

Planbeskrivelse

Detaljregulering Sagavoll folkehøgskole, Midt-
Telemark kommune

PlanID 202233



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Utbyggingsavtaler	4
2	Planstatus og rammebetingelser	5
2.1	Overordnede planer	5
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
2.3	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3	Planprosessen	8
3.1	Varsling og medvirkning	8
3.2	Merknader	8
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	18
4.1	Beliggenhet	18
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
4.3	Stedets karakter	18
4.4	Landskap	19
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	19
4.6	Naturverdier	20
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	20
4.8	Landbruk	21
4.9	Trafikkforhold	21
4.10	Kollektivtilbud	22
4.11	Barn og unges interesser	22
4.12	Sosial infrastruktur	22
4.13	Universell tilgang	23
4.14	Teknisk infrastruktur	23
4.15	Naturfare	23
4.16	Støyforhold	26
4.17	Annen forurensing	26
4.18	Klima og energi	26
4.19	Næring	27
5	Beskrivelse av planforslaget	28
5.1	Planlagt arealbruk/arealformål	28
5.2	Boligbebyggelse	29
5.3	Tjenesteyting - undervisning	29
5.4	Bebyggelsens plassering, utforming og solforhold	29
5.5	Tak og byggehøyde	33

5.6 Grad av utnytting.....	33
5.7 Bomiljø/ bokvalitet.....	33
5.8 Parkering	33
5.9 Tilknytning til infrastruktur.....	34
5.10 Trafikkløsning	34
5.11 Planlagte offentlige anlegg.....	34
5.12 Universell utforming.....	35
5.13 Uteoppholdsareal / lekeareal.....	35
5.14 Miljøoppfølging	35
5.15 Landbruk.....	39
5.16 Kulturminner	39
5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	40
5.18 Rekkefølgebestemmelser	41
6 Konsekvensutredning	42
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	42
7.1 Overordnede planer	42
7.2 Landskap.....	42
7.3 Stedets karakter, byform og estetikk	42
7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	42
7.5 Naturmangfold	42
7.6 Vannmiljø	43
7.7 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk.....	43
7.8 Uteområde	44
7.9 Barns interesser.....	44
7.10 Trafikkforhold	44
7.11 Sosial infrastruktur	44
7.12 Universell tilgang.....	44
7.13 Energibehov – energiforbruk.....	44
7.14 Jordressurser/landbruk	45
7.15 Teknisk infrastruktur	45
7.16 Økonomisk konsekvenser for kommunen.....	45
8 Vedlegg: Plandokumenter	46

1 Bakgrunn

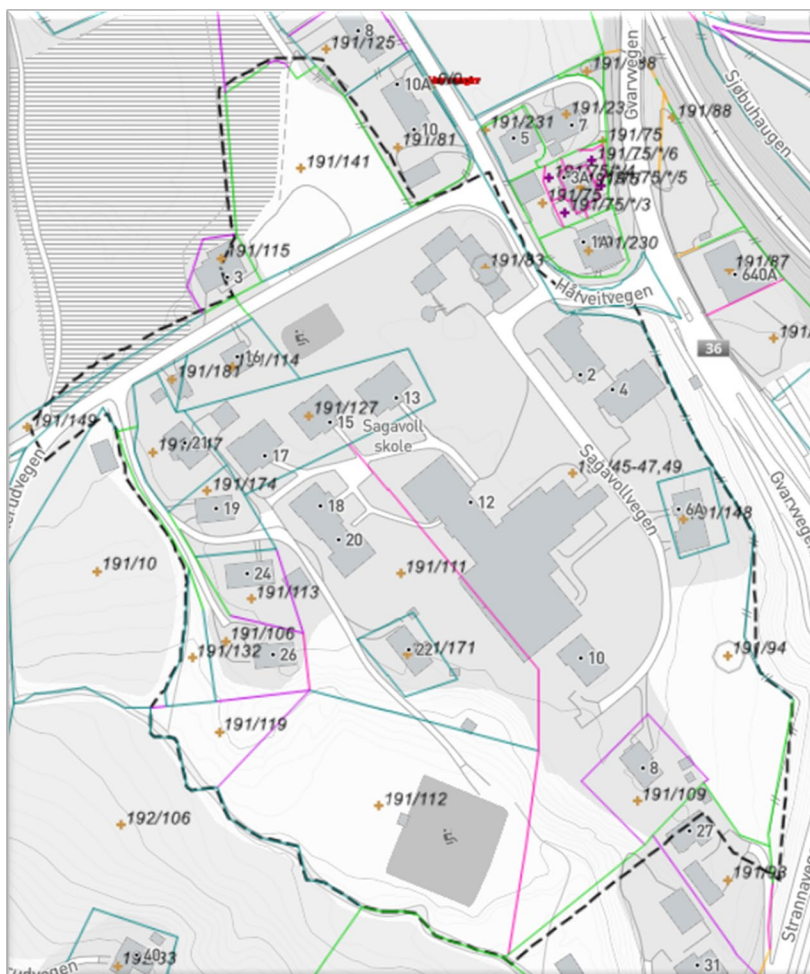
1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge nye moderne internatbygg for elever ved skolen som erstatning for gamle og utdaterte internatbygg, samt fastsette arealbruken for det øvrige arealet skolen disponerer som i dag ikke er regulert. Planen legger til rette for videreføring av dagens arealbruk, dvs. til skoleformål, frittliggende boligformål og infrastruktur knyttet til disse formålene. Planen legger også opp til en utvidelse av dagens parkeringsplass nord for Hetterudvegen.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole er forslagstiller og SØR arkitekter er konsulent for planarbeidet.

Planen omfatter en rekke eiendommer som tilhører Stiftelsen Sagavoll folkehøgskole. For å rydde opp i plansituasjonen favner planen også deler av noen tilstøtende eiendommer. I forbindelse med planarbeidet er gjennomført kartforretning slik at eiendomsgrenser som også representerer plangrense, er sikre.



Figur 1. Kartutsnitt kommunekart.no som viser eiendomsgrenser, gbnr., husnummer og plangrense (svart stiplet linje).

Gnr/bnr	Grunneier
191/9	Tor Olav Ødegården
191/10	Tor Olav Ødegården
191/45-47,49	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/81	Arnt Oddvar Lund/Karin Lund
191/83	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/94	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/106	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/109	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/111	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/112	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/113	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/114	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/115	Carl Arthur Behrens
191/119	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/125	Einar Sveta
191/127	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/132	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/141	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/147	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/148	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/149	Tor Olav Ødegården
191/171	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/174	Stiftelsen Sagavoll Folkehøgskole
191/185	Midt-Telemark kommune
191/263	Statens vegvesen
192/30	Midt-Telemark kommune

1.3 Utbyggingsavtaler

Planen kan utløse behov for utbyggingsavtale, og forhandlinger om utbyggingsavtale er varslet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

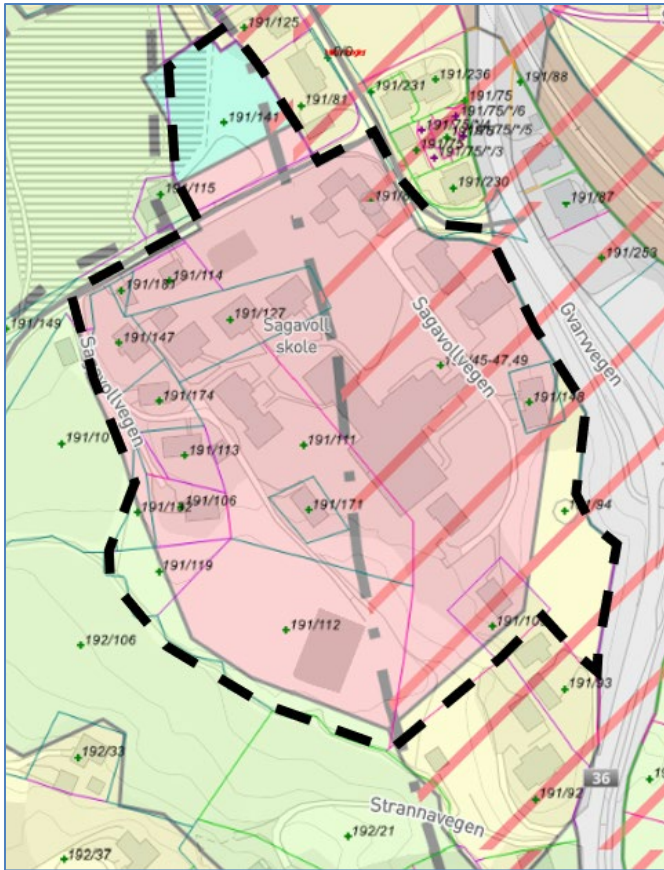
ATP Telemark:

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	I tillegg til å videreføre dagens skoledrift, legger planen til rette for høyere utnyttelse av boligareal enn i dag. Dette bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering innenfor tettstedgrensa til Gvarv og til styrking av eksisterende sentrum.
Bidra til effektiv arealbruk	I tillegg til å videreføre dagens skoledrift, legger planen til rette for høyere utnyttelse av boligareal enn i dag.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet er i gå-/sykkelavstand til tjenestetilbud og rekreasjonsområder på Gvarv. Området er knyttet til gang- og sykkelvegnett til Gvarv sentrum, Bø sentrum og Ulefoss. Planområdet grenser inn mot bussholdeplasser langs riksveg 36 med hyppige avganger til Bø, Skien, Notodden og Oslo. Lokaliseringen gir gode muligheter for miljøvennlige transportvalg.

Kommuneplanens arealdel 2021-2023:

I kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune er planområdet hovedsakelig avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Et lite areal i nord er avsatt til blå-/grønnstruktur. Arealet nærmest riksveg 36 (ca. halve planområdet) ligger innenfor faresone for skred i kommuneplanen. Området ligger innenfor tettstedsgrensa til Gvarv.

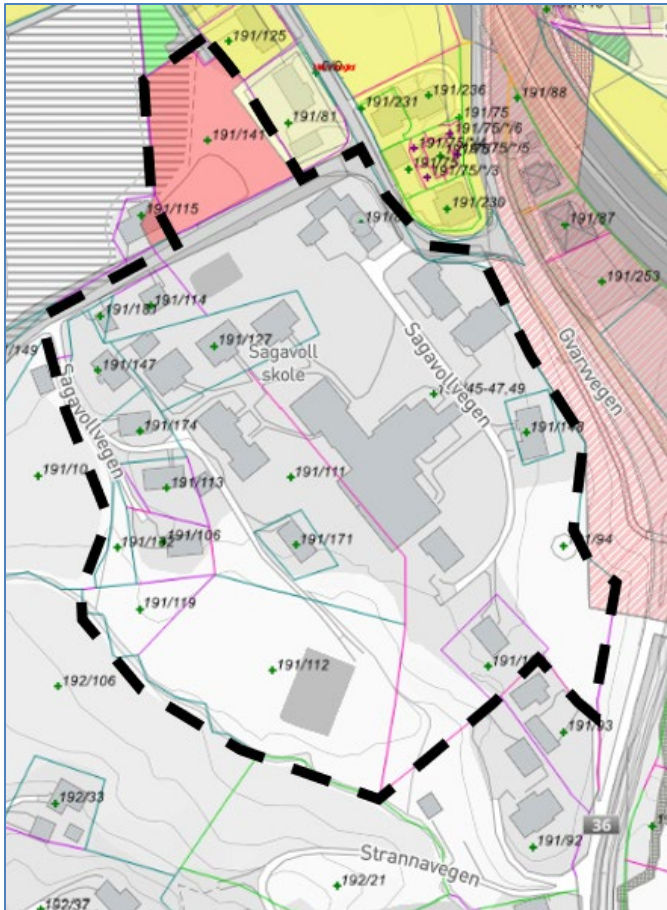


Figur 2. Kartutsnitt som viser utsnitt av kommuneplanens arealdel.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er i dag ikke regulert med unntak et mindre areal i nord. Dette er regulert til offentlig bebyggelse (planID 11021973 Ødegårdsfeltet - Gvarv), kjøreveg (planID 11031973 Gvarv Vest Hetterud og planID 11041976 Sagatun II). Arealet som er avsatt til offentlig formål i reguleringsplanen, er overstyrt av formålet blå-/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Planområdet grenser inn mot planID 10142018 Rv. 36 Gvarv - Mannebru, G/S-veg.



Figur 3. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i området.

2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) / Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08.

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

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

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

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 08.12.2022.

Oppstart av planarbeid ble varslet 11.01.2023 med merknadsfrist 10.02.2023.

