

Planbeskrivelse

Detaljregulering Ringsevja 23, Nome kommune

Plan-ID 2020_01



Innhold

1 Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3 Utbyggingsavtaler.....	4
1.4 Krav om konsekvensutredning	4
2 Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Overordna planer	4
2.2 Gjeldende reguleringsplan	5
2.3 Tilgrensende planer	6
2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
3 Planprosessen	6
3.1 Varsling og medvirkning	7
3.2 Merknader	7
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
4.1 Beliggenhet.....	8
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
4.3 Stedets karakter	9
4.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.5 Naturverdier	10
4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	10
4.7 Trafikkforhold	10
4.8 Barns interesser.....	11
4.9 Sosial infrastruktur	11
4.10 Universell tilgjengelighet.....	12
4.11 Teknisk infrastruktur	12
4.12 Grunnforhold	13
4.13 Støyforhold.....	13
4.14 Annen forurensing.....	13
5 Beskrivelse av planforslaget.....	13
5.1 Planlagt arealbruk.....	13
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming.....	14
5.3 Boligmiljø/bokvalitet	16
5.4 Parkering	17
5.5 Tilknytning til infrastruktur.....	17
5.6 Trafikkløsning	18
5.7 Planlagte offentlige anlegg.....	18

5.8 Universell utforming.....	18
5.9 Uteoppholdsareal.....	18
5.10 Miljøoppfølging	19
5.11 Kulturminner	19
5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	19
5.13 Rekkefølgebestemmelser	21
6 Konsekvensutredning	21
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	21
7.1 Overordnede planer	21
7.2 Stedets karakter, byform og estetikk	21
7.3 Naturmangfold	22
7.4 Uteområde	23
7.5 Barns interesser.....	23
7.6 Trafikkforhold	23
7.7 Universell tilgang.....	23
8 Vedlegg: Plandokumenter	24

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av 9 boenheter med publikumsrettete virksomhet på 1.plan som tilfredsstiller Husbankens krav til areal og utforming, med tilhørende anlegg.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Nobef Nome kommune er forslagstiller for planen. Nobef står for Nome boligstiftelse for eldre og funksjonshemmede. Eiendommen med gbnr. 12/70 er på 948 m2 og er eid av Nils Juel, men med opsjon for kjøp av Nobef. Areal for gangveg, med gbnr. 12/115, er på 455 m2 og eid av Nome kommune.

Søndergaard Rickfelt AS er konsulent for planarbeidet.



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

1.3 Utbyggingsavtaler

Ny plan vil ikke utløse behov for utbyggingsavtale. Viser til referat fra oppstartmøte, pkt. 2.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er i hovedsak i tråd med overordna plan, og det er ikke planlagt boliger i stort omfang. Det konkluderes med at ny plan ikke utløser krav om konsekvensutredning. Viser til referat fra oppstartmøte, pkt. 2.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordna 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 i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	Planforslaget
--------------------	---------------

Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse innenfor sentrumsområdet, samt opprettholde etablert gangforbindelse i sentrum.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for fortetting av boligbebyggelse i sentrum.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Tiltaket ligger i sentrum med gåavstand til samfunnshus, forretninger, helsesenter og andre tjenester. Tiltaket ligger som nabo til sentral holdeplass for kollektivtransport.

Kommuneplanens arealdel:

Gjeldende kommuneplan er *Kommunedelplan Ulefoss 2008 – 2018*, og viser planområdet sentralt innenfor *Byggeområde – nåværende senterområde*.

Det er en overordna målsetting at boliger skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende sentra.

§ 1.3 setter krav til uteoppholdsareal

- For tett småhusbebyggelse 80 m²/boenhet
- For blokk 30 m²/boenhet.

Det er videre krav til 0,25 daa sandlekeplass i tillegg innenfor maks avstand 50 meter.

Avstand 50 meter vises på kartutsnitt til høyre.

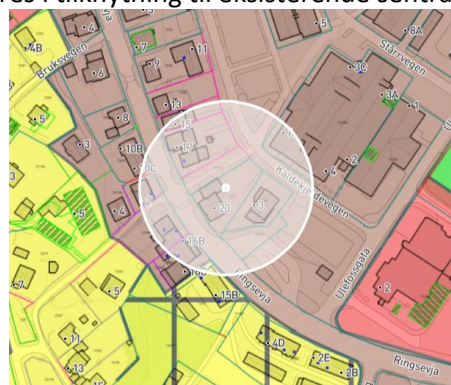


Fig. 2: Radius 50 meter fra inngang nytt bygg.

Andre utredninger:

- Flomsonekart delprosjekt Ulefoss (NVE rapportnr. 14/2006)
- Risiko for kvikkleirskred / Risikokart Nome 2006-06-22 (NVE rapportnr. 2000108-69)
- Energiutredning Nome 2007 (Midt Telemark Energi)

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Områdeplan for Ulefoss sentrum med PlanID. 2014_03.

Planområdet er i områdeplanen avsatt til BFK8, kombinert formål *bolig/forretning/kontor*. En stripe langs nordre plangrense er avsatt til o_GS-veg-6, *gang-/sykkelveg*.

For planområdet gjelder § 4.2, Krav om detaljreguleringsplan.

Fellesbestemmelser som er relevante for planområdet er

§4.1.

- b) Krav til parkering: *Leiligheter opp til 70 m²: 1,5 p/enhet*
Hybel: 0,5 p/enhet, Sykkel: 1 p/enhet
- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering.
- f) Før detaljregulering kan godkjennes skal det foreligge en geoteknisk undersøkelse av områdestabiliteten for arealet.

For kombinert formål BFK8 har planen i §5.11.1 bestemmelser for bl.a.

