omkopling av ledning. Ved eit eventuelt ledningsbrudd må lekkasjevatn ikkje kunne grave ut massar under bygget slik at det kan føre til setningar og skade. Vidare må eit eventuelt ledningsbrudd kunne reparerast eller ny ledning kunne leggjast.

Vannledning er vist som omsynssone i planen, med fire meters breidde frå senter ledning, jfr. Midt-Telemark kommune.

Avløp: Eksisterande tilkobling til offentleg anlegg vest for planområdet skal vidareførast.

Høgspent jordkabel blir lagt inn med ein meters byggegrense og omsynssone på plankartet.

5.6 Trafikkløysing

Eksisterande trafikkløysing blir vidareført, med unntak av frisktsoner som blir utvida til 6x126 meter i samsvar med gjeldande krav i Handbok N100.

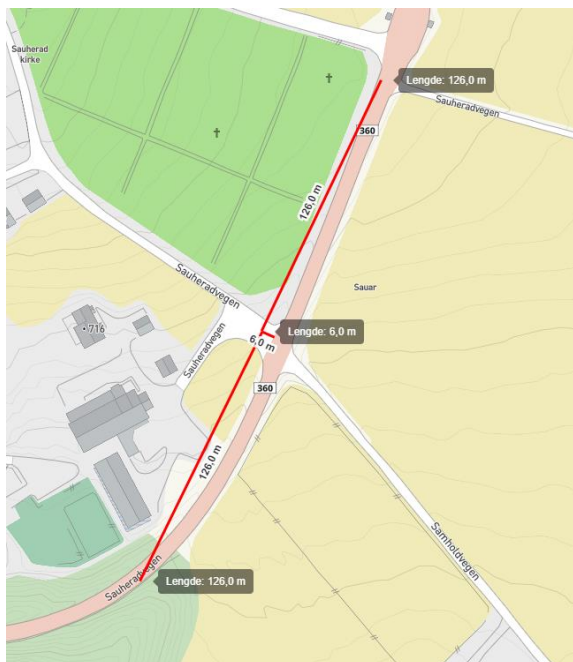


Fig.14.2. Frisikt i hht. SVVs Handbok N100, vist på kommunekart.

5.6.1 Kjøretilkomst

Avkjøring blir regulert i samsvar med eksisterende situasjon, som er dimensjonert for vogntog inn til produksjons- og lagerlokale, og som også tilfredsstiller krav til atkomst for brannbil.

Det blir regulert inn frisiktsoner i samsvar med handbok N100 og V121, og disse blir sikra i planføresegnene med rekkefylgjekrav.

5.6.2 Tilgjenge for gåande og syklande

Planforslaget inneber ikkje endringar i dagens situasjon for gåande og syklande.

5.7 Planlagte offentlege anlegg

Det er ikkje planlagt offentlege anlegg innanfor planområdet.

5.8 Universell utforming

Eksisterende terreng er relativt flatt, og legg til rette for gode tilkomster i samsvar med TEK17 §12-1, som fastset krav om universell utforming i bygg for publikum og i arbeidsbygg.

5.9 Uteopphaldsareal

Uteopphaldsarealet til våningshuset er skilt frå uthusarealet med mur og nivåforskjell, dette er ikkje planlagt endra. Planen påverkar ikkje uteopphaldsarealet til gardens våningshus, eller omkringliggjande bustader.

5.10 Miljøoppfølging

5.10.1 Klimagassreduksjon/klimatilpassing

Planforslaget legg til rette for at eksterne lager kan avviklast, og med dette redusere fraktkjøring.

Dagens plashall er planlagt erstatta med langt betre isolert lagerhall. Denne skal kun haldast frostfri, og har i utgangspunktet lågt energibehov. Eplemosten er i seg sjøl eit varmemagasin, som gjer at det ikkje trengst ytterlegare tilført energi for oppvarming før januar.

Det er etablert energi-/borebrønner for eksisterende anlegg.

5.10.2 Støy

Det er ikkje planlagt for støyfølsom utbygging. Det blir regulert inn hensynssoner for gul og raud støysone, og sett krav i føresegnene i samsvar med retningslinjer frå Miljøverndepartementet (T-1442)

Planlagt lagerhall vil i større grad enn dagens hall skjerme nabo (friskulen) for evt støy frå trafikk til anlegget.

5.10.3 Renovasjon

Eksisterende ordningar vil bli vidareført, med sentralt plassert renovasjonspunkt for kjeldesortering, tilknytning til kommunal renovasjonsordning og henteordningar for organisk avfall.

5.11 Landbruk

Planen legg til rette for utbygging som skal styrke og vidareutvikle eksisterende satsing på foredling av lokal frukt.