3.2 Merknader

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 6 innspill:

Merknader	Vår kommentar
Føre / Telemark energi AS (e-post) Dato 12.01.2023	
For ny tilknytning eller kapasitetsøkning i forhold til nett, gjelder regelverk for anleggsbidrag. Veileder vedlagt.	Innspill tas til orientering.
Mattilsynet (brev) Dato 26.01.2023	
<p>Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene: drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd, dyrehelse/dyrevelferd.</p> <p>I denne saken uttaler vi oss til område trygt drikkevann og leveringssikkerhet.</p> <p>Mattilsynet støtter kommunens krav til VA plan og forventer en VA-plan for planområdet som en del av detaljreguleringsplan de får tilsendt på 1. høring.</p> <p>I tillegg må kapasiteten på vannforsyningen i området vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerhet er god nok til både eksisterende mottaker av vann og til tiltakene som planlegges. Vannverket må altså uttale seg til kapasitet på distribusjonsnettet og VA planen må inneholde opplysninger om dette.</p> <p>Det må også settes krav til dokumentasjon av VA – tekniske installasjoner i bestemmelsene. Mattilsynet anbefaler også bestemmelser i henhold til kommunens VA norm.</p>	<p>Kommunen har ikke krevd at VA-plan skal utarbeides som del av planarbeidet. Vann- og avløpstilknytning til kommunalt nett vil benytte dagens tilknytning.</p> <p>Planen legger til rette for sanering av gamle internatbygg (90 sengeplasser), som erstattes av omtrent tilsvarende antall sengeplasser i nye internatbygg. Hvilket behov det er for sengeplasser i framtiden er usikkert, men det planlegges for at kapasiteten kan utvides til 120 sengeplasser. Før annengangsbehandling av plan skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på distribusjonsnettet for mulig økning av sengeplasser. I forbindelse planarbeidet har Sweco gjort en kapasitetsvurdering av tilgjengelig vannforsyning i nærliggende kommunalt ledningsnett mht. til brannsløkkevann. Denne dokumenterer tilstrekkelig kapasitet for eksisterende bebyggelse + 20 l/s brannsløkkevann.</p> <p>Planbestemmelsene inkluderer dokumentasjonskrav til VA-plan, samt bestemmelser for tekniske installasjoner i henhold til kommunens VA norm.</p>

T2/16 fra Klima- og miljødepartementet. Under punkt 3.6 om naturmangfold gis en oversikt over blant annet hvilke naturtyper og arter som er av nasjonal interesse og som staten forventer at skal ivaretas i den kommunale arealplanleggingen.

Landbruk

Et mindre areal i nordenden av planområdet er registrert som dyrkbar mark. Landbruksavdelingen minner om at jordvern er en nasjonal interesse, og at det er et nasjonalt mål å redusere årlig omdisponering av dyrka mark. Også dyrkbar jord er omfattet av jordvernet og skal ivaretas. Det forutsettes at hensynet til jordvern ivaretas i arealplanleggingen.

Støy

Delen av planområdet som ligger nærmest riksveg 36 ligger innenfor gul og rød støysone. I henhold til planinitiativet planlegges det ikke for ny støyfølsom bebyggelse i området som er berørt av støysonene.

Det forutsettes at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilstrekkelig vurdert og ivaretatt.

I denne saken vil det være spesielt relevant med en vurdering av bygge- og anleggsstøy på nærliggende støyfølsom bebyggelse, men også andre aspekter knyttet til fremtidig bruk av området som kan endre dagens støyforhold. Støy knyttet til bruk av området kan for eksempel være fra økt trafikk eller støy fra skolens uteområder.

Det forventes at det ved offentlig ettersyn foreligger en støyfaglig utredning og at det redegjøres for eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak. Vi minner også om at utendørs støy først og fremst er et plantema og skal avklares før byggesak, jf. T-1442/2021 kapittel 3.

Samfunnsikkerhet og ROS-analyse

Sørvestre del av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for flom knyttet til bekken som grenser til planområdet. I henhold til planinitiativet brukes området som omfattes av aktsomhetssonen som aktivitetsareal/idrettsareal for folkehøgskolen, og er tenkt videreført som dette. Det opplyses også i planinitiativet at det er aktuelt å løfte terrenget her.

Temaet drøftes i kapittel 4.8, 5.15 og 7.14.

Temaet drøftes i kapittel 4.16, 5.14.1 og i ROS-analyse.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) er gjennomgått og er lagt til grunn for vurderinger i forhold til støy.

Hensynssone for støy er lagt inn i plankartet og fulgt opp i planbestemmelsene.

Flom er beskrevet i kapittel 4.15.3, 5.17.2 og i ROS-analyse.

Aktsomhetszone for flom er markert med hensynssone på plankartet og fulgt opp i planbestemmelsene.

Videre ligger den østre delen av planområdet innenfor registrert faresone for kvikkleireskred. Ifølge planinitiativet må områdestabiliteten i planområdet avklares. Vi forutsetter at hensynet til både flom- og skredfare blir tilstrekkelig utredet og ivaretatt i det videre planarbeidet.

Det minnes om at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

ROS-analysen bør som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene. Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge uønskede hendelser, forventes det at tiltakene gis en grundig beskrivelse i analysedelen og sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene. Det er viktig at det også gjøres en vurdering av hvordan klimaendringer kan påvirke risiko og sårbarheten.

Det minnes om at det ved siste plannivå ikke er mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad, jf. rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt, jf. rundskrivet punkt 2.11.1.

Klimatilpasning

Det er viktig at det tas gjennomgående hensyn til fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer. I tillegg til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR-klima) (2018), har Miljødirektoratet, NVE og DSB også laget ulike veiledere til hvordan planer kan ta hensyn til klimaendringer.

Når konsekvensene av klimaendringene blir vurdert skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Klimaprofil for Telemark fra Norsk klimaservicesenter vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget.

Kommunen skal i tråd med SPR-klima ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger, slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv., bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.

Temaet drøftes i kapittel 4.15.2, 5.17.1 og ROS-analysen.

ROS-analyse er utarbeidet av SØR arkitekter og vedlagt planbeskrivelsen. Forhold der det er vurdert et behov for tiltak er beskrevet i ROS-analysen og fulgt opp i planbestemmelsene og/eller på plankartet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018) er lagt til grunn for vurdering av hvordan det skal tas hensyn til klimaendringer i planarbeidet. Veiledere utgitt av Miljødirektoratet og NVE er brukt som hjelpemiddel i planarbeidet, samt data fra Norsk Klimaservicesenter.

Temaet drøftes i kapittel 4.15.4, 5.14.3 og ROS-analyse.

<p>Universell utforming</p> <p>Vi minner om at planen må ta hensyn til universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 1-1. I prinsippet skal alle fellesanlegg (veier, uteoppholdsarealer etc.) ha god tilgjengelighet for alle. Dette gjelder alle offentlig tilgjengelige utbyggingsformål, enten det er områder for boliger, fritidsboliger eller annet. Det er derfor viktig at fellesanlegg innenfor planområdet blir utformet i samsvar med prinsippet om universell utforming. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) stiller konkrete krav til arealer og anlegg som skal kunne brukes av alle.</p>	<p><i>Temaet drøftes i kapittel 4.13, 5.12 og 7.12.</i></p>
<p>Statens vegvesen (brev) Dato 08.02.2023</p>	
<p>Det minnes om viktigheten av at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling.</p> <p>Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.</p> <p>Trafikksikkerhet skal vektlegges i planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafikksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for kjørende, gående og syklende samt kollektivtransporten.</p> <p>Det kan være nødvendig med tiltak mot eventuell støy fra rv. 36. Hvis det skjer endringer på infrastruktur som får konsekvenser for Statens vegvesen sitt ansvarsområde, forutsettes det at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan før bygging igangsettes. Det er her også viktig at det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før arbeidene settes i gang på Statens vegvesen sin grunn.</p> <p>Det minnes om viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk, og viktigheten av at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.</p>	<p>Temaene arealutnyttelse og trafikksikkerhet drøftes i kapittel 5.2, 5.6, 5.10 og 7.10.</p> <p>Temaet støy drøftes i kapittel 4.16, 5.14.1 og i ROS-analyse. Det er ikke foreslått endringer på infrastruktur som påvirker riksveg 36.</p> <p>Temaet drøftes i kapittel 4.15.4, 5.14.3 og ROS-analyse.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat - NVE (brev) Dato 09.02.2023</p>	
<p>Kvikkleire</p>	

<p>Området ligger under marin grense og NVE Atlas viser at det er «mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire». Deler av planområdet ligger innenfor registrert faresone for kvikkleireskred, risikoklasse 3.</p> <p>Det må bli gjort en konkret vurdering av om det er fare for kvikkleireskred før planen blir sendt på høring. Det vises til prosedyren i NVEs veileder nr. 1/2019 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. Vurderingene skal være dokumenterte og etterprøvbare. Fra steg 4 kreves det geoteknisk fagkompetanse.</p> <p>Mulig flomfare NVE Atlas viser at tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Reell fare for flom må være avklart og sikkerheten dokumentert, jf. aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2, hvis det er aktuelt med nye byggetiltak i aktsomhetssonen.</p> <p>Det er opplyst i planinitiativet at det ikke er planlagt bygging her, men at det kan være «aktuelt å løfte terrenget her». Før en ev. terrengheving, må virkninger på omgivelsene utredes, jf. pbl. § 28-1, 1. ledd, 2.setn. og TEK § 7-1, 2.ledd som blant annet sier at «tilstøtende terreng ikke må utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket».</p>	<p>Temaet drøftes i kapittel 4.15.2, 5.17.1 og ROS-analysen.</p> <p>Flom er beskrevet i kapittel 4.15.3, 5.17.2 og i ROS-analyse.</p>
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommunen (brev) Dato 09.02.2023</p>	
<p>Regionale planer (Regional plan for samordnet areal- og transport for Telemark 2015-25) Fylkeskommunen støtter by- og tettstedsutvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentra i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Område ligger ved Gvarv sentrum og kan støtte opp under lokalmiljøet her. Formålet er i tråd med intensjonen i (ATP-Telemark) og det vises til de generelle retningslinjene til planen.</p> <p>Jordvern Nord i planområdet er omtrent 1 daa registrert som myr/dyrkbar mark (kilden.no). Det bes om at dette området blir tatt ut av planen, da myra bør ligge urørt av klimahensyn, og som en beredskap med hensyn til framtidig matproduksjon. Det forutsettes at det foreligger en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksstyresmakt ved offentlig ettersyn, og en vurdering av om det blir anbefalt å omdisponere den dyrkbare marka i planområdet.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Temaet drøftes i kapittel 4.8, 5.15 og 7.14.</p>

Vannressursforvaltning

Det minnes om *Regional plan for vassforvaltning for Vestfold og Telemark* for planperioden 2022-2027. Vannforvaltningsplanen beskriver påvirkninger og tilstand i vannmiljøet, og dessuten miljømål og unntak fra miljømål.

Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal vernes mot degradering, blir forbedret og blir rettet opp igjen med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Planområdet ligger like ved Sagbekken som er del av Bøelva bekkefelt vest (Vann-nett ID: 016-2267-R). Planarbeidet må utrede om planen har konsekvenser for vassdragsmiljø og vannkvalitet. Dersom det blir tiltak planlagt som kan forringe miljøtilstanden i vannforekomsten, eller gjøre det vanskelig å nå miljømål, skal planen vurderes etter vannforskriften § 12. Det minnes om at det ligger generelle retningslinjer for arealplanlegging i Regional vannforvaltningsplans vedlegg nr.7.

Klima og energi

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging (*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*).

Fylkeskommunen viser både til Midt-Telemarks egen kommunedelplan for klima og energi (2010- 2020) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), og anmoder kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger for klimavennlige bygg:

- Stille krav til klimavennlige bygg med lavt klimagassutslipp. Det innebære energieffektive bygg laget av materialer med lav miljøbelastning basert på livsløpsvurderinga av produktet (tre som bygningsmateriale bør vurderes), og dessuten tilrettelegging for fornybare energiløsninger (som solenergi).
- Stille krav til tilrettelegging for forsyning av vannbåret varme.
- Stille krav til etablering av ladepunkt for elbiler (og elsykler).
- Regulere parkeringsdekningen, og sette krav til maks antall på p-plasser

Tema drøftes i kapittel 4.6.1 og 7.6 og vurdert i ROS-analysen.

Tema drøftes i kapittel 4.18, 5.14.4 og 7.13 og vurdert i ROS-analysen.

- Stille krav om fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser.

Planområdet ligger innenfor deler av et myrområde (NIBIO) og innenfor aktsomhetsområde for flom (NVE). Fylkeskommunen anbefaler å unngå utbygging i risikoområde for flom, ras og skred.

Regional klimaplan for Telemark har også en strategi for økt karbonbinding i jord, som innebære å ta særskilt vare på og unngå å omdisponere myrområde. Det er et godt klimatiltak å ivareta myrens viktige rolle som karbonlager og naturlig fordrøyning.

Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i tråd med tretrinnsprinsippet:

1. Fang opp, reins og infiltrer
2. Forsink og fordrøy
3. Sikre trygge flomveger. Dette kan gjøres ved å etablere blågrønn struktur med naturlige fordrøyningssystem.

Kulturarv

Det ligger et automatisk fredet kulturminne innenfor plangrensen, et gravfelt med Askeladden ID 3344.