- I området er det tillatt å oppføre kombinert bebyggelse med bolig, forretning og/eller kontor med tilhørende anlegg. (...) Alle etasjer med kontakt/inngang på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-arealer, skal ha publikumsrettet virksomhet. Inngangsfasade mot nærmeste kjøreveg (Ringsevja eller Kaldekjeldevegen).
- BYA skal ikke overskride 70 %.
- Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 7 m og maks mønehøyde inntil 9 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygningens hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.

For Gang- og sykkelveger har planen i § 6.4 bl. a bestemmelser for

- Vegbredde. min. bredde er 3,0 m.



Fig. 3: Kartutsnitt fra områdeplanen, der planområdet er vist med stipla svart linje og markør.

2.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser ikke til andre detaljreguleringsplaner.

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

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

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

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

- veileder for retningslinjer ovenfor

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

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

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 7.5 *Barns interesser*, og 5.10.3 *Klima og energi*.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Det blir gjennomført en ordinær planprosess i tråd med krav i PBL §§12-8 og 12-10. Planarbeidet har fulgt vanlig medvirkningsprosess. Oppstart av planarbeid ble varslet 17.02.20, med frist for tilbakemeldinger eller innspill 23.03.20. Annonse sto i Kanalen torsdag 20.03.20, og ble også varslet på kommunens hjemmeside. Kopi av varsling og varslingslister ligger som vedlegg 4 og 5.

Det kom inn tre merknader til saken, disse er oppsummert og kommentert under. Kopi av alle er vedlagt.

3.2 Merknader

Det er ved fristens utløp mottatt tre tilbakemeldinger til varsling:

Sender, dato	Sammendrag	Foreløpig kommentar
Statens vegvesen 05.03.20	Viser til at ansvaret for fylkesvegene er overført til fylkeskommunen. SVV har ansvar for riksvegnettet, for rikspolitiske retningslinjer og trafiksikkerhet. Har ingen kommentarer til varsling.	<i>Kommentar:</i> Tatt til etterretning
Midt-Telemark Energi 18.03.20	Minner om kabler som ligger innenfor regulert område: Rød stipla er høyspentkabel Blå stipla er lavspentkabel Grønn stipla er fiberkabel Kart som viser kablene er vedlagt.	<i>Kommentar:</i> Tatt til etterretning
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 17.03.20	Viser til fylkesmannens rolle, med ansvar for å påse at planforslaget ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser innenfor miljø, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse eller barn og unges interesser. - Viser til at det ikke er lagt opp til Servicefunksjoner i 1.etasje, slik overordna plan fordrer. Peker på at planområdet har en sentral beliggenhet i tettstedet, og at det prinsipielt er ønskelig å reservere gateplan til slike funksjoner. - Minner om kravet til ROS-analyse, som skal vise forhold i tilknytning til bl.a.: Flomsone, grunnforhold (innen planområdet og områdestabilitet), trafiksikkerhet, overvann, barn og unges interesser, støynivå, spesielt mht. utendørs støynivå ved ny bebyggelse. - Minner om krav til universell utforming, samt relevante krav til lekeareal.	<i>Kommentar:</i> <u>Funksjoner på gateplan:</u> Ringsevja hadde tidligere som sentrumsgate handels- og servicefunksjoner på gateplan i de fleste hus. Disse lokalene er små etter dagens krav, det er bygd større forretningsbygg tett på sentrum, og tidligere forretninger i Ringsevja er bruksendret til bolig. Ringsevja 23 har store forretningsbygg tett på (i Kaldekjeldevegen), og det er ikke stor etterspørsel etter mindre forretningslokaler. Utbygger har som formål å bygge tilpassede boliger, noe som vil styrke sentrum, og det er ikke økonomi i prosjektet ved reduksjon av antall boliger. <u>ROS-analyse</u> er utarbeidet og ligger ved planen. <u>Universell utforming.</u> Med bakgrunn i planlagt type leiligheter, legges det stor vekt på universell utforming ved atkomst fra begge gater, til gateinngang, fra parkering til inngang, fra felles

		inngangsareal til uteplasser. Bygget planlegges med heis. <u>Lekeareal.</u> Planlagt utbygging omfatter mindre omsorgsleiligheter for eldre eller mennesker med spesielle behov, ikke for barnefamilier. Det er ikke tilrettelagte felles nærlekeplasser i Ulefoss sentrum, men kort vei (ca. 130 m) til idrettsanlegg ved samfunnshuset.
Vestfold og Telemark fylkeskommune 19.03.20	Regionale planer Formålet med planleggingen synes å være i tråd med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025(ATP-Telemark). Fylkeskommune mener at området må (på grunn av omsorgsboliger) reguleres til «offentlig eller privat tjenesteyting» med tilhørende bestemmelser. Dersom området reguleres til omsorgsboliger, vil ikke krav om lekeplasser bli aktuelt. Det er likevel viktig at uteoppholdsarealer og tilgang til friområder blir utredet i planprosessen. Dersom det reguleres til boligformål, vil hensynet til barn og unge måtte vektlegges sterkt, retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommune viser videre at det i referat fra oppstartsmøte blir drøftet å gå vekk fra krav i «Områdereguleringsplan for Ulefoss sentrum» der det står at alle etasjer med kontakt/ inngang på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-arealer, skal ha publikumsrettet virksomhet. Fylkeskommune har ingen innvendinger mot at det ikke legges til rette for næringsvirksomhet i første etasje.	<i>Kommentar fra saksbehandler:</i> Det er kort vei til lekeplasser: · 130 meter til samfunnshuset hvor det finnes flere aktiviteter til barn; · 150 meter til kunstgressbane; · 250 meter til lekeplass ved idrettsbane; · 350 meter til skolegård ved Holla 10-årige skole. Saksbehandler mener at behovet for lekeareal til barn er dekket, i tillegg er målgruppe til en bygning med leiligheter på cirka 70 kvm ikke barnefamilier. Saksbehandler mener at en endring fra «boligformål» til «offentlig eller privat tjenesteyting» ikke er nødvendig.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er på ca. 1,8 daa, og ligger sentralt i Ulefoss sentrum, på nordøstsiden av Ringsevja, som er hovedgate gjennom tettstedet.