Oppdyrka areal innanfor planområdet er tenkt vidareført med frukttre som i dag. Planen vil ikkje få følgjer for dyrka mark.

5.12 Kulturminne

Planen vektlegg omsynet til nærliggjande kulturminne og kulturlandskap, ved at det er stilt krav til plassering, høgder og utforming av nye bygg. Tillatt plassering av nye bygg sikrar at desse ligg skjerma av eksisterende landbruksbygg, sett frå kyrkjebakken.

Det er regulert inn landbruksformål mot kommunal veg/Sauheradvegen, som sikrar «vegetasjons-skjerm» mot tunet, i form av eksisterende frukttre.

Planforslaget legg til rette for å styrke satsinga på frukt og næringsverksemd knytta til frukt. Som funksjon er vidareforedlinga av frukt, slik det skjer i eksisterande og planlagte nye lokale, ein viktig del av kulturlandskapet i dette området.

5.13 Avbøtande tiltak/ løysingar ROS

(13) Planområdet ligg i nærområdet til freda kulturminne og viktig kulturlandskap. I planen er eksisterende landbruksformål vidareført mot kyrkjeområdet, som skjerming mot planlagt utbygging, og det blir stilt krav i føresegnene til estetikk, volum og utforming av nye tiltak (føresegnene §§2.4, 3.3.2).

Det er lagt inn krav til meldeplikt etter Kulturminnelova i reguleringsføresegnene, §2.8.

(19) Då det på tidspunkt for utarbeiding av reguleringsplanen ikkje er tilgjengeleg tal for sløkkevannskapitet på staden, er det sett krav til at dette skal avklarast med kommunen i samband med søknad om tiltak.

(34) Delar av planområdet ligg innanfor gul og raud støysone.

Det er stilt krav i hht. retningslinje T-1442 i planføresegnene (§§3.4.2, 3.4.3). Det blir ikkje tilrettelagt for bygg med støyfølsom bruk innanfor støysonene.

(39) Planområdet er registrert med moderat til låg grad av aktsemd i høve til radon på NGU sitt kart. Det er stilt krav til tiltak mot radonstråling ved etablering av bygg for varig opphald (§3.3.6).

(45) Planen legg opp til å vidareføre dagens trafikkbilde, det blir ikkje planlagt for auka trafikk. Det blir det ikkje lagt til rette for stopp eller snuareal for bilar i avkjøringa til Epleblomsten.

Med forholda beskrive over innarbeidde i føresegnene, vurderer ein at planen kan gjennomførast utan for stor risiko.

5.14 Rekkefølgebestemmelsar

Frisiktsoner mot fylkesvegen inngår i planområdet og er sikra i planføresegnene med rekkefølgekrav. Etablering av atkomst og øvrig infrastruktur, vatn og avløp er sikra i rekkefølgekrav.

6 Konsekvensutgreiing

Planen er vurdert i samsvar med Forskrift om konsekvensutredninger, og det er konkludert med at prosjektet ikkje vil få vesentlege virkningar for miljø og samfunn, og at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing eller planprogram etter forskriften.

7 Verknader/konsekvensar av planforslaget

7.1 Overordna planer

Reguleringa er i strid med kommuneplanens arealdel, der planområdet er vist som LNFR-formål, men den er i tråd med kommuneplanens intensjonar om vidareutvikling av lokal fruktforedling. Ved å regulere til kombinasjon landbruk/næring, legg planen til rette for vidareutvikling av Epleblomsten AS.

7.2 Landskap

Planområdet, tunet på garden Sauar, ligg som del av eit ope kulturlandskap, i dalsida under Sauherad kyrkjestad. Ravinedal med skogsvegetasjon avgrensar kulturlandskapet mot sør. Planlagt utbygging vil erstatte eksisterande lagerbygg, og opprettheld dermed eksisterande situasjon når det gjeld fjernverknad i landskapet.

7.3 Stadens karakter og estetikk

Kulturlandskapet er prega av vide fruktgardar, som omkransar mellomalderkyrkja og kyrkjegarden. Det er lagt inn føresegner i planen som skal sikre at utbygginga ivaretek omsynet til det nære gardsmiljøet, og til kulturlandskap og kulturminna rundt, på ein god måte.

7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Planen vektlegg omsynet til nærliggande kulturminne og kulturlandskap, ved at det er stilt krav til plassering og utforming av nye bygg. Tillatt plassering sikrar at nye bygg ligg skjerma av eksisterande landbruksbygg, sett frå middelalderkyrkja/kyrkjebakken.

Det er regulert inn landbruksformål som sikrar «vegetasjonsskjerm» mot tunet, i form av eksisterande frukttre.