Det må tas tilstrekkelig hensyn til kulturminnet i den videre planprosessen. Fylkeskommunen ønsker en tett dialog knyttet til dette.

Det er også flere automatisk fredet kulturminner i nærområdet, både i form av gravfelt og funn med metalløkter og georadar. Håtveit står frem som et av de eldste bosetningsområder i området.

Kunnskapen om kulturminne i nærområdet, og dessuten en vurdering av landskap og terreng, tilsier derfor at flere kan være bevart innenfor planområdet. I samsvar med kulturminneloven (kulml) § 9 må det derfor utføres en arkeologisk registrering før det kan gis endelig uttalelse til planforslaget. Registreringen gjennomføres ved overflaterregistrering, prøvestikk med spade og maskinell sjakting ved hjelp av gravemaskin på utvalgte steder i planområdet.

Hensynssoner

Alle automatisk fredet kulturminner har nasjonal verneverdi og skal som hovedregel bevares.

Automatisk fredet kulturminner skal vises med hensynssone d i plankartet (jf. plan- og bygningslova (pbl) §§ 12-6 og 11-8 d).

Avgrensingen av hensynssone d svarer til

Temaet drøftes i kapittel 4.15.4, 5.14.3 og ROS-analyse.

Temaet drøftes i kapittel 4.5, 5.16 og 7.4 og ROS.

Det er gjennomført kulturminneregistrering som en del av planarbeidet.

Kulturminnet vises med både hensynssone d (sikringssone) og hensynssone c (buffersone) i plankartet med tilknyttede planbestemmelser som sikrer hensyn til kulturminnet.

sikringssonen til kulturminnet (jf. kulml § 6).
Hensynssone d skal vises med sosi-kode H730_#.

Det gjøres oppmerksom på at en hensynssone d som regel ikke vil være tilstrekkelig for å ta vare på kulturminnet med tilhørende omgivelser. Hensynssone d må/bør av den grunn være omgitt av en hensynssone c som fungerer som en buffer for kulturminnet (jf. pbl § 11-8 c). Denne skal vises med sosi-kode H570_#.

Den geografiske avgrensingen av hensynssone c skal skje i samråd med regional kulturminneforvaltning. Det bes om at tiltakshaver/plankontor/planstyresmakt tar kontakt med oss for å avklare omfanget til hensynssone c i god tid før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Begge hensynssoner skal følges av bestemmelser som sikrer kulturminnet (jf. pbl § 12-7).

Mulighet for dispensasjon

Om det viser seg at en automatisk fredet kulturminne ikke kan sikres gjennom planen, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuelt tillatelse til inngrep blir innhentet samtidig med at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn, og må være grunnet i vesentlige samfunnsomsyn. Tillatelse må foreligge før planen kan bli vedtatt av kommunen.

Meldeplikt

Det minnes også på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det blir oppdaget automatisk fredet kulturminner som ikke var kjente på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredet kulturminner ikke blir skadet. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette mottaker for en eventuell melding.

Det anbefales at meldeplikten blir innarbeidet i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen, og at følgende tekst blir brukt:

«Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune verte kontakta og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røra kulturminnet. Kulturminnestyresmakta avgjer

Det legges ikke opp til å søke om frigivelse av kulturminnet.

Det er lagt inn bestemmelse om meldeplikt.

snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminnelova § 8 andre ledd).»

Landskap

Ettersom Norge har sluttet seg til den Europeiske landskapskonvensjonen har vi plikt til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap.

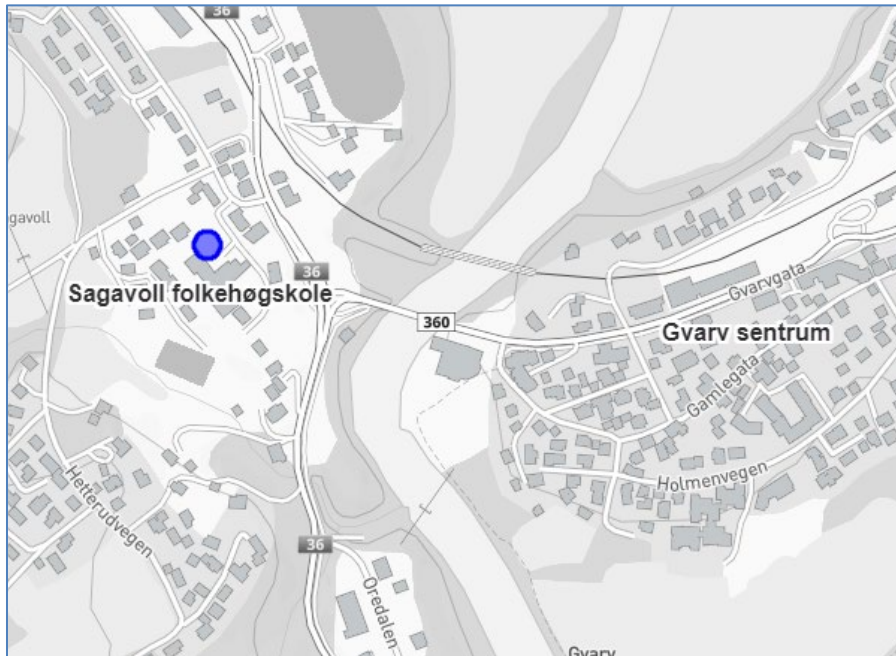
Det minnes om at framtidig bygg bør underrette seg landskapet til området, utforminga av ny bebyggelse bør av den grunn ikke virke sjenerende for landskapet. Tiltaket vil trulig medføre vesentlig terrenginngrep. Det bes om at inngrep blir gjort på en mest mulig skånsom måte, slik at ein unngår unødvendige negative landskapseffekter.

Temaet drøftes i kapittel 4.4 og 7.2 (og 7.3).

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Sagavoll folkehøgskole ligger rett vest for Gvarv sentrum, riksveg 36 og Gvarvelva, øst for boligområdet Hetterud og sør for boligområdet Sagatun.



Figur 4. Kartutsnitt som viser områdets beliggenhet.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Aralet har siden 1914 vært tilholdssted for Sagavoll folkehøgskole. Ved siden av areal for undervisningsbygg, internatbygg, idrettshall, aktivitetsareal og andre bygg/areal knyttet til virksomheten, er det også boliger innenfor planområdet som benyttes av ansatte ved skolen eller leies ut. Boligbebyggelsen består av frittliggende eneboliger og en tremannsbolig.

Den delen av planområdet som ligger nord for Hetterudvegen, blir benyttet til parkeringsareal for skolen.

Om sommeren, når det ikke er ordinær aktivitet ved skolen, benyttes skolen til utleie av overnatting, enkelte arrangementer og leirer.

Planområdet grenser inn mot boligområdet i nordøst og sør, landbruksareal i øst og nordvest og riksveg 36 i øst.

4.3 Stedets karakter

Området preges av folkehøgskolens bygningsmasse med relativt store volum omkranset av romslige, parkpregede arealer. Skoleområdet ligger inn mot boligområder med lav, frittliggende 70-talls-

bebyggelse. I vest og sør av skoleområdet er tilsvarende enkel, lav og frittliggende 70-tallsbebyggelse.

4.4 Landskap

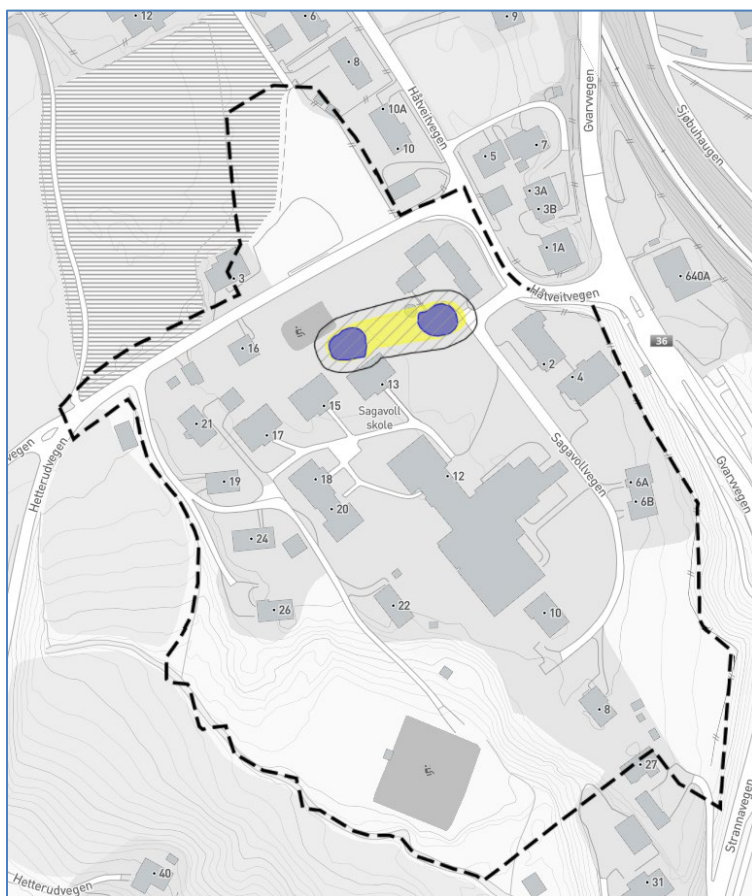
Landskap preges av Bødalens åpne dallandskap med skogkledde dalsider (Breisås og Skåråfjell) og landbruksarealer i dalbunnen langs den meanderende Bøelva/Gvarvelva. Næromgivelsene til planområdet er preget av tettsteds- og sentrumsbebyggelsen på Gvarv.

Planområdet ligger på en sammenhengende terrasseflate vest for og på et høyere nivå enn elveslettene rundt Gvarv sentrum. Sørvestre del skråner ned mot en flate på et lavere nivå som grenser inn mot Sagbekken.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det registrert et gravfelt med to gravhauger fra jernalderen. Dette er automatisk fredet etter kulturminneloven (Kulturminnesøk). Kulturminneregistrering som ble gjennomført som en del av planarbeidet, viste at opprinnelige kartfesting av lokaliteten ikke var helt korrekt. Kartfestingen er nå justert litt mot vest. Deler av dagens bebyggelse ligger innenfor sikringssonen til gravfeltet.

Det ble ikke gjort nye funn av kulturminner innenfor planområdet.



Figur 5. Kartutsnitt viser Håtveit gravfelt (Kommunekart for Midt-Telemark). Sikringssonen er vist med grå skråningslinje og plangrense med stiple svart linje.

4.6 Naturverdier

4.6.1 Vannmiljø

Sagbekken som ligger i plangrense i sørvest har utløp i Gvarvelva/Bøelva og er del av Bøelva bekkefelt vest (Vann-nett ID: 016-2267-R). Bekkefeltet er i Vann-nett registrert med *moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand*. Miljømål for vannforekomsten er minst *god økologiske og kjemisk tilstand*.

4.6.2 Arter/naturmiljø

Det er ikke registrert verneområder, naturtyper eller områder for geologisk arv innenfor planområdet (Naturbase). Området ligger innenfor et større område som i Artskart er registrert (1981) med arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er artene gulspurv (VU-sårbar), granmeis (VU-sårbar) og stær (NT-nær truet). Det er ikke registrert fremmede arter innenfor området.



Figur 6. Kartutsnitt fra Artskart (2023). Truede arter som er registrert innenfor vist sirkel. Planområdet markert med svart stiptet linje.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

I rekreasjonssammenheng er området i dag bare benyttet av elever og lærere ved skolen, og beboere innenfor planområdet. Eiendommen (-ene) har store utearealer med parkpreg der det flere steder er satt ut benker som fungerer som små og store møtesteder. I øst er det et aktivitetsreal med flere sandvolleybaner, gressbane og bålpluss/leirpluss. Det er også sandvolleybane ved internatene i nord. Integret i skoleanlegget er også en idrettshall.

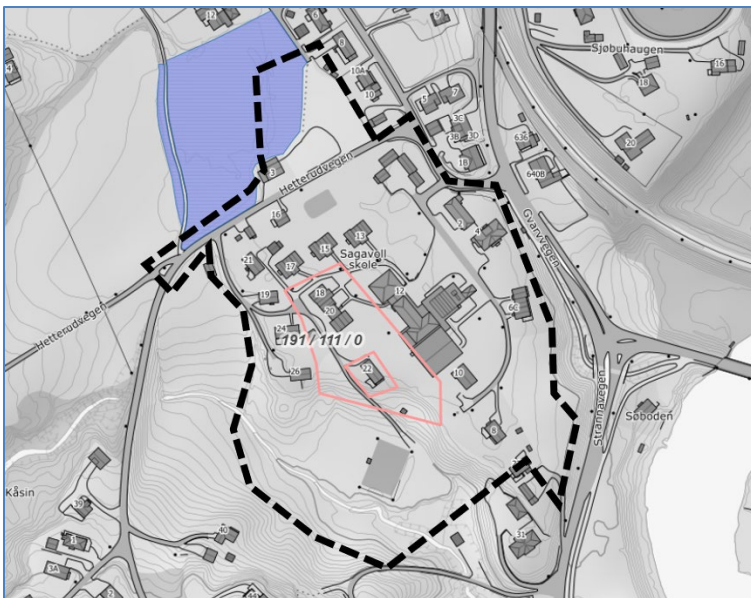
Området ligger i gangavstand til et omfattende stinett i Breisås og langs Gvarvelva, og det kort veg til badesteder langs Gvarvelva.