Det er en høydeforskjell på ca. 2 meter internt på tomte; fra Ringsevja på høydekote ca. +21, ned mot Kaldekjeldevegen, der terrenget ligger lavere enn +19,3, og er vist som faresone flomfare i overordnet plan.

Planen er avgrenset av gatene Ringsevja mot sørvest og Kaldekjeldevegen mot nordøst, og mot sørøst grenser planområdet til en mindre næringseiendom. Mot nordvest er det tatt med et areal som er regulert til g/s-veg.

Bygget har i dag publikumsatkomst fra Ringsevja og til parkering fra Kaldekjeldevegen.



Fig. 4: Planområdet med eksisterende bygg og g/s-veg sett fra Kaldekjeldevegen.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk:

Tomta er opparbeidet og utbygd, med bygg mot Ringsevja og parkeringsareal mot Kaldekjeldevegen. Mellom hus og parkering og mot g/s-veg er det smale plenarealer (se bilde fig.4).

Eksisterende bygg på tomta:

Bebygd areal (BYA) for eksisterende bygg inkludert tilbygg er ca. 240 m². Dette er et toetasjes murhus med kontorlokale i 1.etasje og leilighet i 2.etasje. Mot vest er det et mindre forretningslokale i et en-etasjes tilbygg.

Innregulert G/S-veg skal opprettholdes, men det åpnes for at denne kan forskyves vestover, slik at en del av arealet kan integreres i planlagt utbygging/parkering.

Tilgrensende areal:

Mot øst grenser planområdet mot en mindre tomt, utbygd med en toetasjes bygning med forretning i 1.etasje, og med parkeringsareal til denne. Videre østover ligger bussholdeplass/-terminal, før kryssende gate (Ulefossgata) og Nome samfunnshus.

4.3 Stedets karakter

Planområdet grenser til Ringsevja, som er den historiske hovedgata gjennom Ulefoss sentrum. Bebyggelsen videre vestover fra planområdet oppfattes som enhetlig. Bygningsmassen er oppført i mellom- og etterkrigstida, og består av to- og treetasjes trehus. I 1.etasje har det opprinnelig vært ulike typer publikumsrettet næringsvirksomhet, som senere i de fleste tilfeller er bygd om til boligformål. I 2. og 3.etasje er det leiligheter.

Mot øst grenser planområdet mot det som oppleves som tettstedets sentrum; krysset med Ulefossvegen, og inngangene til Nome samfunnshus og kjøpesenter. Kaldekjeldevegen er adkomstgate, men oppleves likevel som baksiden av bygningsrekken. Dette på grunn av mye parkering mot gata, og bebyggelse som ligger langt bak gatelinjen.



Fig. 5: Gatebilde fra Ringsevja, med planområdet og eksisterende bygg til høyre. (Fra lokalhistoriewiki.no)

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Sentrale deler av Ulefoss sentrum er kulturmiljø med arbeiderboliger som representerer områdets industrihistorie, og som det er stilt strenge vernekrav til. Planområdet ligger utenfor, men i nær tilknytning til dette kulturmiljøet, som vist på bildet over.

4.5 Naturverdier

Det er rutinemessig gjort en utsjekk i naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning. Det er ikke gjort funn/registreringer i nærheten av kritisk/sterkt trua eller sårbare arter på Norsk rødliste. Det er derimot observert fiskemåke ved planområdet. Den fuglearten er definert som «nær truet» på grunn av en nedgang i hekkebestanden i landet, men er ellers den vanligste måkearten i Norge.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området er opparbeida og bebygd og ikke brukt til rekreasjon ut over gs-vegen som ligger langs vestre grense.

4.7 Trafikkforhold

Alle gatene i Ulefoss sentrum er kommunale, opparbeidet med fortau, og skiltet med fartsgrense 50 km/t.

Planområdet grenser til gang- og sykkelvei mot vest, og sentral bussholdeplass mot øst.

Tungtransport utenom rutebusser er kanalisert via rv.36.

Kjøreatkomst: Planområdet har i dag inngangsfasade mot Ringsevja og kjøreatkomst fra Kaldekjeldevegen.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter:

G/s-vegen binder sammen sentrum og boligområdene sørover, og er også gangforbindelse til Holla skole. Både Ringsevja og Kaldekjeldevegen er opparbeidet med fortau mot planområdet. Det er merket fotgjengerfelt i Ringsevja, innenfor planområdet.



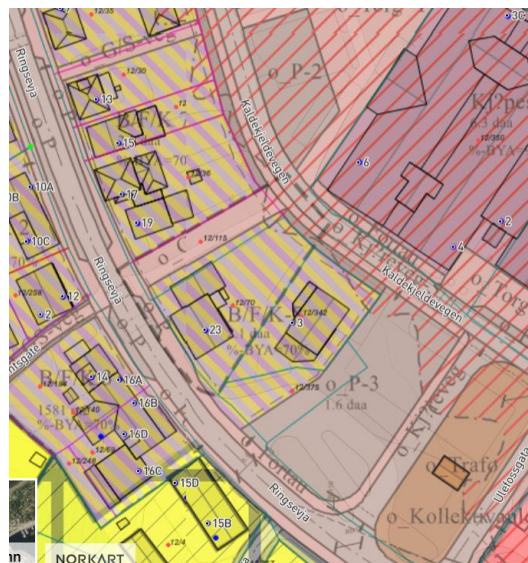
*Fig. 6: Eksisterende bygg mot Ringsevja.
Bygget planlegges revet. Bildet viser oppmerket
Gangfelt og kantparkering i Ringsevja.*

Kollektivtilbud:

Busser langs rv. 36 mot Bø/Seljord eller Skien, eller langs fv. 359 mot Lunde, kjører innom Ringsevja og stopper på tilgrensende kollektivholdeplass.