Planlagt utbygging vil i liten grad endre fjernverknaden av gardstunet på Sauar. Planforslaget legg til rette for å styrke næringsverksemda knytta til frukt. Som funksjon er vidareforedling av frukt, slik det skjer i eksisteransde og planlagte nye lokale, ein viktig del av kulturlandskapet i dette området.

7.5 Naturmangfald

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Planområdet er i dag opparbeida og utbygd gardstun, delvis beplanta med frukttre. På ikkje utbygd tomt er det lauvskog. Det er ikkje gjort registreringar innanfor planområdet. Registreringar i nærområdet, av raudlista artar vurdert som sårbare og nær trua (oransje), gjeld observasjonar av fuglar (ref. pkt. 4.6). Registrering frå 1972 av raudlista art vurdert som kritisk trua (raud) gjeld sømgjødtselbille. Det er ikkje registrert funn i området for planlagt utbygging. Ein vurderer det som lite sannsynleg at ei utvida kartlegging vil avdekke fleire funn i området. Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert som tilstrekkeleg.

§9 Føre-var prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert som tilstrekkeleg. Planforslaget fører ikkje til vesentleg tap av grøntareal.

§ 10 Prinsippet om samla belastning: Planlagte tiltak erstattar i hovudsak eksisterande bygg, og vil sannsynlegvis ikkje føre til belastning på noverande økosystem.

7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Ikkje relevant.

7.7 Uteområde

Det er stilt krav om tilpasning til terreng og tilsåing/tilplanting av ikkje utbygd areal, samt skjerming av utelager/renovasjon. Planen har ikkje konsekvensar for privat uteområde i tilknytning til våningshuset.

7.8 Barns interesser

Bygget vil i større grad enn dagens plasthall skjerme nabo (friskulen) mot evt støy frå trafikk til anlegget. Planen endrar ikkje trafikktilhøve for friskulen og øvrige naboar.

7.9 Trafikktilhøve

Siktemålet med nytt lagerbygg er å kunne lagre produkta der dei blir produsert. Det blir mindre trafikk med lastebil enn dagens kjøring til eksternt lager. Henting vil skje med semitrailer direkte til kunde, istadenfor dagens mellomkjøring frå eksternt lager. Henting vil skje litt oftere, i snitt 1- 2 gonger pr veke. Planforslaget inneber ikkje endringar i dagens situasjon for gåande og syklande. Det er ikkje etablert gs-veg langs fylkesveg 360. Frå busshaldeplass aust for planområdet er det mogleg å gå Prestegardsvegen fram til bustadfelt og skule.

7.10 Sosial infrastruktur

Ikkje relevant

7.11 Universell tilgang

Planen legg til rette for at bygg og anlegg tilfredsstiller kravet til universell utforming.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje planlagt for vesentleg auka energibehov. Dagens plasthall er planlagt erstatta med langt betre isolert lagerhall. Denne skal kun haldast frostfri, og har i utgangspunktet lågt energibehov. Eplemosten er i seg sjølv eit varmemagasin, som gjer at det ikkje trengst ytterligere tilført energi for oppvarming før januar.

7.13 Jordressursar/landbruk

Planen legg til rette for at dagens landbruksverksemd kan halde fram, kombinert med vidareutvikling av foredling av lokal frukt. Planen har ikkje konsekvensar for jordressursar/dyrka mark.

7.14 Teknisk infrastruktur

Det er sett av omsynssoner med breidde 8 meter over kommunal vannledning innanfor området, med forbud mot å legge permanente anlegg innanfor desse sonene før det er sikra tilstrekkeleg tilgang for drift og vedlikehald.

Dagens renovasjonsløyising blir vidareført, med renovasjonspunkt med kjeldesortering i tilknytning til låve/produksjonslokale, sentralt i området.

Jordkabel er regulert som faresone høgspent, med byggegrense 1 meter frå senter kabel.

7.15 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det ligg ikkje inne tiltak i planen, som medfører økonomiske konsekvensar for kommunen.

7.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Ein vurderer konsekvensane som små for andre enn Epleblomsten AS, som vil sikre vidareutvikling og vidare drift.

8 Vedlegg: Plandokument

1. **Plankart** datert 14.04.21
2. **Planføresegner** datert 14.04.21
3. **Referat oppstartmøte** datert 27.01.21
4. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 29.01.21
5. **Avisannonse** datert 04.02.21
6. **Kopi av innkomne merknader**
7. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 14.04.21
8. **Tegningar ny lagerhall** datert 30.10.20
9. **Grunnrapport** datert 03.02.21

- 10. Dispensasjon frå byggegrense mot fv 360** datert 06.11.21
- 11. Erklæring om bygningsavstand frå nabogrense** datert 09.11.20
- 12. Vurdering av behov for KU** datert 18.01.21
- 13. Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert 14.04.21