Figur 7. Aktivitetsareal med sandvolleybaner og leirplass.

4.8 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrka mark. Et areal i nord på litt over 1 daa er registrert som dyrkbar mark (myr/torv) og barskog av høg bonitet (Kilden). Dette arealet er del av en større myr. Planområdet grenser mot fulldyrket jord i vest.



Figur 8. Området med blå skravur er registrert som dyrka mark/myr (Gårdskart NIBIO 2023). Planområdet er markert med svart stiplet linje.

4.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra riksveg 36 (Gvarvvegen) via henholdsvis Håtveitvegen (kommunal) til skoleområdet/hovedinngang og Hetterudvegen (kommunal) til boliger.

Håtveitvegen og Hetterudvegen som delvis går rundt og gjennom planområdet, har fartsgrensen 30 km/t og vegene har fartshumper. Riksveg 36 (Gvarvvegen) som går øst for planområdet har fartsgrensen 60 km/t. Trafikkmengden på rv. 36 forbi Sagavoll er på 6100 ÅDT, der 9 % er lange kjøretøy.

Det er fortau langs Håtveitvegen til riksveg 36 og busslommer langs denne, og g/s-veg videre herfra til Gvarv sentrum med planfri kryssing. Det er også sammenhengende g/s-veg langs rv. 36 til Bø og Ulefoss.

Det er registrerte trafikkulykker ved kryss Gvarvegen/Håtveitvegen - påkjøring ved avsving i 2008 og 1997. Krysset ble i 2023 delvis bygd om.

Parkering for ansatte og besøkende forgår foran skoles hovedinngang og på et areal nord for Hetterudvegen. Det er ellers privat parkering ved de enkelte boligene. Varelevering skjer ved skolebyggets kantinefløy i øst.



Figur 9. Dagens p-plass nord for Hetterudvegen.

4.10 Kollektivtilbud

Planområdet grenser inn mot bussholdeplasser langs riksveg 36 med hyppige avganger til Seljord, Bø, Ulefoss, Skien, Akkerhaugen, Nordagutu, Notodden og Oslo. Bussforbindelse til Sørlandsbanen ved Bø stasjon (10 min) og Nordagutu stasjon (10 min).

4.11 Barn og unges interesser

Som beskrevet nærmere i kap. 4.7 har området store parkpregede uteområder og gode aktivitetsområder egnet for barn og ungdom, men det er ikke opparbeidet lekeareal for mindre barn. Det er også kort veg til attraktive turområder.

Det er godt opparbeidet infrastruktur for myke trafikanter fra området til Gvarv sentrum, skole og idrettsanlegg, og til Bø og til Ulefoss jfr. kap. 4.9.

4.12 Sosial infrastruktur

Det er kort veg til sentrumsfunksjoner og legetjenester i sentrum, og ca. 1,5 km til skole og barnehage.

4.13 Universell tilgang

Det meste av området er flatt og har god universell tilgjengelighet. Eksisterende aktivitetsareal med sandvolleybaner og bål plass i øst ligger på et lavere nivå enn resten av planområdet. Dagens adkomstveg til dette området er for bratt (ca. 13,5 %) for å innfri krav til universell utforming. Internatbygg og skolebygg har ikke heis.

4.14 Teknisk infrastruktur

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

Sweco har beregnet at brannvannskapiteten i nærliggende kum/ledningsnett er 20 l/s. Det er ikke avklart om denne eller andre nærliggende kummer er egnet som brannvannskum.

4.15 Naturfare

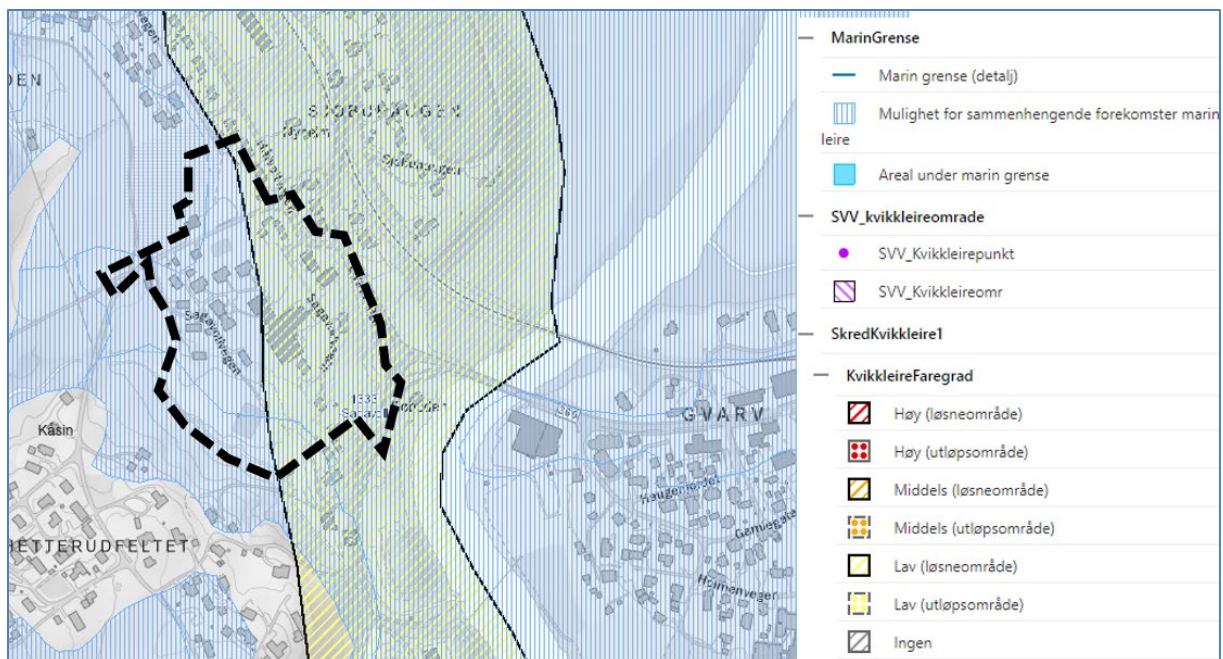
4.15.1 Skred i bratt terreng/steinsprang

Planområdet er ikke skredutsatt. Det er heller ikke registrert skredhendelser innenfor planområdet eller i direkte nærhet, men på 1980-tallet var en skredhendelse rett sør for Sjøboden som følge av elveerosjon. Yttersving av Gvarvelva ble på denne strekningen erosjonssikret i etterkant av hendelsen.

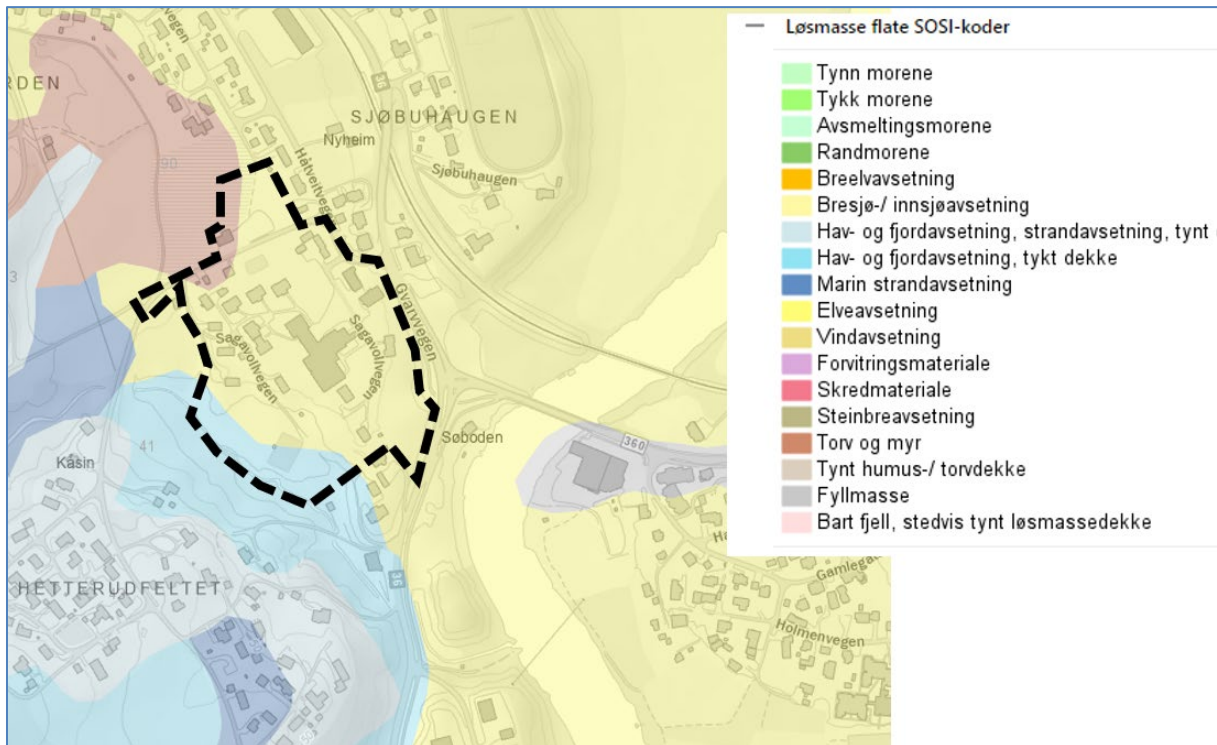
4.15.2 Kvikkleire/grunnforhold

Området ligger under marin grense med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Deler av planområdet ligger innenfor registrert faresone for kvikkleireskred, risikoklasse 3 (laveste) (NVE Atlas). Det er gjort en rekke registreringer/boringer av grunnforhold knyttet riksveg 36 og ny g/s-veg langs denne. Det er også gjort grunnboringer innenfor planområdet tidligere.

Hoveddelen av området består av elveavsetninger som trolig er overlagret marine avsetninger. Et lite område i nord består av torv/myr, mens et lite område i sørvest ligger på marine avsetninger.



Figur 10. Faresone for kvikkleireskred vist med gul skråravur. Kartutsnitt fra NVE Atlas (2023). Plangrense vises som stiplet svart linje.



Figur 11. Løsmassekart (NGU, 2023). Plangrense vises som stiplet svart linje.

I forbindelse med reguleringsplanen er det gjennomført geoteknisk områdestabilitetsvurdering i tråd med NVE veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Vurderingen er basert på tidligere grunnundersøkelser innenfor planområdet og langs riksveg (Statens vegvesen), og nye grunnboringer (Geoteknikk 2024) innenfor planområdet.

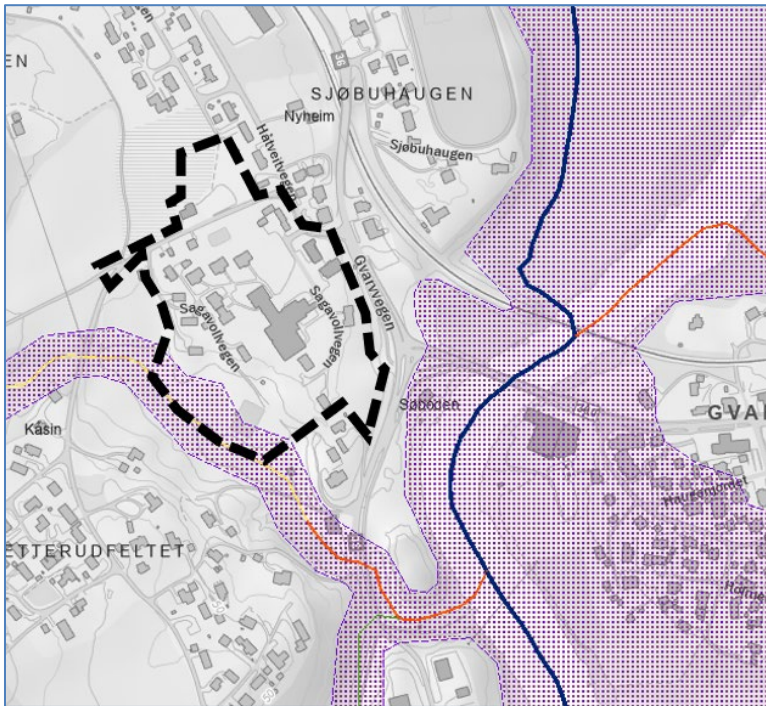
I rapporten er det konkludert med at områdestabiliteten innenfor planområdet er ivaretatt.

Det presiseres at tiltak må utføres på en måte som sikrer at stabiliteten ikke forverres. Dette kan blant annet gjøres ved å bygge kompensert, eller andre metoder som hindrer ytterligere belastning på terrenget.