Parkering:

Planområdet ligger sentralt i forhold til flere offentlige opparbeidete og/eller regulerte parkeringsarealer, de nærmeste (merka o_P-2 og o_P-3) ligger i gangavstand ca. 40 meter fra planlagt Inngang, i tillegg er det opparbeidet kantparkering langs fortau i Ringsevja innenfor planområdet (se bilde over.)



*Fig. 7: Utsnitt fra gjeldende områdeplan, med
planområdet og regulert offentlig parkering.*

Overordna plan setter krav til følgende parkeringsdekning for utbygging:

- 1,5 plass/leilighet (under 70 m²)
- 2,5 plasser/100 m² BRA for forretning/kontor
- 1 sykkelparkering/bolig samt tilstrekkelig antall HC-plasser.

4.8 Barns interesser

Det er ikke kjent at barn oppholder seg på/bruker området i dag, ut over kryssende gang-/sykkelveg.

4.9 Sosial infrastruktur

Slik planområdet ligger midt i Ulefoss sentrum, er det en rekke funksjoner innenfor en gangavstand

på 300 meter: samfunnshus, bibliotek, legesenter, idrettsanlegg og kjøpesenter med bl.a. dagligvare, apotek og kafeer.

Holla 10-årige skole ligger i gangavstand ca. 400 meter langs g/s-veg.

4.10 Universell tilgjengelighet

Tomta ligger til rette for universell tilgjengelighet fra begge gatene; Ringsevja og Kaldekjeldevegen.

Høydeforskjell på ca. to meter internt på tomta må tas opp med ramper eller heis.

Stigningsforhold på eksisterende g/s-veg er på ca. 1:20.

4.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Eksisterende bygg på tomta er knyttet til kommunalt VA-nett.

- Overvann

Overordna plan setter krav til at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved tiltak innenfor området.

- Energiforsyning og alternativ energi

Området er forsynt med strøm. Kabler ligger som vist på kartet under fra Midt-Telemark Energi.

Overordna plan stiller krav til at det for ny bebyggelse etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder.

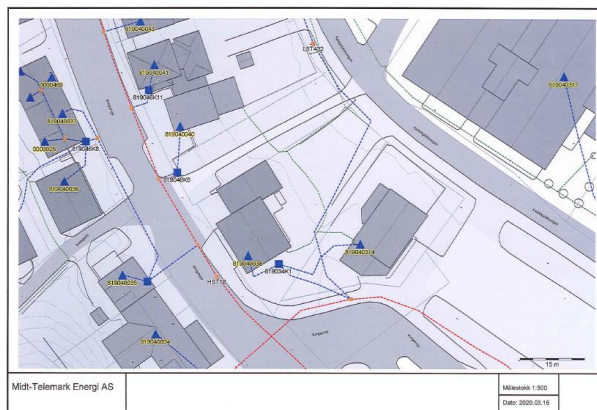


Fig. 8:
Rød stipla er høyspentkabel
Blå stipla er lavspentkabel
Grønn stipla er fiberkabel

- Renovasjon

Nome kommune har renovasjonsordning gjennom IATA (Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS).

Boliger har dunker for matavfall, papir, restavfall og glass/metall. Det er i gjeldende planer ingen krav til plassering/skjerming av dunkene.

4.12 Grunnforhold



Figur 9: Kartutsnitt fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) som viser type løsmasser i område rundt Ringsevja. Brune flater viser torv/myr og blå flater viser områder med tykk havavsetning.

Planområdet, som hele Ulefoss sentrum, ligger under marin grense. Derfor er det en viss fare for forekomst av kvikkleir og ustabil grunn. Kart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser områder med tykk havavsetning, og områder bestående av torv og myr. Grunnen, ifølge NGU sin database, består av leirjord og har derfor dårlig infiltrasjonsevne.

Overordnet plan setter krav til at det foreligger geoteknisk vurdering av områdestabiliteten for det området som omfattes av planforslaget, før detaljregulering kan godkjennes. Det har blitt utarbeidet flere geotekniske undersøkelser i sentrumsområdet av vegvesenet og andre private konsulentfirmaer. Disse inneholder relevante informasjon om grunnforhold/områdestabilitet som kan brukes til vurdering på et overordnet nivå. Et eksempel er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 9). Det vil uansett være behov til geoteknisk undersøkelse i forbindelse med søknad om tiltak. Det vises til ROS-analysen (vedlegg 8) og planbestemmelsene (vedlegg 2).

4.13 Støyforhold

Støydata er kun tilgjengelig for riksveg 36 Sauheradvn. og fylkesveg 359 Jernverksvn. Overordna plan stiller kun krav til dokumentasjon av tilfredsstillende støyforhold for utbygging langs disse gjennomfarts-vegene.

Utbygging i sentrum for øvrig må forholde seg til krav i Pbl med forskrift.

4.14 Annen forurensing

Overordnet plan stiller krav vedrørende forurenset grunn i deler av sentrumsområdet. Planområdet er ikke omfattet av kravet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1802 - Bolig/forretning/kontor	1,1
Sum areal denne kategori:	1,1

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0,1
2012 - Fortau (2)	0,2
2015 - Gang-/sykkelveg	0,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,0
2082 - Parkeringsplasser	0,0
Sum areal denne kategori:	0,6
Totalt alle kategorier:	1,7

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet. Areal for g/s-veg er i dag regulert med 8 meter bredde. Dette er i planforslaget redusert til 6 meter, og g/s-veg forskyvd nordvest-over. Resterende stripe på 2 meter blir disponert som tilleggsareal for utbygging.

Bygget er planlagt med inngangsfasade mot Ringsevja og kjøreatkomst med parkering fra Kaldekjeldevegen. Felles uteområder ligger mot nordvest og sørøst, som vist på situasjons-skisse i fig. 10.

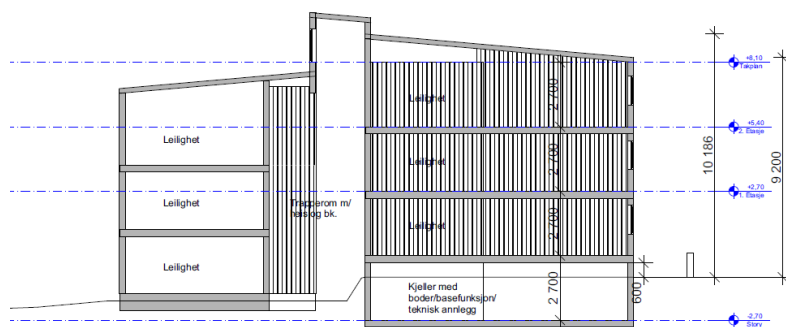
5.2.2 Bebyggelsens utforming og høyde

Ny bebyggelse er planlagt med 9 boenheter (omsorgsboliger) med publikumsrettete virksomhet på 1. plan i henhold til Husbankens krav til areal og utforming. Bygget er oppdelt i tre like 3-etasjes volumer, som knyttes sammen rundt felles inngangspartier og trapperom med heis. Oppdeling i tre volumer gir stor fleksibilitet med tanke på tilpasning til tomt og situasjon. Utbygging er ikke ferdig prosjektert, og det blir presentert skisser (plan/fasade) med litt ulik utforming, men der alle har to volum (= 6 leiligheter) med gateinngang mot Ringsevja, og ett volum (= 3 leiligheter) mot parkering og innkjøring fra Kaldekjeldevegen.



Figur 10: Kartutsnitt med planlagt utbygging og disponering av tomte.

Planlagt utbygging er i 3 etasjer, trappet med en halv etasjehøgde etter tomtas terreng. Mot Ringsevja er 1.etasje løftet ca. 60 cm over gateplan, dette for å skjerme mot innsikt til private leiligheter. Gesimshøyde målt fra dagens fortau (som også er gjennomsnittlig planert terreng etter utbygging) vil bli 9,2 meter, og mønehøgde 10.2 meter.



Figur 11: Snitt av planlagt bygg (skisse), med høyder til gesims og møne fra gjennomsnittlig planert terreng

5.2.3 Grad av utnytting

Områdeplanen setter maks bebygd areal til 70%. Planlagt bebyggelse inkludert parkering viser en utnyttelsesgrad (BYA) på ca. 50 %.

5.2.4 Antall boliger

Planlagt utbygging har 3 bygningsvolumer à 3 etasjer/boenheter, totalt 9 boenheter. Felles boder og basestasjon for helsepersonell er planlagt i underetasje.

Prosjektet er avhengig av tilskudd og refusjoner fra Husbanken for å kunne realiseres, og antallet boenheter er avgjørende.

5.2.5 Utforming



Figur 12: Fra skisseprosjekt: Fasade mot sør. Ringsevja til venstre, Kaldekjeldevegen med innkjøring til høyre.

Viser til pkt. 5.2.2. Bygget er oppdelt i tre 3-etasjes volumer, som knyttes sammen rundt felles inngangspartier og trapperom med heis. Fotavtrykk for bygget vil være på ca. 340 m².

Utbyggingen er ikke ferdig prosjektert, og det blir presentert skisser med litt ulik utforming, men der alle har to bygningsvolum med gateinngang mot Ringsevja, og ett volum mot parkering og innkjøring.

Det er planlagt et bygg med et moderne arkitektonisk uttrykk, men som med oppdelt og nedskalert bygningskropp tilpasser seg målestokk og skala i den eldre bygningsmassen langs Ringsevja. Den overskrider regulert høyde for tomte (ref. områdeplanen), da denne tar utgangspunkt i to etasjer, som er regelen i nordøstre gatefasade mot Ringsevja. På motsatt side av gata er det imidlertid flere bygg i tre etasjer (se figur 5, «gatebilde»). Et bygg på denne tomte fungerer som en markering av hjørnet, og er starten på den mest urbane delen av Ringsevja, noe som krever et bygg med et tydelig uttrykk.

Takform/materialer:

Utbygging er planlagt med pulttaksvolumer, med takvinkel på ca. 5 grader. For å redusere totalhøyde på bygget, er takvinkel slakere enn krav i overordnet plan. Både materialbruk og form er valgt ut fra at bygget representerer overgangen mellom tradisjonell trearkitektur vestre del av Ringsevja, og den nyere sentrums-arkitekturen representert ved samfunnshuset.



Figur 13: Planlagt utbygging markerer starten på den urbane gata.