Ved detaljprosjektering av fundamentering er det krav til at lokalstabilitet må ivaretas under anleggsfasen, og det skal kontrolleres at områdestabiliteten er ivaretatt under samtlige faser.

4.15.3 Flom

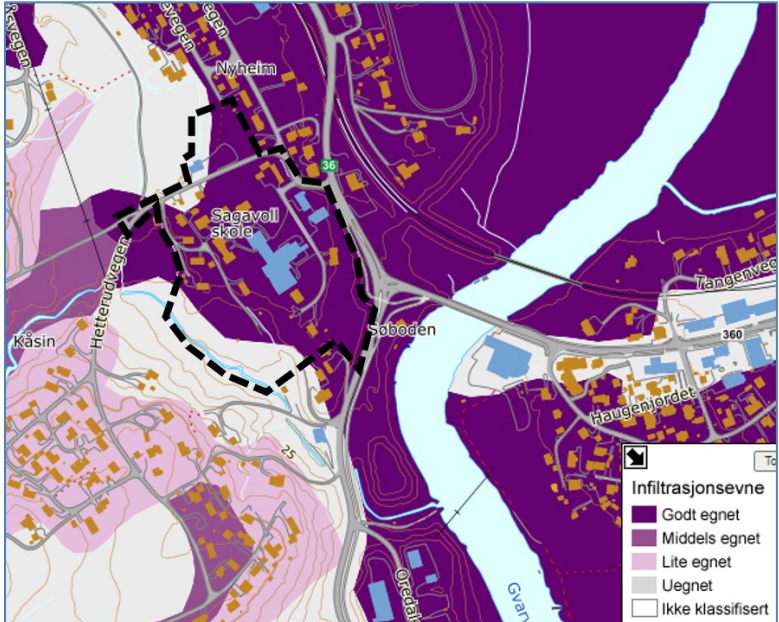
Sørvestre del av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for flom knyttet til Sagbekken (NVE Atlas). Området er i dag aktivitetsareal/idrettsareal for folkehøgskolen. Planområdet vil ikke være påvirket av flom fra Gvarvelva.



Figur 12. Kartutsnittet viser akksomhetssone for flom (NVE Atlas, 2023) med lilla skravur. Planområdet markert med svart stiptet linje.

4.15.4 Overvann

Løsmassene i det aktuelle området består av elve- og bekkeavsetning, dvs. hovedsakelig sortert sand og grus. Registreringer i databasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser god infiltrasjonsevne i planområdet, som er positivt for håndtering av overvann.



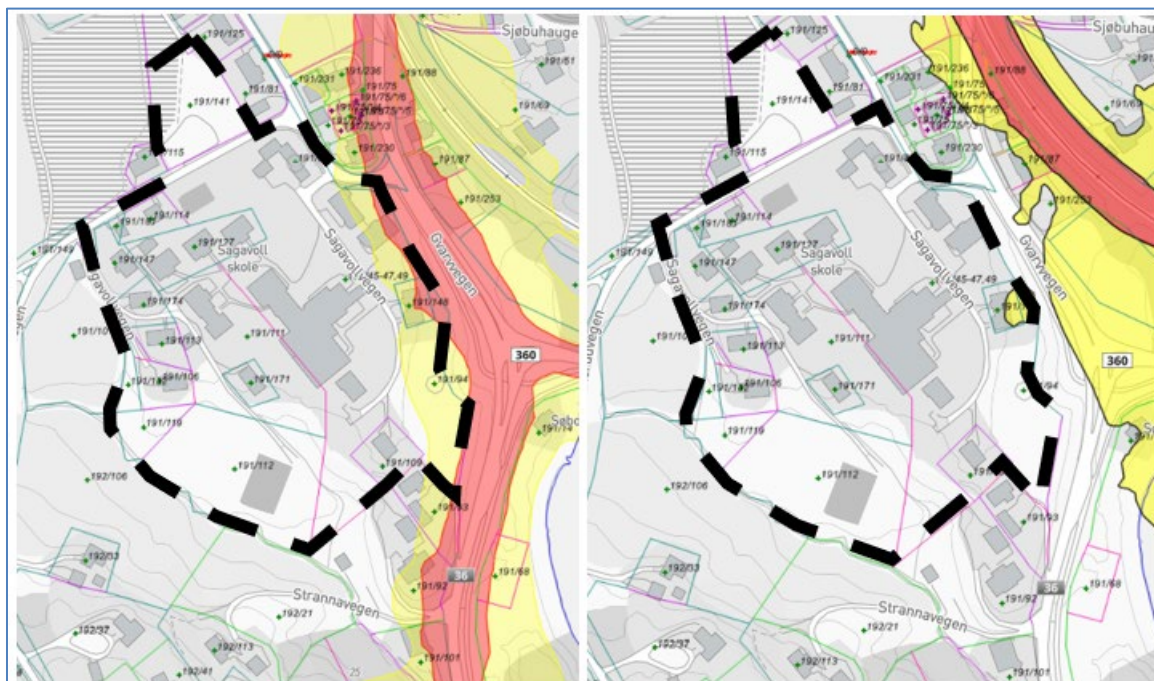
Figur 13. Infiltrasjonskart (NGU, 2023). Plangrense vises som stiptet svart linje.

4.15.5 Radon

NGUs radonkart viser at det er moderate til lave radonverdier innenfor planområdet.

4.16 Støyforhold

Den delen av planområdet som ligger nærmest riksveg 36 ligger innenfor gul støysone, og også noen steder innenfor rød støysone til riksveg 36 (Vegvesenets støysonekart). Dette området berøres også så vidt av gul støysone fra jernbane (Bane NORs støysonekart).



Figur 14. Støysonekart for henholdsvis veg (Statens vegvesen) og jernbane (Bane NOR).

4.17 Annen forurensning

Det er ikke registrert annen forurensning innenfor planområdet (Miljøstaus, 2024).

4.18 Klima og energi

Relevante forventede klimaendringer fra *Klimaprofil for Telemark* av Norsk klimaservicesenter:

- Forventer at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Det vil føre til mer overvann.
- Forventes flere og større regnflommer og en økning i flomvannføringen i mindre bekker og elver.
- Økt fare for jord-, flom- og sørpeskred som følge av økt nedbørmengder
- Økt fare for tørke om sommeren pga. høyere temperatur og økt fordampning
- Mulig økt erosjon som følge av økt flom i elver og bekker, som kan utløse flere kvikkleirskred.

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet klima- og energiplan (Miljøprosjekt AS 2024).

Planen omfatter en vurdering av selve byggene, VVS-løsninger, varmeløsninger og ventilasjonsanlegg. En målsetting er å finne løsninger som reduserer behovet for å kjøpe energi.

Anleggene tilføres i dag primært elektrisk energi, og noe miljøolje for 1920-bygget Sagaheim. Byggene har ikke varmegjenvinningsystemer, solpanel eller varmepumper.

Ventilasjonsanleggene er mangelfulle og fraværende i enkelte bygg.

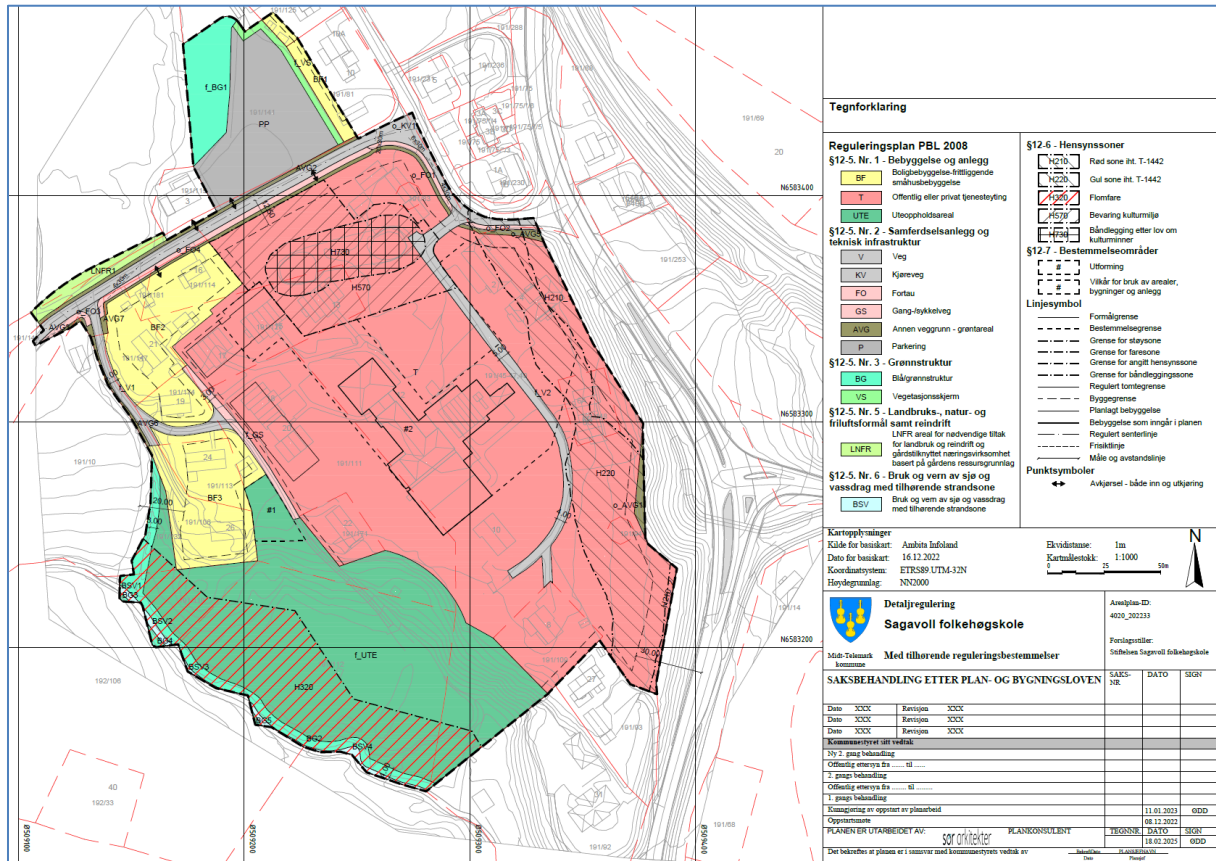
I nord av planområdet er et skogbevakst myrareal på ca. 1 daa som er del av ei større myr. Myra er registrert som djup myr (NIBIO) og antas å binde vesentlige mengder karbon.

4.19 Næring

Det er ikke næringsvirksomhet innenfor planområdet eller i direkte nærhet, bortsett fra landbruksdrift og en mindre snekkervirksomhet (usikker status for virksomheten) som grenser inn mot planområdet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk/arealformål



Figur 15. Plankart.

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

- Boligbebyggelse - frittliggende (BF)
- Offentlig og privat tjenesteyting (T)
- Uteoppholdsareal (UTE)

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

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – grønt areal (AVG)
- Parkering (PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Blå-/grønnstruktur (BG)
- Vegetasjonsskjerm (VS)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5)

- Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR)

Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr.6)

Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Rød støysone (H210)

Gul støysone (H220)

Flomfare (H320)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

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

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

5.2 Boligbebyggelse

Dagens frittliggende boligbebyggelse som ligger vest for bebyggelse knyttet til skolen videreføres.

Byggegrenser mot naboeiendom følger plan- og bygningslovens krav.

5.3 Tjenesteyting - undervisning

Planen legger til rette for at dagens bruk til skole, overnatting for skolens elever (og besøkende sommerstid) i internatbygg, idrettshall, utleie av forsamlingshus og boliger for permanent helårsbruk med tilhørende uteområder og infrastruktur, skal kunne videreføres. Boliger for permanent bruk er primært for ansatte ved skolen.

Det planlegges for oppføring av 4 nye internatbygg som erstatning for 4 eksisterende internatbygg. To og to internatbygg er tenkt knyttet sammen med felles heis- og trappeløsning. Adkomst til internatbygg er via interne gangveger. Bilparkering for internatbygg er på felles parkeringsplass på nordsiden av Hetterudvegen. Det skal opparbeides gangveg mellom p-plass og internatbygg og skole, med definert krysningspunkt av Hetterudvegen.

Det er i dag 90 internatplasser i eksisterende internatbygg. Det kan være aktuelt å øke antall internatplasser til 120. Alle skolens elever bor på skolens internat.

Det foreligger ikke andre planer om å endre dagens bebyggelse knyttet til undervisning og idrett.

5.4 Bebyggelsens plassering, utforming og solforhold

5.4.1 Plassering og utforming

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Fasadene på større bebyggelse skal deles opp for å skape variasjon.