5.3 Boligmiljø/bokvalitet

Ringsevja 23 ligger midt i sentrum av Ulefoss, og med kort gangavstand til helseinstitusjoner, forretninger, kafeer, idrett, samfunnshus og bibliotek. Som vist i illustrasjonsplanen (vedlegg 3), vil

det være felles uteområder lokalisert på begge sider av bygget. Det vil kunne opparbeides uteplasser som har sol fra morgen til sein ettermiddag, i tillegg til private balkonger for hver leilighet. Boligene er planlagt som små leiligheter tilpasset mennesker med spesielle behov (type omsorgsboliger). Det vil derfor helt unntaksvis bo barn her, og det er ikke planlagt leikeplass på tomte.

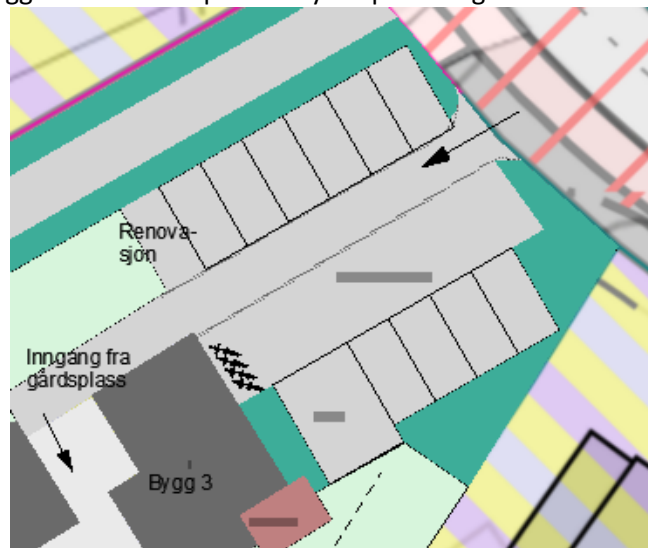
Bygg med innganger og uteareal skal planlegges og opparbeides etter Husbankens regler, med spesiell vekt på tilgjengelighet og universell utforming.

Planlagte omsorgsboliger har kort gangavstand til legesenter, aktivitetssenter og skole.

5.4 Parkering

Kommuneplanen setter generelt krav til 1,5 plasser pr boenhet i leilighet under 70 m².

Planlagt utbygging setter av plass til 11 biloppstillingsplasser, inkludert hc-plass, noe som tilsvarer 1,2 plasser/boenhet. I tillegg er det satt av plass til sykkelparkering.



Figur 14: Planlagt innkjøring og parkering.

Vurderingen av at 1,2 p pr. leilighet er tilfredsstillende, bygger på tre forhold:

- Typen leiligheter. Det planlegges små omsorgsleiligheter, der det vil være sannsynlig at ikke alle har bil.
- Leilighetsbygget ligger svært sentralt, med gangavstand til et bredt spekter av tilbud. Det ligger også sentralt i forhold til kollektivtransport/bussholdeplass.
- I nærområdet er det opparbeidet, og innregulert i overordna plan, flere parkeringsplasser (se kart fig.7). En må regne med at disse vil ha ledig kapasitet på kveldstid. Det er videre anlagt kantparkering langs Ringsevja, opp mot planområdet.

Totalt vurderes det å være god parkeringsdekning for planlagt utbygging.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Utbyggingen knyttes til offentlig VA-nett, og til el- og fiberkabler i området.

VA ligger hovedsakelig langs g/s-veg, og blir om nødvendig forskyvd på samme måte som g/s-veg.

G/s-veg som krysser langs nordvestre side av planområdet blir forskyvd, men opprettholdes som del av sammenhengende g/s-trasè.

Det stilles krav om at det ved utbygging skal utarbeides VA-plan som inkluderer plan for overvannshåndtering. Overvann skal fortrinnsvis infiltreres og fordrøyes innenfor planområdet. Det legges til rette for felles renovasjonsløsning for boligene, og krav til skjerming innarbeides i bestemmelsene.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreadkomst

Utbygging planlegges med tilknytning til gatenett som i dag; gateinngang fra Ringsevja og kjøreadkomst fra Kaldekjeldevegen.

5.6.2 Utforming av veger, siktlinjer

Plassering av avkjøring justeres, og utformes etter vegmyndighetenes vegnorm og krav til bl.a. frisikt. Gang- og sykkelveg reguleres med 6 meter bredde, og forskyves slik at planert veg blir liggende med 1,5 m avstand fra plangrense, med fast dekke og bredde 3 meter.

Fortau langs begge gater opprettholdes som i dag. Dekke av gatestein mot Ringsevja og asfalt mot Kaldekjeldevegen skal videreføres ved eventuelt behov for istandsetting etter utbygging.

Trafikkområder skal utformes med hensyn til universell utforming.

5.6.3 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet kan regnes som svært godt siden planområdet har kollektivterminal som nabo. Her stopper alle busser i retning Lunde, Bø/Seljord og Skien.

5.7 Planlagte offentlige anlegg

Regulert bredde for eksisterende gang- og sykkelveg reduseres til 6 meter, og gs-veg forskyves slik at planert veg blir liggende med 1,5 m avstand fra plangrense, med fast dekke og bredde 3 meter.

5.8 Universell utforming

Utbygging er planlagt med universelt utformede innganger og heis. Tomta ligger til rette for universell tilgjengelighet fra begge gatene; Ringsevja og Kaldekjeldevegen. Høydeforskjell på ca. to meter internt på tomta må tas opp med ramper. Husbankens krav ligger som forutsetning for planlagt bygg, og universell utforming vil derfor være spesielt vektlagt. For øvrig skal det være et mål at atkomster, innganger og fellesområder tilfredsstiller de krav og retningslinjer som til enhver tid gjelder for tilgjengelighet.

Eksisterende g/s-veg har en stigning på ca. 1:20, som opprettholdes etter flytting.