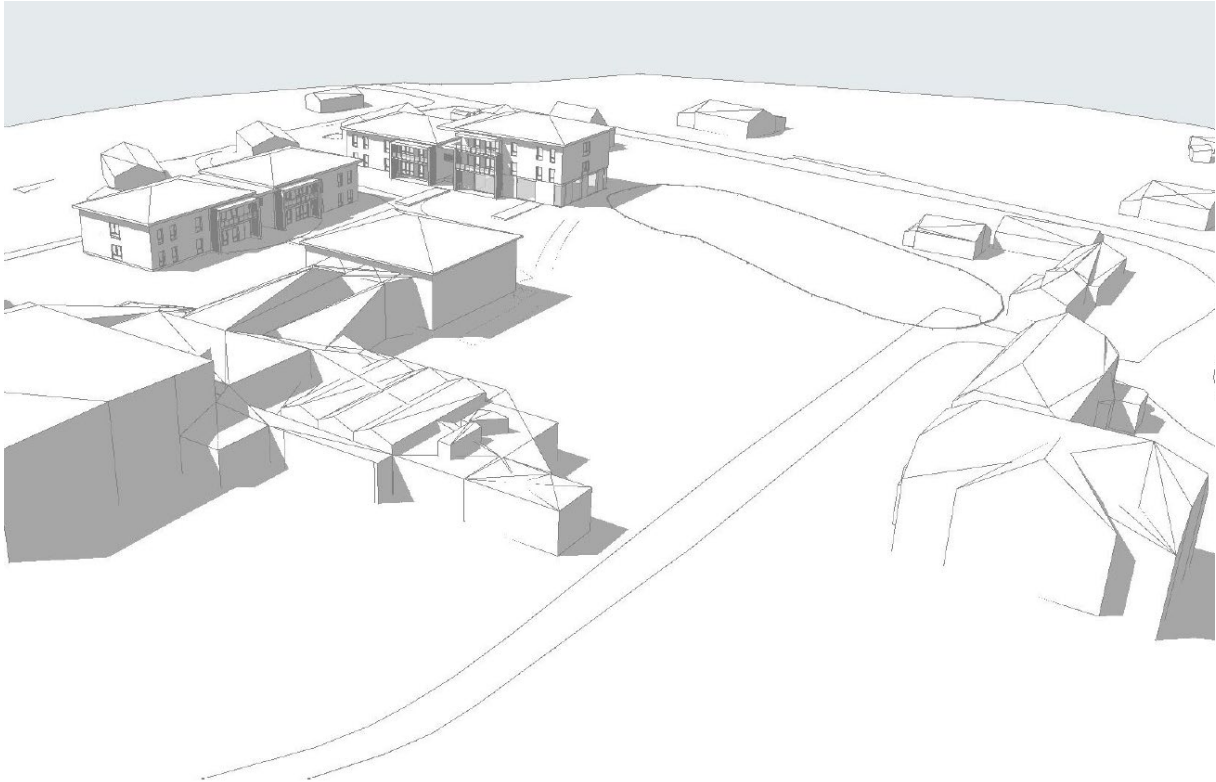
Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt på alle bygg. Anlegg må være godt integrert/tilpasset i fasade/tak.

Ubebygde arealer skal bearbejdes slik at de får et tiltalende utseende. Store trær skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Det skal tas hensyn til kulturminnet (gravfelt) ved lokalisering og utforming av bebyggelse slik at kulturminnet ikke skades, og slik at den visuelle og pedagogiske verdien ivaretas.



Figur 16. Illustrasjonsplan som viser mulig utvikling av området.



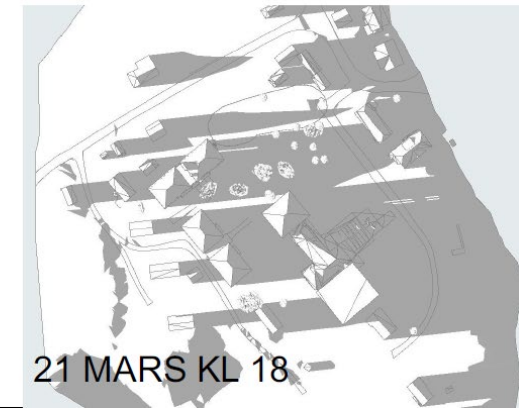
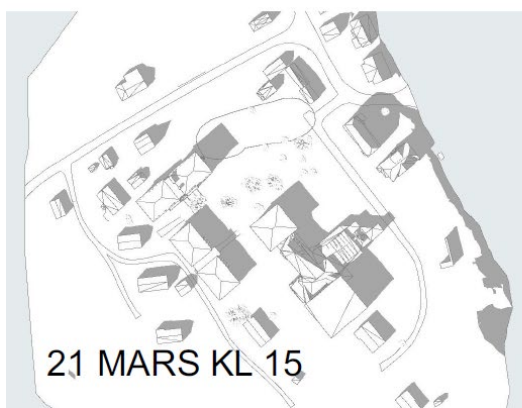
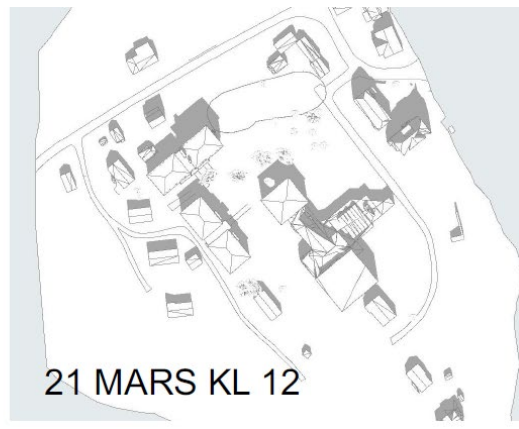
Figur 17. Mulig løsning for nye internatbygg.

5.4.2 Sol- og skyggeanalyse

Under vises sol- og skyggeforhold ved midtsommer og ved jevndøgn etter oppføring av nye internatbygg. Det går fram av analysen at omgivelsenes solforhold i liten grad blir påvirket av nye internatbygg. Det vil også være gode solforhold på skoleområdet. Avsatt lekeareal vil også ha gode solforhold.



Figur 18. Sol- og skyggeanalyse ved midtsommer (SØR arkitekter).



Figur 19. Sol- og skyggeanalyse ved jevndøgn (SØR arkitekter).

5.5 Tak og byggehøyde

For frittliggende eneboliger/tomannsboliger er maksimal mønehøyde 8,0 m for saltak og 7,0 m maksimal gesimshøyde for pulttak. Det er tillatt med saltak og pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 og 38 grader.

For offentlig og privat tjenesteyting er maksimal tillatt mønehøyde 11,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 10,0 m for pulttak/flatt tak. Innenfor bestemmelsesområde #3 er det maks. tillatt mønehøyde 14,0 m for saltak og maks. tillatt gesimshøyde 13,0 m for pulttak/flatt tak. Dette legger til rette for 2 etasjeres internatbygg, men der en mindre spesifisert del kan ha 3 etasjer. Eksisterende skolebebyggelse inngår også i dette bestemmelsesområdet.

5.6 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for formålene frittliggende småhusbebyggelse og tjenesteyting er 30% BYA.

5.7 Bømiljø/ bokvalitet

Innenfor planområdet er det i dag et sammenhengende parkpreg med rikelig tilgang til uteareal. Dette preget skal videreføres. Beliggenheten gir generelt gode solforhold og støyforhold, selv om en liten del av eksisterende bebyggelse som er vendt mot riksveg 36, ligger støyutsatt. Kort veg og gode gangforbindelser til sentrum og store, sammenhengende friluftsområder bidrar også til områdets bokvalitet.

5.8 Parkering

Parkeringsarealet foran hovedinngang til skolebygg skal strammes opp og reduseres. Planen legger derfor til rette for at mye av dette parkeringsarealet flyttes ut av skoleområdet til eksisterende p-areal nord for Hetterudvegen, og at sistnevnte utvides.

Det skal legges til rette for en god fysisk og visuell kobling mellom p-areal og skolens hovedinngang og internatbygg, der krysningspunkt over Hetterudvegen er tydelig definert.

Det legges også til rette for en mindre parkeringsplass for skolens minibusser inn mot eksisterende garasjebebyggelse rett sør for Hetterudvegen, slik at disse kan flyttes vekk fra adkomstareal til skolens hovedinngang.

For å dekke skolens parkeringsbehov er tatt utgangspunkt i at 0,3 p-plasser per sengeplass på internat, 0,9 plasser per ansatt i tillegg til p-plasser for besøkende.

Dette gir følgende behov:

Sengeplasser internat	120 x 0,3	36
Ansatte	20 x 0,9	18
Gjesteplasser		6
Totalt		60

Parkering for boligbebyggelsen skjer på egen tomt, eventuelt på felles p-areal.

5.9 Tilknytning til infrastruktur

Dagens tilkobling for vann- og avløp og strøm inn på tomten til eksisterende bebyggelse vil bli benyttet. Dagens situasjon ventes ikke å bli vesentlig endret, men antall sengeplasser i internatbygg kan bli noe utvidet (fra 90 til 120). Situasjonen med hensyn til boligbebyggelse vil ikke endres fra dagens situasjon.

Sweco har beregnet at brannvannkapasiteten i nærliggende kum/ledningsnett er 20 l/s. Løsning for brannvann for ny bebyggelse avklares i brannkonsept i forbindelse med byggesak. Det vil være aktuelt å etablere ny brannkum inne på området i tråd med Swecos anbefaling. Tilgjengelighet og oppstillingsplass for brannbil i tråd med brannvesenets retningslinjer skal vises i utomhusplan (og er vist i vedlagt illustrasjonsplan).

5.10 Trafikkløsning

5.10.1 Kjøreatkomst

Dagens adkomstveger til skoletomt og boliger fra de kommunale vegene henholdsvis Håtveitvegen og Hetterudvegen, skal fortsatt benyttes.

Som i dag vil parkeringsareal nord for Hetterudvegen benyttes og ha adkomst fra Hetterudvegen, men denne parkeringsplassen utvides. Ny oppstillingsplass for skolens minibusser sør for Hetterudvegen vil også få adkomst fra Hetterudvegen. Avkjørsler til disse parkeringsarealene skal legges minimum 30 m fra krysset Hetterudvegen x Håtveitvegen og med friskt i tråd kommunens vegnormal.

Varelevering skal foregå ved skolebyggets kantinefløy i øst som i dag.

5.10.2 Utforming av veger

Interne boligveger anlegges med 4m bredde.

5.10.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Som beskrevet i kap. 2.1 og 4.9 er det i dag godt tilrettelagt for gående og syklende. Planen legger i tillegg til rette for at eksisterende fortau langs Hetterudvegen kan forlenges i retning Hetterudfeltet. Tilgjengelighet til felles ball- og aktivitetsareal er sikret med gang- og sykkelveg for boliger og skole.

5.10.4 Kollektivtilbud

Som beskrevet i kap. 2.1 og 4.10 er det i dag et godt tilrettelagt kollektivtilbud i direkte nærhet til Sagavoll folkehøgskole. Planen legger ikke opp til ytterligere tilrettelegging av kollektivtilbud.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

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

Ved behov for utvidet strømforsyning kan ny nettstasjonen (med nødvendige sikkerhetsavstander) lokaliseres innenfor planområdet utenom vegareal.

5.12 Universell utforming

Som beskrevet i kap. 4.13 er det meste av området flatt og ligger til rette for å ivareta universell tilgjengelighet.

Adkomstvegen til eksisterende aktivitetsarealet (leirplass og ballbaner) i sørvest som ligger på et lavere terrengnivå, bør legges om slik at helningsforhold ivaretar krav til universell utforming.

Nye internatbygg tilrettelegges med heis.

5.13 Uteoppholdsareal / lekeareal

Innenfor planområdet er det store parkpregede utearealer som videreføres i plan. Dette inkluderer et større aktivitetsareal (ca. 8,5 daa) med flere sandvolleybaner, gressbane og bålpluss/leirplass. Aktivitetsarealet vil dekke det som er beskrevet som aktivitetsareal/balløkke i kommuneplanens arealdel.

Ved etablering av ny boligbebyggelse skal det etableres småbarnslekeplass ved 4 eller flere nye boenheter. Lekeplass skal tilfredsstille krav til universell utforming for tilkomst og minst 50% av arealet.

Fordi lokalisering av framtidig universell gangadkomst til aktivitetsområde i sørvest ennå ikke er avklart, er det ikke lagt inn eksakt lokalisering av småbarnslekeplass i plankartet. Det er imidlertid lagt inn et bestemmelsesområde i sørvest for skolebygg, som småbarnslekeplass skal plasseres innenfor. Området gir gode forhold med hensyn til sol, støy, trafiksikkerhet og lek. Områdene grenser inn mot annet uteoppholdsareal og gir tilgang til både flatt terreng og skrånende terreng (aking).

Det er lagt inn krav til størrelse og kvalitet til lekeareal i bestemmelsene.

5.14 Miljøoppfølging

5.14.1 Støy

En liten del av planområdet som ligger nærmest riksveg 36 er støyutsatt. Det er lagt inn gul- og rød støysoner i plankart basert på vegvesenets støysonkart. Ny planlagt bebyggelse (internatbygg) ligger i god avstand fra nevnte støysoner. Til støysonene er det knyttet bestemmelser til ny støyfølsom bebyggelse som følger opp støyretningslinje t-1442.

Siden det ikke planlegges for ny støyfølsom bebyggelse i dette området, er det ikke gjennomført egen støyutredning nå.

En gang i framtiden vil det kunne være behov for å sanere bygg som er vendt mot riksveg 36, og oppføre ny støyfølsom bebyggelse som vil kunne bli liggende innenfor eller i nærheten av støyutsatte områder. Det er derfor stilt rekkefølgekrav om at støyutredning skal foreligge, før oppføringer av ny støyfølsom bebyggelse kan tillates innenfor avsatte støysoner.

Dette påpekes i denne forbindelse at det innenfor planområdet er store byggbare areal i tillegg til areal for planlagte internatbygg, som ikke er støyutsatt. Det vil derfor ikke være behov for å bygge innenfor støyutsatte områder for at planen skal være gjennomførbar. Siden eventuelle oppføringer av ny støyfølsom bebyggelse innenfor støyutsatte områder sannsynligvis vil ligge langt fram i tid, vil også støysituasjonen sannsynligvis være endret da. En støyutredning som utføres nærmere i tid et eventuelt byggetidspunkt, vurderes å gi en mer representativ utredning.

Det er forøvrig store uteområder tilgjengelige som er vendt vekk fra riksveg 36 (og jernbane), slik at stilleområder enkelt kan oppnås.

Det er også stilt krav om at det foreligger bygge- og anleggsplan før tiltak kan igangsettes. Denne skal også beskrive håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

Aktivitetsområde i sørvest som brukes til sandvolley og leirplass ligger ca. 50 m fra nærmeste annen boligbebyggelse. Denne brukes i hovedsak av skolens elever i forbindelse med undervisning og på fritid, og har derfor begrenset brukstid. Det har ikke vært noe konflikt knyttet til bruk av aktivitetsområdet og omkringliggende boliger med hensyn til støy (eller annet). Dagens situasjon vil ikke endres i vesentlig grad.

5.14.2 Renovasjon

Dagens renovasjonsløsning videreføres. Avfallsbeholdere er lokalisert skjermet ved garasjeanlegg i nordøstre ende av skoleområdet. Boligbebyggelse skal ha oppstilling av avfallsbeholdere på egen tomt. Felles oppsamling for renovasjon skal være skjermet eller nedgravd.

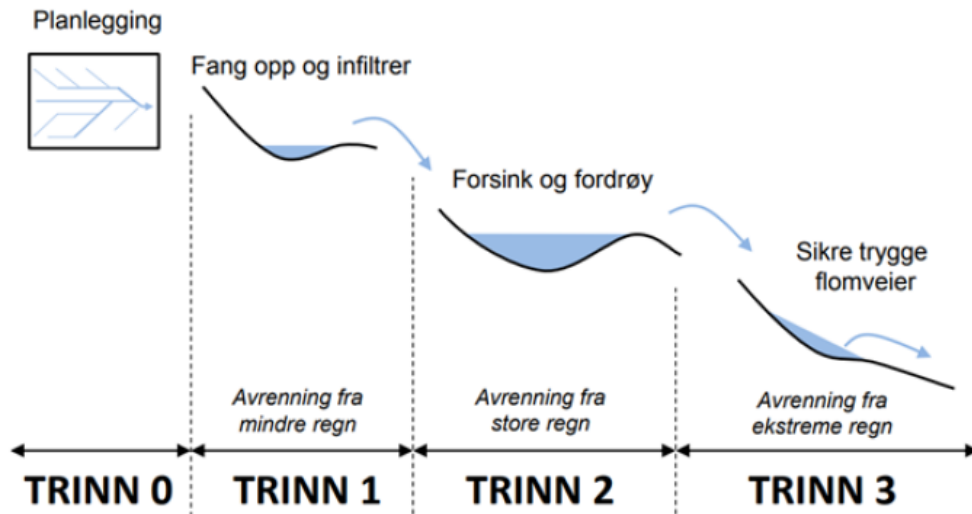
5.14.3 Overvann

Problemer knyttet til overvann kan oppstå ved dårlig håndtering av overvann og drenering. I tillegg forventes det at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. (Klimaprofil for Telemark, Norsk Klimaservicesenter). Dette vil føre til mer overvann.

Målet med god overvannshåndtering er å ivareta naturlige flomveier og sikre mot oversvømmelse. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, og skal infiltreres og fordrøyes slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.

Overvannshåndteringen skal følge Norsk vanns 3-trinns strategi for bærekraftig overvannshåndtering. Dette innebærer infiltrering i grunn innenfor planområdet og fordrøyning i masser på stedet. Vannet kan også fordrøyes på overflaten i form av regnbed eller grøfter. Ved ekstrem nedbør styres overflatevann til grøft i vest og Sagbekken og aktivitetsareal i sørvest

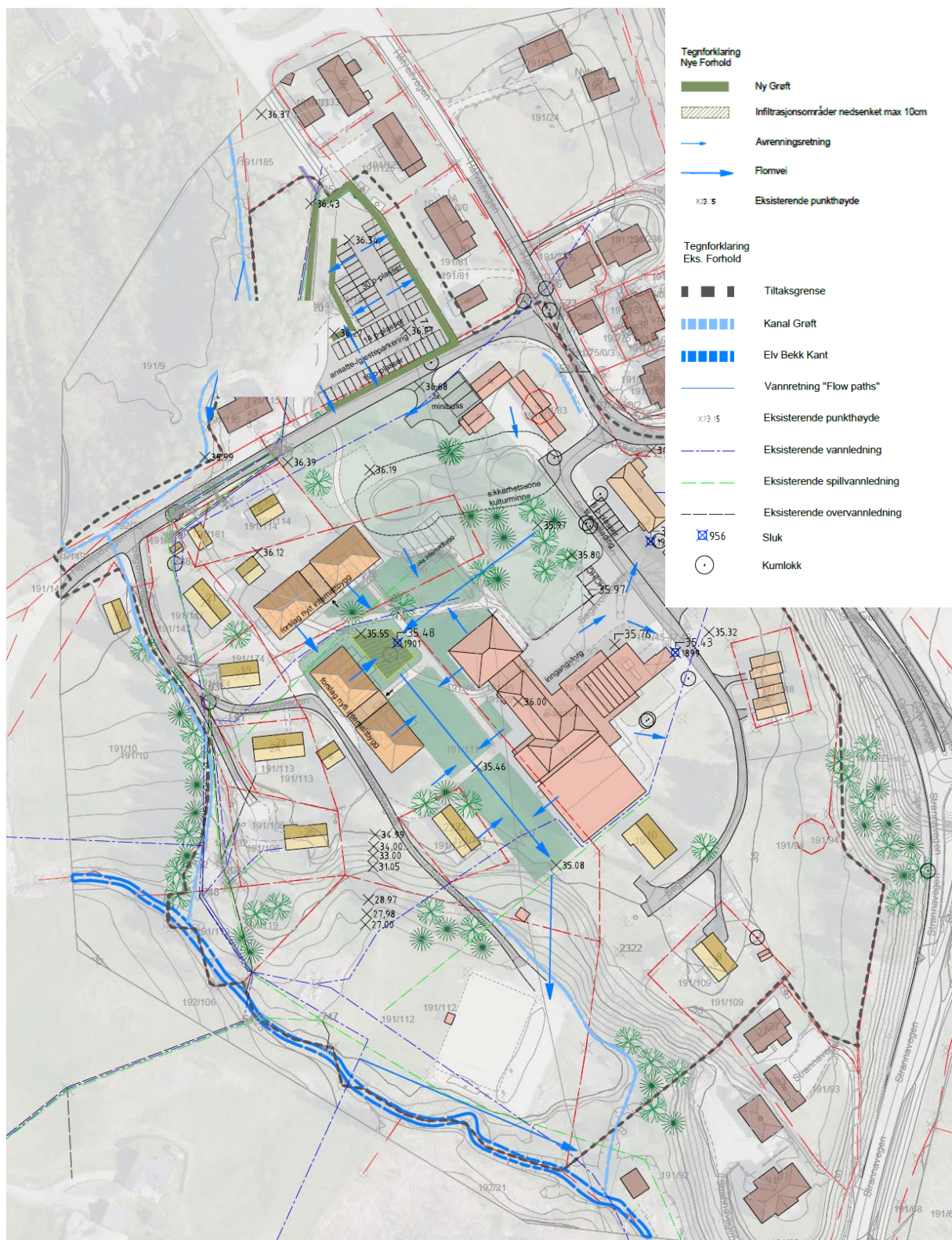
Strategi for overvannshåndtering



Figur 20. Strategi for overvannshåndtering (Asplan Viak).

NGUs infiltrasjonskart viser at det aller meste av planområdet er godt egnet mht. infiltrasjon til grunn (NGU, 2023) (figur 13). Innenfor planområdet er det og vil være store grønne (permeable) flater egnet for fordrøyning.

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det utarbeidet en overordnet overvannsplan.



Figur 21. Overvannsplan som viser dreneringsveier for overflatevann som ikke infiltreres til grunn ved store nedbørsmengder (SØR arkitekter).

Et mindre areal i nordre del av planområdet består av dyp myr (NIBIO, 2023) (figur 8). Dette arealet er avsatt til blågrønnstruktur slik at myra kan opprettholde sin fordrøyende effekt. Grøfter og bekkeløp holdes åpne.

Løsning for håndtering av overvann skal dokumenteres ved søknad om tiltak og inkludert redegjørelse for evt. tiltak for å hindre forurensning av bekken. Dette gjelder også for anleggsfasen.

Før rammetillatelse skal det utarbeides plan for overvann og VA for ny bebyggelse.

5.14.4 Klima og energi

I klima- og energiplanen er det vurdert ENØK- tiltak knyttet bygningsmessige forhold, VVS-løsninger, varmeløsninger og ventilasjon for eksisterende bygg. For eksisterende og framtidige bygg er det vurdert ulike energikilder med bakgrunn bygg og lokalisering. Foreløpig anbefalt løsning er:

1. Eksisterende varmeanlegg for hovedbygg, og bygg 1916/1920 utstyres med varmpumpeanlegg, helst type vann-vann med geobrønner. Varmen benyttes til:
 - Eksisterende varmeanlegg
 - Nye ventilasjonsanlegg
 - Forvarming av forbruksvann
2. Det vurderes solcelleanlegg for frittstående boliger. Solcelleanlegg for hovedbygg kan vurderes etter at:
 - Eventuelle bygningsmessige tiltak er utført
 - Etter at varmpumpeanlegg er installert

Det skogbevokste myrområdet i nord som ligger innenfor planområdet reguleres til blågrønnstruktur og vil bevart som i dag. Planen vil derfor sikre at myra bli bevart som i dag, slik at klimagassutslipp herifra unngås.

5.15 Landbruk

Det er lagt inn byggegrense på 20 m mot dyrka mark i nordvest. Myrområdet i nord som ligger innenfor planområdet og som også er registrert som dyrkbar mark, er avsatt til blågrønnstruktur.

5.16 Kulturminner

Planen tar hensyn til det automatisk fredede gravfeltet ved at ny internatbebyggelse legges utenfor sikringssone for gravfeltet og i en avstand til dette. Den nye internatbebyggelse er delt inn i moderate volum og er foreslått lokalisert med kortendene mot gravminnet slik at gravminnet i minst mulig grad fysisk rammes inn. Dette vil bidra til å ivareta de visuelle og pedagogiske verdiene til kulturminnet og det kulturhistoriske landskapet de er lagt i.

For å ivareta dette hensynet er nye oppstillingsplasser for skolens minibusser (2-3) lokalisert i et innhuk mellom dagens garasjebygg som er vendt vekk fra gravfeltet. Både manøvreringsareal for disse oppstillingsplassene og ny gangadkomst mellom parkeringsareal nord for Hetterudvegen og skolens hovedinngang/internat, er lagt utenfor gravfeltets sikringssone.

Ny internatbebyggelse vil på sikt erstatte internatbygget som i dag ligger inne i sikringssonen til gravfeltet. Det legges også opp til at eksisterende sandvolleybane som også ligger inne i sikringssonen skal fjernes.

Det er lagt inn båndleggingssone for gravfeltet som er sammenfallende med sikringssonen for gravfeltet, og en hensynssone rundt som en buffer mot kulturminnet. Til båndleggings- og hensynssonen er det knyttet bestemmelser som skal ivareta hensynene beskrevet over.

I påkrevd plan for anleggsperioden skal det beskrives hvordan gravfeltet ivaretas i anleggsfasen.

5.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

5.17.1 Natur og miljøforhold – løsmasse/leirskred

Basert på nye og tidligere grunnundersøkelser konkluderer geotekniskrapport med at det er oppnådd tilstrekkelig sikkerhet mht. områdestabilitet innenfor planområdet.

Tiltak:

Tiltak må utføres på en måte som sikrer «ikke forverring» av stabiliteten. Dette kan blant annet gjøres ved å bygge kompensert eller med andre metoder som hindrer ytterligere belastning på terrenget. Bestemmelsene må sikre krav til geoteknisk prosjektering før gjennomføring av tiltak som igjen sikrer at lokalstabilitet og områdestabiliteten er ivaretatt i samtlige faser.

5.17.2 Natur og miljøforhold – elveflom

Det er ikke spesiell risiko for problemer knyttet til elveflom i dette området selv om deler av arealet kan være utsatt for flom fra Sagbekken. Flomutsatt område benyttes og skal benyttes som aktivitetsareal og grøntareal, og det planlegges heller ikke for ny bebyggelse her. Det er derfor heller ikke utarbeidet egen flomanalyse for Sagbekken.

Tiltak:

Hensynssone for flomfare legges inn plankart med grunnlag fra NVEs aktsomhetskart. Det bør stilles krav om at eventuelle bygg og installasjoner innenfor hensynssone enten heves over flomnivå eller må tåle å bli oversvømt.

5.17.3 Natur og miljøforhold – overvann

Det er ikke spesiell risiko for problemer knyttet til overvann i dette området, men problemer kan oppstå ved dårlig håndtering av overvann og drenering.

NGUs infiltrasjonskart viser at det aller meste av planområdet er godt egnet mht. infiltrasjon til grunn. Innenfor planområdet er det og vil være store grønne (permeable) flater.

Målet med god overvannshåndtering er å ivareta naturlige flomveier og sikre mot oversvømmelse.

Tiltak:

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, og skal infiltreres og fordrøyes slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.

Ved opparbeidelse av planområdet må det utarbeides løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes ut av tomten. Vannet på overflaten må ledes til sluk og renner, og videre til fordrøyning over eller under bakken, der vannet kan infiltreres og holdes igjen. Vannet kan for eksempel fordrøyes på overflaten i form av regnbed eller grøfter.

Myr i nordre del av planområdet bør bevares arealet kan opprettholde sin fordrøyende effekt. Grøfter og bekkeløp holdes åpne.

Løsning for håndtering av overvann må dokumenteres ved søknad om tiltak.

5.17.4 Andre forurensninger – støy

En liten del av planområdet som ligger nærmest riksveg 36 er støyutsatt. Det er lagt inn gul- og rød støysone i plankart basert på vegvesenets støysonekart. Ny planlagt bebyggelse (internatbygg) ligger i god avstand fra nevnte støysoner. Til støysonene er det knyttet bestemmelser til eventuell ny støyfølsom bebyggelse som følger opp støyretningslinje t-1442.

Siden det ikke planlegges for ny støyfølsom bebyggelse i det støyutsatte området, er det ikke gjennomført egen støyutredning.

En gang i framtiden vil det kunne være behov for å sanere bygg som er vendt mot riksveg 36 og oppføre ny støyfølsom bebyggelse som vil kunne bli liggende innenfor eller i nærheten av støyutsatte områder. Det er derfor stilt rekkefølgekrav om at støyutredning skal foreligge, før oppføringer av ny støyfølsom bebyggelse kan tillates innenfor avsatte støysoner.

Det er stilt krav om at det foreligger bygge- og anleggsplan før tiltak kan igangsettes. Denne skal også beskrive håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

5.18 Rekkefølgebestemmelser

5.18.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

- Veger og vann- og avløpsanlegg til tomtegrenser være opparbeidet.

5.18.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Lekeplass og felles uteoppholdsarealer iht. utomhusplan. Dersom det søkes om brukstillatelse på vinterhalvåret, kan lekeplass opparbeides førstkommende vår.
- Renovasjonsløsning

Før det gis brukstillatelse for utvidelse av parkeringsplass P skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Grønnstruktur som beskrevet i § 3.9. Dersom det søkes om brukstillatelse på vinterhalvåret, kan grønnstruktur opparbeides førstkommende vår.
- Adkomst til parkeringsplassen i tråd med kommunens vegnormal.

Før det gis brukstillatelse for oppstillingsplass for minibusser skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Adkomst til oppstillingsplassen i tråd med kommunens vegnormal.

6 Konsekvensutredning

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

Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse som følger planen og i kapittel 7 nedenfor.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

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

7.2 Landskap

Planen vil i liten grad påvirke landskapet i området siden planområdet i dag er utbygd, og planen legger til rette for å videreføre dagens arealbruk og bygningsvolum.

7.3 Stedets karakter, byform og estetikk

Planen vil i stor grad bevare områdets karakter og preg slik det er i dag. Det legges opp til at ny internatbebyggelse oppføres med volumer og materialbruk som harmonerer med dagens bebyggelse på Sagavoll. Skoleområdets parkpreg videreføres.

Planen åpner for at deler av dagens eneboligbebyggelse på sikt kan erstattes med mer arealeffektiv konsentrert boligbebyggelse. Dette vil kunne gi boligbebyggelse med noe større volum. Med riktig utforming vurderes dette å kunne gi en boligbebyggelse bedre tilpasset bebyggelsen som er knyttet til skolen.

7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Planen tar hensyn til det automatisk fredede gravfeltet ved at ny internatbebyggelse legges utenfor sikringszone for gravfeltet og i en avstand til dette. Internatbebyggelse deles opp i moderate volumer og lokaliseres slik at gravfeltet ikke rammes inn visuelt.

For kulturminnet er det positivt at eksisterende internatbygg som ligger innenfor sikringszone saneres. Nye internatbygg vil bli liggende utenfor denne sikringssonen og trekkes noe lengre mot vest, slik at visuelle akse mot sørøst også bedres. Det er også positivt for kulturminnet at sandvolleybanen som i dag ligger innenfor sikringszone skal fjernes.

At det nå legges opp til etablering av gangadkomst fra parkeringsareal til skolens hovedinngang og internat, vil bidra til at gående ledes utenom gravfeltet, i motsetning til dagens situasjon der gående beveger seg diffust gjennom gravfeltet. Gangadkomst legges utenom sikringssonen.

7.5 Naturmangfold

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

§8 Kunnskapsgrunnlag

Det er gjort søk i Naturbase og Artskart. Det er ikke gjennomført egen utredning av naturmangfold. Naturverdiene er vurdert på stedet.

§9 Føre var – prinsipp

Kunnskapsgrunnlaget fra databaser og lokalkunnskap tilsier at sannsynligheten for at det finnes viktige naturverdier innenfor planområdet er liten. Ubebygde areal består i hovedsak av plenarealer med en del større enkeltstående trær av bjørk, furu og gran, samt noen buskfuruer, tujaer og andre hageplanter. Myrområdet i nord som er bevokst med ungskog av furu og bjørk og med innslag av gran, berøres ikke av utbyggingsformål.

Registreringene av fuglearter som er på rødlista er fra 1981. Fordi registreringene er gamle og ikke sier noe om hvilken biologisk funksjon området har for disse fuglene, er det vanskelig å legge mye vekt på disse registreringene mht. til forvaltning av området. Fuglene kan bare ha vært tilfeldig forbipasserende.

Det vurderes som lite sannsynlig at viktig naturverdier påvirkes av planen.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes å være liten fare for at tiltaket vil ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold og økosystem. Dagens utearealer vil i det alt vesentlige bli videreført. Tiltaket vil også ha liten virkning på landskapet.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

7.6 Vannmiljø

Avløp skal knyttes til kommunalt nett som i dagens situasjon. Overvannshåndteringen skal følge Norsk vanns 3-trinns strategi for bærekraftig overvannshåndtering. Dette innebærer infiltrering i grunn innenfor planområdet og fordrøyning i masser på stedet. Siden det ikke planlegges for forurensende virksomhet innenfor planområdet som kan forurense overflatevannet, forventes det ikke at planen påvirker vannkvaliteten og miljøtilstanden i Sagbekken (eller Gvarvelva) negativt.

Planen stiller krav til anleggsplan. Denne skal beskrive tiltak som forhindrer avrenning til vassdrag i anleggsfasen.

Planen legger til rette for reetablering av kantvegetasjon langs Sagbekken som vil forhindre avrenning og være gunstig for økologiske og kjemiske forhold i bekken.

Totalt sett vurderes derfor planen å bidra positivt mht. å kunne nå miljømålene for vannforekomsten *Bøelva bekkefelt vest*.

7.7 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Planen legger opp til at dagens bruk av uteareal i all hovedsak videreføres. Planen vil derfor i liten grad påvirke rekreasjonsinteresser. Ved at planen åpner for at terrenget for aktivitetsarealet kan

heves noe fra dagens nivå, vil dette arealet være mindre sårbart for oversvømmelse ved kraftig nedbør/flom. Planen har ingen negative konsekvenser for allmennhetens rekreasjonsinteresser.

7.8 Uteområde

Ved utforming og lokalisering av nye internatbygg skal det legges til rette for uteplasser som skal fungere som gode møteplasser. Kvalitetene ved dagens utearealer opprettholdes.

Ved ny boligbebyggelse er det stilt krav til lekeareal. Dette vil kunne gi bedre tilgang på lekeareal for eksisterende boligbebyggelse.

7.9 Barns interesser

Dagens forhold vil i liten grad bli endret. Utearealene er i dag gode, og krav til lekeareal ved ny boligbebyggelse vil gjøre dem enda bedre egnet for små barn.

7.10 Trafikkforhold

Reguleringsplan legger i hovedsak opp til å videreføre eksisterende arealbruk. Det legges heller ikke opp til noen vesentlige endringer av trafikkløsning eller trafikkmengde. Trafikkforholdene vil derfor være omtrent som nå. Parkeringsarealet nord for Hetterudvegen vil riktignok bli utvidet i forhold til dagens parkeringsareal, slik at parkeringsareal/kjøreareal foran hovedinngang til skolebygget kan reduseres. Det vil føre til noe mer trafikk til denne parkeringsplassen, samtidig som trafikkmengden inn til selve skoleområdet reduseres tilsvarende.

Det åpnes også for noen få (2-3) oppstillingsplasser for skolens minibusser rett sør for Hetterudvegen ved eksisterende garasjer som har adkomst fra Hetterudvegen.

Dagens adkomst fra Hetterudvegen til eksisterende boligbebyggelse videreføres. Det legges ikke opp til ny boligbebyggelse her, og trafikkmengde forventes derfor å forbli uforandret.

Trafikksikkerheten knyttet til boligbebyggelse og skole vurderes å være god med dagens løsning for gående og syklende. I planen legges det til rette for fortau langs Hetterudvegen som ytterligere vil forbedre trafikksikkerhet og tilgjengelighet for myke trafikanter.

7.11 Sosial infrastruktur

Planen legger ikke opp til en utbygging der dagens kapasitet med hensyn skole, barnehage, legetjenester etc. vil påvirkes/endres nevneverdig.

7.12 Universell tilgang

Dagens internat er ikke universelt utformet og har ikke heis. Nye internat som skal erstatte disse, vil være universelt utformet og bygget med heis.

Det legges opp til at stigningsforholdene for gangadkomst ned til aktivitetsareal i sørøst forbedres slik at tilgjengelighet for alle oppnås.

7.13 Energibehov – energiforbruk

Hybelbygg vil bli revet, og erstatningsbygg satt opp. Oppføring av nybygg medfører klimagassutslipp. Det planlegges imidlertid for oppgradering av eksisterende bygningsmasse og tekniske anlegg, og bruk av miljøvennlige/energieffektive energikilder i eksisterende og nye bygg. Dette vil føre til redusert energibruk på sikt.

Det skogbevokste myrområdet i nord, som ligger innenfor planområdet, er avsatt til blågrønnstruktur og vil bevart som i dag. Potensielt klimagassutslipp fra myra vil på denne måten unngås.

7.14 Jordressurser/landbruk

Planen berører ikke dyrka mark. Det er i tråd med kommuneplanen lagt inn byggegrense på 20 m mot dyrka mark i nordvest for å hindre konflikt med landbruksinteresser.

Arealet (ca. 1 daa) i nord med myr/dyrbar mark som er skogbevokst vil bli bevart som grønnstruktur. Planen vil ikke endre dagens situasjon med hensyn til landbruksinteresser.

7.15 Teknisk infrastruktur

Det er ikke pekt på behov for spesiell ny infrastruktur utover tilknytning til offentlig v/a-nett og strømnnett.

7.16 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** datert 28.02.2025
2. **Planbestemmelser** datert 28.02.2025
3. **Illustrasjonsplan** datert 24.02.2025
4. **Illustrasjonshefte** 04.11.2024
5. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 11.01.2023
6. **Avisannonse** datert 12.01.2023
7. **Innspill til varslingsbrev**
8. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 04.11.2024
9. **Geoteknisk områdestabilitetsvurdering** datert 07.06.2024
10. **Geoteknisk datarapport** datert 16.05.2024
11. **Resultat av arkeologisk registrering** datert 12.03.2024
12. **Rapport arkeologisk registrering** datert 08.03.2024
13. **Klima- og energiplan** datert 08.03.2024
14. **Beregning brannvannkapasitet** datert 22.03.2023
15. **Notat overvann** datert 04.11.2024
16. **Overordna VA-plan** – datert xx.xx.xxxx (følger ved 2.gangsbehandling)