5.9 Uteoppholdsareal

Overordna plan stiller krav til at det for hver ny boenhet avsettes min. 30 m² uteoppholdsareal for leiligheter i blokk. Dette blir i planlagt utbygging tilfredsstilt ved at disponibelt areal for felles uteområder innenfor planområdet er på ca. 300 m², og det blir stilt krav til opparbeidelse av felles uteområde tilsvarende min. 30 m² pr boenhet. I tillegg vil hver leilighet ha privat balkong på 10-12 m².

Felles uteplasser har gode solforhold fra midt på dagen og på ettermiddagen, men noe dårligere solforhold på formiddag, på grunn av skygge fra nabobygg og eget bygg.



Figur 15: Solforhold på felles uteplasser på vårjevndøgn (20 mars.) Til venstre kl. 09.00, til høyre kl. 15.00. Utearealer er markert med gul sirkel på bilde til høyre.

Terrasser ligger dels vendt mot gate, dels tilbaketrukket mot felles uterom. For enkelte balkonger og deler av uterom vil det være behov for skjerming fra innsyn og støy. Krav om dokumentasjon og tiltak blir lagt inn i bestemmelsene.

5.10 Miljøoppfølging

5.10.1 Støy

Tiltak mot støy:

Lav fartsgrense (50 km/t) gjelder for samtlige gater i sentrum.

Tungtrafikk er ledet bort fra Ringsevja, til gjennomfarts veg rv. 36.

Nødvendige bygningsmessige skjermingstiltak som må gjennomføres for å tilfredsstille støykrav i oppholdsrom, balkonger og uterom, må dokumenteres ved byggesak.

5.10.2 Renovasjon

Det tilrettelegges for felles renovasjon i henhold til IATAs rutiner. Det settes krav til skjerming av renovasjonsdunker.

5.10.3 Klima og energi

Klima- og energiltak vurderes i forbindelse med videre prosjektering av bygget. I mulighetsstudiefasen er det blitt diskutert bl. a. bruk av massivtre, høyere energikrav, energifleksible varmesystemer som varmepumpe, solcelleanlegg osv.

5.11 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men generelt er ny bebyggelse planlagt for å ta hensyn til områdets karakter. Krav til meldeplikt ved ev. kulturminnefunn legges inn i bestemmelsene.

5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

LØSMASSE / LEIRSKRED

Planområdet ligger innenfor NVE sine kartlagte områder, men er ikke utpekt som skredfarlig kvikkleirsoner. Det ligger derimot under marin grense og må derfor regnes som aktsomhetsområde.

Områdestabiliteten må dokumenteres i slike områder før byggetiltak kan utføres. Det skal gjøres geotekniske undersøkelser av området, og eventuelle løsninger for stabilitet skal beskrives. Det skal

legges ved dokumentasjon på utførte totalsonderinger og løsmasseprøver. Det forutsettes at tiltaket utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

FLOM

Storparten av Ulefoss sentrum ligger i 200-årsflomsone. Kommunedelplanen for Ulefoss 2008-2018 setter krav i forhold til 200-års flom, basert på beregninger utarbeidet av Norges vassdrags- og energidirektorat.

Etter rapport nr. 14/2006 Flomsonekart, Delprosjekt Ulefoss, utarbeidet av Norges vassdrags- og energidirektorat er dimensjonerende flomvannstand for 200-års flom 19,00 m.o.h. + 30 cm sikkerhetsmargin – dvs. 19,30 m.o.h.

Bebyggelsen må bygges / sikres mot vanninntrenging dersom byggets gulvhøyde legges lavere enn 19,30 m.o.h.

Dette nivået skal brukes som utgangspunkt i plassering av hensynsone på plankartet.

STØV OG STØY

Det er ikke utarbeidet støysoneskart for Ringsevja. Siden det er ønskelig med utvikling av bolig i sentrum, bør det tas i bruk tiltak som begrenser støy nivået i sentrum, som f. eks. lav fartsgrense, begrenset tung trafikk mm.

Det må, senest ved byggesak, utføres en støyfaglig vurdering som viser at tiltak er gjennomført i samsvar med retningslinjer fra Miljødepartementet (T-1442).

For å tilfredsstille støykravene må oppholdsrom og uteoppholdsarealer fortrinnsvis plasseres på stille side. Det vil sannsynligvis være nødvendig med noe form for skjermingstiltak for å få tilfredsstillende forhold på balkong/terrasse mot Ringsevja.

PÅKØRSEL AV MYKE TRAFIKANTER

Det kan regnes med en del myke trafikanter på fortauene og gs-veg i planområdet. En viss risiko er knyttet til inn- og utkjøring til parkeringsplassene fra Kaldekjeldevegen.

Samtlige gater i sentrum har fartsgrense 50km/t, som er forbundet med en moderat risiko for større konsekvenser ved påkjørsel. I vegkart fra Statens vegvesen er det registrert én ulykke langs denne delen av Ringsevja, som endte med at en fotgjenger ble lettere skadet.

Sikkerhetstiltak som gode siktlinjer og lav fartsgrense vil gjøre risikoen mindre. Situasjonsplan for tiltak innenfor planområdet skal vise hvordan trafikksikre og oversiktlig ganglinjer skal løses.

Utforming av avkjørsel, veg og parkeringsområde skal være i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100.

ANLEGGSTRAFIKK

I byggeperioden kan det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet.

Det må sikres god sikt i innkjøring og sikre ganglinjer slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden. Anleggsplan skal vise hvordan dette skal løses.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene inkluderer rekkefølgekrav til opparbeidelse av nødvendige infrastruktur før tiltak igangsettes. Dette inkluderer bl. a. adkomst, parkering, vann og avløp og tilrettelegging av renovasjonsareal. I tillegg er det satt krav til opparbeidelse av felles uteareal før boligene kan tas i bruk.

6 Konsekvensutredning

Planforslaget er i samsvar med vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel og er ifølge forskrift for konsekvensutredninger ikke utredningspliktig. Virkninger av forslaget er beskrevet i kapittel 7.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Gjeldende områdeplan for Ulefoss sentrum setter krav til publikumsrettet virksomhet i etasjer med kontakt på bakkenivå, som henvender seg mot tilstøtende gater, torg eller p-areal.

Hovedhensikten med områdeplan for sentrum inkluderer bl. a. å generere aktivitet i sentrale gater, også på kveldstid og i helger, og tilrettelegge for et triveligere sentrum for fastboende og besøkende. Publikumsrettede funksjoner, i form av detaljvarehandel eller privat tjenesteyting bidrar til å generere liv og aktivitet, men innenfor begrensede tider. Livlige gater er avhengige av både varierende funksjoner, og at det bor folk i sentrum. Å ha flere boende i sentrum har også fordeler knyttet til at det blir mindre behov for transport.

7.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Planen tar utgangspunkt i et leilighetsbygg med 9 leiligheter med publikumsrettete virksomhet på 1. plan fordelt over 3 etasjer. Områdeplanen har satt en byggehøyde tilsvarende 2 etasjer.

Selv om de fleste bygningene langs Ringsevja er på 2 etasjer, er det noen høyere bygg på 2,5-3,5 etasjer, spesielt på sørvestre side av gaten. Figur 16 og 17 viser hvordan foreslått bebyggelse passer inn i gatebildet.

Planlagt utbygging har et moderne arkitektonisk uttrykk, men tilpasser seg øvrig bebyggelse gjennom oppdelte og nedskalerte bygningsvolumer, samtidig som det markerer hjørnetomta.

For å bidra til en aktiv gatefasade langs Ringsevja er det viktig å unngå lange monotone vegger. Utforming av bebyggelsen må innebærer at fasaden brytes opp, deler av fasaden trekkes tilbake, bygget har skråtak mot Ringsevja, og materialbruken er preget av variasjon og kvalitet.



Figur 16: Perspektiv sett fra kollektivholdeplass mot nordvest.



Figur 17: Perspektiv sett langs Ringsevja mot sør.

7.3 Naturmangfold

Det er mange registreringer av rødlistearter i Ulefoss sentrum, de fleste er fugler. Innenfor planområdet er det observert fiskemåke, som er definert som nær truet på grunn av nedgang i hekkebestanden siden 70-tallet. Fiskemåke er ellers den vanligste måkearten i Norge. Den er tilpasset flere habitattyper, og har de siste tiår i stor grad fulgt etter når mennesker har flyttet inn i urbane sentra. Utbredelse i Ulefoss sentrum er sannsynligvis på grunn av nærheten til naturområdene ved Holden gård og Norsjø, og tilgang til avfall i bebygde strøk. Planforslaget vurderes ikke å påvirke artens tilstedeværelse i området.

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlag

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

- §9 Føre var – prinsipp
Utbygging er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Det står en bygg på eiendommen i dag, som forutsettes revet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.
- §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet i, eller i nærheten av planområdet.
- §11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører ikke naturforringelse.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det settes krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor eller i nærheten av planområdet.

7.4 Uteområde

I tillegg til privat uteområde på balkongene (10-12 m²), stilles det krav til felles uteområde på bakken; min. 30 m²/boenhet som tilfredsstillende krav til uteområde for leilighet i blokk.

7.5 Barns interesser

Bygningen blir eid og drevet av NOBEF, og det legges ikke opp til at det skal bo barnefamilier her, Det er ikke lekeplasser i nærheten, men kort avstand til idrettsanlegg, og felles uteareal har mulighet for opparbeiding av rom for både lek og annet opphold.
Tilgrensende gangveger leder mot idrettsanlegg i øst og mot skolen i sør.

7.6 Trafikkforhold

Planforslaget viderefører eksisterende kjøreadkomst fra Kaldekjeldevegen, og med opparbeidet parkering på denne siden. Planen tilrettelegger for parkeringsdekning på 1,2, som er et avvik fra kravet til 1,5 p/boenhet i overordnet plan. Jfr, pkt. 5.4.

Vurderingen av at 1,2 p pr. leilighet er tilfredsstillende, bygger på tre forhold:

Typen leiligheter: Det planlegges små omsorgsleiligheter, der det vil være sannsynlig at ikke alle har bil. Leilighetsbygget ligger svært sentralt, med gangavstand til et bredt spekter av tilbud. Det ligger også sentralt i forhold til kollektivtransport/bussholdeplass. I nærområdet er det opparbeidet, og innregulert i overordna plan, flere parkeringsplasser. En må regne med at disse vil ha ledig kapasitet på kveldstid. Det er videre anlagt kantparkering langs Ringsevja, opp mot planområdet. Totalt vurderes det å være god parkeringsdekning for planlagt utbygging.

7.7 Universell tilgang

Utbyggingen er planlagt med heis og universell tilgjengelighet for innganger, parkering og uteområder.

1.etasje mot Ringsevja er, for å skjerme mot innsyn, hevet ca. 60 cm over nivå fortau. Inngang fra gata vil likevel ha universell utforming med stigning på rampe i hht. krav.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** datert 04.05.2020
2. **Planbestemmelser** datert 04.05.2020
3. **Illustrasjonsplan** datert 04.05.2020
4. **Kopi av referat fra oppstartmøte** datert 22.01.2020
5. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 17.02.2020
6. **Avisannonse Kanalen**
7. **Innspill til varsling**
8. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert april 2020
9. **Geoteknisk vurdering av fundamenteringsforhold for nytt samfunnshus** datert 06.10.1976
10. **Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert