

# **NOTODDEN KOMMUNE**

# **2011**

## **Kommunestyret**

**Møtedato:** 16.06.2011

**Tid:** **kl 17.00 NB:** Merk tidspunktet !!!

**Møtested:** Samfunnssalen

## MØTEINNKALLING

Det innkalles til møte i

Notodden kommunestyre  
torsdag 16.06.2011 kl 17.00 **NB** Merk tidspunkt!!!  
i Samfunnssalen, Sentrumsbygg

Eventuelle forfall må meldes til sekretariatet snarest mulig:

Telefon: 3501 5170

Mobil/SMS: 9705 3334

Mail: [margit-johanne.fromyr@notodden.kommune.no](mailto:margit-johanne.fromyr@notodden.kommune.no)

Varamedlemmer møter kun etter nærmere innkalling.

Dokumentene er utlagt til gjennomsyn i 2. etg. i Sentrumsbygg

-----

Møtet blir direkteoverført på WEB-TV.

Møtet blir annonsert med ”Åpen spørretime ”

som gir anledning for alle personer bosatt i Notodden å stille spørsmål til ordføreren før møtet.

-----

<p><b>Utdeling av Notodden kommunes LIKESTILLINGSPRIS for 2010</b></p>
--

### Orientering:

- Orientering v/Riksantikvaren om prosessen med Rjukan/Notodden og Odda/Tyssedal på Unesco's verdensarvliste

## SAKSLISTE

### Til behandling:

Saksnr.	Arkivsaksnr Sakstittel	Sidehenvising:	
50/11	11/562 <b>GRUNNGITT SPØRSMÅL: UTLEIE AV SKOLELOKALER</b>	Sakspapirene side	6
51/11	11/639 <b>GRUNNGITT SPØRSMÅL: PRØVEORDNING "ÅPEN SPØRRETID" I KOMMUNESTYRET</b>	Sakspapirene side	7
52/11	11/629 <b>INTERPELLASJON: BILTRAFIKK I SENTRUM - KJØRERESTRIKSJONER NOTODDEN KOMMUNE</b>	Sakspapirene side	8
53/11	11/670 <b>INTERPELLASJON: SPØRSMÅL OM BRUKERSTYRT PERSONLIG ASSISTENT I NOTODDEN KOMMUNE - BPA-ORDNINGEN</b>	Sakspapirene side	10
54/11	11/633 <b>RJUKAN/NOTODDEN OG ODDA/TYSSEDAL PÅ UNESCOS VERDENSARVLISTE</b>	Sakspapirene side	12
55/11	11/188 <b>LOKALISERING AV BEDRIFTSHISTORISK SAMLING PÅ NOTODDEN - sak utsatt fra 19.5.2011</b>	Sakspapirene side	16
56/11	11/256 <b>RAPPORT 1. TERTIAL 2011 - ØKONOMI, ÅRSVERK OG NÆRVÆR - OG REVIDERT BUDSJETT 2011</b>	Sakspapirene side	21
57/11	10/1480 <b>SØKNADER OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT</b>	Sakspapirene side	26
58/11	10/85 <b>NOTODDEN FLYPLASS - INNGÅELSE AV AVTALE MED GRUNNEIERNE OM KJØP AV AREALER</b>	Sakspapirene side	34
59/11	11/626 <b>NY BRANNSTASJON - TILLEGGSBEVILGNING</b>	Sakspapirene side	39

<b>60/11</b>	11/554 <b>HØRING - EIENDOMSSKATTEN FOR KRAFTVERK - ENDRINGER I MAKSIMUMS- OG MINIMUMSREGLENE I EIENDOMSSKATTEN FOR KRAFTVERK</b>	Sakspapirene side	44
<b>61/11</b>	09/1410 <b>HELHETLIG HELSE- OG OMSORGSPLAN 2011-2020 NOTODDEN KOMMUNE</b>	Sakspapirene side	48
<b>62/11</b>	11/617 <b>RUSMIDDELPOLITISK HANDLINGSPLAN 2011-2013 NOTODDEN KOMMUNE</b>	Sakspapirene side	52
<b>63/11</b>	09/937 <b>OMRÅDEREGULERING FOR JERNVERKSTOMTA - NESØYA</b>	Sakspapirene side	55
<b>64/11</b>	06/1655 <b>DETALJREGULERING FOR HØYBØKÅSA, FELT 9</b>	Sakspapirene side	116
<b>65/11</b>	10/666 <b>DETALJREGULERING MEHEIA HYTTE FELT , FELT M, N OG R</b>	Sakspapirene side	134
<b>66/11</b>	11/611 <b>FELLES AVFALLSHÅNDTERING I KONGSBERGREGIONEN</b>	Sakspapirene side	152
<b>67/11</b>	11/537 <b>PRIORITERT LISTE OVER NEDSLITTE KOMMUNALE VEGER KNYTTET TIL REVIDERT STATSBUJETT 2011 - OPPFØLGING AV FORSLAG VEDTATT I KOMMUNESTYRET 14.4.2011</b>	Sakspapirene side	157
<b>68/11</b>	10/245 <b>EVALUERING UNGDOMSRÅD</b>	Sakspapirene side	160
<b>69/11</b>	10/203 <b>ÅPEN SPØRRETID I NOTODDEN KOMMUNESTYRE - EVALUERING/OPPSUMMERING AV PRØVEORDNING</b>	Sakspapirene side	164

## TILLEGG SAKSLISTE

### Til behandling:

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr Sakstittel</b>	<b>Sidehenvisning:</b>	
<b>70/11</b>	11/677 <b>GRUNNGITT SPØRSMÅL: NYTT VALGUTSTYR I NOTODDEN KOMMUNE TILPASSET UNIVERSELL UTFORMING?</b>	Sakspapirene side	166
<b>71/11</b>	11/149 <b>FREDNING AV STASJONSBYGNINGER VED TINNOSBANEN HØRINGSUTTALELSE</b>	Sakspapirene side	167
<b>72/11</b>	10/109 <b>LIVSSYNSNØYTRALE SEREMONIROM</b>	Sakspapirene side	173

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 50/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
50/11	Kommunestyret	16.06.2011
Saksbehandler:	Lise Wiik	Arkivsaksnr: 11/562 Arkivkode: 610 &29

GRUNNGITT SPØRSMÅL:  
UTLEIE AV SKOLELOKALER

## Grunngitt spørsmål fra Sveinung Hesjedal (H):

Det var vært tradisjon at barn / ungdom under 20 år har hatt gratis leie av gymsaler og klasserom ved arrangementer av ulik karakter. De siste årene har imidlertid enkelte idrettslag betalt relativt store summer når de har fått lånt klasserom til barn i alderen 12-16 år. I den forbindelse viser jeg til vedtak i kommunestyret 10.12.2009, sak 77/09, der det står under 1.6 ,Utleie:  
**”Utleie til ordinær lag- og organisasjonsvirksomhet er gratis for personer og grupper med alder under 20 ”**

Det er i vedtaket ikke tatt forbehold om betaling ved overnatting og / eller helgebruk for personer eller grupper under 20 år. Jeg antar at kommunen ser egenverdien av at lag og organisasjoner kan invitere andre til bl.a. større helgearrangement på Notodden i nevnte aldersgruppe.

## I den forbindelse har jeg følgende spørsmål til ordføreren:

1. Har kommunestyret i ettertid gjort annet vedtak ?  
Om så ikke har skjedd, kan ordfører svare på hvorfor det er blitt krevd leie ?
2. Vil ordfører undersøke når tid det første gang ble vedtatt at utleie til barn og ungdom under 20 år var gratis og om eventuell feilfakturerings har skjedd ?
3. Vil ordfører forsikre seg om at betalt leie blir refundert og at fakturakrav tilbakekalles umiddelbart ?

-----

## Ordførerens svar vil foreligge til møtet

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 51/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
51/11	Kommunestyret	16.06.2011
Saksbehandler:	Lise Wiik	Arkivsaksnr: 11/639 Arkivkode: C83 &29

GRUNNGITT SPØRSMÅL:  
PRØVEORDNING "ÅPEN SPØRRETID" I KOMMUNESTYRET

## Grunngitt spørsmål fra Ken-Roger Bastian Wølner (SOL):

I møte 11. mars 2010 vedtok kommunestyret å innføre en åpen spørretime der kommunens innbyggere kunne stille spørsmål direkte til ordfører.

Vedtaket i kommunestyresak 20/10 lyder som følger:

“Det innføres ‘Åpen spørretime’ i Notodden kommunestyre basert på retningslinjene fra Øvre Eiker. Ordningen innføres som en prøveordning og evalueres etter ett år.”

I løpet av denne perioden har, så vidt spørsmålsstiller kjenner til, ikke én eneste innbygger benyttet tilbudet om åpen spørretime.

Spørsmål til ordfører:

1. Er det foretatt en evaluering av ordningen, i henhold til vedtak?
2. Er ordføreren fornøyd med markedsføringen av denne demokratiske muligheten?
3. Vil ordføreren ta initiativ til en eventuell forbedring av ordningen, med sikte på videreføring av prosjektet?

-----

**Ordførerens svar vil foreligge til møtet**

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 52/11**

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
52/11	Kommunestyret	16.06.2011
Saksbehandler:	Lise Wiik	Arkivsaksnr: 11/629 Arkivkode: 610 M70 &29

**INTERPELLASJON:  
BILTRAFIKK I SENTRUM - KJØRERESTRIKSJONER NOTODDEN  
KOMMUNE****Interpellasjon fra FrP, H og KRF v/Nils Bjørnflaten (FrP):**

De vedtatte kjørerestriksjonene på nattetid har nå vært prøvet en god tid. Dette har resultert i reaksjoner fra mange enkeltpersoner og de næringsdrivende som har sitt arbeid der. Vi viser i denne sammenheng til brev fra Notodden i Sentrum og andre som er svært negative til de kjørerestriksjonene Notodden kommune har i det nevnte området.

Vi vil at Notodden som by skal ønske alle velkommen! Det gjør man ikke ved at de kjører inn i en vanskelig skiltjungel, slik at de kjører utenom sentrum også på dagtid. Det er liten tvil om at skiltene har en negativ effekt også på dagtid når byen er omringet med forbudsskilt. Det er merkbart mindre folk i byen på dagtid, og virksomheter i sentrum opplever en omsetningsnedgang.

Det oppleves fra mange ikke riktig at alle Notoddens innbyggere skal påføres restriksjoner på bruken av byen for at noen få bilister ikke følger loven. Kollektiv avstraffelse av lokalsamfunnet for de lovbrudd som noen få står ansvarlige for er aldri et godt prinsipp, og i særdeleshet ikke der hvor konsekvensene for noen av innbyggerne ser ut til å være store. Det skal og må være politiets oppgave å ta hånd om de enkeltpersoner som bedriver farlig eller forstyrrende adferd ut over lovens rammer. Løsningen kan ikke være å stenge ned lokalsamfunnet.

Gjennom denne interpellasjonen ønsker vi en dialog i kommunestyret om denne saken, og vi varsler allerede med dette at dersom stemningen blant kommunestyrets medlemmer er positiv til det, vil det bli fremmet et forslag, som innebærer avvikling av kjørerestriksjonene i sentrum før sommerferien.

Vedlegg:

1. Skriv fra Notodden i Sentrum av 29.10.2009
2. Skriv fra Notodden i Sentrum av 28.9.2010
3. Skriv fra Svein Brøndahl



**Spørsmål:**

Er ordføreren enig i en slik framgangsmåte i forbindelse med behandlingen av interpellasjonen i kommunestyret, for en eventuell avvikling av kjørerestriksjonene i Notodden sentrum?

-----

**Ordførerens svar vil foreligge til møtet**

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 53/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
53/11	Kommunestyret	16.06.2011
Saksbehandler:	Lise Wiik	Arkivsaksnr: 11/670 Arkivkode: F10 &29

**INTERPELLASJON:  
SPØRSMÅL OM BRUKERSTYRT PERSONLIG ASSISTENT I  
NOTODDEN KOMMUNE - BPA-ORDNINGEN**

**Interpellasjon fra Gry F Bløchlinger (AP)**

Allerede i 2005 la Bondevik-regjeringen fram ordningen med BPA , brukerstyrt personlig assistent som lovpålagt. Det ble ikke lovpålagt og fram til i dag er det kommunene som styrer ordningen og den blir ulikt praktisert. Arbeiderpartiet vedtok på sitt landsmøte i 2011 at det nå skal nedsettes en komité sammen med brukerorganisasjoner som skal se på den økonomiske delen og jobbe fram en ordning mot 2014 som jeg inderlig håper blir lovpålagt.

Funksjonshemmede som har en fungerende ordning med egen assistent er svært fornøyde og flere jeg selv har snakket med mener at de med denne ordningen gir mulighet til et nærmest selvstendig liv. For oss politikere som jobber for våre innbyggere må dette være en selvfølgelighet og det å være funksjonshemmet trenger ikke å være en ”sykdomstilstand” med det mener jeg at det er de ulike hjelpeapparatene som kommunen selv driver trenger ikke å være den hjelpen og tilretteleggingen den funksjonshemmede har behov på. En person som tilfeldigvis sitter i en rullestol kan fungere utmerket, men har behov for et ekstra par føtter og hender til å utføre oppgaver den i rullestolen ikke har mulighet til. Med en BPA ordning er det den funksjonshemmede selv som velger **når og hva** den skal bruke sin ordning til. Kommunene selv har ulike tjenester de tilbyr sine innbyggere og disse er ofte til fastlagte tider og betjenes av flere personer og er ikke det de funksjonshemmede selv mener har noe med en BPA-ordning.

ULOBA er en ideell organisasjon som drives og eies av funksjonshemmede som har god erfaring på området. Jeg vet de har vært i kontakt med kommunen, men siden har ikke hørt noe.

- Hvorfor strandet denne kontakten?

Jeg har fått opplyst at kommunen har en BPA-ordning.

- Hvordan fungerer den ?
- Hvor mange har en slik ordning at den funksjonshemmede eller funksjonshemmedes verge ansetter selv assistent?
- Hvilken aldersgruppe er det som dominerer innen kommunens BPA-ordning?
- Er denne ordningen diskutert i forhold til den nye helhetlige helse og omsorgsplanen som kommunen har ute til høring?

-----

**Ordførerens svar vil foreligge til møtet**

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 54/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
7/11	Kultur- og stedsutviklingsutvalg	08.06.2011
54/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Terje Malm  
Arkivsaksnr: 11/633  
Arkivkode: C50

**RJUKAN/NOTODDEN OG ODDA/TYSSEDAL PÅ UNESCO'S  
VERDENSARVLISTE**

**Kultur og stedsutviklingsutvalgets innstilling til kommunestyret:**

1. Notodden kommune støtter Miljøverndepartementets nominasjon av Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal til UNESCOs verdensarvliste.
2. Notodden kommune vil samarbeide aktivt med Tinn og Odda og bistå Riksantikvaren i nominasjonsprosessen.

**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til kultur og stedsutviklingsutvalget:**

1. Notodden kommune støtter Miljøverndepartementets nominasjon av Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal til UNESCOs verdensarvliste.
2. Notodden kommune vil samarbeide aktivt med Tinn og Odda og bistå Riksantikvaren i nominasjonsprosessen.

Notodden kommune, 31.05.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Terje Malm  
seksjonsleder

-----

**Kultur- og stedsutviklingsutvalget i møte 8.6.2011:**

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. ”Temming av fossene”, oppdragsrapport på anmodning fra Riksantikvaren

### Bakgrunn

Verdensarvlisten (Worlds Heritage List) ble etablert i 1972 av UNESCO, som er FNs organisasjon for undervisning, vitenskap og kultur. Listen har som mål å verne verdens kultur- og naturarv mot ødeleggelse. Norge har i dag 7 av totalt 878 steder på verdensarvlisten; Bryggen i Bergen, Urnes Stavkirke, Helleristningene i Alta, Bergstaden Røros, Vegaøyan, Vestnorsk fjordlandskap (Geirangerfjorden og Nærøyfjorden) og Struves triangelkjede.

For Notoddens del startet prosessen i 2007 med blant annet møte hos Riksantikvaren. Sommeren 2008 var Riksantikvaren, Tinn kommune og Telemark fylkeskommune på befaring på Notodden. Senere samme år deltok Notodden kommune på befaring til det tyske industriområdet Ruhr for å erfare hva verdensarvstatus kan innebære av muligheter og forpliktelser.

Notodden kommunestyre vedtok den 23.04.2009 følgende:

*Miljøvernministeren og Riksantikvaren har lansert Rjukan/Notodden som kandidat til Unescos verdensarvliste. Notodden kommune har som intensjon å være søker sammen med Tinn kommune. Administrasjonen gis i oppdrag å delta i denne prosessen i samarbeid med Tinn kommune og Riksantikvaren og avklare hvilke forpliktelser og muligheter dette innebærer.*

Sommeren 2009 kom Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal med på Norges tentative liste over søkere til UNESCOs verdensarvliste. Høsten 2010 var to tyske UNESCO-eksperter på befaring i Notodden, Tinn, Odda og Tyssedal på oppdrag fra Riksantikvaren. Deres rapport fra denne befaringsen, ” Temming av fossene”, ble ferdigstilt på nyåret 2011. Rapporten bekrefter vårt kandidatur til å komme på UNESCO’s verdensarvliste og gir råd til videre arbeid. Riksantikvaren arbeider nå med å utforme søknaden i samarbeid med søkerkommunene, fylkene, private og offentlige eiere/drivere og andre berørte parter.

Begrunnelse for å fremme Rjukan/Notodden og Odda/Tyssedal som kandidat:

Riksantikvaren mener Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal har ”world wide outstanding value”, noe som er en forutsetning for å komme på Unescos verdensarvliste. Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal fremstår som sterke eksempler på den moderne industrireisningen i Norge på begynnelsen av 1900-tallet og er starten på det moderne norske velferdssamfunnet. Vannkraft ble gjort om til elektrisk kraft noe som gjorde det mulig å realisere den elektrokjemiske industrien. Dette skapte mange arbeidsplasser og kunstgjødsel ble helt avgjørende for å brødfø verdens befolkning. Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal er også spesielle i den forstand at de ble tilnærmet bygget opp fra grunnen. Denne helheten er fortsatt i stor grad intakt.

Rjukan-Notodden lanseres som verdensarvkandidat ut i fra fire hovedområder:

1. Kraftproduksjon fra Hardangervidda til havet, med demninger, tuneller og kraftstasjoner.
2. Fabrikkområder med tre generasjoner framstillingsmetoder for kunstgjødsel.
3. Rjukan og Notodden med sin totalplanlagte struktur og arkitektur.
4. Transportåren Rjukanbanen/Tinnosbanen med jernbane, båter, stasjonsområder og kaianlegg.

Notoddens industrihistorie og transportårene mellom Rjukan og Notodden er etter Riksantikvaren oppfatning helt nødvendige elementer for å vise helheten.

Riksantikvaren har signalisert følgende elementer i Notodden kommune som aktuelle for verdensarvsøknaden; Tinnosbanen, Notodden Stasjon, Hydro Admini, Grønnebyen, Hydroparken og Tinfos II kraftstasjon.

Framdriftsplan:

2011 - 2012 Nominasjonsprosess

2013 - 2014 Unescos avgjørelse

### **Vurdering:**

Det å komme på UNESCOs verdensarvliste er et kvalitetsstempel. Det vil få betydning for bevaring av viktige industrihistoriske kulturminner, formidling av industrihistorie, stolthet for innbyggerne og Notoddens attraksjonsverdi i forhold til befolkningsvekst og utvikling av reiseliv/turisme.

Det er vanskelig å forutse i detalj hvilke fremtidige konsekvenser og forpliktelser en søknadsprosess og en verdensarvlistestatus vil innebære. Det er imidlertid rådmannens vurdering at dette ikke vil være til hinder for utviklingen av kommunen og at de positive effektene vil være betydelige. Riksantikvarens utgangspunkt er bevaring gjennom bruk og utvikling gjennom tilpassing og nødvendig hensyn. Elementene som Riksantikvaren har signalisert som aktuelle i Notodden er allerede i dag underlagt, eller vil være til vurdering for, vern- eller fredningsbestemmelser uavhengig av verdensarven. Riksantikvaren og kommunen har hatt og vil ha fortløpende dialog og møter med berørte parter.

Notodden kommune gir i dag et årlig tilskudd på kr. 200.000,- til Stiftelsen Rjukanbanen. I tillegg legges det inn nødvendig egeninnsats fra Seksjon for kultur og stedsutvikling og Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester. Egeninnsatsen består i hovedsak av å bistå Riksantikvarens nominasjonsprosess og bidra med nødvendig planarbeid. Eventuelle finansieringsbehov utover dette må vurderes i budsjettssammenheng.

UNESCO legger vekt på at søkerstedene viser en tydelig og samlet vilje til å komme på verdensarvlisten. Dette vedtaket bygger på tidligere intensjonsvedtak og det vil være avgjørende for Riksantikvarens videre arbeid med nominasjonsprosessen.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at Notodden kommune støtter Miljøverndepartementets nominasjon av Rjukan-Notodden og Odda/Tyssedal til UNESCOs verdensarvliste. Notodden kommune vil samarbeide aktivt med Tinn og Odda og bistå Riksantikvaren i nominasjonsprosessen.

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 55/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
4/11	Kultur- og stedsutviklingsutvalg	05.05.2011
45/11	Kommunestyret	19.05.2011
55/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Terje Malm

Arkivsaksnr: 11/188

Arkivkode: C56

**LOKALISERING AV BEDRIFTSHISTORISK SAMLING PÅ  
NOTODDEN****Kultur- og stedsutviklingsutvalgets innstilling til kommunestyret:**

1. Notodden kommune har som intensjon å støtte et prosjekt hvor Bedrifthistorisk samling i modernisert form og som en konsolidert enhet under Norsk industriarbeidermuseum – forblir i samme bygning som nå, eller eventuelt flyttes til et annet bygg i Hydroparken dersom museumsfaglige og formidlingsmessige forhold skulle tilsi det.
2. Det forutsettes at Notodden Utvikling AS, som prosjektleder, dokumenterer Riksantikvarens og Kulturminnevernets (Telemark fylkeskommune) vurdering av prosjektet når det gjelder lokalisering, Riksantikvarens søknad om å komme på UNESCO's verdensarvliste og ombygging/bruk av fredede bygninger.
3. Det forutsettes at saken kommer til ny behandling når en fullstendig prosjektplan foreligger.



## Tidligere innstillinger/behandlinger:

### Rådmannens innstilling til kultur- og stedsutviklingsutvalget

1. Notodden kommune har som intensjon å støtte prosjektet om et nytt industrihistorisk museum i Sliperihallen og videreføre dagens kostnader for leie og strøm for Sliperihallen som tilskudd til Norsk industriarbeidermuseum (NIA).
2. Notodden kommune forutsetter at Notodden Utvikling AS, som prosjektleder, dokumenterer Riksantikvarens og Kulturminnevernets (Telemark fylkeskommune) vurdering av prosjektet når det gjelder lokalisering, Notoddens søknad om å komme på UNESCOs verdensarvliste og ombygging/bruk av fredede bygninger.
3. Notodden kommune forutsetter at saken kommer til ny behandling når en fullstendig prosjektplan foreligger.

Notodden kommune, 28.04.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Terje Malm  
seksjonsleder

-----

### Kultur- og stedsutviklingsutvalget i møte 05.05.2011:

#### Marit Holm (SOL) foreslo:

1. Notodden kommune har som intensjon å støtte et prosjekt hvor Bedrifthistorisk samling – i modernisert form og som en konsolidert enhet under Norsk industriarbeidermuseum – forblir i samme bygning som nå, eller eventuelt flyttes til et annet bygg i Hydroparken dersom museumsfaglige og formidlingsmessige forhold skulle tilsi det.
2. Det forutsettes at Notodden Utvikling AS, som prosjektleder, dokumenterer Riksantikvarens og Kulturminnevernets (Telemark fylkeskommune) vurdering av prosjektet når det gjelder lokalisering, Riksantikvarens søknad om å komme på UNESCOs verdensarvliste og ombygging/bruk av fredede bygninger.
3. Det forutsettes at saken kommer til ny behandling når en fullstendig prosjektplan foreligger.

#### **Votering:**

Marit Holms forslag ble vedtatt med 5 mot 3 stemmer som ble avgitt for rådmannens innstilling.

-----

**Kommunestyret i møte 19.05.2011:**

**Faktaopplysning til saken:**

I saksframstillingen står det at Bedriftshistorisk samling eies og drives av Yara AS.

Dette er ikke riktig.

Bedriftshistorisk samling eies og drives Av Norsk Hydro AS

-----

**Behandling:**

Torgeir Fosli og Nils Bjørnflaten foreslo

på vegne av Venstre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Høyre:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens innstilling til kultur- og stedsutviklingsutvalget, datert 28.4.2011:

4. Notodden kommune har som intensjon å støtte prosjektet om et nytt industrihistorisk museum i Sliperihallen og videreføre dagens kostnader for leie og strøm for Sliperihallen som tilskudd til Norsk industriarbeidermuseum (NIA).
5. Notodden kommune forutsetter at Notodden Utvikling AS, som prosjektleder, dokumenterer Riksantikvarens og Kulturminnevernets (Telemark fylkeskommune) vurdering av prosjektet når det gjelder lokalisering, Notoddens søknad om å komme på UNESCOs verdensarvliste og ombygging/bruk av fredede bygninger.
6. Notodden kommune forutsetter at saken kommer til ny behandling når en fullstendig prosjektplan foreligger.

Håvard Bakka (AP) foreslo:

Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

Kommunestyret ber rådmannen utrede Hydropark-alternativet til neste kommunestyremøte.

**Votering:**

Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 25 mot 16 stemmer.

**Vedtak:**

Saken utsettes til neste kommunestyremøte - 16.6.2011.

Rådmannen utreder Hydropark-alternativet til dette møtet.

-----

## Saksutredning:

### Saksframstilling til kultur- og stedsutviklingsutvalget 5.5.2011 og kommunestyret 19.5.2011:

#### Vedlegg utsendt til kommunestyrets behandling 19.5.2011:

1. Notat fra Notodden Utvikling AS, 22.03.2011 – Beskrivelse av prosjektet.
2. Rapport fra SixSides, 18.10.2010 – Lysbuen, industrihistorisk museum på Notodden.
3. Brev fra Fortidsminneforeningen, 10.02.2011.

#### **Bakgrunn:**

Museumsreformen som er gjennomført i Norge etter år 2000 har medført at museene i Telemark er organisert i tre konsoliderte enheter; Vest-Telemark Museum, Telemark Museum og Norsk Industrierbeidermuseum. I henhold til St.meld. nr. 22 (1999-2000), *Kjelder til kunnskap og oppleving*, var målet med reformen å skape større administrative enheter og faglig sterke miljøer. I praksis vil det i stor grad også være en forutsetning for statlige/fylkeskommunale tilskudd å inngå i en konsolidert enhet. Den konsoliderte enheten for Notodden er Norsk Industrierbeidermuseum. I dag er det kun Heddal bygdetun som inngår i museumssamarbeidet fra Notodden.

Yara AS som i dag eier og driver Bedriftshistorisk samling i Hydroparken har signalisert at de ønsker en ny løsning for fremtidig drift og eierskap. Notodden Utvikling AS har det siste året ledet et prosjekt som innebærer å etablere et nytt industrihistorisk museum i Sliperihallen der Telemarksgalleriet holder til i dag. Målet er å slå sammen Bedriftshistorisk samling og Telemarksgalleriet og etablere et nytt industrihistorisk museum som en konsolidert enhet under Norsk industrierbeidermuseum (NIA).

Notodden kommune leier i dag Sliperihallen som disponeres av Telemarksgalleriet AS. Kommunen inngikk i 1993 en 30 års leiekontrakt med Tinfos AS. Leiesummen er i dag ca. kr. 600.000,-. I tillegg dekker kommunen strømavgiftene som beløper seg til i underkant av kr. 200.000,-. Prosjektet legger til grunn at Notodden kommune viderefører disse kostnadene som årlig tilskudd til NIA og at NIA overtar leiekontrakten for Sliperihallen.

Notodden kommune er bedt om å stille seg positive til planene gjennom et intensjonsvedtak, slik at prosjektplanen kan ferdigstilles når det gjelder organisering, finansiering og drift. Notodden kommunes holdning er avgjørende for om prosjektet skal videreføres eller avsluttes.

#### **Vurdering:**

Det er rådmannens vurdering at Notodden vil være tjent med at Bedriftshistorisk Samling og Telemarksgalleriet AS slås sammen i et nytt industrihistorisk museum under NIAs eierskap og ledelse. NIA har, som konsolidert enhet, den faglige tyngde og erfaring som skal til for å ivareta og formidle samlingen på Notodden. Bedriftshistorisk samling har behov for oppgradering og Telemarksgalleriet AS har i flere år hatt en anstrengt økonomi etter at Telemark fylkeskommune trakk seg ut av fylkesgallerisamarbeidet.

Det er imidlertid kommet innsigelser når det gjelder lokalisering av Bedriftshistorisk samling (Hydromuseet) på Tinfos-området. I brev av 10.02.2011 går Fortidsminneforeningen (Telemark avdeling) mot disse planene. Det foreligger pr. i dag ikke skriftlige vurderinger av prosjektet fra Riksantikvaren eller Kulturminnevernet (Telemark fylkeskommune). Det er rådmannens oppfatning at slike vurderinger må foreligge når prosjektplanen ferdigstilles og kommer til ny behandling. Dette for å ivareta lokaliseringsspørsmålet på en god måte.

### **Konklusjon**

Notodden kommune har som intensjon å støtte dette prosjektet og videreføre dagens kostnader for leie og strøm til Sliperihallen som tilskudd til NIA. Notodden kommune støtter videre at NIA skal være fremtidig eier, leietaker og driver av et nytt industrihistorisk museum i henhold til intensjonene i museumsreformen.

Rådmannen forutsetter at saken kommer til ny behandling når en fullstendig prosjektplan foreligger. Rådmannen forutsetter videre at Notodden Utvikling AS, som prosjektleder, dokumenterer Riksantikvarens og Kulturminnevernets vurdering av prosjektet i forhold til lokalisering, Notoddens søknad om å komme på UNESCOs verdensarvliste og ombygging/bruk av fredede bygninger.

-----

### **Saken går tilbake til kommunestyret for behandling 16.6.2011**

#### **Nye vedlegg i saken:**

4. Utredning fra NUAS av 3.6.2011
5. Innspill fra Hydroparken AS
6. Innspill fra Norsk industriarbeidermuseum av 3.6.2011
7. Innspill fra SixSides
8. Innspill fra styret i Telemarksgalleriet
9. Innspill fra Tinfos av 6.6.2011

#### ***Kommunestyrets vedtak 19.5.2011:***

*Saken utsettes til neste kommunestyremøte - 16.6.2011.*

*Rådmannen utreder Hydropark-alternativet til dette møtet.*

Administrasjonen har fått konkretisert kommunestyrets ønske om mer informasjon i følgende spørsmål til NUAS som prosjektleder:

1. Hvilke vurderinger er gjort når det gjelder lokalisering av nytt industrimuseum i Hydroparken?
2. Er tilskuddene til prosjektet bundet opp til lokalisering i sliperihallen?
3. Er lokalisering vurdert i forhold til besøkspotensialet som ligger i Hydroparkens nærhet til Bok & Blueshus, planene for Notodden jernbanestasjon, Telemarkskanalen regionalpark, utbygging av jernverkstomta og Hydroparkens betydning i forhold til UNESCOs verdensarvliste?

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 56/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
8/11	Helse- og sosialutvalget	07.06.2011
8/11	Kultur- og stedsutviklingsutvalg	08.06.2011
12/11	Oppvekstutvalg	08.06.2011
35/11	Teknisk utvalg	08.06.2011
15/11	Landbruk- og viltutvalg	14.06.2011
19/11	Formannskapet	09.06.2011
56/11	Kommunestyret	16.06.2011

Saksbehandler: Elisabeth Steen

Arkivsaksnr: 11/256

Arkivkode: 151 &amp;14

RAPPORT 1. TERTIAL 2011 - ØKONOMI, ÅRSVERK OG NÆRVÆR -  
OG REVIDERT BUDSJETT 2011

## Formannskapets innstilling til kommunestyret:

1. Rapport 1. tertial 2011 økonomi, årsverk og nærvær - Revidert budsjett 2011 tas til etterretning.
2. Fremlagt forslag til endringer i driftsbudsjettet 2011 vedtas:

Driftsbudsjett:	2011
<b>Felles</b>	
Skatt på inntekt og formue	-2 017
Rammetilskudd	-489
Tilskudd særlig ressurskrevende tjenester - økning fra 2010	-512
Tilskudd særlig ressurskrevende tjenester - økning fra 2011	-3 900
<b>Sum økning til fordeling drift</b>	<b>-6 918</b>
<b>Fordelt på seksjonene:</b>	
<b>Sentraladministrasjon/felles</b>	
Økt lønnsreserve fra 3,25 % til 4,25 %	2 218
Redusert ramme	-1 000
<b>Oppvekst</b>	
Redusert ramme	-300
<b>Helse og omsorg</b>	
Økt kostnad særskilt ressurskrevende tjenester - økt tilskudd 2011	3 900
Økt ramme psykisk helsevern (manglende avsetning 2010)	600
Udekket merforbruk HBT	500
<b>Sosial og flyktninger</b>	
Udekket merforbruk sosialhjelp	1 000
<b>Sum endringer driftsbudsjett</b>	<b>6 918</b>
<b>Mer-/mindreforbruk</b>	<b>0</b>

## 3. Fremlagt forslag til endringer i investeringsbudsjettet 2011 vedtas:

				<b>Tillegg</b>	
	<b>Vedtatt</b>	<b>Ny</b>	<b>Rest 31.12.10</b>	<b>ramme</b>	<b>2011</b>
Revidert budsjett 14.04.11	324 983 928	621 263 928	79 565 392	296 280 000	128 510 302
<b>Forslag til nye investeringer:</b>					
Elektrisk anlegg kirkene		1 050 000		1 050 000	450 000
Driftsmidler kirkegårdsdrift		900 000		900 000	
Ny kirkegård		0		0	
Gjerde Meaksmoen barnehage		200 000		200 000	200 000
Vaskemaskiner institusjon		150 000		150 000	150 000
Legekantor NOS		0		0	
Jordingsfeil - kino/teater		400 000		400 000	400 000
Ventilasjonsanlegg Ramsflog		650 000		650 000	650 000
Sprinkling /ny trapp Skoland		1 300 000		1 300 000	1 300 000
Sprinkling Aula Skoland		700 000		700 000	700 000
Gransherad bygdeheim - oppgradering/brannsikring		5 300 000		5 300 000	1 800 000
Prosjektering Haugmotun		467 000		467 000	367 000
Prosjektering Storgata fra 2014		0		0	950 000
VA Lisleherad øst		700 000		700 000	700 000
GS-vei Olaf Moensveg-Lisleherad		1 500 000		1 500 000	1 500 000
Utvidelse Høgås skole - prosjektering 2011		0		0	1 000 000
Kjøp av flyplass		0		0	
<b>Dekning:</b>		0			
Reduksjon Landmålingsutstyr		-200 000		-200 000	-200 000
Digitalisering teknisk arkiv til 2012		0		0	-2 000 000
ENØK NOS reduseres		-1 800 000		-1 800 000	-1 500 000
<b>*Ny skjermet enhet NB: se siste rad i tabellen</b>		<b>-4 217 000</b>		<b>-4 217 000</b>	<b>-2 117 000</b>
Ny skjermet enhet oppbudsjetteres 2015		0		0	
Enøk kommunale bygg		-500 000		-500 000	-500 000
Fra Abelsgt./Telnesgt		-3 300 000		-3 300 000	
Abelsgt./Telnesgt oppbudsjetteres 2015		0		0	
Avlastningsbolig barn		-200 000		-200 000	-200 000
Utsatt veilys i kirkeparken		0		0	-800 000
<b>Rådmannens forslag</b>	<b>324 983 928</b>	<b>624 363 928</b>	<b>79 565 392</b>	<b>299 380 000</b>	<b>131 360 302</b>
<b>* Ny skjermet enhet legges inn igjen se formannskapetets behandling 9.6.2011</b>		<b>+4 217 000</b>		<b>+4 217 000</b>	<b>+2 117 000</b>

**Tidligere innstillinger/behandlinger:****Rådmannens innstilling til formannskapet:**

1. Rapport 1. tertial 2011 økonomi, årsverk og nærvær - Revidert budsjett 2011 tas til etterretning.
2. Fremlagt forslag til endringer i driftsbudsjettet 2011 vedtas:

<b>Driftsbudsjett:</b>	<b>2011</b>
<b>Felles</b>	
Skatt på inntekt og formue	-2 017
Rammetilskudd	-489
Tilskudd særlig ressurskrevende tjenester - økning fra 2010	-512
Tilskudd særlig ressurskrevende tjenester - økning fra 2011	-3 900
<b>Sum økning til fordeling drift</b>	<b>-6 918</b>
<b>Fordelt på seksjonene:</b>	
<b>Sentraladministrasjon/felles</b>	
Økt lønnsreserve fra 3,25 % til 4,25 %	2 218
Redusert ramme	-1 000
<b>Oppvekst</b>	
Redusert ramme	-300
<b>Helse og omsorg</b>	
Økt kostnad særskilt ressurskrevende tjenester -økt tilskudd 2011	3 900
Økt ramme psykisk helsevern (manglende avsetning 2010)	600
Udekket merforbruk HBT	500
<b>Sosial og flyktninger</b>	
Udekket merforbruk sosialhjelp	1 000
<b>Sum endringer driftsbudsjett</b>	<b>6 918</b>
<b>Mer-/mindreforbruk</b>	<b>0</b>

3. Fremlagt forslag til endringer i investeringsbudsjettet 2011 vedtas:

	<b>Vedtatt</b>	<b>Ny</b>	<b>Rest 31.12.10</b>	<b>Tillegg ramme</b>	<b>2011</b>
Revidert budsjett 14.04.11	324 983 928	621 263 928	79 565 392	296 280 000	128 510 302
<b>Forslag til nye investeringer:</b>					
Elektrisk anlegg kirkene		1 050 000		1 050 000	450 000
Driftsmidler kirkegårdsdrift		900 000		900 000	
Ny kirkegård		0		0	
Gjerde Meaksmoen barnehage		200 000		200 000	200 000
Vaskemaskiner institusjon		150 000		150 000	150 000
Legekantor NOS		0		0	
Jordingsfeil - kino/teater		400 000		400 000	400 000
Ventilasjonsanlegg Ramsflog		650 000		650 000	650 000
Sprinkling /ny trapp Skoland		1 300 000		1 300 000	1 300 000
Sprinkling Aula Skoland		700 000		700 000	700 000
Gransherad bygdeheim - oppgradering/brannsikring		5 300 000		5 300 000	1 800 000
Prosjektering Haugmotun		467 000		467 000	367 000
Prosjektering Storgata fra 2014		0		0	950 000
VA Lisleherad øst		700 000		700 000	700 000
GS-vei Olaf Moensveg-Lisleherad		1 500 000		1 500 000	1 500 000

Utvidelse Høgås skole - prosjektering 2011		0		0	1 000 000
Kjøp av flyplass		0		0	
<b>Dekning:</b>		0			
Reduksjon Landmålingsutstyr		-200 000		-200 000	-200 000
Digitalisering teknisk arkiv til 2012		0		0	-2 000 000
ENØK NOS reduseres		-1 800 000		-1 800 000	-1 500 000
Ny skjermet enhet		-4 217 000		-4 217 000	-2 117 000
Ny skjermet enhet oppbudsjetteres 2015		0		0	
Enøk kommunale bygg		-500 000		-500 000	-500 000
Fra Abelsgt./Telnesgt		-3 300 000		-3 300 000	
Abelsgt./Telnesgt oppbudsjetteres 2015		0		0	
Avlastningsbolig barn		-200 000		-200 000	-200 000
Utsatt veilys i kirkeparken		0		0	-800 000
<b>Rådmannens forslag</b>	<b>324 983 928</b>	<b>624 363 928</b>	<b>79 565 392</b>	<b>299 380 000</b>	<b>131 360 302</b>

Notodden kommune, 31.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

### **Formannskapet i møte 9.6.2011:**

#### **Behandling:**

Morten Halvorsen foreslo på vegne av SOL, AP, FrP og H:

Endring i forhold til rådmannens innstilling pkt 3 - investeringsbudsjettet:

Ny skjermet enhet opprettholdes	+ kr 4.217.000
Oppgradering Sentrumsbygg 2012 (10,5 mill.) reduseres tilsvarende	- <u>kr 4.217.000</u>
Endring i investeringsperioden	= 0

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling pkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag fra SOL, AP, FrP og H ble vedtatt med 10 mot 1 stemme som ble avgitt for rådmannens innstilling.

-----

**Helse- og sosialutvalget, oppvekstutvalget, kultur- og stedsutviklingsutvalget, teknisk utvalg og landbruk- og viltutvalget** har behandlet saken.

Saksprotokoller legges ut direkte i kommunestyrets møte 16.6.2011



## **Saksutredning:**

### **Utlagt i saken:**

1. Brev fra Notodden kirkelig fellesråd om etablering av ny gravlund

### **Vedlegg:**

1. Rapport 1. tertial 2011 økonomi, årsverk og nærvær – revidert budsjett 2011

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 57/11**

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
28/11	Formannskapet	09.06.2011
57/11	Kommunestyret	16.06.2011

Saksbehandler: Berit Listog	Arkivsaksnr: 10/1480
	Arkivkode: 232

**SØKNADER OM FRITAK FOR EIENDOMSSKATT****Formannskapets innstilling til kommunestyret:**

1. Søknad om fritak fra eiendomsskatt for Oscar Nissensgate 4 og 6, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 16A, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 7B, 9A, 9B, 10A, 10B, 12A, 13A, 14B, 15A, 15B, 16A, 18A, 18B, Industrigata 4B, 5B, 8B, 9A, 9B, Villaveien 5, Birkelandsgate 15, Reshjem gård gnr 76 bnr 2, Solhaugveien 1, Kanalveien 13, 33, avslås.
2. Søknad om fritak for eiendomsskatt etter for studentboliger eid av Studentsamskipnaden i Telemark, avslås.
3. Eiendom 150/3 og 131/1 gis 50% fritak for eiendomsskatt etter lovens § 7 b.

Av innbetalt eiendomsskatt opprettes et fond med retningslinjer som skal gi innehavere av fredede og verneverdige bygninger/eiendommer mulighet for å søke tilskudd. Størrelse på fond og retningslinjer behandles i egen sak som legges fram for formannskapet innen budsjettbehandling 2012.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til formannskapet:**

4. Søknad om fritak fra eiendomsskatt for Oscar Nissensgate 4 og 6, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 16A, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 7B, 9A, 9B, 10A, 10B, 12A, 13A, 14B, 15A, 15B, 16A, 18A, 18B, Industrigata 4B, 5B, 8B, 9A, 9B, Villaveien 5, Birkelandsgate 15, Reshjem gård gnr 76 bnr 2, Solhaugveien 1, Kanalveien 13, 33, avslås.
5. Søknad om fritak for eiendomsskatt etter for studentboliger eid av Studentsamskipnaden i Telemark, avslås.
6. Eiendom 150/3 og 131/1 gis 50% fritak for eiendomsskatt etter lovens § 7 b.

Notodden kommune, 31.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Formannskapet i møte 9.6.2011:**

Nils Bjørnflaten (FrP) foreslo:

Notodden kommune fritar søkerne i pkt 1 for eiendomsskatt.

Morten Halvorsen (SOL) foreslo:

Av innbetalt eiendomsskatt opprettes et fond med retningslinjer som skal gi innehavere av fredede og verneverdige bygninger/eiendommer mulighet for å søke tilskudd.

Størrelse på fond og retningslinjer behandles i egen sak som legges fram for formannskapet innen budsjettbehandling 2012.

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling pkt 1 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer som ble avgitt for Nils Bjørnflatens forslag.

Rådmannens innstilling pkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Morten Halvorsens forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme.

## Saksutredning:

### Utlagt i saken:

1. Lov om eideomsskatt til kommunane av 1975.
2. Brev fra Riksantikvaren datert 25.11.2010.
3. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Oscar Nissensgate 4 og 6, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 16A, datert 8.12.10 - 10.5.2011.
4. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Bjørnstjerne Bjørnsonsgate 7B, 9A, 9B, 10A, 10B, 12A, 13A, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 18A, 18B, datert 8.12.10 - 10.5.2011.
5. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Industrigata 4B, 5B, 8B, 9A, 9B, datert 8.12.10 - 10.5.2011.
6. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Villaveien 5, datert 1.5.2011.
7. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Birkelandsgate 15, datert 17.4.2011.
8. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Reshjem gård gnr 76 bnr 2, datert 5.1.2011.
9. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Solhaugveien 1, datert 22.12.2010.
10. Søknad om fritak for eiendomsskatt for Kanalveien 13, 33, datert 4. og 14.12.2010.
11. Søknad om fritak for eiendomsskatt for studentboliger eid av SiTel, datert 5.1.2010.

### 1. Sammendrag (ved formannskapetets behandling 9.6.2011)

Det har våren 2011 kommet inn 33 søknader om fritak for eiendomsskatt.

Det foreligger én søknad etter eiendomsskattelovens § 7 a og 32 søknader etter eiendomsskattelovens § 7 b.

Rådmannen anbefaler at søknadene avslås, men at 2 eiendommer gis delvis fritak etter likhetsprinsippet.

### 2. Bakgrunn for saken

Alle eiendommer, i daværende skattetakstsone i kommunen, ble omtaksert for eiendomsskatt i løpet av 2005/2006. Skattesonen ble noe utvidet i 2007. I 2010 ble skattesonen utvidet til å gjelde hele kommunen.

Etter at eiendomsskatten for 2011 ble skrevet ut har det kommet inn flere søknader om fritak for eiendomsskatt med begrunnelse i "historisk verde". Søknadene har trolig kommet på bakgrunn av medieoppslag der Riksantikvaren anbefaler kommunene å gi fritak for eiendommer med "historisk verde".

I tillegg har Studentsamskipnaden i Telemark (SiTel) søkt fritak for eiendomsskatt for boligeiendommene sine i Notodden, Bø og Porsgrunn med begrunnelse i at de tilrettelegger for velferdstilbud for studenter, og at de representerer en ressurs for lokalsamfunnet.

### 3. Saksopplysninger:

#### 3.1 Lovgrunnlaget

[Lov om eiendomsskatt til kommunane \(eiendomsskattelova\)](#) § 5 tar for seg hvilke eiendommer som obligatorisk er fritatt for eiendomsskatt, mens § 7 tar for seg hvilke eiendommer kommunestyret kan fritta helt eller delvis for eiendomsskatt.

I eiendomsskattelovens § 7 er det fire muligheter for fritak:

*”§ 7 Kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt:*

- a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.*
- b) Bygning som har historisk verdi.*
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.*
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommune.*

Ved søknader om fritak for eiendomsskatt er det altså lovens § 7 som kommer til anvendelse. Eiendomsskatteloven § 7 er en kan-bestemmelse. Kommunestyret står med andre ord fritt til å bestemme om fritak skal gis etter § 7. Det står da også innledningsvis i § 7 at ”kommunestyret kan fritaka desse eigedomane heilt eller delvis for eigedomsskatt” .....

### 3.2 Søknad fra SiTel om fritak for eiendomsskatt for sine boligeiendommer ( § 7 a)

SiTel søker om fritak for eiendomsskatt for sine boligeiendommer. De begrunner søknaden om fritak med at en studentsamskipnad har som oppgave å tilrettelegge velferdstilbud for studenter på lærestedet. Videre skriver de at en høyere utdanningsinstitusjon og studentsamskipnaden representerer en ressurs for ethvert lokalsamfunn, i form av arbeidsplasser, kjøpekraft og kompetanse. De hevder at de uten tvil tilfredsstiller forutsetningene for fritak etter eiendomsskatteloven. De skriver videre at vertskommunene har ulik praksis med å kreve eiendomsskatt av studentsamskipnadene, der om lag halvparten av kommunene krever eiendomsskatt.

### 3.3 Søknader om fritak for eiendomsskatt etter § 7 b) - ”Historisk verdi”

Søknadene om fritak som har kommet inn er begrunnet med at bygningene/eiendommene har ”historisk verdi”.

Når det gjelder søknad etter § 7 b kan kommunestyret avslå en søknad om fritak uten å ta stilling til hvorvidt eiendommen oppfyller lovens krav om ”historisk verdi” - dersom kommunestyret uansett ikke ønsker skattefrihet.

Dersom kommunestyret ønsker å gi skattefritak finnes det noe veiledningsmateriell for vurderingene av fritak etter § 7 b. Finansdepartementet har laget en uttalelse om fritak etter nevnte bestemmelse. I tillegg har E Harboe har sagt noe mer i sin bok. Harboe skriver innledningsvis: *”Hvilke eiendommer som har historisk verdi, må avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering der kommunestyret i utgangspunktet ikke er bundet av andre instansers vurdering. Faginstansers vurdering vil likevel kunne ha stor betydning som grunnlag for vurderingen, som for eksempel når en bygning er fredet etter lov om kulturminner. Det synes forsvarlig om kommunen på generell basis beslutter at fredede eiendommer unntas for skatteplikt.”*

3.4 Kommunestyrets tidligere vedtak om fritak etter § 7:

Kommunestyret har tidligere fritatt disse eiendommene i budsjettvedtaket av 15.12.05 for 2006:

- A. Næringsdelen av gårds- og skogbruk. (Nå er landbrukseiendom innbakt i loven)
- B. Lokaler til barnehagedrift der dette ikke samtidig er bolig. (§7a)
- C. Fylkeskommunale eiendommer. (§ 7a)
- D. Lokaler som eies og benyttes av kultur/- idrettsforeninger, der dette ikke samtidig er bolig. (§7a)
- E. Notodden boligstiftelse sine eiendommer. (§7a)
- F. Nordlien og Heddal boligstiftelse sine eiendommer. (§7a)
- G. Rehabo og Blå Kors sine eiendommer. (§7a)

Kommunestyret har også tidligere delvis fritatt gårdsnr/bruksnr 33/1 (fredet stue i andre etasje av hovedhus) og 63/1 (bolighus i 2 etasjer fra 2. halvdel av 1700-tallet og loft (§ 7b) samt Kanalveien 29 som tidligere var galleri (§ 7 a).

Alt som har med vedtak om eiendomsskatteutskrivningen for det enkelte skatteår gjelder kun for ett år, jf eiendomsskatteoven § 10.

#### **4. Vurdering**

##### **4.1 Fritak etter § 7 a)**

SiTel søker om fritak for eiendomsskatt for sine boligeiendommer med begrunnelse i velferdstilbud for studentene, samt at de er en ressurs for lokalsamfunnet.

Etter rådmannens vurdering er det flere private aktører som leier ut boliger til studenter. Disse har ikke fritak for eiendomsskatt. Vurdert opp mot likhetsprinsippet finner rådmannen det ikke riktig at SiTel får fritak for eiendomsskatt for boliger leid ut til studenter.

Studentsamskipnaden i Telemark (SiTel) har også søkt fritak for eiendomsskatt for boligeiendommene sine i Bø og Porsgrunn, men har her fått avslag.

Eventuelt fullt fritak for eiendomsskatt for SiTel vil (for 2011) utgjøre om lag kr 172.000,-.

##### **4.2 Fritak etter § 7 b)**

Bygninger av historisk verdi kan som nevnt over gis fritak etter lovens § 7 b). Dersom kommunestyret ønsker å bruke denne fritaksmuligheten, må det gjøres en nærmere vurdering av hva som ligger i begrepet "historisk verdi".

I Notodden kommune er det flere eiendommer som kan vurderes inn under begrepet historisk verdi:

##### Fredning etter kulturminneloven

Eiendommene i Tinfos-området er under fredning etter kulturminnelovens § 20, en såkalt kulturmiljøfredning.

Kulturlandskapet ved Heddal stavkirke har en områdefredning etter kulturminnelovens § 21.

Bevaring etter plan- og bygningsloven

Eiendommene i Grønbyen, Casino m.fl. er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven.

Dersom kommunestyret skal fritta eiendommene som har søkt, bør en etter likhetsprinsippet fritta alle i samme kategori. Det betyr at flere eiendommer, for eksempel i sentrum og Villamoen også bør tas med.

Enkeltbygg som er fredet i landbruksområder

Det finnes flere enkeltbygg i kommunen som er fredet etter (gammel) bygningsfredningslov av 1920. I store trekk er det her snakk om loft på landbrukseiendommer. Landbruksbygg (som loft/stabbur er en del av) er ikke med i takstgrunnlaget.

Når det gjelder søknad om fritak fra Reshjem gård, er denne gården taksert med landbrukstakst (der loftet ikke inngår). Rådmannen ser dermed ikke at det er spesielt grunnlag for å gi fritak for eiendomsskatt her.

Kommunestyret har tidligere delvis fritatt gårdsnr/bruksnr 33/1 (fredet stue i andre etasje av hovedhus) og 63/1 (bolighus i 2 etasjer fra 2. halvdel av 1700-tallet og loft (§ 7b). Det finnes to andre eiendommer i samme kategori, to fritidsboliger på Øysteinstul stasjon, gnr/bnr 150/3, samt gnr/bnr 131/1. Etter likhetsprinsippet bør enten disse også gis fritak, eller så bør fritak for de to som har fått fritak tidligere opphøre.

Økonomisk konsekvens ved å gi fritak for 150/3 og 131/1 er ved 50% fritak: kr 4454,- og ved 20% fritak: kr. 1782,-.

Innspill fra Riksantikvaren med rådmannens vurdering

Riksantikvaren sendte i november 2010 ut et brev til alle kommuner der han anbefaler kommunene å gi fritak for eiendomsskatt til eiendommer/bygninger med historisk verdi.

Selv om Riksantikvaren har gitt en slik anbefaling er dette en avgjørelse der kommunestyret står helt fritt i forhold til om de ønsker å gi fritak eller ikke.

Rådmannen ser at eiere av slike bygninger og kulturlandskap med historisk verdi kan bli pålagt restriksjoner i forhold til planer om tilbygg eller utbedring, og at dette kan være en reell ulempe for eierne. Samtidig ser det ikke ut for at markedsverdien av disse bygningene er spesielt lavere enn nivået ellers, heller tvert om. Det er derfor rimelig å anta at ulempene ikke vurderes som store av markedet.

Økonomiske konsekvenser av eventuelt vedtak om delvis fritak (omtrentlig beregning)

"Fredningssak pågår":	50% fritak: kr 255 000
	20% fritak: kr 102 000
"Regulert til bevaring":	50% fritak: kr 175 000
	20% fritak: kr 70 000
"Freda"	50% fritak: kr 37 000
	20% fritak: kr 15 000
Til sammen 50%:	kr 467 000
Til sammen 20%:	kr 187 000

Vedtaket om fritak vil gi betydelig reduserte inntekter til kommunen. Dersom søkerne får (delvis) fritak for eiendomsskatt, vil resten av skatteyterne måtte betale mer for å dekke opp det det koster å gi disse fritak.

Å innvilge fritak for freda eiendommer eller eiendommer regulert til bevaring, vil imidlertid kunne få konsekvenser ved eventuelt framtidige fredninger/bevaringer. Dette kan derfor dreie seg om millionbeløp for kommunen.

Et annet moment er at fritak kan gi økt vekst i boligprisene.

### 4.3 Andre forhold

Kommunestyret har tidligere fritatt Kanalveien 29 for eiendomsskatt (§ 7 a). Eiendommen var tidligere galleri, men er nå brukt som bolig. Grunnlaget for å fritta eiendommen for eiendomsskatt har dermed falt bort, og eiendomsskatt bør dermed kreves framover.

### 5. Alternative løsninger

Kommunestyret kan velge flere ulike løsninger.

#### § 7 a)

Kommunestyret kan gi SiTel helt eller delvis fritak for eiendomsskatt.

#### § 7 b)

1. Helt eller delvis fritak for eiendomsskatt for eiendommer fredet etter kulturminneloven og eiendommer regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven
2. Helt eller delvis fritak for eiendomsskatt kun for eiendommer fredet etter kulturminneloven, og ikke de som er "under fredning".
3. Helt eller delvis fritak for eiendomsskatt kun for eiendommer regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven.
4. I tillegg kan kommunestyret gå inn for en vurdering av "historisk verdi" også for bygninger/eiendommer som ikke er regulert til bevaring eller er fredet. Det vil da gi en ren skjønnsmessig vurdering fra sak til sak.

De ulike alternativene kan kombineres på flere måter.

Kommunestyret kan også la være å videreføre fritak for eiendomsskatt for eiendommene 33/1 og 63/1.



**6. Oppsummering/konklusjon**

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av saksframstillingen over at søknader om fritak for eiendomsskatt avslås.

Eiendom 150/1 og 131/1 gis 50% fritak for eiendomsskatt etter lovens § 7 b.

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 58/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
21/11	Formannskapet	09.06.2011
58/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Tom Hjorth

Arkivsaksnr: 10/85  
Arkivkode: 611 Q65

**NOTODDEN FLYPLASS - INNGÅELSE AV AVTALE MED  
GRUNNEIERNE OM KJØP AV AREALER**

**Formannskapets innstilling til kommunestyret:**

Vedlagte avtale mellom Notodden kommune og grunneierne om kjøp av flyplassarealene godkjennes.

Finansiering av kjøpet tas inn i budsjettet for 2012.

**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Vedlagte avtale mellom Notodden kommune og grunneierne om kjøp av flyplassarealene godkjennes.  
Finansiering av kjøpet tas inn i budsjettet for 2012.

Notodden kommune, 30.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

**Formannskapet i møte 9.6.2011:**

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. Fremforhandlet avtale med grunneierne om kjøp av grunn til flyplassarealer.

### **Saksopplysninger:**

I forbindelse med kommunestyrets behandling av forslag til ny leieavtale for flyplassarealene den 23.9.10, ble det fattet følgende vedtak:

1. *Rådmannen forhandler med grunneierne til flyplassarealene om kjøp av arealene.*
2. *Resultatet av forhandlingene legges fram til politisk behandling og godkjenning.*
3. *Dersom forhandlingene ikke gir et tilfredsstillende resultat, bes rådmannen om å forberede en ekspropriasjonssak om flyplassarealet.*

Etter flere forhandlingsmøter med grunneierne har det lyktes å bli enige med dem om en avtale om kjøp av arealene. Det vises til vedlagte avtale.

### **Vurdering:**

Det er i det alt vesentlige avtalens pkt. 2 og 3 som er hovedpunktene i avtalen. Rådmannen vil derfor først og fremst knytte noen merknader til disse punktene.

#### Ad pkt. 2

I forhandlingene om kjøp framhevet grunneierne som begrunnelse for sitt tilbud at det var meget påregnelig at flyplassarealene ville bli omregulert til industri/handel/annen bebyggelse. Dette var begrunnet med den usikkerheten som har framstått de siste årene m.h.t. opprettholdelse av flyplassen eller ikke. Nedleggelse av flyplassen og endret reguleringsformål til utbyggingsgrunn ville innebære en langt høyere arealverdi enn hva gjeldende reguleringsplan tilsier. Det kan nevnes at naboarealer ved flyplassen som er regulert til industri/forretningsformål, er blitt solgt for kr. 2-300 pr. m<sup>2</sup> de siste årene.

Med bakgrunn i dette krevde grunneierne kr. 60,- pr. m<sup>2</sup>, samt en verdiøkningssklausul ved endret bruk/regulering av arealene.

Rådmannens utgangspunkt under forhandlingene har hele tiden vært at arealene må prissettes ut i fra nåværende bruk og reguleringsformål (trafikkområde). Flyplassen fikk ny asfalt i fjor for en pris på ca. 9 mill. kr., og det må derfor påregnes at kommunen ønsker å opprettholde flyplassen i mange år framover.

I forbindelse med de tidligere forhandlingene med grunneierne om leiepris, krevde alle grunneierne en lik pris tilsvarende det prisnivået som var fastsatt i en verdivurdering pr. 1.1.2001 for Hans Arne Haaves flyplassarealer.

Ved fjorårets forhandlinger med grunneierne om ny leieavtale ble det derfor med fra deres side på grunnlag av verddivurderingen krevd en lik leiepris på kr. 1,50 pr. m<sup>2</sup>. Dette tilsvarte omtrent den indeksregulerte prisen som kommunen allerede betalte for leie av Hans Arne Haaves arealer på flyplassen.

Ved kjøp av leiearealer er det vanlig i henhold til rettspraksis å legge til grunn en kapitalisert verdi. Ved fastsetting av festerenten skal det legges til grunn hvilken normalavkastning bortfesteren ville fått av kapitalen dersom arealene var blitt solgt og pengene plassert på annen måte. Høyesterett har tidligere brukt en kapitaliseringsrente på 5 % ved innløsning, men rettspraksis har de siste årene med bakgrunn i det lave rentenivået lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 3 - 4 %. Den kapitaliserte verdien av kr. 1,50 vil med 3 % utgjøre kr. 50,- pr. m<sup>2</sup>, og med 4 % kr. 37,50 pr. m<sup>2</sup>.

Etter flere forhandlingsmøter lyktes det å bli enig med grunneierne om en omforent pris på kr. 42,50 pr. m<sup>2</sup>. Dette er en pris som etter rådmannens mening er akseptabel for disse arealene, og som anbefales godkjent.

#### Ad pkt. 3

Med bakgrunn i den usikkerheten som har vært de siste årene i forhold til flyplassens fremtid, finner rådmannen det rimelig at grunneierne har en klausul i avtalen om å kunne kreve ny prisfastsettelse etter markedsverdi ved evt. endret bruk, salg, omregulering eller lignende. Dersom slike forhold inntreffer innen 10 år skal 100 % av verdiøkningen tilfalle grunneierne. Innen 15 år skal de ha 50 % av verdiøkningen, og innen 20 år 25 % av verdiøkningen. Dette innebærer at så lenge det ikke skjer noen endret bruk, salg eller reguleringsendring for flyplassarealene i løpet av 20 år fra avtaleinngåelsen, vil verdiøkningseklausulen i pkt. 3 bortfalle.

Dette punktet var viktig for grunneierne å få inn i avtalen, og medførte at de var villige til å nedjustere sitt priskrav. Det forhindrer at kommunen innenfor de angitte periodene skal høste en urimelig og urettferdig gevinst ved evt. omregulering, salg eller annen bruk av flyplassarealene.

#### Økonomi

Med et samlet totalareal på ca. 317.000 m<sup>2</sup>, vil kjøpesummen totalt utgjøre ca. 13,5 mill kr. Dette er selvsagt et betydelig beløp som antagelig vil måtte lånefinansieres. Kjøpesummen skal utbetales i begynnelsen av 2012, og det må derfor tas hensyn til finansieringen i forbindelse med budsjetteringen for 2012.

Rådmannen mener for øvrig at det uansett er mer økonomisk fordelaktig å eie framfor å leie. Det skaper også en forutsigbarhet m.h.t. disponeringen av arealene, og virksomheten i tilknytning til arealene. Flystripa fikk ny asfalt i fjor for ca. 9 mill kr., og det er gjennom årene foretatt store investeringer i tilknytning til flyplassen.

Vi vet også at det ligger forurensning i grunnen fra byggingen av flyplassen, bl.a. avfallsmasser fra Tinfos Jernverk. Kommunen som foresto utbyggingen, vil i henhold til forurensningsloven anses å være ansvarlig for utgiftene dersom dette må fjernes. Når kommunen selv eier flyplassarealene, vil det være større anledning til å styre håndteringen av denne forurensningen dersom problemstillingen skulle oppstå.

**Vurdering av evt. bruk av ekspropriasjon som alternativ**

Rådmannen mener at det vil være svært lite fornuftig å gå til ekspropriasjon av arealene for om mulig å oppnå en lavere pris. Dette vil snarere innebære en ganske stor risiko for en høyere pris for arealene enn kr. 42,50 som nå er avtalt. Ved ekspropriasjonsskjønn skal det ved verdsettelsen av arealer foretas en påregnelighetsvurdering etter vederlagslovens § 5 på hva arealene vil kunne bli brukt til på sikt. Med all den usikkerheten som har vært de siste årene vedr. flyplassens fremtid, skal en ikke se bort fra at en skjønnsrett vil kunne verdsette arealene som utbyggingsgrunn, og dermed ende opp med en langt høyere pris.

Det skal også påpekes at det vil påløpe en god del ekstrakostnader ved en ekspropriasjon til advokater og skjønnsrett, ulemper for alle parter, og ikke minst at en ekspropriasjonsprosess vil kunne ta lang tid.

Rådmannen gjør også oppmerksom på at siden reguleringsplanen for flyplassområdet er eldre enn 10 år, må det som tidligere nevnt søkes departementet om tillatelse til ekspropriasjon. Med bakgrunn i at grunneierne har vært villige til frivillig å inngå leieavtale, er det ingen garanti for at departementet vil samtykke i ekspropriasjon til fordel for kommunen.

Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at avtalen med grunneierne godkjennes.

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 59/11

---

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
20/11	Formannskapet	09.06.2011
59/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler:	Sondre Berget	Arkivsaksnr: 11/626
		Arkivkode: 614 M7 &42

## NY BRANNSTASJON - TILLEGGSBEVILGNING

**Formannskapetets innstilling til kommunestyret:**

Bygging av brannstasjon gjennomføres.

Avsatte midler til lokalisering *psykisk helse* (10 mill. kr.) i 2012 omdisponeres til brannstasjon.

**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Bygging av brannstasjon utsettes. Investeringen vurderes på nytt i behandlingen av budsjett 2012.

Notodden kommune, 30.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

**Formannskapet i møte 9.6.2011:**

**Behandling:**

Morten Halvorsen (SOL) foreslo:

Bygging av brannstasjon gjennomføres.

Avsatte midler til lokalisering *psykisk helse* (10 mill. kr.) i 2012 omdisponeres til brannstasjon.

**Votering:**

Morten Halvorsens forslag ble vedtatt med 10 mot 1 stemme som ble avgitt for rådmannens innstilling.



## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. Notat av 27.05.2011 fra brannsjefen
2. Brev av 26.5.2011 fra Sivilforsvarsinspektør.

### Ny brannstasjon

Notodden kommune planlegger å bygge ny brannstasjon ved Notodden flyplass. Eksisterende brannstasjon holder en for lav standard. Det er tidligere planlagt om- og påbygging av eksisterende brannstasjon, men etter at kostnadene ble klare ble det bestemt av kommunestyret å bygge ny brannstasjon i stedet.

Notodden flyplass leverer tomt ferdig oppfylt og komprimert klar til bygging. Flyplassen skal ferdigstille utomhusarbeidene inkludert asfaltering og plenlegging. Byggeprosjektet er lyst ut som en totalentreprise med forhandlinger. Vinneren av totalentreprisekonkurransen tilbyr et topp moderne bygg, som vil sikre brannberedskapen og dekke behovene for Notodden Brannvesen i flere tiår fremover.

I 2009 ble det hentet inn en priskalkyle på bygging av en ny stasjon i stedet for å bygge om eksisterende bygg. Priskalkylen den gang lå på ca 23 millioner (pluss tomt). Dette var det laveste anslaget som kom inn. Den gangen var det flere nødvendige ting som ikke var med i priskalkylen som er med i dagens kalkyle. Eksisterende bevilgning er på 22,7 millioner.

### Kommentarer til tidligere kostnadsoverslag

Eksisterende bevilgning er basert på prisoverslag av 21.05.2009, og for å sammenligne dette overslaget med dagens tilbud antas følgende kostnader:

- Tidligere antatt prosjektsum til bygg på 1800 m<sup>2</sup> (unntatt sivilforsvarslager): 23 millioner.
- Tidligere medgått (ombygging): 1,5 millioner.
- Prosjektering / prosjektledelse: 1 million.
- Inventar: 1,5 millioner.
- Uforutsette kostnader: 1 million.
- Prisstigning 2009 – 2011: 1 million.
- Nye krav på grunn av ny byggeforskrift: 2 millioner.

Sum kostnad ombygging justert til dagens nivå er 31 millioner kroner.

### Innhold i ny brannstasjon

Det er gjennomført et omfattende prosjekteringsarbeid for å komme frem til en best mulig løsning, både med tanke på å holde investeringskostnaden og driftskostnadene nede. Det er lagt stor vekt på at brannvesenet skal ha gode arbeidsforhold. Ny stasjon legger til rette for rasjonell drift og godt arbeidsmiljø med fokus på lovverk, helse, miljø og sikkerhet. Nytt bygg ivaretar og gjør bruken av utstyret bedre, og forenkler i forhold til en rekke tilleggsoppgaver.

Prosjektet vil kunne dekke kommunens behov for brannstasjon i overskuelig fremtid, samtidig som den i tillegg er tilrettelagt for fremtidige endringer. Det er sammenlignet med over 10 andre brannstasjoner og brukerne har vært tett involvert i hele prosessen. Det er store forventninger til at dette kan bli en brannstasjon til etterfølgelse for andre. Hovedfokus har vært økonomi, funksjonalitet og en god driftssituasjon. Bygget har energibrønn (varmeveksler som henter varme fra grunnvannet), og som brukes til romoppvarming (vannvarme i gulv og radiatorer), ventilasjonsvarme, varmtvann og ventilasjonskjøling. Energien som hentes ut av energibrønnen dekker i underkant av halvparten av det totale energibehovet for bygget. Bygget har topp moderne ventilasjonsanlegg etter dagens byggeforskrifter. Hele det tekniske anlegget inkludert låsesystemet styres i detalj og tilkobles kommunens sentrale styringssystem. Bygget lages for hard og døgkontinuerlig bruk, hvor blant annet garasjergulvet tåler kjøring med kjetting.

**Brannstasjonen som nå kan bygges inneholder:**

- Nok garasje plass til å dekke brann-, rednings- og feiervesen.
- Vaskehall
- Verksted
- Feierverksted
- Røykdykkerverksted
- Diverse lager
- Sengetøylager
- Vaskerom
- Grov- og fingardarobe for feiere og brannmannskaper samt fingardarobe for damer
- Kurs- og møtelokaler
- Kontorer for forebyggende personell, administrasjonen, feierne og vaktledere
- Treningsrom med garderobe og badstue
- 6 soverom med bad
- Kjøkken og stue med veranda
- Tekniske rom
- Heis/ løfteplattform
- Rom for redningsvester
- Sivilforsvarslager

**Etter utlysning og forhandlinger foreligger følgende kostnader:**

- Pris på bygg på 2013 m<sup>2</sup> inkl. sivilforsvarslager: 28,5 millioner
- Prosjektering / prosjektledelse: 1,5 millioner.
- Uforutsette kostnader: 1 million
- Inventar: 2 millioner.
- Tidligere medgått (ombygging): 1,5 millioner.

Sum kostnad nybygg er 34,5 millioner kroner.

Kvadratmeterprisen er lav sammenlignet med andre brannstasjoner. Totalentreprisen har en vedståelsesfrist ut 2011.

**Behov for ny bevilgning:**

- Totalramme for prosjektet: 34,5 millioner.
- Eksisterende bevilgning: 22,7 millioner.
- Behov for økning i bevilgning: 11,8 millioner.

**Vurderinger**

Etter at totalentreprise er gjennomført er det klart at behovet for tilleggsbevilgning er betydelig. Rådmannen hadde ikke forventet en slik økning i totalrammen da kommunestyret ble forelagt alternativet med nybygg i stedet for ombygging.

Etter rådmannens vurdering vil en ombygging i dag kreve en totalramme på 31 mill. kroner. Fordelene med nybygg er så betydelige at rådmannen ikke vil anbefale ombygging.

Kommunen har i dag et høyt investeringsnivå, og rådmannen tilrår at de samlede investeringene ikke økes. Rådmannen har ikke funnet muligheter for investeringskutt eller –forskyvninger i 2011 og 2012 som gir rom for tilleggsbevilgningen til brannstasjonen. Ved en tilleggsbevilgning på 11,8 mill. kroner vil årlige renter og avdrag øke med ca 1,0 mill. kroner. Rådmannen finner ikke å kunne kutte driften i denne størrelsesorden for å få rom til investeringen.

Til tross for at brannstasjonen i dag har utilfredsstillende standard, mener rådmannen at bygging av ny brannstasjon må utsettes til det er rom for investeringen på investeringsbudsjettet, dvs tidligst fra 2013 dersom andre investeringer forskyves. Spørsmålet kan vurderes på nytt i forbindelse med budsjett 2012 da vedståelsesfristen på totalentreprisen gir rom for dette.

**Konklusjon**

Bygging av ny brannstasjon vil ha en totalkostnad på 34,5 mill. kroner, noe som krever en tilleggsbevilgning på 11,8 mill. kroner. Rådmannen tilrår at bygging av brannstasjon utsettes, og at investeringen vurderes på nytt i behandlingen av budsjett 2012.

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 60/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
29/11	Formannskapet	09.06.2011
60/11	Kommunestyret	16.06.2011

Saksbehandler: Janne Væringstad

Arkivsaksnr: 11/554

Arkivkode: 232 &amp;13

**HØRING - EIENDOMSSKATTEN FOR KRAFTVERK  
- ENDRINGER I MAKSIMUMS- OG MINIMUMSREGLENE I  
EIENDOMSSKATTEN FOR KRAFTVERK****Formannskapets innstilling til kommunestyret:**

Notodden kommune avgir følgende høringsuttalelse:

Notodden kommune har lave inntekter og høye kostnader som følge av befolkningssammensetningen. For å kunne gi de nødvendige tjenestene belaster vi våre innbyggere og vårt næringsliv med maksimal eiendomsskatt, og gebyrene er satt så høyt loven tillater.

Det er urettferdig at kraftverkene får en rabatt på eiendomsskatten, mens våre innbyggere og vårt næringsliv må ta den fulle belastningen. Notodden kommune mener derfor at minimums- og maksimumsreglene må fjernes. Reglene undergraver prinsippet om at markedsverdien på et eiendomsskatteobjekt skal legges til grunn ved skattelegging. Ordningen fører til konkurransevridning og kan være i konflikt med reglene om ulovlig statsstøtte. For Notodden kommune sin del utgjør merinntektene ca. kr 5,1 mill. ved fjerning av makstakstgrensene.

Notodden kommunestyre ber Finansdepartementet vurdere alternative måter å beregne risikotillegget og risikofri realrente på der vurderinger av grunnleggende markedsforhold har fokus.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Notodden kommune avgir følgende høringsuttalelse:

Notodden kommune har lave inntekter og høye kostnader som følge av befolkningssammensetningen. For å kunne gi de nødvendige tjenestene belaster vi våre innbyggere og vårt næringsliv med maksimal eiendomsskatt, og gebyrene er satt så høyt loven tillater.

Det er urettferdig at kraftverkene får en rabatt på eiendomsskatten, mens våre innbyggere og vårt næringsliv må ta den fulle belastningen. Notodden kommune mener derfor at minimums- og maksimumsreglene må fjernes. Reglene undergraver prinsippet om at markedsverdien på et eiendomsskatteobjekt skal legges til grunn ved skattelegging. Ordningen fører til konkurransevridning og kan være i konflikt med reglene om ulovlig statsstøtte. For Notodden kommune sin del utgjør merinntektene ca. kr 5,1 mill. ved fjerning av makstakstgrensene.

Notodden kommunestyre ber Finansdepartementet vurdere alternative måter å beregne risikotillegget og risikofri realrente på der vurderinger av grunnleggende markedsforhold har fokus.

Notodden kommune, 6.6.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Formannskapet i møte 9.6.2011:**

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Utlagt i saken

1. Høring om eiendomsskatten for kraftverk, datert 15.4.2011
2. Høringsnotat om maksimums- og minimumsreglene i eiendomsskatten for kraftverk, Finansdepartementet
3. E-post fra lvk, sendt 26.4.2011

### Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Lov om eiendomsskatt til kommunane av 1975  
Prop.1 LS (2010-2011)

### Bakgrunn for saken

Finansdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i maksimums- og minimumsreglene i eiendomsskatten for kraftverk. Høringen ble varslet i statsbudsjettet for 2011. Departementet vil vurdere høringsinnspillene og presentere saken i statsbudsjettet for 2012. I januar i år hadde Finansdepartementet møte med berørte parter. Høringsfrist er satt til 15. juli 2011.

I dag blir eiendomsgrunnet for kraftverk med en påstemplet merkeytelse over 10 000 kVA beregnet som en nåverdi over uendelig tids av sjablongmessig beregnet nettoinntekt. Nettoinntekt beregnes til gjennomsnittlig, normerte salgsinntekter med fradrag av driftskostnader, eiendomsskatt, grunnrenteskatt og framtidig investeringsbehov. Skattegrunnet kan likevel ikke være lavere eller høyere enn hhv. 0,95 kr. per kWh og kr. 2,35 per kWh av anleggets gjennomsnittlige produksjon over en periode på 7 år.

De mindre kraftverkene, for eksempel småkraftverk nyter ikke godt av regelen. Videre nyter produsenter av annen fornybar energi (vindkraft osv.), ikke godt av ordningen.

Innføringen av minimumsregelen var å sikre kommunene et minimumsnivå for sine eiendomsskatteinntekter i perioder med svært lave kraftpriser. Som en følge av dette fremmet kraftbransjen krav om innføring av en tilsvarende maksimumsverdi (symmetri). Dette ble tatt til følge og vedtatt med virkning for 2004, og har stått uendret siden.

Finansdepartementet har også hjemmel til å fastsette diskonteringsrenta som brukes i nåverdiregningene i verdisetningen av kraftverkene. Renta skal reflektere et tilnærmet markedsbasert avkastningskrav, fastsatt som en risikofri rente tillegg et risikotillegg som skal reflektere risikoen ved investeringer i vannkraftanlegg.

### Finansdepartementets forslag

Finansdepartementet ønsker å beholde minimums- og maksimumsreglene, men med en justering av satsene som tar hensyn til manglende inflasjonsjustering. Finansdepartementet grunngrir sitt standpunkt med at en endring vil få store proveny- og fordelingsmessige verkninger.

Departementet anslår at en avvikling av reglene vil gi staten et provenytab på minst 2 mrd. Samtidig vil vertskommunenes inntekter fra eiendomsskatten øke med minst 2,7 mrd. I tillegg viser beregningene at en stor del av inntektene vil tilfalle noen få kommuner.

Departementet peker også på at fjerning av reglene vil kunne påvirke investeringene i kraftsektoren negativt, samt at reglene etablerer en korridor for eiendomsskatten som sikrer forutsigbarhet.

Finansdepartementet foreslår i tillegg å øke risikotillegget i kapitaliseringsrenta. Dette ble sist endret i 2000 fra 4 % til 3%. Historisk blei risikotillegget fastsatt på grunnlag av informasjon om gjennomsnittlig avkastningskrav på aksjemarkedet fra Oslo Børs (4%). Reduksjonen fra 4% til 3% ble i si tid grunnlagt med ønske om øke eiendomsskatt til kommunene.

I en rapport fra Energi Norge, argumenteres det med at risikotillegget bør ligge i intervallet 5-5,5%. Andre (Gjølberg og Johnsen 2007), argumenterer for et risikotillegg på 5,7%.

En økning av risikotillegg vil redusere grunnlaget for eiendomsskatt, og dermed eiendomsskatteinntektene til kommunene.

Finansdepartementet ønsker nå å få synspunkter fra høringsinstansene på en heving av risikotillegget.

## **Vurdering**

### Minimums- og maksimumsreglene.

Mellom 80 og 90 % av kraftverkene ligger i dag over maksimumsverdien og bare 5% ligger under minimumsverdien. Hovedårsaken til at maksimumsregelen ble innført var hensynet til symmetri. Regelen fungerer i dag mer som en rabatt for kraftbransjen sammenlignet med andre bransjer. Ved beregning av grunnlaget for eiendomsskatt er det et grunnleggende prinsipp at markedsverdien skal legges til grunn. Markedsverdier tar, for næringsanlegg hensyn til lønnsomhet, risiko osv. Dette bør, etter rådmannens mening også gjelde kraftsektoren.

Proveny- og fordelingsmessige hensyn blir ikke tatt ved skattelegging av andre objekt. I tillegg har staten andre virkemidler som kan regulere disse virkningene.

En videreføring vil også etter rådmannens mening overføre verdier fra vertskommuner til eierkommuner. I tillegg vil dette kunne føre til en mer "lunken" holdning i vertskommunene til nye kraftprosjekter.

Det er rådmannens oppfatning at staten bør være prinsipiell ved skattelegging av objekt.

### Økt risikotillegg i kapitaliseringsrenten.

I dag nyttes gjennomsnittlig rente på 12 mnd statskasseveksler de 3 siste årene som risikofri rente. I tillegg kommer risikopåslaget. Kortsiktige renter svinger mer enn langsiktige, og bruken av en slik kortsiktig rente fører da med seg større svinginger. Det er ikke gitt at slike kortsiktige svinginger fører til tilsvarende endringer i markedsverdien på kraftverkene. Det er rådmanns mening at alternative beregningsmåter, som sikrer stabilitet og bedre samsvar med verdiutviklinga på kraftverkene, bør vurderes.

Når det gjelder risikopåslaget, er det rådmannens mening at tillegget uansett vil være skjønnsmessig. Det er en risiko for at forslag fra ulike aktører vil være farget av posisjonen til forslagsstilleren. Det er derfor rådmannens mening at Finansdepartementet i størst mulig grad fastsetter risikopåslaget med utgangspunkt i vurderinger av grunnleggende markedsforhold.

## **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at Notodden kommune avgir høringsuttalelse som angitt i innstillingen.

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 61/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
7/11	Helse- og sosialutvalget	07.06.2011
61/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Anne Grete Rønningsdalen      Arkivsaksnr: 09/1410  
Arkivkode: 144 G00

**HELHETLIG HELSE- OG OMSORGSPLAN 2011-2020 NOTODDEN  
KOMMUNE**

**Helse- og sosialutvalgets innstilling til kommunestyret:**

Fremlagte forslag til Helse- og omsorgsplan 2011-2020 for Notodden kommune vedtas.



**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til helse- og sosialutvalget:**

Helse- og sosialutvalget vedtar fremlagte forslag til Helse- og omsorgsplan 2011-2020 for Notodden kommune.

Notodden kommune, 30.05.11

Magnus Mathisen  
rådmann

Anne Grete Rønningsdalen  
seksjonsleder

-----

**Helse- og sosialutvalget i møte 7.6.2011:**

**Votering:**

Rådmannes innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. Forslag til "Helhetlig helse- og omsorgsplan 2011–2020, Notodden kommune"
2. Samlet saksfremstilling kommunestyresak 17/10
3. Uttalelse fra rådet for funksjonshemmede
4. Uttalelse fra eldrerådet

### Sammendrag

Helhetlig helse- og omsorgsplan presenterer langsiktige mål og strategier for arbeidet med helse- og omsorgsutfordringene fram til 2020. Planen følger inndelingen i kommuneplanens samfunnsdel og er inndelt i fire hovedområder; samfunn, brukere/tjenester, organisasjon/medarbeidere og økonomi. Planen påpeker behovet for at helse- og omsorgstjenestene må få tilført nødvendige økonomiske ressurser for å gi forsvarlige tjenester og ivareta forpliktelsene i samhandlingsreformen.

### Bakgrunn

I forbindelse med budsjettarbeidet høsten 2009 ble det vedtatt å utarbeide en helhetlig strategisk helse- og omsorgsplan. Hensikten var å utarbeide en bærekraftig strategi for utfordringer de neste ti årene, deriblant konsekvensene av samhandlingsreformen. Det ble levert en delplan for omgjøring av sykehjems plasser til heldøgns omsorgsboliger i mars 2010. Resten av planen skulle være ferdig høsten 2010, men ble utsatt til 2011 da nytt lovverk ble forsinket.

Det ble nedsatt en arbeidsgruppe som har hatt regelmessige møter fra høsten 2009.

Arbeidsgruppa har bestått av representanter fra politikere, brukere, ansattes organisasjoner og administrasjonen. Underveis har deltakerne i arbeidsgruppa vært i dialog med de foreninger og organisasjoner de representerer. Lederne i seksjon Helse- og omsorg har informert - og bedt om innspill i sine respektive virksomheter.

Planprosessen har hele tiden vært preget av det pågående arbeidet med ny nasjonal helse- og omsorgsplan, ny lov om helse- og omsorgstjenestene i kommunene og ny lov om folkehelse. De nye lovene og Nasjonal helseplanen vil medføre store endringer for kommunene fremover. De endelige forslagene ble lagt frem av regjeringen i april 2011, og konsekvensene er så langt som mulig tatt med i planen.

### **Vurdering**

Etter rådmannens vurdering utgjør den helhetlige helse- og omsorgsplanen et godt verktøy for planlegging og prioriteringer innen helse og omsorg i årene som kommer.

Det er i planen identifisert et betydelig behov for økte bevilgninger og investeringer i sektoren, herunder for å gjennomføre samhandlingsreformen. Etter rådmannens vurdering må bevilgningsnivået vurderes i de årlige budsjettprosesser hvor det veies mot kommunens behov på andre sektorer og opp mot kommunens totale ressursituasjon. Rådmannen vil benytte planen i sine prioriteringer for utvikling av helse- og omsorgstjenestene i Notodden kommune.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at forslaget til helse- og omsorgsplan 2011-2020 for Notodden kommune vedtas.

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 62/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
9/11	Helse- og sosialutvalget	07.06.2011
62/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Anne Grete Rønningsdalen      Arkivsaksnr: 11/617  
Arkivkode: 144 F60 &30

**RUSMIDDELPOLITISK HANDLINGSPLAN 2011-2013 NOTODDEN  
KOMMUNE****Helse- og sosialutvalgets innstilling til kommunestyret:**

Fremlagte forslag til Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2011-2013 for Notodden kommune vedtas.

Det forutsettes at planen rulleres innen ett år. Ved neste rulling av rusmiddelpolitisk handlingsplan må planen inneholde konkrete tiltak, målsetninger og frister for gjennomføring av ruspolitiske tiltak.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til helse- og sosialutvalget:**

Helse og sosialutvalget vedtar fremlagte forslag til Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2011-2013 for Notodden Kommune

Notodden kommune, 30.05.11

Magnus Mathisen  
rådmann

Anne Grete Rønningsdalen  
seksjonsleder

-----

### **Helse- og sosialutvalget i møte 7.6.2011:**

#### **Behandling:**

#### Hanne Thürner (KrF) foreslo:

Under forutsetning av at planen rulleres innen ett år. Ved neste rullering av rusmiddelpolitisk handlingsplan må planen inneholde konkrete tiltak, målsetninger og frister for gjennomføring av ruspolitiske tiltak.

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling med Hanne Thürners tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. Forslag til "Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2011-2013"
2. Eksisterende tiltak i Notodden

### Sammendrag

Notodden har dokumenterte utfordringer knyttet til rus. Første del av handlingsplanen viser utvikling av økning i alkohol og tablettforbruk siden 2004, samt utvikling av vold i sammenheng med rus, og økning av antall brukere som søker hjelpeapparatet. Andre del av planen omhandler mål og strategier for arbeidet fremover.

Notodden kommune vil i tråd med nasjonale føringer endre sin målsetning til å redusere de negative konsekvensene som rusmiddelbruk har for enkeltpersoner og lokalsamfunn.

Det beskrives hovedmål og delmål samt tiltak for å imøtekomme utfordringene.

Planen skisserer prioriterte tiltak for å møte de nye utfordringene på rusfeltet; Styrke satsingen på forebygging blant barn og unge ved å ansette ny SLT-koordinator, styrke satsing mot unge rusmisbrukere og brukere med dobbeldiagnoser. For å kunne møte brukernes behov på en god måte kreves en tilpasning av ordinære tjenester

### Bakgrunn

Etter alkohollovens §1-7d skal kommunene utarbeide rusmiddelpolitisk handlingsplan

Notodden kommune vedtok sin plan 09.09.2004. Planen skulle rulleres etter fire år. Dette arbeidet ble av ulike grunner forsinket, men høsten 2010 ble arbeidet gjenopptatt. Mandatet var med utgangspunkt i "Veileder for kommunal rusmiddelpolitisk handlingsplan" å evaluere planen, beskrive situasjonen i Notodden kommune og foreslå mål, strategier og tiltak med vekt på forebyggende tiltak. I tillegg skulle kompetansebehov og ressurser vurderes.

### Saksopplysninger

Planen evaluerer tiltak som er iverksatt etter at planen ble vedtatt. Den gir en oppdatert beskrivelse av rusmiddelsituasjonen i Notodden. Det er innhentet oppdatert informasjon om alkoholsalg, tablettbruk og voldssaker. Planen er utarbeidet etter møter både med andre aktører innen rusfeltet og brukere. I planen er det tatt utgangspunkt i en ny målsetting, og delmålene omhandler både forebyggende, støttende og rehabiliterende tiltak både for barn/unge og voksne. Det vises også til framtidig kompetansebehov og økonomiske konsekvenser av tiltakene.

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 63/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
2/11	Kultur- og stedsutviklingsutvalg	02.03.2011
7/11	Teknisk utvalg	02.03.2011
6/11	Kultur- og stedsutviklingsutvalg	08.06.2011
30/11	Teknisk utvalg	08.06.2011
63/11	Kommunestyret	16.06.2011

Saksbehandler: Harald Sandvik

Arkivsaksnr: 09/937

Arkivkode: L12

## OMRÅDEREGULERING JERNVERKSTOMTA - NESØYA

**Teknisk uvalgs innstilling til kommunestyret:**

Områderegulering, Jernverkstomta – Nesøya vedtas slik planen var lagt ut til offentlig ettersyn (dok. 79), men med de endringer som framstår som rådmannens forslag i saksframleggets pkt. 25 samt følgende endringer:

- Område BB-3 legges ut til grøntareal i tråd med gjeldende kommuneplan.
- Område BB-2 og BB-1 kan utvides tilsvarende, som vist på dok. 102, alt 1B.
- Pkt. 3 i 25.1 "Endringer i plankart" utgår.

Rådmannen får fullmakt til å gjøre mindre og redaksjonelle endringer i etterkant av kommunestyremøtet før endelig plan kunngjøres.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til 1. gangs behandling:**

1. Områderegulering for Jernverkstomta – Nesøya legges ut til offentlig ettersyn slik planen framstår i dok. 71 og dok. 72, med eventuelle redaksjonelle endringer (jfr. pkt. 2).
2. Rådmannen delegeres myndighet til å gjøre redaksjonelle endringer i planen før offentlig ettersyn.

Notodden kommune, 17.02.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Kultur- og stedsutviklingsutvalget i møte 02.03.2011:**

Denne saken var oppe i Teknisk utvalg. Utvalg for kultur og stedsutvikling deltok når teknisk utvalg behandlet saken, men ikke i voteringen.

Punkt 20.1 Utvalget anbefaler alternativ 2. ”Det settes ikke krav om skrå hjørner og skråtaksløsninger i fasaden mot Storgt innenfor sentrumsområde 1 og 2.”

Punkt 20.2 Utvalget støtter rådmannens innstilling.

Punkt 20.3 Utvalget anbefaler mulig mellomalternativ som er nevnt i saken: ”(...) gjøre plass til ei trekke på nordsiden av gata.”

Punkt 20.4 Utvalget støtter rådmannens innstilling.

Gangvegene har et segregert system der gangveger som ligger som del av et hovednett reguleres med 7m, mens øvrige gangveger som avgrenser tomtefelt reguleres med 5m bredde. De aktuelle gangvegene er G/S-veg 2, 3, 5, 6, 7

-----



**Teknisk utvalg i møte 02.03.2011:**

Kommuneplanlegger Harald Sandvik orienterte om saken.

Utvalg for kultur- og stedsutvikling var til stede under orienteringen og behandlingen av denne saken.

**Votering:**

Pkt. 20.1 ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer.

Pkt. 20.2 ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 20.3 ”Mellomalternativ vil kunne være å gjøre plass til ei trerekke på nordsida av gata” ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

Pkt. 20.4 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer.

**Vedtak:**

1. Områderegulering for Jernverkstomta – Nesøya legges ut til offentlig ettersyn slik planen framstår i dok. 71 og dok. 72, med eventuelle redaksjonelle endringer (jfr. pkt. 2).
  2. Rådmannen delegeres myndighet til å gjøre redaksjonelle endringer i planen før offentlig ettersyn.
- Det settes ikke krav om skrå hjørner og skråtaksløsninger i fasaden mot Storgata innenfor sentrumsområde 1 og 2.
  - Utbygger ønsker å ha en fleksibilitet på hjørnebygg mot nord, men kan tilfredsstille krav om ønsket høyde på 60% av fasaden.
  - Mellomalternativ vil kunne være å gjøre plass til ei trerekke på nordsida av gata.
  - Gangvegene har et segregert system der gangveger som ligger som del av et hovednett reguleres med 7m, mens øvrige gangveger som avgrenser tomtfelt reguleres med 5m bredde. De aktuelle gangvegene er G/S-veg 2, 3, 5, 6, 7

**Rådmannens innstilling til teknisk utvalgs 2. gangs behandling:**

Områderegulering, Jernverkstomta – Nesøya vedtas slik planen var lagt ut til offentlig ettersyn (dok. 79), men med de endringer som framstår som rådmannens forslag i saksframleggets pkt. 25.

Rådmannen får fullmakt til å gjøre mindre og redaksjonelle endringer i etterkant av kommunestyremøtet før endelig plan kunngjøres.

Notodden kommune, 26.05.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

**Kultur- og stedsutviklingsutvalget i møte 8.6.2011:**

Denne saken var oppe i Teknisk utvalg. Kultur- og stedsutviklingsutvalget deltok når teknisk utvalg behandlet saken, men deltok ikke i voteringen.

**Vedtak:**

Tatt til etterretning.

-----

**Teknisk utvalg i møte 8.6.2011:**

Kommuneplanlegger Harald Sandvik orienterte om saken.

**Behandling:**

Edgar Gundersen (SOL) foreslo:

1. Tillegg til reguleringsbestemmelsene pkt. 1:  
”Planen skal sikre områdets industrielle historie. Kulturminner i området er utskipningsområder, kranbaner, kaikant, spunser, rester av anlegg og tekniske installasjoner og deres sammenheng innbyrdes og med de øvrige teknisk-industrielt tilknyttede kulturminner i Notodden”.
2. Strandpromenaden med kaikant og spuntveggen ned i vannet reguleres til hensynssonebevaring med tilhørende bestemmelser.
3. Område BB-3 legges ut til grøntareal i tråd med gjeldende kommuneplan. Område BB-2 og BB-1 kan utvides tilsvarende, som vist på dok. 102, alt 1B.
4. I fasaden mot Storgata innenfor sentrumsområde 1 og 2 skal det være skråtaksløsninger og skråhjørner.
5. Område BB-2 og BB-4's grense mot sørvest settes slik at sikt fra rasteplassen i Merde mot kranbanene sikres. Område BB-2 og BB-1 kan slås sammen og utvides mot sør-øst for å kompensere for tapt boligareal.

Torgeir Fosli (V) foreslo:

1. Høyder blir beholdt som i høringsforslaget.
2. Pkt. 3 i 25.1 "Endringer i plankart" utgår.

**Votering:**

Edgar Gundersens forslag:

- Pkt. 1 ble forkastet med 7 mot 2 stemmer.
- Pkt. 2 ble forkastet med 6 mot 3 stemmer.
- Pkt. 3 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer.
- Pkt. 4 ble forkastet med 7 mot 2 stemmer.
- Pkt. 5 ble forkastet med 8 mot 1 stemme.

Torgeir Fossli's forslag:

- Pkt. 1 ble forkastet med 6 mot 3 stemmer.
- Pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med endringer som vedtatt over ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

Saksframstilling til 1. gangs behandling i teknisk utvalg / kultur- og stedsutviklingsutvalget 2.3.2011: s. 60

Saksframstilling til 2. gangs behandling i teknisk utvalg / kultur- og stedsutviklingsutvalget 8.6.2011: s. 83

**NB:** Saksframstillinger til og saksporotkoller fra politiske behandlinger forut for ordinær 1.gangs behandling er ikke tatt inn i sakspapirene til kommunestyrets møte 16.6.2011.  
Samtlige dokumenter er utlagt i saken.

-----

### Saksframstilling til 1. gangs behandling i teknisk utvalg / kultur- og stedsutviklingsutvalget 2.3.2011

#### Utlagt i saken:

65. Saksframlegg. TU- sak 52/10 og KS-sak 9/10: „Områderegulering. Jernverkstomta – Nesøya. Alternativer“
66. Saksprotokoll KS-sak 9/10 – møtedato: 09.09.2010.
67. Saksprotokoll TU-sak 52/10 – Møtedato 15.09.2010.
68. Brev fra Statens vegvesen, datert 22.09.2010.
69. Notat fra med Notodden Bluesfestival den 23.06.2010.
70. Notat datert 25.10.2010 fra møte med politiet, Anne Holta og Kjell Hugo Haugen.
71. Reguleringsplanskart, rådmannens forslag, datert 17.02.2011.
72. Reguleringsbestemmelser, rådmannens forslag, datert 17.02.2011.

#### Vedlegg utsendt ved 1. gangs behandling

Dok. 71 (forminsket) og dok. 72.

#### 14. SAMMENDRAG:

Planområdet strekker seg fra Storgateaksen i øst, langs E 134 søndre vegkant. Mot sør ligger avgrensning i Heddalsvannet og mot vest avgrenses planen i vestre ende av påtenkt båthavn.

Planen legger til rette for opp mot 200 boliger i tillegg til forretninger, kontorer, turist / fritidsanlegg, båthavner, brygger, parker, gangveier, kjøreveger, parkering o.s.v.

Planforslaget bygger i hovedsak på vedtatt planprogram, delutredninger i tråd med dette og tidligere TU-sak om alternativer. I tillegg er det fanget opp synspunkter som kom inn under den tidligere høringen av planprogrammet, men som da gikk mer direkte på planens mulige utforming enn på selve planprogrammet.

Planforslaget er utarbeidet i nær kontakt med de aktuelle utbyggerne og grunneierne på området. Hvor en ikke har kommet til enighet, er alternativer til rådmennens innstilling i tråd med utbyggernes / grunneiernes ønsker synliggjort i et eget punkt (pkt. 20 nedenfor).

## **15. BAKGRUNN:**

Reguleringsplanen fremmes av Notodden kommune som en områderegulering. Planen er utarbeidet av Søndergaard og Rickfelt AS på oppdrag av utbyggerne Jernverkstomta AS og eiendomsforvalter Vannfronten AS etter avtale med Notodden kommune (dok. 31).

Hensikten med planarbeidet er å regulere en ny bydel på Jernverksområdet og tilrettelegging av fritids- og turistformål på Nesøya. (Se vedtatt planprogram dok. 55)

Eiendomsselskapet Jernverkstomta AS ønsker å utvikle området med vekt på sentrumsformål og boligformål. Eiendomsselskapet har i egen regi gjennomført en arkitektkonkurranse som grunnlag for sitt syn på reguleringen av Jernverksområdet. På Nesøya er det ingen tilsvarende aktuelle utbyggingsinteresser som ligger til grunn for forslaget.

### **15.1 Saksgang**

Planen ble varslet igangsatt 10.03.2010 (dok. 42)

Planprogram ble fastsatt 02.06.2010 (dok. 55) etter høring i perioden 09.03 – 23.04.2010

Sammen med merknadene til selve planprogrammet (dok. 44- 51) kom det også inn merknader til selve plansituasjonen. Disse er lagt til grunn for saken her.

Planen er i hovedsak i tråd med kommuneplanen, men visse avvik mellom kommuneplanen og utbyggers ønsker ble behandlet i Teknisk utvalg 08.09.2010 hvor det ble lagt føringer for det videre arbeidet med planen (dok. 67)

## **16. DELUTREDNINGER**

Delutredningene følger av planprogrammet. Disse beskriver situasjonen og legger føringer for planforslaget. Konklusjoner i den enkelte delutredning er sammenstilt med øvrige utredninger og drøftinger/møter i løpet av planprosessen for så å ende opp i forslag til plan.

Denne beskrivelsen gir et kort sammendrag av delutredningene og de føringer/konklusjoner som ligger til grunn for endelig plan (se pkt 16 nedenfor).

Ved forrige behandling av alternativer (dok 67 ) forelå følgende delutredninger som ble sendt ut til medlemmene i Teknisk utvalg og Kultur- og stedsutviklingsutvalget (dok.64):

1. Kommunikasjonsmønster og trafikkikkerhet
2. Landskap og bystruktur
3. Lokalisering og utnyttelse – boligbebyggelse
4. Barn og unges forhold
5. Tilgjengelighet for alle
6. Skole og andre offentlige tjenestetilbud
7. Kulturmiljø på land/i vann, automatisk freda kulturminner
8. Grøntstruktur og møteplasser herunder drøfting av Stevneplassen

9. Båthavn, gjestehavn
10. Risiko og sårbarhet ROS-analyse som omhandler følgende:
  - a. Vurdering av lokal luftforurensning
  - b. Støy og forurensning i bomiljø
  - c. Forurensninger i grunnen
  - d. Flomforhold
  - e. Geoteknikk
11. Avvik fra kommuneplanen .

Følgende utredningstema fra planprogrammet var ikke klare til i forrige behandling og vil bli drøftet direkte i denne beskrivelsen (se pkt. 17 nedenfor).

1. Parkering
2. Midlertidige anlegg og trinnvis utbygging
3. Endringer av kantsoner og terrengbehandling
4. Teknisk hovedstruktur/kommunaltekniske anlegg
5. Miljøvurdering
6. Handel og Næringsutvikling
7. Eksisterende Eiendomsforhold

### **16.1 Kommunikasjonsmønster og trafiksikkerhet:**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Trafikkavvikling i hovedveinettet.
- Konsekvenser av rundkjøring til Nesøya.
- Konsekvenser av evt. nytt kjøremønster på Jernverkstomta.
- Planens virkning for gang- og sykkelvegnett, G/S-nett mot øvrige bydeler, og trafikksegregering i gatenett.

#### 16.1.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Avkjøring fra E 134 til Nesøya:*

Avkjøring til Nesøya beholdes som idag, men med et ekstra utkjøringsfelt mot øst. Området legges ikke til rette som stopplass for langtransport og det sikres ubebygde arealer for en framtidig rundkjøring i tråd med Statens vegvesen sitt ønske.

*B: Vegnett Jernverkstomta:*

Det legges til rette en toveis gatestruktur med fortau og parkering omkring et forretningssenter(sentrumssone 1). En viktig intensjon i planen er å anlegge bygater for å videreføre bymiljøet fra øvre bydeler ut mot vannet.

*C: Bygate/Aveny gjennom sentrum:*

Ideen om en bygate/aveny langs E 134 fra Tinnelva forbi rundkjøringen med kryssing i plan ble tatt opp som tema i planprosessen på grunnlag av konkurranseforslaget. Saken er drøftet med Statens vegvesen som ikke kan akseptere at Europavegen bygges om til gate som vist i konkurranseutkastet.

*D: Trafikksikkerhet/Gang og sykkelvegnett:*

Utredningen viser gang- og sykkelvegnett og hvordan ny bydel knyttes på eksisterende gangveger ut i omkringliggende bydeler. Den viser også en sammenhengende strandpromenade langs vannkanten. Brua mellom Nesøya og Jernverkstomta forbeholdes gående og syklende, men bredder og radier gir mulighet for å benytte vegen som omkjøringsveg/avlastning ved særskilte arrangement eller tiltak i vegnettet.

Økt bruk av Jernverksområdet og Nesøya kan føre til nye bevegelsesmønstre, men det er ikke vurdert å legge inn flere planskilte gs-kryssinger av E134. Planen bygger på eksisterende situasjon som foreligger i kommuneplanen.

16.1.2 Vedtak i TU-sak om alternativer (dok. 67) som ligger til grunn for planen:

- Adkomst via eksisterende avkjørsel til Nesøya, men reservert plass for mulig fremtidig rundkjøring.
- Trafikksystem på Jernverkstomta etableres som toveiskjørt gate omkring sentrumssone 1.
- Kun gang- og sykkeltrafikk på nedre bru.

## **16.2 Landskap og bystruktur**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Visuelle virkninger for landskapet.
- Nærvirkning og fjernvirkning av ny utbygging.
- Virkninger for bylandskapet.

16.2.2 Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Siktakser*

Storgata er den viktigste aksene i byen. Bebyggelsen på Jernverkstomta videreføres i en "byvegg" på vestsiden av aksene slik strukturen er regulert i det "gamle"sentrum. Byveggen skal i hovedsak ikke ha en lavere gesimshøyde enn bebyggelsen på motsatt side av gata (Profierbygget).

Telegataaksene skal være åpne over kote 28 (1. etasje) . Det dokumenteres i utredningen at 1. Etasje har mindre betydning for den visuelle siktaksene.

*B: Elvelandskapet*

Elva er et viktig historisk og visuelt landskap i byen. Planen legger opp til bebyggelse på Nesøya og Jernverkstomta som forsterker elvas betydning i byen. Elvepromenaden videreutvikles langs elvebredden på begge sider for å tilrettelegge attraktive bruksområder.

*C: Høyder og utnyttelse:*

Høyden på dagens Politi- og Tinghus videreføres i bebyggelsen langs elva. Jernverkstomta er en del av bysentrum og det legges opp til høyere utnyttelse her enn på Nesøya slik at Jernverkstomta fremtrer som tyngrer og tettere. Nesøya reguleres med større grad av grønne arealer.

*D: Snika :*

En andel av Snika reguleres til byggeområde. Det reguleres en offentlig bypark/utsiktsplass på Snika. Dette kan utvikles som en skulpturpark for å markere seg i bylandskapet.

16.2.2 Vedtak i TU-sak om alternativer (dok. 67) som ligger til grunn for planen:

Hovedtyngden av parkområdet legges sentralt på Jernverkstomta – en mindre del legges ut på Snika.

Siktaksler: Siktaksen (Telegata-aksen) gjenbygges i 1. etg.-plan men er åpen over dette.

### **16.3 Lokalisering og utnyttelse av boligbebyggelse.**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Vurderinger av utnyttelse innenfor de enkelte områdene i forhold til bylandskap.
- Områdets totale utnyttelse sett i forhold til markedspotensiale.
- Områdets potensiale som et miljømessig viktig område.

16.3.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Sentrumsområde 1*

Det åpnes for 60% bebygd boligareal på taket av forretningscenteret i 4 etasjer. Planen viser en mulig utnyttelse i boligmasse i overkant av det som forelå i konkurranseforslaget. Endelig utnyttelse vil avhenge av eksisterende markedssituasjon i tillegg til at volum tilpasses omkringliggende bebyggelse, skala og høyder. Det er foreslått ca 40 boliger i 1. byggetrinn markedstilpasset Notodden. Det kann være aktuelt å bygge hotell eller kontor i blokkene mot sentrum. Denne lokaliseringen er mer støyutsatt og har ikke de samme utsiktforhold. Et eventuelt hotell vil ha sine fasiliteter i nytt bok og blueshus med hensyn på konferanser, restaurant og andre fasiliteter.

*B: boligområdene*

I område BB1 og BB2 mot parken tilrettelegges med lav tetthet som gir en åpen bebyggelse mot parken. Makshøyde på kote 35 som tilsvarer 4 boligetasjer. Dette tilsvarer det som forelå i konkurranseforslaget.

I område BB3 tilrettelegges det for byboliger i blokk med mulighet for bygging mot vannet. Dette kan gi attraktive leiligheter. Ved å øke høyden mot vannet kan byens møte med vannet få en markering. Utnyttelsesgraden settes til 50% Ved å legge til rette for blokkbebyggelse kan antall leiligheter bli relativt høy. Konkurranseforslaget viser et prinsipp for utbygging som ligger til grunn for planforslaget.

I område BB4 og BB5 foreslås byboliger. Det er større tetthet og mer bypreg enn konsentrerte småhus som ble foreslått i konkurransen. På lang sikt er det rasjonelt og miljømessig riktig for kommunen å tilrettelegge for et høyere antall boliger på denne attraktive og sentrale tomte i kommunen. Det foreslås derfor en minimumshøyde i dette området.



## 16.4 Barn og unge

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Konsekvenser for barn- og unges oppvekstmiljø, helse, trivsel og utviklingsmuligheter.
- Trafikksikkerhet og annen sikkerhet
- Lekearealer og andre aktivitetsarealer.

### 16.4.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

#### *A: Trafikksikkerhet – annen sikkerhet*

Stor vekt på trafikksikkerhet - breie fortau, gangveger, god tilgjengelighet for gående og syklende.

Utkjøring av parkeringshus og parkeringsplass i soner der fotgjengere ikke har sin hovedferdselsåre. Parkering på Nesøya legges til innkjøringsvegen for å oppnå store bilfrie områder.

Det bestemmes sikkerhetstiltak langs kaikant og langs strekninger der det er fare for å falle i vannet. I tillegg kreves sikkerhetstiltak i de bevaringsverdige havneanleggene.

#### *B: Leke – og oppholdsområder.*

Nærlekeplass skal etableres på en måte som unngår støy, forurensning og trafikkfare.

Planen viser et sentralt offentlig parkområde på Jernverkstomta med aktiviteter for barn og unge.

Område for skating og sykkellek kan etableres innenfor de offentlige delområdene på Nesøya.

Offentlig badestrand med tilhørende aktiviteter tilrettelegges på Nesøya.

#### *C: Områder som i dag brukes av barn og unge.*

Skate- og sykkelmiljøet på Notodden benytter et område til sin aktivitet. Vannfronten har klargjort for ungdommene at dette kun er midlertidig. Det har vært drøftet tilrettelegging av et mer permanent anlegg innenfor Nesøya. Planen åpner for dette.

## 16.5 Tilgjengelighet for alle

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Konsekvenser av planen med hensyn på universell utforming.

### 16.5.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

Universell utforming i gatenett, strandpromenade, og ganglinjer i parkanlegg sikres i planen. Det er behov for lyssetting og andre tiltak for å etablere en universelt utformet elvepromenade. Det bestemmes ikke i planen, men kan komme inn som en del av utbyggingsavtalen. Trinnfri adkomst til offentlig tilgjengelige lokaler –henviser til Teknisk forskrift. Krav til HC-plasser i tråd med forskrift og vegnormal. Universell utforming i boliger skal gjennomføres i tråd med forskriften.

## 16.6 Skole og andre offentlige tjenestetilbud.

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Utbyggingens betydning for skole og annet offentlig tjenestetilbud
- Vurdering av barnehagetilbudet.

### 16.6.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Skole og barnehage:*

Slik skolestrukturen ser ut i dag vil barna søgne til Sætre skolekrets.

Delutredningen konkluderer med at utbyggingen ikke vil få stor betydning for kapasitet verken for barneskole eller ungdomsskoletrinnet.

Utredningen konkluderer med at det er gunstig å etablere barnehage her om barnetallet øker innenfor bydelen. Det er imidlertid ikke aktuelt i første fase og foreslås ikke som formål i planen.

*B: Helse og omsorgstilbud*

Utbygging opp mot 200 boliger på Jernverkstomta er positivt med hensyn på drift av et rasjonelt helse og omsorgstilbud. Området ligger sentralt plassert, nært tilbud som sykehus, omsorgshjem, lege og hjemmesykepleie.

*C: Servicetilbud*

Utbyggingen er gunstig med tanke på øvrige servicetilbud. Det vil styrke sentrum som servicested og unngå bilbasert tjenestetilbud. I tillegg ligger boligene nært tilknyttet kollektivstasjon.

## 16.7 Kulturmiljø.

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Automatisk freda kulturminner
- Konsekvenser for bevaringsverdig utskipningskai og kranbaner, lagerbygg og andre elementer fra Jernverkstida.
- Planens konsekvenser for kulturmiljø i sjø

### 16.7.1.Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Automatisk freda kulturminner:*

Telemark Fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. Varslingsplikten legges imidlertid til grunn.

*B: Bevaringsverdig utskipningskai og kranbaner:*

Anlegget reguleres med hensynssone som bevarer anlegget. Konklusjonen er i tråd med Fylkeskommunens merknad.

*C: Lagerbygg/Silo:*

Bygningen har ikke den karakter som gir de reelle assosiasjoner til bygningsmassen som utgjorde Tinfos Jernverk. Men verdivurderingen konkluderer med at bygningen har betydning for å fortelle historien om jernverkets dimensjoner. Bygningsmassen besto i hovedsak av stålbygg. Bygningen er ikke av de viktigste delene av industriproduksjonen og kom til i en seinere fase av Jernverkets historie. Bygningens plassering omfang og uttrykk hindrer utvikling av sentrumsområder og boligområder på Jernverkstomta.

Bygningen er ikke varslet vernet og bør tillates revet fordi den har stor negativ konsekvens for utvikling av området. Det kan være en mulighet ved opparbeidelsen av parken å markere bygget i parkanlegget for å synliggjøre de historiske dimensjonene og spor etter anlegget.

*D: Vurderinger i forholdet til det helhetlige industrilandskapet i Notodden:*

Ved innkjøring mot byen fra øst vil Hydroparkens fasade dominere.

Ved innkjøring mot byen fra vest bør den karakteristiske siluetten av Hydros bebyggelse ikke svekkes. Bebyggelsen på Jernverkstomta kan ha stor høyde uten at det går utover denne siluetten siden Hydroparken er lokalisert nordøst for utviklingsområdet.

Fra vannet utgjør kaikanten, spuntene og havneanleggene de viktigste sporene i det gamle industrilandskapet fra Jernverksepoken. Nye konstruksjoner bør kunne bygges til slik at de historiske fasene er tydelige. Det er lagt opp til at boliger øst for Snika vil kunne ivarta den retningen som Jernverksanleggene hadde.

Fløtningshistorien var viktig for Nesøya og Notodden. Det er ingen rester av denne historien innenfor planområdet i dag.

*E: Kulturmiljø i vann:*

Planprogrammet ble oversendt Norsk Maritimt museum for uttalelse. De har ingen merknader eller videre utredningskrav.

16.7.2 Vedtak i TU-sak om alternativer (dok. 67) som ligger til grunn for planen:

Kranbanene sammen med bryggekonstruksjonen de står på bevares som i dag. Visse sikkerhetstiltak som inngjerding osv. må gjennomføres. Vedlikehold av kranbanene og bryggekonstruksjoner vil på sikt kunne bli kostbart.

## **16.8 Grønnstruktur og møteplasser.**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Grøntstrukturer, møteplasser og drøftinger omkring stevneplassen.

16.8.1 Konklusjoner/føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Strandpromenaden:*

Strandpromenaden går langs vannkanten og knytter til seg tilliggende grønne arealer. Strandpromenaden går videre mot Bok og Blueshustomta, Videregående skole og Hydroparken. Mot vest går strandpromenaden forbi stevneplassen.

*B: Langs elva:*

Planforslaget viser gangveger med tilliggende grøntdrag på begge sider av Tinnelva. Den knytter områdene sammen med kultur og idrettsanleggene på Tinfos. Strandpromenaden videreføres ut i Stevneplassen og ”Snika-parken” som tilrettelegges som et offentlig tilgjengelig utsikt og parkanlegg med tilrettelagt parkering.

*C: Gangvei forbi BB3- mot Heddalsvannet:*

Her foreslås det å gi rom for boligbygging ut mot vannet, men det sikres en offentlig tilgjengelig gangveg med 5m bredde/4m høyde på utsiden av bygningsmassen.

*D: Kombinert formål Gangveg/Havn/Friområde:*

Her legges det inn mulighet for anlegg som skaper aktivitet både på land og på utsiden av spuntveggen for å øke betydningen av kontakten med vannet.

*E: Friområde (Stevneplass) på Nesøya:*

Delutredningen konkluderer med hvilke aktiviteter som er aktuelt i dette området. Dette gir noen føringer for hva slags type areal Stevneplassen bør være. Stevneplassen er regulert offentlig friområde og sikrer bluesfestivalen et permanent konsertområde. Det gis mulighet for å etablere permanente anlegg /aktiviteter innenfor området så fremt de ikke er til hinder for områdets bruk som konsertarena eller andre større stevner. Det kan være fotballøkke, skateanlegg eller andre friluftsførmål.

*F: Badeplass:*

Strandpromenaden går forbi den offentlige bystranda hvor det er mulighet for å etablere aktiviteter som sandvolleyball, skateanlegg, lekeplass, vannarrangement på land. Strandpromenaden går videre forbi småbåthavn, langs vannet mot Tuven eller mot Heddalsvegen via undergang.

*G: Gang og sykkelveger/elve- og strandpromenade:*

Disse tilrettelegges med universell utforming. Evt. belysning langs gangveiene bestemmes ikke i planen, men kan inngå som en del av utbyggingsavtalen.

*H: Parkområder:*

Planen viser et offentlig parkområde (”Jernverksparken”) som knytter seg på strandpromenaden og de gamle utskipningskaiene. Parkområdet er et offentlig anlegg. Området reguleres som en offentlig brukspark kultivert med aktiviteter for små barn (sandkasse, lekestativer ) og for ungdom, ballspill eller andre aktuelle aktiviteter. Snikaparken reguleres som offentlig parkområde som bør få en roligere atmosfære, skulpturpark, utsiktspunkt.

16.8.2 Vedtak i TU-sak om alternativer (dok. 67) som ligger til grunn for planen:

Hovedtyngden av parkområdet legges sentralt på Jernverkstomta – en mindre del legges på ”Snika.”

## 16.9 Båthavner

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Vurdering knyttet til plassering og behov

### 16.9.1 Konklusjoner/ føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Gjestehavn – Storgata:*

Gjestehavn og molo i enden av Storgata er gunstig med tanke på å utvikle Heddalsvannets betydning for bysentrum.

*B: Småbåthavn – Nesøya:*

Småbåthavn på Nesøya ligger i kommuneplanen og får en gunstig plassering klimamessig. Det kan utvikles en gjestehavn i tilknytning til et evt. bevertningssted og mulighet for bensin- og annen service som del av turistsatsningen på Nesøya. En pir / brygge bør anlegges mellom båthava og badeplassen for å tydeliggjøre skillet mellom disse.

*C: Småbåthavn på Jernverkstomta:*

Småbåthavn ved Jernverkstomta reguleres inn som et tilbud til innbyggerne innenfor dette området. Anlegget ligger noe mer utsatt til klimamessig. Anlegget må sikres mot risiko for materielle skader og sikkerhet ved ferdsel. Plasseringen av denne havna gir ikke mulighet for å etablere universell utforming pga. høyden fra vannkanten ned til vannet. En båthavn må anlegges på en måte som sikrer at de visuelle restene fra industrilandskapet langs kaikanten (spunten) beholdes.

## 16.10 ROS-analyse.

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Planens potensiale for å utvikle forhold som skaper risiko for personer og anlegg.
- Luftforurensning, forurensning i grunn, støy, flom, geoteknikk og miljøgeologi

### 16.10.1 Konklusjoner/ føringer fra delutredningen som ligger til grunn for planforslaget:

*A: Luftforurensning:*

Vurdering av luftforurensning konkluderer med at boliger ikke bør ligge nærmere E134 enn 50 m. I planforslaget foreslås ikke regulert boliger innenfor denne sonen.

*B: Støy - vegtrafikk:*

Støy fra vegtrafikk –spesielt knyttet til boligetablering mot Esso og mot Storgataaksen. Det er forutsatt at det gjøres støyvurderinger i den videre planleggingen. Dette legges inn som plankrav i bestemmelsene til planforslaget.

*C: Støy fra bygge og anleggstiltak:*

Med hensyn på trinnvis utbygging skal støy fra bygge og anleggstiltak vurderes i egen utredning. Dette må gjennomføres som en del av byggesøknad og legges inn som et krav i bestemmelsene.

*D: Stabilitet i grunnen og konstruksjoner:*

Steinsettingen langs elvekanten må vurderes nærmere og forutsetter et vedlikeholdsopplegg. Ved tiltak i elvekanten skal elvekanten undersøkes og tiltak gjennomføres om det viser seg nødvendig. Dette legges inn som bestemmelser i planen.

Det er generelt god byggegrunn i området. Området består av fylling og nye byggs fundamentering baseres kun på lokal forundersøkelse av grunnen. Dette utføres i forbindelse med byggesak og legges inn som bestemmelse i plansaken.

Stabilitet i kaikonstruksjoner må vurderes nærmere mhp. tilstand og videre funksjonalitet sett iforhold til det tiltak som skal igangsettes. Der disse må fjernes skal de erstattes med erosjonsikring. Dette står som krav i bestemmelsene.

*E: Flom:*

Bygg og anlegg må planlegges i forhold til 200 års flom. Dette legges inn som bestemmelse i planforslaget. Nyanlegg langs vannet må sikres mot erosjon.

*F: Forurenset grunn:*

Jordforurensning – må undersøkes for hvert byggetrinn Det er behov for tiltaksplaner, graveinstruks og beredskapsplaner. Dette legges inn som dokumentasjonskrav i bestemmelsene til planen.

*G: Avfallsdeponi i Heddalsvannet – (inngår ikke i ROS-analyse)*

I kommuneplanen er det avmerket et avfallsdeponi ute i vannet lokalisert ca 40 m fra land. Dette var et utslippspunkt for materiale fra jernverket. Da luftutslipp ble forbudt fra Røykskaderådet ble det etablert renseanlegg der røyken ble rensert i vann. Avfallet fra denne prosessen ble lagt flere steder i kommunen blant annet i dette området. Det må ikke bygges, graves eller røres, men ifølge miljøhygienisk avdeling er det beste om avfallet får ligge urørt under det bunnslam som har lagt seg her gjennom årenes løp. Om det skal gjøres tiltak i dette området må det imidlertid undersøkes. Dette går fram av bestemmelsene til planen.

## **16.11: Andre avvik fra kommuneplanen**

Planprogrammet la opp til en utrening av hva som var avvik fra kommuneplanen.

Dette ble behandlet i forrige behandling om alternativer, hvor mulige avvik ble vurdert, og det ble gitt retningslinjer for videre behandling av planen. (dok. 67).

## 17. ANDRE TEMA FRA PLANPROGRAMMET.

Herunder er tema gitt i planprogrammet hvor det ikke har vært utarbeidet særskilte delutredninger, men hvor drøftingen av temaene tas direkte i saken her.

### 17.1 Parkering

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Offentlig parkering og norm for privat parkering:
- Konklusjoner som ligger til grunn for planforslaget:

#### *A: Offentlig parkering :*

I kommuneplanen er det satt av et parkeringsområde rett sør for Esso. Dette området kompenseres for med offentlig gateparkering – ca 80 plasser inkludert p-plass på Snika. På Nesøya settes av to områder på til sammen ca 35 p-plasser som er offentlig parkering til de offentlige områdene på Nesøya.

#### *B: Parkeringskrav for private arealer :*

Parkeringskravene går fram av bestemmelsene til planen. Det foreslås å senke p-plass kravene fra kommuneplanens retningslinjer til 1,2 plass pr. leilighet. Bakgrunnen er at området ligger så sentralt plassert i byen, nært til service og kollektivterminal.

Av samme grunn foreslås det å redusere minimumskravene til parkering også for forretninger, kontorer og hotell. Det foreslås ikke noen øvre grense for parkeringsdekning på egen eiendom.

### 17.2 Midlertidige anlegg og trinnvis utbygging.

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Hvordan håndteres utbyggingsfasene innenfor Jernverkstomta

#### *A: Første byggetrinn:*

Første byggetrinn på Jernverksområdet er utbygging innenfor Sentrumsområde 1A. I første byggetrinn vil Sentrumsområde 1B etableres som parkeringsområde på grunn. Gate/parkering og fortau omkring senteret skal bygges samtidig og skal være ferdigstilt før senteret tas i bruk. Det betyr at øvre del av jernverkstomta blir utbygd. Gangveg mot elva sør for Politi- og Tinghus foreslås som del av 1. byggetrinn. Samtidig må gangveg langs elva stenges for kjøretrafikk.

#### *B: Lagerbygg/Silo*

Lagerbygget må rives før boligene innenfor Sentrumsområde 1A tas i bruk. Dette for å tilrettelegge for boligens utsikt og trivsel, i tillegg vil dette området være aktuelt for å fylle overskuddsmasser fra 1. byggetrinn til varig oppfylling i parkanlegget. Parkanlegget er dermed i gang og bør ferdigstilles tidlig i utbyggingsprosessen. Rekkefølgekravene krever ferdigstilling av parkanlegget før boliger innenfor områdene BB1-BB2 og BB3 tas i bruk. Istandsetting og sikkerhetstiltak i forbindelse med vernede utskipningskaier samt sikkerhetstiltak langs kaikanten må gjennomføres før arbeidet med boliger innenfor planområdet igangsettes.

*C: Boligområde BB-4*

Lekeplass innenfor BB4 samt Snikaparken (park2) og gangveg langs elva fra Snika til brua mellom Nesøya og Jernverksparken skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

*D: Midlertidige anlegg*

Det vil ikke være aktuelt å anlegge store midlertidige grøntanlegg i området. Men det bør kunne ryddes i eksisterende masser, planeres ut for å tilrettelegge for utbygging og gi innbyggere i 1. byggetrinn omgivelser som er ryddige.

### **17.3 Terrengforhold – kantsoner.**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Eventuelle inngrep/tiltak i kantsoner beskrives i planen.

Kantsoner er tema i ROS-analysen. Det stilles krav om at steinsettingen mot elva må vurderes nærmere og forutsetter et vedlikeholdsopplegg. Sett i sammenheng med denne planen må dette undersøkes og gjennomføres i forbindelse med etablering av gangveg langs elva. Det går fram av bestemmelsen til planen at dette skal gjennomføres.

Byggetiltak mot kaikant/spunt på Jernverkstomta krever undersøkelse av stabilitet før bygging. Det går fram av ROS-analysen og er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Behandling av fyllingsskråning omkring stevneplass er ikke beskrevet i denne planen. I bestemmelsene til planen kreves særskilt beskrivelse av arrondering og behandling av disse kantsonene i forbindelse med tiltak i området.

Det er ikke planer om øvrige utfyllinger av vann eller vassdrag.

### **17.4 Kommunal teknikk – teknisk hovedstruktur.**

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Hovedsystemer for vann / avløp / overvann, fjernvarme o.s.v utredes m.h.p høyder, traseer, dimensjoner og knutepunkter.

*A: Vann og Avløpsnett:*

Det ligger i dag ledningsnett under området der det planlegges forretningssenter i forlengelse av Hydroaksen. Utbygger påtar seg ansvar for å legge dette nettet i kulvert. Det skal imidlertid utredes en alternativ løsning der ledningsnett legges i veg 3. Ny pumpestasjon legges i tilknytning til snuplass for veg 5

*B: Fjernvarme:*

Området ligger innenfor kommuneplanens grense for tilrettelegging av fjernvarme. Dette legges inn i bestemmelsene til planen.



## 17.5 Miljøvurdering

Planprogrammet krever utredning av følgende forhold:

- Vurdering av området sett i forhold til retningslinje for samordnet areal og transportplalegging.
- Potensiale for gode bomiljø, klimavennlige energiløsninger, støy, støv ol.

Med hensyn på samordnet areal og transportplanlegging og bomiljø henvises til utredning som omhandler service, helse, omsorg og forhold for barn og unge. Områdets nærhet til kollektivterminal og en boligutnyttelse som balanserer mellom høy utnyttelse på mellom 3-6 boligetasjer og sikring av grønne arealer. Dette er en miljøvennlig utbygging som gir Notodden nye sentrale boliger som vil styrke senteret og er lite avhengig av transport. Når det gjelder støv, støy blir dette utredet i egen utredning og boliger sikres akseptable forhold. Området blir tilknyttet fjernvarmenettet i byområdet.

## 17.6 Handel og næringsutvikling

Temaet ansees som avklart i kommunedelplanen. Jernverkstomta ligger innenfor sentrumssonen i kommunedelplanen og Nesøya har ikke handelsvirksomhet.

## 18. PLANPROSESS

### 18.1 Medvirkning.

18.1.1 Det er gjennomført avklaringsmøter med følgende:

- Flere avklaringsmøter med Statens vegvesen.
- Møte med Notodden Bluesfestival
- Møter med Barne- og ungdomsrepresentanten i kommunen
- Møte med Politiet og med Blaabygg AS som eiendomsselskap
- Møte med deltagere av konkurransen for avklaring.
- Det er gjennomført tre møter for å avklare forhold omkring utbyggingsavtale. Denne prosessen er ikke avsluttet.
- Kontakt er tatt med Skaitemiljøet – Det er lagt til rette for denne type aktivitet i planen, men må videreføres som mer konkret prosjekt. Dette håndteres ikke i plansaken.
- Notodden båtforening er kontaktet. Skriftlig notat foreligger ikke.
- Skolekontoret er kontaktet.

18.1.2 Informasjon

- Det ble avholdt annonsert åpent møte i kinoen, med få deltagere.
- Frokostmøte i regi av NUAS om Nesøya med mange deltagere.
- Det er avholdt informasjonsmøter med politikere og andre gjennom prosessen.
- Konkuranseforslag er presentert i lokalavisa.

### 18.1.3 Kontakt mellom utbyggerne og rådmannen.

Utbyggere og eiendomselskap har, i tråd med inngått avtale, stått for det finansielle ved planleggingen og har dermed vært betydelig involvert i plansaken. Der det har forekommet avvik mellom kommunens syn, statlige organer, faglig ståsted og utbyggingsinteresser er det gjennomført møter, kommet til kompromisser, eller spørsmålet er forelagt Teknisk utvalg for politisk avklaring (jfr. dok.67).

## **18.2 Merknader fra høringen av planprogrammet.**

Ved høringen av planprogrammet kom det inn flere merknader som ikke gikk direkte på planprogrammet, men som var siktet mot den kommende reguleringsplanen. Fra disse uttalelsene er følgende hentet ut:

### 18.2.1 Telemark Fylkeskommune (dok 47)

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter KML § 8.

Det er nyere tidskulturminner av regional og nasjonal interesse i og i nærhet av planområdet. Innsigelse vil bli vurdert dersom disse interessene ansees som truet. Kommunen må ta hensyn til kulturminner av lokal verdi og se på industrilandskapet som et sentralt hensyn i planen og det videre arbeidet.

Kranbaner og havneanlegg må reguleres til bevaring og sikres med hensynsone- bevaring.

Lagerbygning som er tenkt revet er verneverdig ut fra den helhetlige sammenheng den står i. Denne verdien må vurderes nærmere i planarbeidet. Dersom riving må det settes krav til dokumentasjon før rivningstillatelse gis.

*Rådmannens merknad:*

*Planvurdering går fram av delutredning og konklusjoner under punkt 16.7 ovenfor.*

### 18.2.2 Fylkesmannen i Telemark (dok. 45)

Har ingen merknader

### 18.2.3 Statens vegvesen (dok 68)

Med bakgrunn i trafikkutredningene finner vegvesenet å kunne akseptere at eksisterende T-kryss med E134 kan brukes som atkomst til Nesøya med de reguleringsformål som forslaget til planprogram viser. Det forutsettes imidlertid at det settes av plass til en eventuell framtidig 4-armet rundkjøring med ytre diameter på min. 38m i krysset med FV./Heddalvegen. Vegvesenet forutsetter også at det ikke etableres serviceanlegg med tilbud for vogntog da venstresvingefeltet er for kort til dette.

*Rådmannens merknad:*

*Planvurdering går fram av punkt 16.1 ovenfor.*

#### 18.2.4 Rådet for funksjonshemmede

Ønsker vurdering av adskilt gang og sykkelfelt i gatene, universell utforming i underganger og parkeringsmuligheter for funksjonshemmede.

Rådet ønsker skjerming av farlige områder i strandområdene. Dersom det ikke blir ny rundkjøring må tilgjengelighet og universell utforming gjelde for eksisterende undergang.

*Rådmannens merknad:*

*Eget sykkelfelt synes lite aktuelt – viser til vedlagt delutredning.*

*Universell utforming (UUF) i underganger – viser til delutredning. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav til justeringer på eksisterende underganger, men det er pekt på mulige tiltak.*

*Det er ikke mulig å etablere UUF i eksisterende undergang vest på Nesøya.*

*Undergang ved brua kan gis UUF om det gjøres mindre tiltak i vegbane. Det legges ikke opp til å etablere ny undergang til Nesøya.*

#### 18.2.5 Barne- og ungdomsrep. (dok. 50)

Barne- og ungdomsrepresentanten mener det bør være en dialog med ungdom som bruker Nesøya (skaterne), og at bernehage bør utredes. Videre presiseres viktigheten av:

Trivelige møteplasser, lekeplasser som er opparbeida og inspirer til lek, trygg skoleveg, lys langs Linna og lys på Nesøya

*Rådmannens kommentar:*

*Plankonsulent har tatt kontakt med skaitemiljøet. -ønsker innendørsanlegg, men også utenanlegg. Har også hatt kontakt med ungdomskonsulenten i kommunen som kan videreføre saken. Det åpnes for skaitenanlegg innenfor de offentlige sonene på Nesøya.*

*Planen legger til rette for møteplasser, park og lekeplasser med aktiviteter. Barnehage er utredet i egen utredning – konklusjon går fram av punkt 16.6 ovenfor. Trygg skoleveg er utredet i utredning om skole og barnehage.*

*Lys på Linna eller Nesøya kan ikke bestemmes i planen, men kan inngå som del av utbyggingsavtalen.*

#### 18.2.7 Vannfronten borettslag (dok. 51)

Borettslaget ønsker ikke veldig høy bygningsmasse i området av hensyn til utsikt til Sjøen. De ønsker videre adkomst til Heddalvannet i hele områdets lengde, tilstrekkelig med trær og grønt i området og at ikke all trafikk skal gå gjennom Storgata til området.

*Rådmannens kommentar:*

*Høyder på bebyggelsen på Jernverkstomta er i tråd med kommuneplanen og tidligere reguleringshøyder mot vannet. Større høyder innføres likevel i enkelte avgrensede områder i tråd med arkitektkonkurransen (se planprogram – dok. 55.)*

*Adkomst til Heddalsvannet i hele området lengde etterkommes.*

*Det legges opp til trær og parkanlegg i området. Se egen utredning Grøntstruktur og løsninger i konkurranseforslaget.*

*Trafikk inn mot Jernverksområdet må nødvendigvis gå inn i Storgata, men trafikk mot Nesøya er nå tatt vekk fra Storgata.*

#### 18.2.8 NVE (dok 48).

NVE peker på forhold omkring vassdragstiltak, flom og skredfare.

*Rådmannens kommentar:*

*Planvurdering går fram av punkt 16.10 ovenfor.*

#### 18.2.9 Atrium AS (dok. 46)

Atrium AS ønsker at adkomst til Esso- stasjonen og sikt til denne fra gateplan skal ivaretas.

*Rådmannens kommentar:*

*Nåværende adkomstforhold kan videreføres så lenge bensinstasjonen opprettholdes. På sikt legger planen opp til annen bruk av tomta, og i den forbindelse viser planforslaget at adkomsten skal legges om.*

*Planen hindrer ikke sikt til stasjonen fra E 134 eller Storgata.*

#### 18.2.10 Blaabygg AS (dok. 44)

Gjennomgang mellom Blaabyggene ønskes der den ligger i dag. Det ønskes erstatnings-areal i forbindelse med at veganlegg legges inn på eiendommen.

*Rådmannens kommentar:*

*Gangveien er lagt som i dag, og det foreslås det en løsning med mulig erstatningsareal mot sør-vest.*

#### 18.2.11 Planforum:

- Saken er behandlet i planforum på fylkesnivå (dok. 60)
- Signaler fra dette møtet:
- Viktig at allmennheten sikres tilgang til vannkanten.
- Det bør avsettes romslige områder langs vannet som sikrer allmennheten.
- Planleggingen må ikke kun ha fokus på gang og turveg, men også leke og aktivitetsflater.

- NVE: Romslige og robuste kantsoner er et viktig sikkerhetsaspekt.
- Viktig å sikre turveger langs vassdrag.
- Viktig å sikre den historiske dimensjon i prosessen. Notodden inngår som en viktig brikke i satsningen på UNECO-status. Spesielt hensyn til de teknisk industrielle kulturminner som fortsatt er igjen i denne delen av byen. En kulturhistorisk stedsanalyse basert på DIVE-metodikk bør gjennomføres.
- Lagerbygg/Siloens fremtid kan vurderes, men en markering(spor) av bygningen/ruin (klatrevegg), bør sikres.
- Kranene bør sikre med spesialområde bevaring.
- Diskusjonen om E 134 som aveny fortsetter med SVV. En viktig diskusjon siden E 134 er en barriere mellom bydelene.

*Rådmannens kommentar:*

*Sett bort i fra punktet om DIVE- analyse er de øvrige punktene kommentert ellers i saken her.*

*En DIVE- analyse er etter rådmannens syn en tung prosess som kan bringe fram nye synspunkter omkring kulturhistoriske sammenhenger i et område. Da det er svært lite igjen av det opprinnelige i dette området vil en slik prosess her neppe bringe så mye nytt inn i saken. Delutredningen om kulturmiljø sammen med planprosessen her bør etter rådmannens syn være tilstrekkelig grunnlag for planen.*

## **19. OPPSUMMERENDE BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG:**

Her følger en beskrivelse av hovedelementene i planforslaget slik det fremmes som rådmannens forslag i denne saken.

### **19.1 Bebyggelse og anlegg på Jernverkstomta**

#### 19.1.1 Sentrumsområde 1 og 2 langs Storgata.

Innenfor Sentrumssone 1A foreslås forretningssenter med 100% bebygd areal i 1 etasje. Det foreslås boliger i 2,3 og 4 etasje. Det er tillatt å etablere hotell og kontor innenfor området. Det er mest aktuelt å foreslå dette i området mot nord (mot sentrum). Dette arealet er mindre egnet til bolig p.g.a støyforhold. Det kan være aktuelt å etablere et hotell konsept som kan ha konferansefasiliteter og bespising o.a. i Bok og Blueshus. Områdene reguleres med byggelinje langs gata. I første fase legges det opp til at sentrumssone 1A bygges ut. I denne fasen skal sone 1B etableres som parkeringsområde. Telegataaksen gir skille mellom fase 1 og fase2 og skal være ubebygd innfor byggelinjene som gir denne visuelle aksene fra 2.etasje og oppover, dvs. over kote 28.

En viktig intensjon er å etablere et aktivt publikumsareal mot Storgata. Det bestemmes derfor at bebyggelsen skal ha en utadvent 1. etasje mot Storgata. Fortauet er gitt ekstra bredde i dette området. Bebyggelsen skal ha en oppdelt fasade som bryter opp det store volumet som forretningssenteret gir.

Målsettingen i planen er å bygge volum på opp mot kotehøyde 35-40m Forretningsetasjen har takflate på kote 28. På takflaten etableres boligblokker i 3 etasjer med mulighet for en hagestue på taket som kan gi en attraktiv toppleilighet. Kontorer krever større høyde pr. etasje. Det bør vurderes å etablere en fysisk utendørs kontakt mellom fellesområdet på taket av kjøpesenteret og det offentlige gate- og parkområdene på bakkeplan. Det kan tilføres området en ekstra miljøverdi. Dette bestemmes ikke i planen.

Innenfor sentrumssone 2 er formålet mer uavklart. Det tillates et stort spenn av sentrumsfunksjoner innenfor området. Det foreslås høyder på bygg i dette området som till en viss grad hindrer utsikt for boligene i bakkant. Området er derfor delt inn i soner med lav og høyere bebyggelse. Det reguleres lav bebyggelse med makshøyde på kote 29 i midtsonen som gir sikt fra bakenforliggende boliger. I sone 2A ut mot Storgata kan det etableres høy bebyggelse(tårn – jfr. arkitektkonkurransen) for å gi bebyggelsen høyde i enden av aksene, og i sone 2C (mot øst) tillates byggehøyder tilsvarende høydene i sentrumssone 1.

#### 19.1.2 Innenfor F/K- Områdene

Det foreslås regulert kombinert formål Forretning/Kontor i tråd med eksisterende formål innenfor Blaabygg AS sine eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt noe høyere enn tidligere regulert. P-parkering må løses innenfor egen tomt evt. kjeller eller p-hus. Formålet bensinstasjon sikres så lenge eksisterende stasjon ligger her. Om bensinstasjonen blir nedlagt skal avkjøring fra E 134 og storgateaksen stenges. Målsettingen er da å øke høyde og utnyttelse for å markere dette hjørnet i bysituasjonen.

#### 19.1.3 Boligområder BB1-BB4

Sørvest på Jernverkstomta reguleres boligområder. Det reguleres byboliger for å gi området et bymessig uttrykk. Områdene orienteres langs en boligateg ut mot Snikaparken. Utnyttelsen i område BB1 og BB2 er noe mindre enn de øvrige områder. Det er parkhusene fra konkurranseforslaget som ligger til grunn for utnyttelse og høyder. Ut mot vannet legges det til rette for boligblokker som kan gi området særegne leiligheter ut mot vannet. Det foreslås å øke byggehøydene til opp mot 6 etasjer ut mot vannet. Dette vil gi bebyggelsen en markert avlutning ut mot vannet som også vil være med å definere en by-identitet fra sjøen. Strandpromenaden sikres på utsiden av boligmassen med 4x4m lengde /bredde. I område BB4 og BB5 mot elva foreslås å øke utnyttelsen og høyden i forhold til det som lå i konkurranseforslaget. Bebyggd areal i konkurranseforslaget lå på ca 37%.

## **19.2 Bebyggelse og anlegg på Nesøya**

### 19.2.1 Fritids- og turistformål:

På Nesøya reguleres fritids- og turistformål. Arealene tilsvarer i hovedsak kommuneplanens utbyggingsområder, men er arrondert noe annerledes. Det er lagt en struktur der bebyggelse legges langs elva for å gi elva betydning som landskapselement. Tomtefeltene er mellom 1.5-3daa. Det settes en lavere utnyttelsesgrad enn på Jernverkstomta. Makshøyder på Nesøya er satt til 4 etasjer som bebyggelsen på motsatt side av elva. Det er ikke satt minimumshøyde på bebyggelsen her. Bebyggelsen skal i hovedsak ha skråtaksløsninger. Dette vil være med på å gi Nesøya en egen identitet med grønt miljø.

### 19.2.2 Kombinert formål småbåthavn/parkering:

Området kan bygges ut med servicebygg for badeplass, småbåthavn og bobilservice. Dette arealet kan i tillegg benyttes som parkeringsområde og det legges opp til at det kan etableres en fast bobiloppstillingsplass for reisende langs vegen. Byggegrensen sikrer en siktakse som strekker seg fra E 134 gjennom hele jernverksparken og ut mot Heddalsvannet. Dette gir glimt fra E 134 og sammenhenger mellom områdene. Det sikrer samtidig Statens vegvesen sitt ønske om å unngå bygging i en sone der en framtidig rundkjøring kan etableres. Det foreslås å legge en pir / brygge som skille mellom båthavn og badeplass.

### **19.3 Grøntstruktur**

Strandpromenaden vises delvis som gang og sykkelveger i planforslaget. De grønne områdene med badeplass og stevneplass på Nesøya sikres som offentlige områder. Det bør anlegges aktiviteter innenfor disse områdene for å øke bruk og attraktivitet. På Jernverksområdet reguleres det to offentlige parkanlegg med forskjellig bruksområder. Den ene er en kultivert aktivitetspark (park 1) og den andre er en rolig park som utgjør en del av strandpromenaden (park 2) . Se for øvrig tema grønntstruktur under punkt i denne beskrivelsen som gir oversikt over tanken bak grønntstrukturer langs vannkanten.

### **19.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

Det legges til rette en gatestruktur med gateparkering og breie fortau (min. 3m).

Langs veg 3 og 5 fra Essostasjonen til „Snika“ avsettes plass til ei ensidig trerekke for trivsel og miljø, men også for å være med å tydeliggjøre gaterommet i en variert bebyggelse. Langs Storgata er det plass til trekke. Endelig beplantning vil bli avgjort i utbyggingsavtalen.

På Nesøya reguleres det ikke gaterom, men i hovedsak veger uten fortau. Kryss fra Nesøya ut på E 134 reguleres med bredde for to filer i utkjøring av området som foreslått i trafikkutredning.

### **19.5 Offentlig parkering:**

Det er foreslått regulert følgende offentlige parkeringsplasser innenfor planområdet:

- Kantparkering langs alle offentlige gater på Jernverkstomta (ca 80 plasser).
- P1 ved Snikaparken (ca 7 plasser), beregnet på allmenhetens tilgang til Strandpromenade og Snikaparken.
- P2 og P3 ved innkjøring til Nesøya (ca 35 plasser) beregnet på besøkende til badeplassen og daglige aktiviteter på stevneplassen.

## 20. ALTERNATIVER.

På bakgrun av signaler fra utbyggerne på området (jfr. pkt. 18.1.3 ovenfor) ser rådmannen det som riktig å legge fram alternativer på de punktene hvor det ikke er enighet mellom rådmannen og utbyggerinteressene.

Begrunnelsene som nedenfor gis for alternativ 2 er gjennomgående utbyggers egne formuleringer.

### 20.1 Bygningsform – kvartalene mot Storgata.

#### Alternativ 2:

#### Det settes ikke krav om skrå hjørner og skråtaksløsninger i fasaden mot Storgata innenfor sentrumsområde 1 og 2.

Utbygger ønsker at det åpnes for flate tak med rette hjørner i rekka langs Storgata.

Utbygger påpeker følgende forhold: Flate tak er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og konkurranseforslaget som har vært utgangspunkt for plan og prosjektering. Flate tak vil kreve en annen oppbygging av volum og form enn det som foreligger i konkurranseforslaget. Kommunedelplanen krever ikke skråtak i bebyggelsen på dette området. Her har prosjekteringsteamet handlet i tråd med planens retningslinjer.

Kommuneplanen viser imidlertid skrå hjørner mot kryss. Foreslått Bok og Blueshus og videregående skole, NAV og Politi, Tinghus og "ICA-bygget" som utgjør omkringliggende bebyggelse har en arkitektur med rette hjørner og flate tak. Utbygger mener at tilpassing til området blir fremmed og uheldig om det etableres skrå løsninger kun på denne ene fasaden i området (øvrig bebyggelse innenfor dette kvartalet vil ikke få det samme kravet.)

Utbygger synes at jugend-arkitekturens bystruktur som ligger til grunn i sentrum gir sentrum en særegen karakter fra sin tid, men mener at den nye bydelen bør gis et tidsriktig arkitektonisk formspråk.

Kulturminnevernmyndigheter har bedt om at Jernverkstida skal inspirere utvikling av nye anlegg på Jernverkstomta. Det som står igjen fra denne tida er Videregående skole og Politi- og tinghus som har klare funksjonalistiske trekk i sin arkitektur.

#### *Rådmannens merknad:*

*Rådmannen ser sammenhengen i arkitekturen langs vestsida av Storgata – og sammenbinding av "øvre" og "nedre" sentrum som viktigere enn å få en sammenheng med de nærliggende bestående bygningene på Jernverkstomta. Det bør derfor reguleres skrå hjørner og skråtaksløsninger i fasaden mot Storgateaksen for alle de tre kvartalene i planen som grenser mot Storgateaksen på samme måte som det er regulert i "øvre" sentrum.*

*Bygningene på østsiden av Storgata har også i "øvre" sentrum i all hovedsak en annen karakter enn skråtak og sammenhengende byvegg. Her er det flate tak / skråtak / skråstilte bygg og større og mindre plasser. Dette formings prinsippet fra "øvre" del bør etter rådmennens syn videreføres langs Storgateaksen til nedre del for å gi byen sammenheng og særpreget (jfr. Bok- og Blueshuset: Skråstilt / flate tak / plass med beplantning).*



## 20.2 Krav om minimum bygningshøyde mot Storgata.

### Alternativ 2

Utbygger ønsker å ha en fleksibilitet på hjørnebygg mot nord, men kan tilfredstille krav om ønsket høyde på 60% av fasaden.

Utbygger har behov for å avvente avgjørelse om det blir aktuelt å bygge hotell ved VEG3 mot nord. Utbygger påpeker følgende forhold: Det kan bestemmes at det legges til rette med heissjakter, fundamentering tilpasset flere etasjer, parkeringskjeller og andre aktuelle forhold for å bygge i 4 etasjer. Utbygger er usikker på når avgjørelse om hotellet er på plass. Det er derfor ønske om å få en fleksibilitet i byggeprosjektet.

#### *Rådmannens merknad:*

*Det vil svært uheldig for en ambisjon om ”bymessig” utbygging av området om det viktige nordre hjørnet av sentrumsformål 1A ikke blir bebygd i full høyde. Rådmannen er enig i at 60% av fasaden mot Storgateaksen skal ha minimumshøyde, men mener det samtidig må stilles krav om at dette skal innbefatte både nordre og søndre hjørne ut mot Storgateaksen.*

## 20.3 Plass til trerekker i nedre tverrgate (veg 4)

### Alternativ 2

Nedre Tverrgate (VEG 4) reguleres med bredder for å kunne etablere treplantning.

Utbygger ønsker at det legges inn bredder som kan tilrettelegge for treplantning. Utbygger påpeker følgende: Bepantning er viktig for trivsel i gateløpet. Det gir et skille mellom fotgjenger og bilist og er positivt med hensyn på vindfullt klima og forurensning fra biltrafikken. Det vil også utgjøre en møbleringssone på sommerstid og snøopplag på vintertid. Det bør derfor være en målsetting å etablere trekker også i denne gata. Saken avklares i utbyggingsavtalen.

#### *Rådmannens merknad:*

*Sentralt i gata (veg 4) kommer det store parkområdet inn med sine trær og beplantninger. Slik sett vil denne gata uansett få et ”grønt” preg. Tomtearealene i dette området er etter rådmannens syn så verdifulle at de ikke ”unødig” bør benyttes til bredere gater enn nødvendig. Det vil også etter rådmannens syn gi mer variasjon i området, og ei gate mer i tråd med tilsvarende gater i øvre sentrum hvis gatebreddene beholdes som foreslått. Det vil også hele tiden følge visse driftsutgifter med trær i gatene (løvfall – greiner inn mot fasader o.s.v).*

*Hvis det skal være plass til trær på begge sider må bredda på gata økes med 3m. Et mulig mellomalternativ vil kunne være å gjøre plass til ei trekke på nordsida av gata.*

## 20.4 Gang og sykkelveger

### Alternativ 2

Gangvegene har et segregert system der gangveger som ligger som del av et hovednett reguleres med 7m, mens øvrige gangveger som avgrensner tomtefelt reguleres med 5m bredde. De aktuelle gangvegene er G/S-veg 2, 3, 5, 6, 7

Utbygger ønsker å redusere på breddene spesielt der gangvegene ikke er del av et hovednett for gang og sykkel. Vegnormalene foreslår 3-3,5m bredde på asfaltert felt inkl. skulder. 1m snøopplag på hver side bør være tilstrekkelig. Dette er byområder og arealene er verdifulle som tomteareal. Arealet mellom gang og sykkelveg og tomter blir i sommerhalvåret liggende som mellomsoner som kommunen vil ha ansvar for å vedlikeholde.

#### *Rådmannens merknad:*

*Den skisserte bredden på selve gangveien er i tråd med det som kommunen har brukt som normal bredde på gs- veger. Snøopplaget bør imidlertid være betydelig breiere enn 1m.*

*Et snøopplag på 1.75m (pluss 3,5m gs-veg inkl. vegskulder) er etter rådmannens syn nødvendig for at kommunen ikke skal risikere erstatninger for å brøyte ned private gjerder, eller eventuelt driftsutgiftene ved å måtte kjøre vekk snøen.*

## 21. BEHOV FOR JUSTERINGER.

Dette er en kompleks plan fremmet under tidspress hvor det lett kan ha oppstått utilsiktede unøyaktigheter og uoverenstemmelser både i plankart og bestemmelser og i referanser mellom disse.

Dersom planbehandlingen gir realitetsendringer (jfr. f. eks pkt. 20 ovenfor) vil det også være behov for diverse justeringer i henhold til endringene,

Rådmannen ber derfor om å få myndighet til å gjøre eventuelle redaksjonelle endringer i planen før offentlig ettersyn.

**Saksframstilling til 2. gangs behandling i teknisk utvalg / kultur- og stedsutviklingsutvalget 8.6.2011:**

**Utlagt i saken:**

73. Saksframlegg TU- sak 7/11: "Områderegulering Jernverkstomta – Nesøya . 1. gangs behandling av planforslag"
74. Illustrasjon – kjøpesenter – Jernverkstomta, datert februar 2011.05.03
75. Saksprotokoll TU – sak 7/11: "Områderegulering Jernverkstomta – Nesøya . 1. gangs behandling av planforslag"
76. Saksprotokoll Kultur- og stedsutviklingsutvalg sak 2/11: "Områderegulering Jernverkstomta – Nesøya . 1. gangs behandling av planforslag"
77. Annonse – offentlig høring. Telen 15.03.2011.
78. Mail fra Søndergaard Rickfelt ang kopier av planen.
79. Høringsbrev med vedlegg, datert 07.03.2011.
80. Åpent møte – foreløpig agenda – mail 22.03.2011.
81. Annonse – åpent møte – mail datert 05.04.2011.
82. Dagsorden – åpent møte 13.04.2011.
83. Møtesekretærs notat fra åpent møte, datert 14.04.2011.
84. Brev fra fylkesmannen i Telemark, datert 12.04.2011.
85. Brev fra Blaabygg AS v/ Anne K. F. Holta, datert 15.04.2011.
86. Brev fra Ole Holta, datert 26.04.2011.
87. Brev fra Tinfos AS, datert 27.04.2011.
88. Brev fra rådet for funksjonshemmede v/ Arne Borgersen, datert 28.04.2011.
89. Brev fra Notodden Energi, datert 28.04.2011.
90. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 08.04.2011.
91. Brev fra interimsstyret i Nesøya Marina, datert 29.04.2011.
92. Mail fra Geir Teigen, datert 29.04.2011.
93. Mail fra Søndergaard Rickfelt AS på vegne av Jernverkstomta AS, datert 28.04.2011.
94. Mail med brev fra Christian Kierulf, datert 28.04.2011.
95. Brev fra Vannfronten Eiendom AS, mottatt pr. mail 22.05.2011.
96. Utsnitt av reguleringsplan for Jernverkstomta, vedtatt 27.04.1995.
97. Utsnitt av reguleringsplan for Jernverkstomta, vedtatt 25.10.2001.
98. Brev fra Statens vegvesen, datert 06.05.2011.
99. Notat fra møte med Jernverkstomta AS den 06.05.2011.
100. Brev fra Vannfronten borettslag, datert 18.05.2011.
101. Skisse, datert 20.05.2011. Rådmannens forslag til endringer i plankartet.
102. Skisse, datert 23.05.2011. Alternativer, jfr. saksutredningens pkt. 26 og pkt. 24.16.

**Vedlegg utsendt ved 2. gangs behandling:**

Dok. 79 – Vedlagt plankart, datert 02.03.2011 (forminsket) og reguleringsbestemmelser, datert 08.03.2011.

Dok. 101 og dok. 102.

## 22. SAMMENDRAG:

Planen har nå vært lagt ut til offentlig ettersyn på vanlig måte, og det er kommet inn en del innspill. Innspillene er gjennomgått, og rådmannen foreslår endringer i plankart og bestemmelser på bakgrunn av innspillene og forhold rådmannen selv har funnet riktig å endre. Det foreligger ingen innsigelser til planen.

## 23. BAKGRUNN FOR SAKEN:

Etter 1. gangs behandling av planen i teknisk utvalg den 02.03.2011 og behandling i kultur- og stedsutviklingsutvalget samme dato, ble planen rettet opp i tråd med teknisk utvalgs vedtak og lagt ut til offentlig ettersyn. Høringen ble avertert på vanlig måte (dok. 77) og brev ble sendt diverse høringsinstanser (dok. 79). Planen med alle hoveddokumenter ble samtidig lagt ut på servicetorget og på kommunens hjemmesider.

Under vegs i høringen ble det holdt et åpent møte i regi av kommunen og Trans In Form med ekstern innleder (dok. 82). Dette møtet ble annonsert særskilt (dok. 81).

Det ble tatt opp et kortfattet notat fra møtet angående forslag fra salen som gikk direkte på endringer av planens innhold (dok. 83).

Det er i alt kommet inn 13 høringsuttalelser som kommenteres fortløpende nedenfor.

Det er ikke fremmet innsigelser til planen fra instanser med innsigelsesmyndighet.

## 24. SAKSOPPLYSNINGER / VURDERINGER:

Det gis her kun et kort resymé av de enkelte uttalelsene hva angår det rådmannen oppfatter som hovedpunkter med konkrete forslag til endringer. For mer fullstendig uttalelse og begrunnelse vises til det enkelte høringsbrev.

Spørsmål omkring større park / bredere strandpromenade på Snika og endrede byggehøyder er tatt opp av flere, og kommenteres derfor samlet til slutt i pkt. 24.16 og 24.17 nedenfor.

### 24.1 Fylkesmannen i Telemark (dok. 84).

Fylkesmannen peker på at området er flomutsatt og at bestemmelsene må inneholde krav om flomsikker høyde. Videre pekes det på at området befinner seg i et område med marine avsetninger og at området er fylt opp med ulike typer fyllmasser, og at dette krever geotekniske undersøkelser av området.

*Rådmannens kommentar:*

*Flomfaren er kjent, og bestemmelse om flomsikker høyde er tatt inn i planen.*

*Geoteknisk undersøkelse er foretatt (dok. 64-10), og det konkluderes med at det ikke er sensitive løsmasser i området.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

## 24.2 Blaabygg AS (BB - dok. 85)

### 24.2.1 - Flom

Det vises til reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.3.2 hvor det i første del gis bestemmelse om at nybygg må etableres flomsikkert. Siste setning heter: Det tillates ikke oppholdsrom under kote 20,5.

BB ønsker at siste setning endres til ”Ved etablering av ny bebyggelse tillates ikke oppholdsrom under kote 20,5”.

*Rådmannens kommentar:*

*I eksisterende bygg vil allerede godkjent bruk som oppholdsrom under flomhøyden kunne fortsette. Hvis bestemmelsen står som foreslått vil det ikke bli tillatt å bruke rom som er godkjent som kjellerrom eller lager under flomhøyden til oppholdsrom. Dette er etter rådmannens syn riktig med hensyn på flomfaren. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

### 24.2.2 Fjernvarme

Det vises til reguleringsbestemmelsenes pkt 3.3.4 om fjernvarme. Den foreslåtte bestemmelsen er slik:

Nye bygg skal ha vannbåren varme for oppvarming av hele bygningsmassen og anlegget skal være forberedt på tilknytning til fjernvarmenettet, i henhold til kommunal vedtekt.

BB ønsker at denne bestemmelsen ikke skal gjelde for eksisterende bygg som benytter annen oppvarming.

*Rådmannens kommentar:*

*Vedtekten lyder slik (innenfor vedtektsområdet):*

- 1. Alle nybygg over 250 m<sup>2</sup> BRA, tilbygg over 250 m<sup>2</sup> samt alle bygg over 250 m<sup>2</sup> som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 87 pkt 2, og som ligger innefor området som omfattes av konsesjon gitt 12.12.2007 for Notodden sentrum, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved oppføring av leilighetsbygg og lignende regnes summen av enhetene som ligger samlet.*
- 2. I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunens faste utvalg for plansaker, etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten etter pbl § 7. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.*

*Rådmannen ser det som rimelig at vedtekten bør gjelde uavkortet innenfor området. Reguleringsbestemmelsen er tenkt slik at den kun skal gjelde eksisterende bygg så langt de kommer inn under vedtekten.*

*Rådmannen ser nå at dette bør presiseres nærmere i bestemmelsen, og at denne bør endres slik at den stemmer bedre med vedtektsteksten..*

24.2.3 Parkeringskrav for byggeområdene.

BB peker på at de mister eksisterende parkeringsplasser på egen grunn (HC-parkering ved NAV og parkering langs den østre veggen av politihuset).

Ut fra dette mener BB at planen må sikre følgende for deres eiendommer (Politihuset – NAV og Esso-stasjonen):

- at BB sine eiendommer er fritatt for parkeringskrav på egen grunn.
- at et tilstrekkelig antall parkeringsplasser, også for framtidig parkeringsbehov, for BB og dets brukere, må etableres og dekkes på annen tomt og uten krav til vederlag. (Kommunens parkeringsnorm til enhver tid, må som et minimumskrav kunne legges til grunn.)

Det fremmes videre et ønske om minimum 2 HC-plasser som kantparkering i umiddelbar nærhet av til inngangene til politihuset og NAV (til sammen 4 HC-plasser).

*Rådmannens kommentar:*

- *Ang fritak fra parkeringskrav på egen grunn:*

*Parkeringsnormen er innført generelt for hele kommunen for å sikre at det ved nybygg blir avsatt tilstrekkelig med parkering på egen grunn, for å sikre at det ikke blir for stort press på de offentlige parkeringsplassene og sjenerende "villparkering" i gater og på plasser i nærområdene.*

*Hvor det i reguleringsplan er angitt særskilte krav om parkering på egen eiendom, vil dette overstyre den generelle normen for det aktuelle området. I denne planen er allerede kravene til parkering for forretning og kontor (de mest aktuelle formålene for Blaabygg AS sine eiendommer) halvvvert i forhold til normen (reduisert fra 2 til 1 plass pr. 100m<sup>2</sup> gulvareal).*

*Å fjerne parkeringskravet helt vil etter rådmannens syn kunne gi et utilbørlig press på offentlige P- plasser i området og utgjøre en stor forskjellsbehandling sett i forhold til alle andre eiendommer avsatt til byggeformål i Notodden.*

- *Ang. dekking av parkering på andre tomter:*

*På plankartet er det skissert inn ca 22 p-plasser på området sør for politihuset. Disse ligger i hovedsak på område som ikke eies av BB.*

*I grunnlaget for reguleringsplanen har det hele tiden vært ment at dette arealet skal tillegges politibygget, og at dette området skal kunne dekke parkeringsbehov tilknyttet politibygget.*

*Slik sett ser rådmannen at kart og bestemmelser bør være klarere, og vil anbefale at eiendomsgrensen mellom disse områdene markeres som "eiendomsgrense som skal oppheves" på plankartet, og at det gjøres tydelig i reguleringsbestemmelsene at parkering skal dekkes innenfor det enkelte sammenhengende område med samme formål.*

- *Ang. framtidige vederlagsfrie parkeringsplasser:*

*En reguleringsplan bestemmer ikke hvilke vederlag som skal gis i forbindelse med en plan. Dette er forhold som først kommer opp ved gjennomføringen av planen, hvor en også må se på eventuelle vederlag for det arealet som skal brukes til offentlig veg o.s.v. Spørsmålet kan også være aktuelt ved en eventuell utbyggingsavtale. Slik rådmannen ser det er altså ikke dette spørsmålet relevant for denne saken.*

- Ang. parkeringsdekning utenfor det enkelte formålsområde:  
*Hvorvidt parkering skal kunne dekkes på andre arealer utenfor det enkelte formålsområdet er imidlertid en sak for reguleringsplanen, all den tid det er mulig å regulere en slik binding på et bestemt areal. Slik rådmannen ser det er slike bindinger svært uheldige og vil i sin tid føre til at det arealet som får denne bindingen blir svært vanskelig å utnytte til andre formål. Alle arealer avsatt til byggeområder i planen bør etter rådmannens syn ha en rimelig sjanse til å bli bygd ut i tråd med planens intensjon.*

- Ang. mulig reduksjon av parkeringsmuligheter:  
*Implisitt i merknaden fra BB ligger etter rådmannens syn en begrunnelse for visse av parkeringskravene ovenfor som går på at det på bakgrunn av vegføringen i området blir fjernet private parkeringsplasser, uten at disse i tilstrekkelig grad blir erstattet av nye. Til dette kan det anføres at sett i forhold til nå gjeldende plan (vedtatt 25.10 2001 – dok.97) og den tidligere planen som ble fremmet av Tinfos (vedtatt 27.04.1995 – dok.96) er forholdene omkring NAV og Esso- tomte omtrent uendret.*

*Hva angår området omkring Politibygget er dette endret slik:*

*Plan av 27.04.1995: Regulert byggeareal er ca 1,5 da. Parkeringsvedtekten gjelder.*

*Plan av 25.10.2001: Regulert byggeareal er ca 3 da. Parkeringsvedtekten gjelder.*

*Nåværende forslag: Regulert byggeareal er ca 2,8 da. Parkeringskrav er halvert i forhold til vedtekten.*

*BB overtok eiendommene de nå sitter med i 1997.*

*BB har slik sett tidligere akseptert nå gjeldende plan. Det forholdet som vi dermed ser som et mulig ankepunkt mot denne planen er at arealet i forhold til gjeldende regulering er redusert med ca 200m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer normalt ca 8 parkeringsplasser (25m<sup>2</sup> pr plass). En mulig måte å imøtekomme dette er å la gangveg 8 utgå, og legge dette arealet (utgjør ca 200m<sup>2</sup> til området med politihuset (F/K-1). Noenlunde tilsvarende arealmessig effekt ville det også kunne hatt å redusere fortausbredden mot nord og vest langs veg 3 fra 4 til 3m. Tilsvarende kan det være en mulighet å flytte hele veg 3/5 ca 2m mot øst.*

*Rådmannen vil imidlertid ikke anbefale noen av disse grepene, da gangveien gir en fin åpenhet ut mot elva i forlengelsen av veg 4, og muligheten til beplantning langs veg 3 faller bort dersom bredden på fortauet reduseres. Tilsvarende blir det viktige varehusarealet og park 1 redusert dersom gata flyttes.*

*Ved gjennomføring av planen vil det uansett måtte bli en avtale mellom utbygger og BB om arealer og andre forhold. I den forbindelse vil dette arealet bli en mindre del av et større oppgjør.*

- Ang. krav om 4 HC- plasser:

*I nåværende plan er det avsatt 3 HC-parkeringsplasser som kantsteinsparkering ved NAV / politibygget. Dette vil kunne fungere som et "ekstra-tilbud" ut over de HC-parkeringsplassene som bør finnes på kundeparkeringsplassene for de enkelte eiendommene.*

*Rådmannen mener dette vil være et rimelig bra tilbud for denne gruppen.*

*Konklusjon pkt. 24.2.3: Rådmannen anbefaler følgende endringer i planen:*

*Eiendomsgrensen mellom politibygget og området rett sør for dette markeres som "eiendomsgrense som skal oppheves" på plankartet. Reguleringsbestemmelsene endres slik at det tydeliggjøres at parkering skal dekkes innenfor det enkelte sammenhengende område med samme formål.*

24.2.4 Forretning / kontor generelt.

BB ønsker at utnyttelsesgraden (BYA) økes til 100 % for sine områder. Og at maks gesimshøyde settes til kote 40.

*Rådmannens kommentar:*

*Hva angår byggehøyder vises til pkt. 24.17.nedenfor.*

*I planen er det en uoverensstemmelse mellom plankartet og bestemmelsene hva angår områdene FK-2 og 3. På plankartet står det BYA=70%, mens det i bestemmelsene står 80 %. Utnyttelsesgraden er satt under 100% for å sikre en viss åpenhet i området og visse muligheter for grøntinnslag på bakkeplan. Det har for øvrig vært hensikten fra rådmannens side at BYA skulle settes til 80% for disse områdene. Rådmannen anbefaler at plankartet rettes opp med BYA=80% for områdene FK-2 og 3.*

24.2.4 Skråtak

BB ber om at krav om skråtak for område F/K 3 utgår, og at adkomsten til området vurderes på nytt i forhold til varelevering til varehuset.

*Rådmannens kommentar: Skråtak i område F/K 3 er en utilsiktet feil i bestemmelsene (jfr. vedtak ved 1. gangs behandling), og bør utgå. Adkomsten til område F/K 3 har etter rådmannens syn en god plassering som tillater bebyggelse helt ut mot Storgata slik som intensjonen er. Rådmannen ser ikke helt problemet med adkomst til varemottak på motsatt side, og vil anbefale planen opprettholdt på dette punktet. Rådmannen anbefaler at formuleringen om skråtak i område FK-3 utgår av planen.*

**24.3 Ole Holta (OH - dok. 86)**

24.3.1 Samtidighetskrav – grøntarealer.

OH mener det må settes opp samtidighetskrav slik at alle grøntarealer og beplantning blir utført tidlig i utbyggingsfasen, herunder også beplantninger på de store takflatene på varehuset. Dette for å gjøre området mer attraktivt.

*Rådmannens kommentar:*

*Området blir utvilsomt mer tiltalende ved beplantninger, og det hadde slik sett vært en fordel med et rekkefølgekrav som sikret at disse ble utbygd tidlig i utbyggingsprosessen. Det er imidlertid visse grenser for hva en kan pålegge utbygger av første byggetrinn å opparbeide samtidig med sitt prosjekt. Legges det inn for mye her, vil prosjektet ikke bli realisert.*

*Rådmannen mener det er en viss balanse i planen slik den er foreslått ved at første byggetrinn (kjøpesenteret) ikke har krav om opparbeiding av parkanleggene annet enn på eget tak, mens parkanleggene videre (park 1 og park 2) knyttes til den videre boligutbyggingen med rekkefølgekrav. Det mest nærliggende endringen ville i tilfelle vært å sikre at park 1 ble opparbeidet samtidig med kjøpesenteret. Rådmannen vil likevel ikke anbefale dette, da boligene på taket vil ha tilstrekkelig med utearealer på taket av varehuset. På dette taket er det iflg. utbygger allerede tenkt en del grønt. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*



#### 24.3.2 Sterkere tilflytting til sentrum

OH mener det bør legges til rette for en vesentlig sterkere tilflytting til sentrum enn den foreliggende plan synes å gi grunnlag for. Herunder nevnes tiltak for å knytte folk til sentrum slik at de får lyst til å bo der. Spesielt nevnes fiskeplasser på Snika.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er allerede regulert plass til en god del boliger på Jernverkstomta. Rådmannen kan vanskelig se at det vil være plass til noe vesentlig mer boliger på Jernverkstomta enn det som er lagt inn i dag dersom en skal beholde mulighetene for sentrumsutvikling på området og et rimelig omfang av parkområder og åpne plasser. Det måtte i så fall tillates enda høyere bebyggelse på området, eventuelt åpne for boliger også innen F/K- områdene opp mot E-134, eller la område B/K være reint boligområde. Av disse alternativene vil etter rådmannens syn det siste være det mest nærliggende, da det synes å være god dekning med kontorlokaler sentralt i Notodden i dag.*

*En kan ellers også tenke seg boliger på Nesøya. Dette vil imidlertid være i motstrid til kommuneplanens målsettinger om "opplevelse og fritid" på dette området.*

*Fiske på Snika vil etter rådmannens syn fortsatt være mulig, og andre tiltak for å knytte folk til sentrum vil på sikt kunne utvikles innenfor sentrumsformålene, parkområdene, strandpromenaden og i møtet med vannet.*

*Rådmannen ser poenget med mye boliger i sentrumsområdet og anbefaler kombinert område bolig / kontor sør for politibyget (B/K) omgjort til reint boligområde med samme bestemmelser som område BB-4.*

#### 24.3.3 Bredden på strandpromenaden.

OH mener bredden på strandpromenaden (forbi BB-3) er for smal (5m), og anbefaler at bredden her økes til 8-10m.

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til pkt. 24.16 nedenfor.*

#### 24.3.4 Gangvei mot Tinfos.

OH mener at det ikke er noen god ide å føre en gangforbindelse langs vestsiden av Tinnelva opp mot Tinfos, og at den normale gangforbindelsen bør være langs "Linna".

*Rådmannens kommentar:*

*Den omtalte gangforbindelsen ligger i vedtatt kommunedelplan for sentrum. Den ligger utenfor planområdet her, og er dermed ikke tema for denne planbehandlingen. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.3.5 Større plass i enden av Storgata.

OH ønsker ".. et bredt utsyn til Heddalsvannet fra Storgateområdet i høyde med Torget", og foreslår i den forbindelse at Storgata i nedre del bør åpne seg like mye til begge sider, og ikke bare på den siden hvor Bok- og Blueshuset er tenkt, slik at det danner seg en stor åpen plass mot vannet.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er noe uklart hva som direkte menes her, men rådmannen tolker det slik at OH ønsker at Sentrumsområde 2 halveres, og at den østlige delen av dette byggeområdet legges ut til torgområde.*

*Med dette vil en kun få et marginalt bredere utsyn til Heddalsvannet sett fra Storgata ved Torgområdet. Videre vil det svært verdifulle byggeområdet ut mot vannet bli redusert.*

*Utformingen av denne siden av Storgata er for øvrig helt i tråd med kommunedelplan for sentrum og gjeldende reguleringsplan for området.*

*Den nå regulerte torgplassen ved Bok- og blueshuset har etter rådmannens syn en tilstrekkelig størrelse for de aller fleste aktiviteter direkte knyttet til Bok- og blueshuset (jfr. nylig vedtatt reguleringsplan). Stevneplassen på Nesøya er tenkt som plass for eventuelle ekstra store arrangement.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.3.6 Garasjeanlegg – flom.

OH peker på at garasjeanlegg under bakkenivå må være sikret mot flom.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette er allerede sikret gjennom gjeldende bestemmelser og teknisk forskrift.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.3.7 Tilgjengelighet – rullestolbrukere

OH mener tilgjengeligheten for rullestolbrukere bør være 100% i området, herunder på toaletter.

*Rådmannens kommentar:*

*Teknisk forskrift styrer utforming av nye toaletter, og tilgjengelighet vil slik sett måtte være i tråd med denne. Hva angår uteområdene er dette allerede drøftet i planen. Hele området skal kunne betjenes av rullestol, med unntak av de private båthavnene.*

*Adkomst til eventuelle nye bryggeanlegg langs Heddalsvannet er heller ikke løst i planen.*

*For de nåværende undergangene under E-134 vil en kunne komme fram med rullestol, men det kan i varierende grad bli for bratt iflg. normen med stigning 1:20. Rådmannen ser det likevel slik at dette gir rimelig gode løsninger sett ut fra de gitte forutsetningene i planområdet.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.3.8 Bokollektiv – rullestolbrukere.

OH mener det under det videre arbeidet med Jernverkstomta bør avsettes og sikres plass til et bokollektiv for rullestolbrukere.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette vil sikkert kunne bli en god løsning, og dette vil kunne bli oppført hvor som helst på Jernverkstomta hvor det er regulert plass til boliger.*

*Slik rådmannen ser det vil ikke reguleringsplanen i seg selv kunne sikre dette ut over at den gir muligheten. For at det skal kunne bli realisert må faktiske utbyggere få avtaler med grunneier (Vannfronten AS) og deretter gjennomføre utbyggingen.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.3.9 Melding om vedtak.

OH ønsker at alle bidragsyttere til høringsrunden tilskrives med begrunnelse for eventuell avvisning av forslag når planen er ferdig.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er vanlig prosedyre at alle som har kommet med innspill får tilsendt planvedtaket og saksframlegget med en frist for å klage på vedtaket. Dette vil bli gjort også i denne saken.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

**24.4 Tinfos AS (dok. 87).**

Tinfos AS viser til avtalen mellom Notodden kommune og Tinfos AS ved kommunens kjøp av eiendommen. Avtalen inneholder bestemmelser om utbygging og behandling av forurensede masser. Det vises til spesifiserte miljøtekniske undersøkelser med anbefalinger om bruk av områdene. Tinfos AS ber om at dette blir tatt i betraktning i arbeidet med planen.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen regner med at grunneier (Vannfronten AS) har videreført eventuelle bindinger på arealer i sine avtaler med utbyggerne. Det regnes ellers med at grunnen kan være forurenset og at eventuelle påtrufne masser må behandles etter forurensingsloven på vanlig måte.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

**24.5 Rådet for funksjonshemmede (dok. 88).**

Rådet peker generelt på at det er viktig at det tas hensyn til behovet for tilgjengelighet for alle. Rådet peker videre spesielt på at undergangen fra Heddalsvegen til Nesøya og badeplassen må tilrettelegges for forflytningshemmede.

*Rådmannens kommentar:*

*Vi er enige med rådet i synet på tilgjengelighet for alle (se også pkt. 24.3.7 ovenfor). Hva angår tiltak på badestranden, går ikke planen så i detalj at dette fastlegges. Dette vil likevel bli et viktig punkt i videre opparbeidelse av området.*

*Undergangen nærmest byen er i prinsippet sikret i planen, men rådmannen ser nå at det her burde vært en rekkefølgebestemmelse som sikret fast dekke på en gangveg helt fram til Heddalsvegen. Dette bør være mulig å gjennomføre da arealet nord for E-134 her er i kommunalt eie, og er regulert til trafikkområde (se pkt. 24.13.2).*

*Rådmannen mener planen bør endres slik at det knyttes en rekkefølgebestemmelse til første utbygging av Nesøya som sikrer fast dekke her helt fram til Heddalsvegen.*

## 24.6 Notodden Energi (dok 89)

Notodden Energi ønsker plass for to nettstasjoner i området sør for Esso. Det ønskes også at en av disse skal kunne dekke bok- og blueshuset. Notodden energi mener Nesøya kan dekkes fra den eksisterende trafoen på området.

*Rådmannens kommentar:*

*For ikke å binde opp framdrift av bok- og blueshuset opp mot framdrift av utbyggingen av resten av jernverkstomta, bør bok- og blueshuset behov for trafo dekkes opp særskilt for dette bygget og mulig annen utbygging i tilknytning til dette. Rådmannen ser, etter samråd med Notodden Energi AS, at en trafo sentralt plassert på jernverkstomta bør kunne dekke dette området, og foreslår her en plassering i det nord- østre hjørnet av område BB-1.*

*Den eksisterende trafoen på Nesøya blir liggende ute i planlagt vegareal og er flomutsatt i nåværende plassering. Det foreslås derfor en flytting av denne ut mot E-134 ved i hjørnet av tomt 3 mot gs-veg hvor den kan plasseres flomsikkert. På grunn av avstandene bør det også åpnes for at trafo kan plasseres innenfor området VA- anlegg i vestre hjørne av Nesøya-området.*

## 24.7 Telemark fylkeskommune (TF – dok. 90).

### 24.7.1 Automatisk fredede kulturminner.

TF framholder at de ikke kjenner til automatisk fredede kulturminner i området, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven.

*Rådmannens kommentar:*

*Kulturminneloven gjelder uavhengig av planer etter plan- og bygningsloven. Dette er forhold utbyggere skal vite om, men som ikke trenger egne bestemmelser i en reguleringsplan for å gjelde. En formulering om dette er allerede tatt inn under "Opplysninger" på slutten av bestemmelsene.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

### 24.7.2 Hensikten med planen

TF ønsker at reguleringsbestemmelsenes pkt. 1 "Hensikten med områdereguleringen" får følgende tillegg:

"Planen skal sikre områdets industrielle historie. Kulturminner i området er utskipningsområder, kranbaner, kaikant, spunser, rester av anlegg og tekniske installasjoner og deres sammenheng innbyrdes og med de øvrige teknisk-industrielt tilknyttede kulturminner i Notodden. Utbyggingen i området skal inspireres av, og ta utgangspunkt og hensyn til områdets karakter og sammenheng med tilgrensende teknisk- industrielle kulturmiljøer."

*Rådmannens kommentar:*

*Den foreslåtte formuleringen går etter rådmannens syn for langt sett i forhold til det som er planens hovedhensikt. I planforslaget er det kun utskipningskaiene og kranbanene som er foreslått regulert til bevaring. Rådmannen har forståelse for intensjonen i siste setning, men ser ikke at dette er av hovedintensjonene i planen. Dette gjenspeiles heller ikke i de videre bestemmelsene i planen, og vil slik sett heller ikke kunne følges opp i den enkelte byggesak. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.7.3 Strandpromenaden som bevaringsområde

TF ønsker at strandpromenaden med kaikant og spuntveggen ned i vannet reguleres til hensynssone – bevaring med tilhørende bestemmelser.

*Rådmannens kommentar:*

*Oppbygningen av dette området slik som det framstår i dag er delvis basert på trepålning og vil sannsynligvis kreve et betydelig vedlikehold eller totale utskiftninger i årene som kommer. Selve spuntveggen finnes det heller ingen dokumentasjon på at vil kunne stå som den er i dag uten større tiltak. Ut fra dette og det framtidige behovet for å kunne komme seg ned til vannflaten, ser rådmannen det slik at det ikke vil være riktig å ha som intensjon å bevare verken selve spuntveggen eller kaikonstruksjonen slik den framstår i dag. Det bør her være en framtidig frihet til å utforme området til beste for befolkningen.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.7.4 Generelt hensyn til kulturminner.

TF ønsker at det kommer inn et punkt under pkt 3 fellesbestemmelser i reguleringsbestemmelsene om at alle tiltak som virker inn på kulturminner av nasjonal og regional verdi skal til regional kulturvernmyndighet til uttalelse, og at ny bebyggelse skal utformes "... med utgangspunkt, inspirasjon og hensyn til kulturminnene i området, elvemunning , Hydroparken, Admini og Grønnebyen ..".

*Rådmannens kommentar:*

*En slik bestemmelse som foreslått her vil etter rådmannens syn være å gå for langt i retning av å la kulturminner styre utviklingen av et område, som nå etter at nær på samtlige historiske bygg er revet har liten interesse i kulturminnesammenheng med unntak av utskipningskaiene og kranbanene. Jernverkstomta har historisk sett alltid hatt en arkitektur som har skilt seg vesentlig fra Hydro sine bygg, og rådmannen ser det slik at det ikke er noe feil i at dette prinsippet kan videreføres.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.7.5 Område BB-3

TF anbefaler området lagt ut til grøntareal i tråd med gjeldende kommuneplan, alternativt at høyden reduseres fra i dag 6 etasjer til 3-4 etasjer, med maks 3 etasjer ut mot vannet og tilbaketrukket byggelinje bl.a. av hensyn til den nærliggende utskipningskaien.

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til pkt. 24.16 og 24.17 nedenfor.*

24.7.6 Område BB-4

TF anbefaler at maks byggehøyde reduseres fra fire til tre etasjer ut mot vannet "... for å opprettholde opplevelsen og lesbarheten av elvekanten.

*Rådmannens kommentar:*

*Under planarbeidet har det vært sett som viktig å kunne opprettholde byggehøyden som ligger i politibygget videre langs elva. Dette anses fortsatt som et riktig grep, da det også samtidig gir en høyere utnyttelse av dette sentrale området enn om en skal gå ned på etasjetallet.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.7.7 Høyde på bygg i område "Sentrumsformål 2A."

TF mener det ikke bør tillates så høye bygg innenfor dette området som planen åpner for. Dette begrunnes med at tiltaket ikke er tilstrekkelig konsekvensutredet, og at et "tårn" her vil "... konkurrere med minareten om oppmerksomhet og trekke oppmerksomheten bort fra Hydroparken som et naturlig hovedmoment mot vannet. Tiltaket kan uten tillem্পninger få uheldig innvirkning på Hydroparken som potensielt verdensarvområde. TF anbefaler at høyeste tillatte byggehøyde her reduseres.

*Rådmannens kommentar:*

*Muligheten for en høy bygning her er ikke spesielt vurdert i konsekvensutredningen som tar for seg disse forholdene. En høy bygning her er imidlertid vist i planprogrammet hvor resultatet av arkitektkonkurransen er vist som modellbilde. TF hadde den gangen ikke spesielle merknader ang. dette forholdet.*

*En høy bygning her vil etter rådmannens syn ikke konkurrere med minareten om høyde, da den vil bli adskillig lavere enn minareten (under halve høyden). Tillatt høyde er som det høyeste bygget på Hydrostranda, og er også lavere enn bygningene som lå på Jernverkstomta fra før (anlegg 5).*

*Etter rådmannens syn er Hydroområdet et annet område enn Jernverkstomta, og har alltid vært det bygningsmessig sett. Områdene er rettet hver sin veg sett både fra vannet og fra byen.*

*Slik sett vil et høyt bygg her etter rådmannens syn bli oppfattet som en del av det nye, moderne sentrumsområdet ut mot vannet og ikke som en konkurrent til Hydroområdet.*

*Rådmannen ser det som viktig at tomtene i dette området helt sentralt i byen – nær kollektivterminalen utnyttes så godt som mulig. Videre vil dette utgjøre en markering av at sentrumsområdet strekker seg ned til vannet, og gi en markert avslutning på Storgata.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.7.8 Byggehøyder – Nesøya.

TF ønsker at byggehøydene reduseres ved at maks gesimshøyde reduseres fra kote 35 til kote 30 (fra fire til tre etasjer).

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til pkt. 24.17 nedenfor.*

24.7.9 Siktlinjer forbi FK-2 og 3.

TF ønsker at byggehøydene for områdene FK/2 og FK/3 (opp mot E-134) reduseres fra maks kote 40 til maks kote 35 for at bebyggelsen ikke skal komme i konflikt verken med siktlinjer mellom vannet og Notodden sentrum eller siktlinjer mot Hydroparken.

*Rådmannens kommentar:*

*Den siktlinja fra vannet mot sentrum som blir berørt av utbygging i disse områdene, er etter hva rådmannen kan forstå siktlinja langs Telegata-aksen. Her er blir det slik som planen er utformet ikke sikt slik at en kan se vannet fra øvre Telegata, men en vil se deler av vestsida her. Motsatt vil en da ikke kunne se gatenivået fra vannet, men en vil kunne se de øvre delene av fasadene oppover Telegata. En kunne her ønsket seg full sikt langs aksen, men rådmannen (og teknisk utvalg) har her tidligere (i sak om alternativer) akseptert et kompromiss for på sikt å kunne få innpasset et større varehus her enn det som ligger i første byggetrinn.*

*Bebyggelsen på FK-3 vil til en viss grad skjerme for innsyn til Hydroparken for trafikk langs E-134 vestfra, men ikke mer enn at de mest synlige og høyeste byggene i den vestre delen av Hydroparken (bygg 1, bygg 55 bygg 20, bygg 70 og bygg 90) stort sett vil være synlige fra bil på E-134 hele vegen fra Merde til rundkjøringa. For bygg 20 (den høye teglbygningen) sin del vil kun den nordre delen være synlig fra området Nesøya til midt på brua, men hele bygget vil være synlig igjen fra omtrent midt på brua. Etter rådmannens syn gir dette en minimal skjerming av Hydroområdet, og en reduksjon fra fire til tre etasjer i område FK-2 og FK-3 vil neppe minske skjermingen noe av betydning.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.7.10 Park 1 – bestående lagerbygning.

TF mener det i bestemmelsen for denne parken bør legges til at den fjernede lagerbygningens plassering markeres og skiltes med historisk informasjon.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen ser at hensikten med merknaden er god, men dette vil etter rådmannens syn være å gå for langt ned i detalj på reguleringsbestemmelser.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.7.11 Hensynssoner.

TF mener at overskriften i reguleringsbestemmelser pkt. 8.2 bør hete "Hensynssone C bevaring av kulturminne", og at det bør stå at utskipningskai og kranbanene skal sikres som kulturminne. Det bes videre om at det tas inn i bestemmelsen at tiltak i sonen skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette gir en god presisering i tråd med det som har vært hensikten med planen på dette punktet*

*Rådmannen anbefaler at reguleringsbestemmelsernes pkt 8.2 endres med ny overskrift "Hensynssone C bevaring av kulturminne", at kranbanene nevnes spesielt og at tiltak i sonen skal sendes lokal kulturmyndighet til uttalelse.*

24.7.12 Frisiktsoner.

Det påpekes at frisiktzone ikke er markert på kartet.

*Rådmannens kommentar:*

*Frisiktzone bør legges inn ved kryss fra E-134 til Nesøya. Se for øvrig merknaden fra vegvesenet (pkt. 24.13 nedenfor).*

**24.8 Interimsstyret i Nesøya Marina (dok. 91).**

Interimsstyret støtter planforslaget om båthavn og peker særlig på verdien av strandpromenaden som går igjennom området.

**24.9 Geir Teigen (GT - dok. 92).**

GT mener Heddalsvannet er "en perle" og er opptatt av at det sikres friarealer for befolkningen langs stranda. I den forbindelse anbefaler han som et minimum at område BB-3 utgår av planen, og at det her blir et friområde i tråd med kommuneplanen. GT uttaler i den forbindelse at "... det er helt utilfredsstillende at allmennheten skal måtte "smyge" seg frem langs vannet slik det nå er lagt opp til."

GT mener for øvrig at strandpromenaden generelt er for smal. Det pekes på at den er betydelig smalere enn strandpromenaden langs Hydroparken, og at den bør være på minimum 30 m mot vannet og hele veien langs elva.

GT ønsker på lang sikt sammenhengende gangvei langs stranda fra båthavna til flyplassen / Heddøla.

Til sist nevnes at det er viktig å påse at kommunen "... gjør en for seg økonomisk fordelaktig avtale med en eventuell utbygger. Dette for å få noe igjen for den verdifulle krafta som ble byttet bort med Tinfos".

*Rådmannens kommentar:*

*Spørsmålet om å omgjøre område BB-3 til parkområde kommenteres nedenfor (pkt. 24.16).*

*Bredden på selve "strandpromenaden" (inkludert kjøreareal og grøntsoner) på Hydroområdet varierer stort sett mellom ca 12m (ved bygg 95 og 132) og ca 20m (ved bygg 160). I kommunedelplan for sentrum er det lagt opp til en videreføring mot båthavna med bredde om lag 13m.*

*Foreslått bredde på Jernverkstomta (strekningen Storgata – BB-3) er ca 11 m. Dette er i tråd med kommunedelplanen og tilnærmet lik nå gjeldende regulering (ca 11 – 12m), og bør etter rådmannens syn være en brukbar minimumsbredde på selve strandpromenaden langs vannet.*

*Langs elva vil det etter rådmannens syn være riktig å følge opp den bebyggelsestrukturen som er på begynt med politihuset. Derav følger en betydelig smalere "elvepromenade" langs elva (ca 5 – 10m bredde).*

*Hvor fordelaktige de inngåtte avtalene er for kommunen, kan ikke rådmannen kommentere, da dette er avtaler mellom Vannfronten AS og utbygger som rådmannen ikke er kjent med.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*



## 24.10 Jernverkstomta AS (JT – dok 93 + dok 99).

### 24.10.1 Presiseringer

JT har en del merknader til reguleringsbestemmelsene som går på å gjøre dem mer presise.

Dette går på følgende punkter i reguleringsbestemmelsene:

Pkt 2, pkt. 3.2, pkt. 3.2.3, pkt 3.2.5, pkt.4.4.1, pkt. 5.4 og pkt 61.

Videre er det merknader til pkt 4.1.1 og pkt. 4.2.2 som er identiske med merknadene fra Blaabygg AS.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette er presiseringer som rådmannen slutter seg til, og punkter som er omtalt tidligere.*

*Det anses som lite hensiktsmessig å gå igjennom disse punktene her i saksframlegget – det vises her kun til merknadsbrevet.*

*Rådmannen anbefaler at planen endres på disse punktene i tråd med merknadene fra JT.*

### 24.10.2 Utgangspunkt for rekkefølgekrav.

JT ber om at pkt. 3.1.1 endres slik at sikring av kaikanten og elvekanten, sikring av vernet utskipningskai og riving av gammelt lagerbygg skal være utført ”ved søknad om brukstillatelse” i stedet for ”ved søknad om tiltak” (gjelder kun boliger) slik som bestemmelsene nå er formulert.

*Rådmannens kommentar:*

*Brukstillatelse er et begrep som er gått ut av plan- og bygningsloven. Rådmannen forstår da JT slik at de ønsker rekkefølgekravet knyttet opp mot ”ved søknad om ferdigattest” (jfr. pkt 3.1.2 i reguleringsbestemmelsene).*

*Hovedpoenget med disse rekkefølgekravene er at de viktigste sikrings- og rivingstiltakene skal være gjort før det flytter inn mer folk på området. Slik sett ser rådmannen det nå slik at det vil være tilstrekkelig at dette er ordnet ”ved søknad om ferdigattest”.*

*Rådmannen anbefaler at planen endre slik at punktene under pkt 3.1.1 legges inn under pkt. 3.1.2 (nummerrekkefølgen må så redigeres videre i tråd med dette).*

### 24.10.3 Sikringsrekkverk

JT viser til pkt. 3.1.1 hvor det står at eksisterende gangveg øst for elva skal sikres med gjerder før det tillates boliger på området. JT regner med at bestemmelsen sikter til eksisterende autovern langs elva, og mener dette er et forhold kommunen selv må ordne opp i uavhengig av plansaken. JT ønsker at bestemmelsen justeres til: ”Der det er et særskilt behov med tanke på sikkerhet mot fall ned mot elva skal det etableres sikkerhetsinngjerding.”

*Rådmannens kommentar:*

*Det er riktig at det her er tenkt på det området hvor det i dag er et autovern mellom de nedre bruene langs politihuset. Etter befaring av området erfarer rådmannen at veien på dette området ligger helt ut mot elvekanten, og at det er behov for sikring på denne strekningen. Nåværende autovern er på en del av strekningen ca 40-50 cm høyt, mens det på en annen del av strekningen er ca 80 cm høyt. Det sikkerhetsgjerdet som er påbegynt langs kaikanten fra øst er til sammenligning ca 1,10m høyt.*

*Etter rådmannens syn gjør det nåværende autovernet lite eller ingen nytte i forhold til personer. Det vil til dels fungere mer som en "snublekant" enn som et sikkerhetsgjerde. Nytt gjerde i høyde 1.10m bør etter rådmannens syn etableres på denne strekningen før det flytter inn folk i nye boliger på området. På strekningen nedenfor nedre bru er det ikke tilsvarende behov da gangvegen her ligger lengre unna elvebredden.*

*Rådmannen ser dette som et naturlig rekkefølgekrav knyttet til etablering av boliger på området, og ikke noe som kommunen skal ordne opp i uavhengig av plansaken.*

*Rådmannen ser at det er behov for en bedre presisering av bestemmelsen i tråd med merknadene ovenfor, og vil anbefale følgende formulering:*

*Eksisterende gangveg skal sikres med sikkerhetsgjerder med høyde 1.10m på den strekningen hvor det i dag er satt opp autovern.*

*Den samme presiseringen av høyde på sikkerhetsgjerdet bør også inn i bestemmelsen for sikkerhetsgjerdet på kaikanten / spunten (under samme punkt i bestemmelsene).*

#### 24.10.4 Utsatt ferdigstillelse på vinterstid.

JT ber om at det legges inn en mulighet for å få brukstillatelse på bygninger før utearealer er ferdige når ferdigstillelsen av byggene skjer på vinterstid. Dette på grunn av vintervær / frost.

*Rådmannens kommentar:*

*Ferdigattesten er det siste formelle punkt kommunen kommer inn i saken. Dersom ferdigattest gis uten at utearealene er i orden, har kommunen ingen tvangsmidler for å kunne sørge for å få utearealene ferdige, og en kan risikere at uteområdene aldri blir ferdigstilt.*

*Rådmannen ser det slik at rekkefølgekravene bør stå slik som oppsatt. Utbygging av gater / fortauer o.s.v bør uansett være ferdig før bygningene tas i bruk. Det må i tilfelle være angående grøntarealer hvor det kan bli aktuelt med en viss "slakk" for ferdigstillelse.*

*Utbygger kan så i slike eventuelle spesielle tilfeller søke om dispensasjon, eller spørsmålet kan tas opp i kommende utbyggingsavtaler.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.10.5 Opparbeidelse av ballplass.

JT viser til pkt 3.1.2.F hvor det er stilt krav om at ballplass (min. 15x30m) skal anlegges på Nesøya (stevneplassen) før det gis ferdigattest innenfor områdene BB1 – BB4.

JT ber om at samtidighetskravet tas ut av planen "...siden utbygger her ikke vil ha rettigheter til areal på stevneplassen.

*Rådmannens kommentar:*

*I tråd med kommuneplanens retningslinjer om utelek-arealer vil det være riktig at det opparbeides en ballplass nær boligene med det antall boliger som kan forventes bygd ut på Jernverkstomta. Det kunne vært mulig å presse inn en slik ballplass innenfor område "Park 1", men rådmannen mener dette vil være feil bruk av denne parken, da den vil ta en svært stor del av arealet her.*

*Stevneplassen vil være i kommunal eie, og det bør derfor kunne la seg gjøre for en utbygger å få til en avtale om opparbeidelse av en ballplass her i tråd med planen. Rådmannen ser imidlertid nå at arealkravet for ballplassen er blitt annerledes i punktet om rekkefølgekrav enn i punktet om stevneplassen (pkt. 6.1).*

*Rådmannen anbefaler at de oppgitte målene i pkt 3.1.2.F endres til 20x35m i tråd med pkt. 6.1.*

#### 24.10.6 Sykkelparkering til varehuset.

JT viser til pkt. 3.3.6 og ber om at kravet til sykkelparkering for varehuset reduseres fra 3-4 plasser pr 100m<sup>2</sup> til 1 plass pr 100m<sup>2</sup>.

*Rådmannens kommentar:*

*Det påtenkte varehuset vil i første utbyggingstrinn ha et areal på om lag 6000m<sup>2</sup>.*

*1 plass for sykkelparkering pr 100m<sup>2</sup> gir da et krav om ca 60 sykkelparkeringsplasser.*

*Dette bør etter rådmannens syn være nok.*

*Rådmannen anbefaler at kravet til sykkelparkering endres til 1 plass pr 100m<sup>2</sup>*

#### 24.10.7 Parkering på bakkeplan.

JT viser til bestemmelsenes pkt. 3.3.6 og ønsker at inntil 20% av parkeringsplassene for boligområdene BB1 – BB4 skal kunne etableres på bakkeplan. Det er også et ønske om at kravet til parkering i parkeringskjeller endres til parkering i parkeringsanlegg.

Det ønskes også at parkering for varehuset skal kunne etableres innen sentrumsområde 1B inntil dette området er utbygd.

*Rådmannens kommentar:*

*Den ønskede parkeringen for kjøpesenteret er allerede sikret gjennom bestemmelse i pkt. 4.2.2.*

*Planen slik den nå er formulert tillater (for boliger) kun HC- parkering på 1. etg-nivå. Samtidig er det et krav om at 5-10% av det totale antall parkeringsplasser innenfor det enkelte området skal være HC- plasser.*

*Rådmannen mener det er svært ønskelig at mest mulig av den private parkeringen innenfor eiendommene foregår i kjeller og ikke på bakkeplan. Dette både for å få et mer åpent og pent område, og for å kunne få en så tett utnyttelse som mulig uten at det går på bekostning av utemiljøet mellom bygningene. I denne forbindelse er det også et viktig poeng at parkeringen foregår i kjeller og ikke i parkeringsanlegg (parkeringshus) – da det bare er parkeringskjellere som gir det ønskede utemiljøet. Et parkeringshus inne på boligområdene vil måtte ta opp plass som ellers ville kunne bli utnyttet til boliger. Dette er ikke ønskelig, da det vil være et mål å få inn mest mulig boliger innenfor de planmessige rammene på disse områdene. Boligene må uansett bygges med et gulvnivå betydelig over nåværende bakkeplan (flomhøyde), og det vil etter rådmannens syn slik sett være forholdsvis enkelt å etablere parkeringskjellere.*

*Den nåværende bestemmelsen er likevel noe upresis, og rådmannen foreslår den endret til: Min. 90% av boligenes parkering skal etableres i parkeringskjeller. Min. 5% av det totale antall parkeringsplasser skal være HC-plasser. Disse skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.*

24.10.8 Ensidige leiligheter.

JT viser til pkt. 4.1.1.A og mener at følgende bestemmelse bør utgå av planen ”Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nord-øst” og at første setning heller endres til: Leilighetene skal i hovedsak skal være gjennomgående og ha to fasader.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen er enig i at dette forslaget, men den gjenværende setningen bør bli noe mer presis, og den foreslås endret til:*

*Leilighetene skal være gjennomgående eller ha to fasader.*

24.10.9 Byggehøyde i Telegata-aksen.

JT viser til pkt. 4.2.2 og foreslår at byggehøyden (gesimshøyden) i Telegata-aksen for ”Sentrumsområde 1” endres fra kote 28 til kote 29,5. Dette for å få plass til eventuelle gjerder på takterrassen som del av veggen.

*Rådmannens kommentar:*

*Det viktige her er at det blir så åpent som mulig for sikt i denne aksen samtidig som det er plass for varehus under den gitte gesimshøyden. Det bør være mulig med et kompromiss her med at gesimshøyden beholdes som i planen, men at det blir mulig å etablere et mest mulig åpent sikkerhetsgjerde ut mot fasadelivene med en høyde opp til kote 29,5. Rådmannen ser nå at bestemmelsen også bør få et tillegg om at beplantninger og skjermvegger på varehustaket i sonen for Telegataaksen ikke er tillatt for at sikten langs aksen ikke skal hindres mer enn nødvendig.*

24.10.10 Rester av silobygg.

JT viser til pkt 5.4 om strandpromenaden og foreslår følgende tillegg: Rester av silobygg kan ligge igjen som en bearbeidet rest av anlegget.

*Rådmannens kommentar:*

*For park 1 er det tatt med følgende setning: Rester fra silo/lagerbygg kan ligge igjen i parkanlegget.*

*Innenfor Strandpromenadens areal vil det være høyere krav til universell utforming enn inne i grøntområder. Bestemmelsen bør derfor ikke stå under strandpromenaden.*

*Dette vil likevel ikke være til hinder for å gjøre visse ting i forhold til eksisterende silobygg dersom det er ønske om det ved opparbeidingen av strandpromenaden*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.10.11 Avkjørsler.

JT ber om at avkjøringspilene på plankartet skal kunne forskyves avhengig av det enkelte prosjektets situasjonsplan.

*Rådmannens kommentar:*

*En avkjørsel vist på plankartet vil alltid kunne justeres noe i en byggesak, men det vil være avhengig av parkering i gatene – fotgjengerfelt o.s.v, så her kan det ikke sies noe generelt, annet enn at dette vil måtte bli tatt opp i den enkelte byggesak.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

24.10.12 Sentrumsformål 2c

JT ønsker at området "Sentrumsformål 2c" utgår av planen, og at området "Sentrumsformål 2b" utvides til å omfatte dette området. Dette fordi JT ".ser at dette kan være uheldig med tanke på salg av leiligheter i bakkant." Området "Sentrumsformål 2a" aksepteres.

Videre mener JT at det må settes krav om at volumet innenfor "Sentrumsformål 2" bør brytes opp i mindre volum / fasadeoppdeling.

JT har også merknader til bestemmelse om høyder på prosentvise deler av fasaden for "Sentrumsformål 2a".

*Rådmannens kommentar:*

*Byggeområdet "Sentrumsformål 2" er utformet i tråd med konkurranseforslaget slik det ble presentert i planprogrammet med modellfoto. Her er det tydelig vist at bebyggelsen i område "Sentrumsområde 2c" har om lag samme høyde og bredde som boligene på taket av varehuset rett nord for dette området. Det burde derfor ikke komme som noen overraskelse for JT at kommunen her følger opp deres eget forslag. Rådmannen mener dessuten at denne viste utformingen av området "Sentrumsområde 2" gir en god utforming av bebyggelsen i området, hvor forholdsvis høy utnyttelse kombineres med en god "skyline-virkning" fra vannet, en god formmessig sammenheng i området mellom sentrumsområde 1 og 2, og rimelig gode utsynsmuligheter fra boligene på taket av varehuset ut mot vannet ved at mellompartiet (sentrumsområde 2b) iflg. planen ikke tillates høyere enn varehustaket.*

*Rådmannen ser ikke det samme behovet for bestemmelser om oppdelt fasade for dette området som for varehuskvartalet, fordi selve byggeområdet her er betydelig mindre. For området "Sentrumsformål 2" er det ingen bestemmelser om prosentvise deler av fasaden i forskjellige høyder. Merknaden bør om dette bør slik sett ikke få noen følger for planen.*

*Rådmannen ser nå at skillelinja mellom "Sentrumsformål 2b og 2c" har fått en utilsiktet skråstilling i forhold til Telegata-aksen. Denne bør rettes opp slik at den gjøres parallell med fasadelinja mot Telegata-aksen.*

**24.11 Christian Kierulf (CK – dok.94).**

24.11.1 Sentrumsformål 2

CK ønsker at "Sentrumsformål 2" utgår i sin helhet av planen nå, og at reguleringen her "legges på vent" til bok og blueshuset er bygget. Dette fordi han mener utsikten mot vest blir sperret v bygg her, og fordi han mener det ville vært finere med utsikt inn i et parkområde her. CK mener det bygningspotensiale som "sentrumsformål 2" utgjør heller bør legges som et tillegg til "Sentrumsformål 1"

*Rådmannens kommentar:*

*Hvis en lar området for "Sentrumsformål 2" utgå av planen, vil nå gjeldende plan fortsatt gjelde her, og nåværende plan har også bebyggelse på dette området. Slik sett oppfatter rådmannen forslaget fra CK å være at området for "Sentrumsformål 2" bør utgå og erstattes av parkformål. Rådmannen mener det er riktig å åpne for bebyggelse i dette området slik som gjeldende plan og kommunedelplanen viser for å kunne få en god utnyttelse av de sentrale arealene det her er snakk om.*

*Innenfor "Sentrumsområde 1" er det etter rådmannens syn allerede åpnet for maksimalt av den bebyggelsen som er forsvarlig, så slik sett synes det å være lite rom for ytterlig økning av utnyttelsesgraden på dette området.*

*Det vil etter rådmannen syn være et godt nok utsyn fra bok- og blueshuset og plassen vest for dette selv om det bygges på denne tomte. Rådmannen mener her også at det vil være riktig med en mer urban plass på dette punktet med mer bygningmessig gulv og vegger i kontrast til de andre mer parkmessige "plassene" innenfor planområdet (park log 2, samt stevneplas / badeplass).*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.11.2 Veg 4 bør utgå.

CK mener veg 4 bør utgå fordi dette er et for verdifullt areal til at det skal brukes til veg. Gevinsten med dette vil iflg. CK være at en får et større grøntområde mot vannet (når også "Sentrumsformål 2" blir park – se ovenfor), mer plass til boliger og en mer attraktiv sørvegg på kjøpesenteret med kafe og lignende ut mot parken som vil fungere som en "stille sone". Dette vil iflg. CK også frigjøre plassen mellom bok- og blueshuset og kjøpesenteret fra biltrafikk.

*Rådmannens kommentar:*

*Veg 4 og søndre del av veg 2 (Storgata) vil teoretisk sett kunne utgå som kjøreveg dersom "Sentrumsformål 2" utgår og omgjøres til park. Dette alternativet er imidlertid ikke anbefalt fra rådmannens side (se pkt 24.11.1 ovenfor). En slik løsning vil også kreve en større rundkjøring / snuplass for varelevering på veg 3/5.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.11.3 Boliger BB-3.

CK mener boligene BB-3 ligger for nær vannkanten, og anbefaler bredden på gangveien utvidet til ca 20m. Det argumenteres her med at vannkanten ikke bør privatiseres, og illustrasjoner fra Porsgrunn (omtalt som dårlig løsning) og Drammen (omtalt som god løsning) er lagt ved i uttalelsen. I uttalelsen ligger, iflg. CK, ikke noe ønske om å redusere antall leiligheter i området, men kun et ønske om å forskyve disse bort fra strandlinjen.

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til pkt. 24.16 nedenfor.*

#### 24.11.4 Område F/K-3.

CK mener at nybygg på område F/K-3 ikke bør ha krav om å bli bygget i fire etasjer.

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til pkt. 24.17 nedenfor.*

#### 24.11.5 Gs-veger.

CK mener gs-veger ikke bør gå i rette linjer i parker, men kan være buet.

Videre hevder han at ikke noen av gangvegene lang Tinnåa vil bli hyggelige gangveger, og foreslår disse som kjøreveger, mens han anbefaler en ny gangveg under E-134 fra "Hegland-området" til parkeringen ved NAV.

*Rådmannens kommentar:*

*Gs-vegen gjennom "Park1" er lagt rett fordi det her ligger ei viktig siktlinje fra E-134 på skrå gjennom hele området mot Heddalsvannet og mot den mulige "Honnørbrygga" i forlengelsen av Storgata. Slik sett bør det ikke plantes i denne linja, og gs-vegen vil da hjelpe til med dette samtidig som den forsterker siktlinja også internt på området.*

*Rådmannen mener det er riktig med gangveger på begge sider av elva, og kan ikke helt se at disse skal bli spesielt lite hyggelige. En undergang ved "Hegland" over til NAV vil være svært kostnadskrevende og vil samtidig dele opp private utbyggingsområder på en lite heldig måte.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.11.6 3d-modeller.

CK mener planen bør vises 3D modeller for de som skal ta beslutning i saken.

*Rådmannens kommentar:*

*Planen er i prinsippet vist i 3D ved at det ligger modellbilde av hele Jernverkstomta i planprogrammet som er lagt fram for teknisk utvalg. I saken ligger også 3D tegning av varehuskvartalet (sentrumsområde 1A) som også er lagt fram for utvalget (dok.74).*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

### **24.12 Vannfronten Eiendom AS (VE – dok. 95).**

#### 24.12.1 Bobilparkering

VE er bekymret for at området "Småbåthavn / parkering" blir overbelastet når dette skal betjene både bobiler og adkomst til båthavna. Det nevnes mulige marina- aktiviteter, utkjøringslipp for småbåter, parkering og om lag 20 bobiler dersom denne aktiviteten utvikler seg.

VE ber derfor om at det vurderes å i tillegg legge et område for bobilcamping ".. i grenseområdet mellom "friorråde / stevne plass" og tomt 3 og 4 mot øst".. Det hevdes at dette er anbefalt av NHO reiseliv.

*Rådmannens kommentar:*

*Etter rådmannens syn gjenstår det ennå å se om dette området blir "overbelastet".*

*Mye vil her være opp til hvordan aktiviteten videre reguleres på området. Vanlig parkering er det avsatt plass til utenfor området. Hvis en regner ca 8x10m pr bobil synes det etter et grovt anslag å være plass til nærmere 20 bobiler, samtidig som det kan anlegges ei utkjøringsrampe for småbåter.*

*Rådmannen ser det også som et viktig poeng her at toalett- og tømmeanlegget for bobiler er plassert i dette området.*

*Området egner seg til formålet da en her må holde brede byggelinjer ut mot E-134 for å imøtekomme vegvesenets krav om å ta høyde for en mulig framtidig rundkjøring i dette området. Dersom plassen skulle vise seg å bli for liten bør en heller en gang i framtida se på muligheten for å flytte på parkeringsplassene (P2 og P3) slik at det blir mer plass her til bobilcampingen..*

*Det området VE peker på som tilleggsområde vil enten spise areal fra de verdifulle og attraktive tomtene FT3 og FT4, eller det vil redusere stevne plassens område.*

*Rådmannen mener både disse tomtene og stevneplassen er av så stor verdi at bobilcamping ikke bør legges til dette området.*

*Rådmannen ser nå at det mangler byggelinje mot gs-veg 9 og mot parkeringsplass P-3, og foreslår at det på vanlig måte legges inn 4m byggelinje mot disse. Videre bør byggelinjen mot nord-øst justeres 3m mot sør-vest for å gi brukbar plass til mulig framtidig rundkjøring i dette området.*

#### 24.12.2 Gs-veger.

VE peker innledningsvis på feil i nummereringen av gs-veger på plankartet.

Videre ber VE om at gs-veg 7 med tilhørende rekkefølgekrav om opparbeidelse utgår av planen og erstattes av en turvegtrase som følger vannkanten langs stevneplassen.

Rekkefølgekravet anbefales så flyttet til denne turvegtraseen

*Rådmannens kommentar:*

*Feilene i nummereringen bør rettes opp. Videre er rådmannen enig i at gs-veg 7 kan utgå, men ser ikke nødvendigvis at en turvegtrase slavisk skal følge vannkanten.*

*Endelig plassering av denne bør utstå til plan for opparbeidelse av hele området legges fram.*

*Rådmannen anbefaler ut fra dette at gs-veg 7 utgår og erstattes av formål Stevneplass. Stevneplassen bør videre få en bestemmelse om at den skal inneholde en gjennomgående turveg, og rekkefølgekravene bør knyttes til denne.*

#### 24.12.3 Justering av tomtegrenser.

VE ber om at planlagt tomtegrense mellom tomt 1 og 2 innenfor område F/T-1 flyttes ca 20m mot øst slik at tomt 1 blir liggende med henvendelse mot hele bredden av badestranda.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er utvilsomt attraktivt å ligge med utsyn og henvendelse mot badeplassen. Slik planen er utformet vil både tomt 1 og tomt 2 dra nytte av en slik beliggenhet. Dette gir mer kvalitet til begge tomtene.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.12.4 Rekkefølgekrav

VE viser til reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.2, J, og ønsker at rekkefølgekravet om å bygge ut gs- veg forbindelsen til vestre undergang ikke skal være knyttet til utbygging av tomtene F/T, fordi det ved dette blir krevet for mye av første utbygger.

VE viser videre til reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1.2, O, og ber om at også denne blir vurdert tatt ut – dvs. at den heller ikke skal knyttes opp mot opparbeidelse av området småbåthavn / parkering. Dersom bestemmelsen beholdes ber VE kommunen være ”.. fleksible med hensyn til utstedelse av ferdigattest for dette anlegget”.

Det argumenteres her med at området for båthavn / bobilparkering ”.. vil være et anlegg som bygges opp over tid av gode lokale krefter”.



*Rådmannens kommentar:*

*Dersom rekkefølgekravene til denne gs-vegen frafalles i sin helhet vil det bli en rein kommunal oppgave å etablere denne veien.*

*Rådmannen mener gs-forbindelse fra området til undergangene under E-134 er svært viktige og at rekkefølgekravene bør beholdes, slik at det ikke etableres nye aktiviteter på området uten at gs-forbindelsene er etablert. Det vil så bli opp til eventuelle kommende utbyggingsavtaler for området om og i hvor stor grad kommunen skal bidra til gjennomføringen.*

*Rådmannen ser ikke helt hva VE legger i "fleksible ferdigattester". Rådmannen ser det slik at enten utstedes en ferdigattest eller så gjøres det ikke.*

*Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

#### 24.12.5 Orientering av bygninger langs elva.

VE peker på reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.3.2 som omhandler plassering form og utnyttelse for bebyggelse i områdene F/T 2 og F/T 3 langs Tinnelva hvor det heter at bebyggelsen skal orientere seg med lengderetningen inn mot byggegrensen mot elva. VE ønsker at det her skal hete at bebyggelsen skal ligge med langsiden eller kortsiden i denne byggegrensa, fordi det kan være ønskelig med hensyn til solforhold o.s.v med en friere mulighet til plassering.

*Rådmannens kommentar:*

*Det bør kunne være anledning til en noe friere plassering av bygg på denne siden av elva, da det her skal være en mer åpen struktur enn på Jernverkstomta. Bestemmelsene bør slik sett endres i tråd med merknaden fra VE.*

#### 24.12.6 Plassering av Trafo – Nesøya.

VE peker på at den eksisterende trafoen må flyttes fordi den blir liggende i traseen for veg 6.

*Rådmannens kommentar:*

*Det vises her til kommentaren under pkt. 24.6 ovenfor.*

### **24.13 Statens vegvesen. (SV - dok. 98)**

#### 24.13.1 Frisiktsoner.

SV peker på at det må innarbeides frisiktsoner i krysset fra E-134 mot Nesøya.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen er enig i dette og frisiktsoner bør innarbeides i tråd med vegvesenets krav.*

#### 24.13.2 Rekkefølgekrav gs-veg.

SV mener det bør knyttes rekkefølgekrav til at gs-vegen på vestsida av elva skal utarbeides med fast dekke og med tanke på universell utforming helt fram til Heddalsvegen.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen støtter vegvesenets forslag, da det er viktig å få gode gs-tilknytninger fra planområdet til det nåværende sentrumsområdet. Det foreslås derfor at gs-veg 8 videreføres på nordsiden av E-134 over østre og nordre side av den regulerte parkeringsplassen fram til regulert fortau (se skisse – dok. 101). Rekkefølgekravet til Gs-veg 8 blir da stående, men gs-vegen blir noe forlenget.*

#### 24.13.3 Frisiktsoner – gs-veger.

SV peker på at utformingen av gs-kryssene ved undergangene under E-134 på Nesøya har for dårlige siktforhold, og at det må gis bedre plass til disse kryssene slik at hele frisiktsonene iflg. normene blir liggende utenfor fyllingen for E-134.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen er enig, og anbefaler gs-kryssene justert slik at de oppfyller kravene i statens vegvesens "Håndbok 017, veg- og gateutforming".*

### **24.14 Vannfronten borettslag (VB – dok. 100)**

VB ønsker at høyden på varehuset ikke blir høyere enn på ICA- bygget.

VB ønsker videre at bebyggelsen ned mot Heddalsvannet i område BB-3 blir så lav som mulig, og da i hvert fall ikke høyere enn bebyggelsen ellers i området. Det anføres i den forbindelse at VB mener det blir "mindre hyggelig for byen og bebyggelsen bak som mister utsikten til Heddalsvannet.

VB ønsker også at det blir fastsatt en maksimumshøyde på 4 etasjer for BB-4 og BB-5.

VB sier seg enige i at silobygget skal rives da de mener dette er skjemmende og ikke verneverdig.

VB mener at utbygging mot Storgata bør skje på dagtid, og ikke i helger av hensyn til beboerne i de eksisterende boligene.

*Rådmannens kommentar:*

*Byggehøyder er kommentert i pkt. 24.17 nedenfor.*

*Tidspunkt for støyende byggeaktivitet er ikke et spørsmål som blir fastlagt i reguleringsplan.*

*Spørsmål om utslipp av støy er imidlertid en sak for forurensingsloven, og kan tas opp i den sammenheng hvis dette skulle bli et problem.*

### **24.15 Åpent møte (dok. 83)**

Det ble tatt opp notat fra det åpne møtet ang. forslag som gikk direkte på endringer i planen. Nedenfor er det ført opp de konkrete innspillene som ble notert etter møtet med rådmannens kommentarer:

- Det bør vurderes å innføre et rekkefølgekrav som går på at det ikke blir tillatt å bygge mer på området før taket på varehuset er utbygget fullt ut.

*Rådmannens kommentar:*

*Intensjonen som ligger bak forslaget – om at varehuset , og særlig da ut mot Storgata må gjøres ferdig før resten av Jernverkstomta – kan rådmannen ha stor sympati for. Dette vil imidlertid kunne føre til at eier av varehuset blir sittende med en type ”vetorett” mot videre utbygging av andre utbyggere i området. Dette blir etter rådmannens syn en uholdbar situasjon som er lite ønskelig. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

- Hotellet bør plasseres i søndre del av varehuset.

*Rådmannens kommentar:*

*Slik planen er formulert vil det være mulighet til å plassere et hotell hvor som helst innenfor sentrumssonen på Jernverkstomta, og hvor som helst innenfor områdene F/T på Nesøya. Det vil etter rådmannens syn være ønskelig å beholde denne fleksibiliteten i planområdet. Rådmannen mener ut fra dette at merknaden ikke gir grunnlag for endringer i planen.*

- Det bør ikke tillates så høye bygg som planen legger opp til i område 2A (langs Storgata ut mot vannet) fordi det vil gi skygge på plassen ved Bok- og Blueshuset på kveldstid.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette synspunktet er kommentert under pkt 24.7.7 ovenfor.*

- Det vil ikke se fint ut med seks etasjers bygg helt ut mot vannet (BB-3) Byggene her bør være lavere og trekkes lengre bort fra vannet.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette synspunktet er kommentert under pkt. 24.16 og 24.17 nedenfor.*

- Vegen sør for varehuset bør fjernes, og byggeområdene sør for denne bør forskyves tilsvarende mot nord. Ved dette oppnås en breiere strandpromenade som bør utformes som et mer sammenhengende parkmessig område langs vannet.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette synspunktet er kommentert under pkt. 24.11.2 ovenfor.*

- Det bør vurderes et rekkefølgekrav om at park 1 (sør for varehuset) skal opparbeides samtidig med varehuset.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette synspunktet er kommentert under pkt. 24.3.1 ovenfor.*

- Gangpassasjen ut mot vannet forbi BB 3 bør være breiere. Slik planen viser vil det ikke bli plass til noe grønt her.

*Rådmannens kommentar:*

*Dette synspunktet er kommentert under pkt 24.16 nedenfor.*

#### **24.16 BB-3. Breiere strandpromenade eller omgjøring til friområde.**

Flere har reist spørsmålet (se pkt. 24.2.4, 24.7.5, 24.7.8, 24.11.4 og 24.15 ovenfor) om en betydelig breiere strandpromenade forbi BB-3 (Planforslaget: 5m), eller eventuelt fjerning av boligområdet til fordel for en større park / friområde ut mot Heddalsvannet i dette området. Dette begrunnes delvis med at det blir for smalt og privatisert med den foreslåtte strandpromenaden her, og delvis med at det vil være fint og til beste for befolkningen med ei betydelig breiere park- /strandsone som er åpen for alle.

Det har også vært antydnet en kompensasjon for tapt byggeareal ved å fortette i bakkant.

*Rådmannens kommentar:*

*Fortetting av boliger innenfor de boligområdene som nå er foreslått i planen vil kunne gjøres ved å øke tillatt høyde fr 4 til 5 etg. Etter rådmannens syn vil dette ikke være å anbefale, da bebyggelsen her allerede er høy nok (4 etg), og at enda en etasje vi føre til at boligene her blir høyere enn politibyget (se pkt. 24.17.nedenfor ). Det synes imidlertid å kunne være en mulighet å redusere omfanget av park 1 på bakgrunn av at det blir mer friareal ut mot vannet.*

*Ut fra de innkomne uttalelsene synes det mulig å oppsummere følgende ønskede alternativer (se skisse – dok. 102):*

*Alt. 1.a) BB-3 omgjøres til friområde / strandpromenade.*

*Alt 1.b) Som alt 1 a, men BB-1 og BB-2 utvides på bekostning av park 1.*

*Alt 2.a) Strandpromenaden forbi BB-3 utvides til 11m bredde. Overbygging tillates ikke.*

*Alt 2.b) Som alt. 2a, men BB-1 og B-B2 utvides noe på bekostning av park 1.*

*Det er også trukket fram et mellomalternativ med 20m strandsone, men dette vil etter rådmannens syn gjøre at området BB-3 blir så lite at det blir lite utnyttbart for boliger. Rådmannen har forståelse for forslagene her, og vil i den forbindelse vise til tidligere innstilling i saken ang. alternativer hvor rådmannen foreslo at området BB3 ble erstattet av friområde, men at park 1 da ble betydelig mindre.*

*På bakgrunn av at teknisk utvalg valgte en annen løsning her finner imidlertid ikke rådmannen det riktig å fremme dette igjen, eller rangere alternativene, men vil her kun peke på de alternativene som synes å ligge i høringsuttalelsene.*

## 24. 17. Byggehøyder.

Flere av merknadene omhandler byggehøyder (pkt. 24.3.3, 24.7.5, 24.9, 24.11.3 og 24.15 ovenfor).

Blaabygg AS er opptatt av å få bygge høyere på egne eiendommer (ønsker gesimshøyde 40m), mens andre er opptatt av lavere byggehøyder, og da særlig ut mot vannet. Flere foreslår 3 etasjer ut mot vannet (mot nå 6 etg.) i BB3. Bakgrunnen for forslagene er at det hevdes å bli finere med lavere bygg, og til dels at høye bygg vil skygge for utsikten.

*Rådmannens kommentar:*

*På bakgrunn av de innkomne merknadene har rådmannen gjort en ny gjennomgang av byggehøydene i området, og vil anbefale følgende høyder hvor det forutsettes flate tak:*

*Varehuskvartalet - "Sentrumsformål 1" og "Sentrumsformål 2c"*

*1 "varehusetg." eller to "normaletasjer" opp til kote 28, pluss tre boligetasjer a 3m gir gesimshøyde 37m.*

*Forretning / kontor - "F/K 1-3":*

*Terrenghøyde – 21,8m, pluss fire kontoretasjer a 2,80 gir gesimshøyde 37m.*

*Boliger – "BB 1,2,4 (og 5)":*

*Flomhøyde + gulv = 20,8m, pluss fire boligetasjer a 3m gir gesimshøyde 33m.*

*Nesøya – "F/T 1-4"*

*Flomhøyde + gulv = 20,8m, pluss 1. etg = 4m, pluss 2 etg a 3m, gir gesimshøyde 31m.*

*I tillegg bør det være tillatt med mindre oppbygg opp til 3m over gesimshøyden for heissjakter, tekniske rom, utganger til tak o.s.v. På Nesøya fastholdes krav om skråtak for hovedvolumene på bygningene – noe som vil gi en høyere makshøyde.*

*Gjennom dette foreslås det mindre justeringer av høydene – og da til "riktigere" høyder som stemmer bedre med det antall etasjer som var tenkt ved 1. gangs behandling av planen.*

*For å gi en målestokk på høydene kan følgende opplyses:*

*Gesimshøyde – politihuset: 34,5m.*

*Gesimshøyde – ICA-bygget: 35,5m.*

*Topp høyde – "silobygget": 40m.*

*Ut fra de nåværende gitte byggehøydene i området og de historisk sett svært høye byggene som har vært på området (f. eks anlegg 5) mener rådmannen at byggehøydene i området ikke bør endres ut over de justeringene som ligger i rådmannens forslag her.*

## 25. OPPSUMMERING – KONKLUSJON

Ut fra rådmannens konklusjoner i pkt. 24 ovenfor anbefales følgende endringer i planen:

### 25.1 Endringer i plankartet.

*Rådmannens forslag – jfr. skisse dok. 101:*

- 1. Innenfor område F/K-1 markeres tomtegrensa mellom eiendommen med politihuset og området sør for dette som eiendomsgrense som "eiendomsgrense som skal oppheves".*
- 2. Innenfor området F/K- 2 og F/K-3 rettes utnyttelsesgraden til BYA=80%.*
- 3. Område B/K mellom politihuset og nedre bru gjøres om til reint boligområde (BB5) med bestemmelser som område BB4.*
- 4. Planområdet utvides til å omfatte parkeringsplassen nord for Nesøya – ut mot elva. Gs-veg 8 forlenges her langs elva og nordre side av parkeringsplassen fram til regulert fortau i Heddalsveien.*
- 5. Det avsettes plass til trafo på jernverkstomta i nord-østre hjørne av BB-1 og ved gs-veg 9 – mot E-134 på Nesøya .*
- 6. Frisiktsoner ved kryss til Nesøya fra E-134 legges inn i tråd med vegnormalene.*
- 7. Skillelinja mellom sentrumsformål 2b og 2c rettes opp slik at den blir parallell med Telegataaksen*
- 8. Gs-veg 7 utgår og arealet inngår i Friområde / stevneplass.*
- 9. Gs-veg-krysningene på Nesøya rett sør for de to undergangene under E-134 justeres slik at de oppfyller siktkravene i statens vegvesens "Håndbok 017, veg- og gateutforming.*
- 10. Innenfor området småbåthavn/parkering legges det inn 4m byggegrenser mot P-3 og gs-veg 9. Videre forskyves byggelinjen mot nord-øst 3m mot sør-vest.*

## 25.2 Endringer i planbestemmelsene.

### 1. Pkt. 3.3.4 Fjernvarme.

Nåværende tekst:

Nye bygg skal ha vannbåren varme for oppvarming av hele bygningsmassen og anlegget skal være forberedt på tilknytning til fjernvarmenett, i henhold til kommunal vedtekt.

*Rådmannens forslag – ny tekst:*

*Nybygg over 250m<sup>2</sup> BRA, tilbygg over 250m samt alle bygg over 250 som foretar hovedombygging skal ha vannbåren varme og skal være forberedt på tilknytning til fjernvarmenettet i henhold til kommunal vedtekt.*

### 2. Pkt 3.3.6 Parkeringskrav.

Nåværende tekst:

Det skal opparbeides parkeringsplasser innenfor den enkelte eiendom i tråd med følgende:

*Rådmannens forslag – ny tekst:*

*Det skal opparbeides parkeringsplasser innenfor det enkelte formålsområde i tråd med følgende:*

### 3. Pkt 4.4.2 særskilte forhold for område F/K 3:

Nåværende tekst – tredje setning:

Hvor bebyggelsen ligger ut mot gatene og har en høyde på over kote 28 skal det være skråtak ut mot gatene med takvinkel 22 – 30 grader.

*Rådmannens forslag:*

*Setningen utgår.*

### 4. Trafo – Nesøya.

*Rådmannens forslag:*

*Nytt pkt. 5.5 V/A-anlegg.*

*Innen området er det tillatt å sette opp anlegg vor vann- og avløp, trafo-stasjoner og andre tekniske anlegg.*

### 5. Pkt. 8.2 Hensynssone – bevaring.

Nåværende tekst – første setning:

Innenfor området skal utskipningskaia sikres som kulturminne.

*Rådmannens forslag:*

*Overskriften endres til: Hensynssone C bevaring av kulturminne.*

*Ny tekst første setning: Innenfor området skal utskipningskaia og kranbanene sikres som kulturminne.*

*Ny tilleggssetning: Tiltak innenfor hensynssonen skal sendes regional kulturvernmyndighet til uttalelse.*

6. Pkt. 3.1.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak:

Nåværende tekst:

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende være ferdig opparbeidet i tråd med planen:

*A: Boliger:*

Kaikanten/spunten sikres med gjerder og stiger montert på spunten for hver 30m.

Eksisterende gangveg øst for elva skal sikres med gjerder.

Vernet utskipningskai skal sikres med tiltak som hindrer skader.

Gammelt lagerbygg innenfor park 1 og sentrumssone 2 rives.

*Rådmannens forslag:*

*Punktet utgår, men teksten i pkt. "A: Boliger:" legges inn under "pkt 3.1.2 Ved søknad om ferdigattest."*

*Tekstens to første setninger endres til:*

*Kaikanten/spunten sikres med gjerder med min. høyde 1,10m og stiger montert på spunten for hver 30m.*

*Eksisterende gangveg øst for elva skal sikres med gjerder med min. høyde 1,10m på den strekningen hvor det i dag er oppsatt autovern.*

7. Pkt. 3.1.2.F: Boliger innenfor områdene BB-1 – BB4 og blandet formål B/K:

Nåværende tekst - tredje kulepunkt: Ballplass innenfor "Friområde/nærmiljøanlegg/torg (stevneplass)" på min 15 x 30 m.

*Rådmannens forslag – ny tekst:*

*Ny tekst: Ballplass innenfor "Friområde/stevneplass" på min 20 x 35 m.*

8. Pkt 3.3.6 Parkeringskrav for byggeområdene:

Nåværende tekst – første linje – tabell: Varehus: 3-4 sykkelplasser pr. 100m<sup>2</sup>

Nåværende tekst – de tre siste setninger: Parkering til boliger skal etableres i parkeringskjeller med unntak av HC-parkering som kan plasseres på gatenivå.

Mellom 5% og 10% av det totale antall parkeringsplasser innenfor hvert delområde skal avsettes til HC-plasser. Disse skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

*Rådmannens forslag:*

*Ny tekst – første linje - tabell: 1 sykkelplass pr. 100m<sup>2</sup>.*

*Ny tekst – de tre siste setninger: Min 90% av boligenes parkering skal etableres i parkeringskjeller. Min 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal være HC-plasser. Disse skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.*

9. Pkt. 4.1.1.A: Bokvalitet.

Nåværende tekst – de to første setninger: Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

*Rådmannens forslag – ny tekst:*

*Ny tekst til erstatning for begge setninger: Leilighetene skal være gjennomgående eller ha to fasader.*



10. Pkt. 4.2.2 Særskilte forhold for sentrumsformål 1:

Nåværende tekst – tredje setning: Maks byggehøyde innenfor byggegrensene i Telegataaksen er kote 28.

*Rådmannens forslag – ny tredje setning:*

*Maks byggehøyde innenfor byggegrensene i Telegataaksen er kote 28. Det er likevel tillatt å sette opp mest mulig åpne sikkerhetsgjerder ut mot gatene over denne høyden. Det er ikke tillatt med skjermvegger eller beplantninger på taket innenfor denne sonen.*

11. Pkt. 6.1 Friluftsområde (stevneplass).

*Rådmannens forslag – ny tredje setning:*

*Innenfor området skal det anlegges en sammenhengende turveg fra gs-veg 4, gjennom området og fram til fortau til veg 6.*

12. Pkt. 3.1.2 M: Fritids- og turistformål FT-3-4:

Nåværende tekst – andre kulepunkt: GS-veg 10.

*Rådmannens forslag – nytt andre kulepunkt:*

*Gjennomgående turveg gjennom friområde / stevneplass.*

13. Pkt. 2.3.2 Plassering av bebyggelse, form og utnyttelse:

Nåværende første setning: Bebyggelsen i områdene F/T 2 og F/T 3 skal orientere seg med lengderetningen inn mot byggegrensa langs elva.

*Rådmannens forslag – ny første setning:*

*Bebyggelsen i områdene F/T 2 og F/T 3 skal legges med en fasade i byggegrensa mot elva.*

14. Høyde på bygninger.

*Rådmannens forslag:*

*Maks tillatt gesimshøyde og høyder på bygg for øvrig justeres gjennomgående i tråd med rådmannens forslag i pkt. 24.17 i saksframlegget.*

### **25.3 Mindre og redaksjonelle endringer.**

Det er kommet inn en del merknader som kun er mindre justeringer og presiseringer (jfr. pkt. 24.10.1 ovenfor) som rådmannen slutter seg til, men som etter rådmannens syn er mer redaksjonelle endringer enn realitetsendringer,

Videre vil det være visse behov for justeringer av nummerering o.s.v for å få endelig plan konsistent i forholdet mellom plankart og bestemmelser i etterkant av kommunestyrets vedtak. Rådmannen anbefaler slik sett at rådmannen får fullmakt til å gjøre slike mindre og redaksjonelle endringer i etterkant av kommunestyremøtet før endelig plan kunngjøres.

## 26. ALTERNATIVER

I en så omfattende og kompleks sak som denne vil det alltid være rom for svært mange alternative løsninger. Rådmannen ser det slik at det vil føre for langt å gå inn på alle muligheter her, men vil her bare vise til de alternativene som er pekt på i pkt. 24.16 ovenfor jfr. skisse dok. 102:

Alt. 1.a) BB-3 omgjøres til friområde / strandpromenade.

Alt 1.b) Som alt 1 a, men BB-1 og BB-2 utvides på bekostning av park 1.

Alt 2.a) Strandpromenaden forbi BB-3 utvides til 11m bredde. Overbygging tillates ikke.

Alt 2.b) Som alt. 2a, men BB-1 og B-B2 utvides noe på bekostning av park 1.

## 27. VIDERE BEHANDLING

Når det foreslås endringer i en reguleringsplan vil det alltid være et spørsmål om endringene fører til at planen er endret i så stor grad at planen bør legges ut på nytt offentlig ettersyn før endelig vedtak kan fattes.

Det punktet som ligger nærmest til å kunne føre til en slik videre behandling er etter rådmannens syn det punktet hvor det foreslås at planområdet utvides til å innbefatte den kommunale parkeringsplassen nord for E-134 på Nesøya.

Rådmannen vil her anføre at området allerede er regulert til trafikkareal, og at en endring av dette til å også innbefatte en gs-veg slik sett kun er en mindre justering av eksisterende plan. Området er dessuten i kommunal eie, og var med innenfor det opprinnelige planområdet hvor det ble varlet igangsatt planarbeid.

Ut fra dette mener rådmannen at de endringene som foreslås i denne saken ikke skulle tilsi at saken trenger ut på noen ny høring før vedtak. Dersom det ved den politiske behandlingen foreslås andre og større endringer, bør det likevel samtidig vurderes om planen bør ut på ny offentlig høring.

**Vedlegg utsendt til kommunestyrets behandling:**

1. Dok 79 –plankart, datert 02.03.2011 (forminsket)
2. Dok 79 - reguleringsbestemmelser, datert 08.03.2011.
3. Dok 101 - Skisse, datert 20.05.2011. Rådmannens forslag til endringer i plankartet.
4. Dok 102 - Skisse, datert 23.05.2011. Alternativer, jfr. saksutredningens pkt. 26 og pkt. 24.16.

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 64/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
68/10	Teknisk utvalg	03.11.2010
32/11	Teknisk utvalg	08.06.2011
64/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Marte Berdahl

Arkivsaksnr: 06/1655

Arkivkode: PLAN UNDER ARBEID

**DETALJREGULERING FOR HØYBØKÅSA, FELT 9****Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret:**

Detaljregulering for Høybøkåsa boligområde – felt 9, alternativ C vedtas, med endringspunkter jfr. kap.11 i saksframstillingen og som det framgår av plankart dok.38 og bestemmelser dok.39.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til teknisk utvalgs 1. gangs behandling::**

1. Detaljregulering for Høybøkåsa boligområde felt 9 legges ut til offentlig ettersyn/ høring.
2. Planforslaget legges ut i to alternativer:
  - Alternativ A går fram av plankart dok.19.
  - Alternativ B går fram av plankart dok.20.

Notodden kommune, 20.10.2010

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Teknisk utvalg i møte 03.11.2010 – 1. gangs behandling:**

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

1. Detaljregulering for Høybøkåsa boligområde felt 9 legges ut til offentlig ettersyn/ høring.
2. Planforslaget legges ut i to alternativer:
  - Alternativ A går fram av plankart dok.19.
  - Alternativ B går fram av plankart dok.20.

-----

### **Rådmannens innstilling til teknisk utvalgs 2. gangs behandling:**

Detaljregulering for Høybøkåsa boligområde – felt 9, alternativ C vedtas, med endringspunkter jfr. kap.11 i saksframstillingen og som det framgår av plankart dok.38 og bestemmelser dok.39.

Notodden kommune, 27.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Teknisk utvalg i møte 8.6.2011:**

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Saksutredning:**

- Saksframstilling til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 3.11.2010: s. 118
- Saksframstilling til 2. gangs behandling i teknisk utvalg 8.6.2011: s. 127

-----

**Saksframstilling til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 3.11.2010:****Utlagt i saken:**

1. Div. dok. i forkant av kunngjort planoppstart
2. Kunngjøring av planoppstart, 26.1.2007
3. Kunngjøringsannonse i Telen
4. a. Innspill til oppstart, Olav Aase, datert 30.1.2007  
b. Brev vedr. gangveg
5. Innspill til oppstart, Telemark fylkeskommune, datert 30.1.2007
6. Innspill til oppstart, Sitel, datert 12.2.2007
7. Innspill til oppstart, Fylkesmannen i Telemark, datert 22.2.2007
8. Kartskisse datert 15.5.2007
9. a. Kopi av V/A-kart, 29.5.2007  
b. Situasjonkart, datert 29.5.2007
10. Notat 12.9.2007
11. E-post vedr. møte, 19.10.2007
12. a. Notat fra møte 31.10.2007  
b. Skisse fra møte 31.10.2007
13. Innsendt planforslag, 28.2.2008
14. Notat vedr planforslag, juni 2010
15. Forslag til plankart, datert 10.12.2007
16. Brev vedr. ny plan- og bygningslov, datert 10.8.2009
17. Kopi av innspill til Høybøkåsa, fylkeskommunen, datert 24.8.2000
18. Kopi av reguleringsbestemmelser for Høybøkåsa boligområde, sist revidert 2005
19. Skisse til plankart alternativ A, jfr. innstilling til TU 3.11.2010
20. Skisse til plankart alternativ B, jfr. innstilling til TU 3.11.2010
21. Oversiktskart, datert 20.10.2010

**Vedlegg utsendt ved 1. gangs behandling:**

Dok. 19, 20 og 21.

**1. Sammendrag (ved 1.gangsbehandling den 3.11.2010):**

Tele feltutvikling AS har sendt inn forslag til bebyggelsesplan for Høybøkåsa boligområde, felt 9. Planforslaget legger opp til oppføring av 5 boliger ved studentbyen. Det har vært sett på ulike løsninger for vegatkomst til feltet og for å få de ulike problemstillingene bedre belyst legges planforslaget fram i to alternativer. Rådmannen foreslår å ta ut en tomt for å få et tilfredsstillende lekeareal.

Forslaget tas til 1.gangsbehandling og legges ut til offentlig ettersyn/ høring i to alternativer.

## 2. Saksopplysninger

### 2.1 Bakgrunn for saken

Planforslaget ble mottatt i 2008. I forkant av mottatt forslag var det dialog mellom kommunen, Studentsamskipnaden for Høgskolen i Telemark, avd. Notodden (Sitel) og utbygger. Dette gjaldt atkomstveg til feltet. I reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde er det i reguleringsbestemmelsene vist til at bebyggelsesplan for felt 9 skal omfatte atkomst sørfra. Det vil si atkomst via studentbyen i Høgås. Kommunen sendte kartskisse (datert 28.11.2006) med denne løsningen til utbygger og Sitel for vurdering. Sitel konkluderte med at de var negative til atkomstløsning gjennom studentbyen. Utbygger sendte da inn et forslag der atkomstveg går utenom studentbyen, som kommer inn i felt 9 fra øst. Rådmannen ser fordeler og ulemper ved begge atkomstforslagene og foreslår derfor at begge legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Teknisk utvalg kan da ta endelig stilling til valg av atkomst ved 2.gangsbehandlingen.

I forbindelse med saken har samtidighetskravet for g/s-veg langs eksisterende veg øst-vest gjennom Høgås studentby blitt tatt opp. Samtidighetskravet er stilt i reguleringsbestemmelsene for Eikeskar boligområde – plan B, der Block Watne AS er utbygger.

### 2.2 Nåværende situasjon i planområdet

Planområdet er delvis bratt. Det er mye fjell i dagen og enkelte steder er det høye skrenter. Det går en ”snarvei” fra Studentbyen gjennom området som ellers er delvis gjenvokst av krattskog. I skråningen ned mot E-134 er det hogstflate.

Kommunal vann- og avløpsledning går gjennom området.

#### Eierforhold

Notodden kommune er eier av området, med unntak av arealet rundt studentboligen med adresse Surtetjønnvegen nr. 21 (nordligste huset i studentbyen). Studentsamskipnaden fikk denne tomte av kommunen, men det ser ut til at endelig areal for tomte ikke er avklart per dags dato. Det foreligger en midlertidig kartforretning som viser fradelt areal. I oversendt planforslag ser det derfor ut til at lekearealet delvis er lagt på tomte til Samskipnaden.

### 2.3 Planstatus

Planforslaget tilsvare i hovedsak felt 9 i reguleringsplan nr 264 ”Høybøkåsa boligområde”. Felt 9 er i sin helhet regulert til bolig med krav om bebyggelsesplan for detaljert utforming. Avhengig av hvilken atkomst som velges berøres også mindre deler av plan 240 ”Studentboliger – Høgås” eller plan 126 ”B5 og B6 i Høgås”. Disse områdene er henholdsvis regulert til vegareal, gang- og sykkelveg og studentboliger. I nord grenser planforslaget til plan nr. 213 ”E76-Kongsbergvegen”, her er det regulert gang- og sykkelvegtrasé helt inntil plangrensa for Høybøkåsa boligområde. G/S-vegen er ikke bygd.

### 2.4 Planprosess

#### Saksgang

I ny plan- og bygningslov av 1.juli 2009 er det to typer reguleringsplaner: områderegulering og detaljregulering. Planforslaget ble mottatt som en bebyggelsesplan i 2008, men da denne plantypen falt ut med ny lov legger rådmannen fram forslaget som en detaljregulering.

Behandling av planforslaget følger vanlig prosedyre:

- oppstart av planarbeid kunngjøres og planforslag utarbeides av forslagsstiller.
- planforslaget oversendes kommunen for behandling
- kommunal behandling: 1.gangsvedtak i TU, offentlig høring, 2.gangsvedtak i TU på basis av høringen og sluttvedtak i kommunestyret.

#### Melding om oppstart

Oppstartsmøte ble holdt 13.10.2006. Melding om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet til berørte naboer og offentlige instanser i brev 26.1.2007 med frist 1.3.2007. Planarbeidet ble også varslet med annonse i Telen. Det kom inn 4 merknader i meldingsfasen som er gjengitt her i kap. 4.0.

### **3. Reguleringsplanforslaget - Planbeskrivelse**

#### **3.1 Beskrivelse av alternativer for vegatkomst til felt 9**

Rådmannen legger fram to alternativer til 1.gangsbehandling. Det som skiller de to alternativene er i hovedsak vegatkomsten til feltet. Her følger en kort beskrivelse:

##### Alternativ A

Alternativ A tilsvare forslaget som er sendt inn fra tiltakshaver (dok.19). Atkomstvegen er her lagt parallelt med gang- og sykkelvegen som går fra Høgås ned til E-134. Veggen går inn fra Surtetjønnevegen i bakkant av studentboligene, på areal som er regulert til friområde for studentbyen. Veggen kommer dermed inn i feltet fra sørøst. Vegens stigning er omtrent 1:10 (10%).

##### Alternativ B

Alternativ B tilsvare forslaget fra kommunen jfr. kartskisse datert 28.11.2006 (dok.1 og 20). Vegatkomsten sammenfaller her med vegatkomst til nordre del av studentbyen i Høgås. Forslaget innebærer utbedring av stigning og radius på eksisterende veg, noe som fører til at 16 parkeringsplasser for studentbyen faller bort. Stigning på veien varierer fra 1:10 til 1:20 og slakere. I forslaget er det foreslått nye arealer som erstatning for p-plassene som faller bort.

#### **3.2 Planfaglig vurdering**

Planforslaget er i grove trekk i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Unntakene er tomt 1,2, 4 og 5 som er strukket 10-15 meter ut i området som er regulert til friluftsområde i gjeldende plan.

Området som er regulert til boligbebyggelse felt 9 i reguleringsplanen for Høybøkåsa boligområde omfatter også en av studentboligene, Surtetjønnevegen nr 21. I innsendt planforslag er dette huset ikke tatt med. Planmessig vil dette innebære at nr 21 blir liggende igjen som en liten stripe i felt 9 da resten av felt 9 nå detaljreguleres som egen plan. For å unngå dette foreslår rådmannen at hus nr. 21 tas inn i detaljreguleringen og reguleres til boligbebyggelse med bestemmelser i samsvar med bestemmelsene til reguleringsplan for studentbyen, plan nr. 240.



For alternativ A vil starten av atkomstvegen gå over regulert friområde i plan 240 (studentbyen) og for alternativ B vil atkomstvegen legges oppå regulert g/s-veg for en strekning lengst nord i plan 240.

Reguleringsbestemmelser for planen vil i hovedsak følge bestemmelsene i reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde, men tilpasses felt 9. Justering av bestemmelsene bør gjennomføres før saken sendes på høring.

### 3.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

#### Grunnforhold/skråningsstabilitet

I følge løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger området over marin grense. Ved befaring i området vises også fjell i dagen. Flomproblematikk anses ikke som aktuelt. Erfaringsmessig har det ikke vært problematiske grunnforhold ved utbygging i nærområdet.

#### Radon

I 2000/2001 ble det gjennomført en fase 1-kartlegging av radon i inneluft i Notodden kommune. For områdene rundt Høybøkåsa var resultatet at 5-20 % av boligene hadde over 200 Bq/m<sup>3</sup> som er maksimumsgrenseverdi for radon i inneluft. Teknisk forskrift (TEK) stiller krav til forebyggende tiltak og grenseverdier for nybygg. I reguleringsbestemmelsene vises det derfor til TEK.

#### Støy

Statens vegvesen har utarbeidet støysonekart langs E-134. Høybøkåsa felt 9 ser ut til å ligge delvis inne i gul sone. Det meste av området ligger like utenfor gul sone. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) viser til en inndeling i to støysoner. *"Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold"*.

Felt 9 ligger en del høyere i terrenget enn E-134, beregningene som ligger til grunn for støysonekartet tar utgangspunkt i flatt terreng langs veien. Høydeforskjellen kan påvirke støynivået, men dette må eventuelt dokumenteres av nærmere støymålinger på tomtene.

Med målingen som nå foreligger fra vegvesenet er området delvis i gul sone og det bør derfor også legges til rette for uteoppholdsareal på østsiden av husene som vender bort fra veien. Støyfølsomme rom som eks. soverom bør også vende bort fra støykilden, eventuelt må det gjøres avbøtende tiltak som gjør at støynivået reduseres, jfr. anbefalte støygrenser i støyretningslinjen (T-1442). Rådmannen foreslår at dette følges opp i reguleringsbestemmelsene.

### 3.4 Renovasjon, vann- og avløp

Kommunal vannledning ligger i dag i veien gjennom studentbyen og går videre i g/s-vegen. Denne vil dermed fortsatt ligge i vegtrase.

### 3.5 Vei/adkomst og parkering

Parkering løses på hver tomt. Kommunens parkeringsvedtekt setter krav til 3 biloppstillingsplasser per tomt for eneboliger. Dette er fulgt opp av reguleringsbestemmelsene. Vegbredder og radius framgår av plankartet og er regulert med tilfredsstillende mål for snøopplag osv. Veggen reguleres til offentlig veg og "snarveien" mellom studentbyen og gang- og sykkelvegen vil fortsatt kunne brukes.

#### Alternativ A

Med alternativ A føres adkomstveg inn fra øst. Dette alternativet gir minst "inngrep"/endring av infrastrukturen for studentbyen (med unntak av kravet om g/s-veg Eikeskar-Høgås, se kap. 2.1 ovenfor). Det vil si at parkeringsplassene vil ligge der de er og det tas ikke nytt areal foran studentboligene til opparbeiding av nye parkeringsplasser. Veggen inn i studentbyen blir også liggende som i dag.

Øst for studentboligene vil derimot deler av det regulerte friarealet bli brukt til vegatkomst. Vegføringen parallelt med gang- og sykkelvegen gjør også at det blir mye vegflate som arealbruksmessig kan synes unødvendig når det allerede er opparbeidet en vei fra andre siden gjennom studentbyen. I tillegg vil denne løsningen føre til at en ny kjøreveg må krysse gang- og sykkelvegen (fra før krysser veggen til studentboligene over regulert gang- og sykkelveg). Veggen er også noe bratt med en stigning på 10 % (1:10). Vegnormalen fra statens vegvesen anbefaler 8% (1:12,5) for atkomstveger i boligområder. Videre er kravet til universell utforming en stigning på 1:20.

#### Alternativ B

Alternativ B medfører noe omlegging av veggen inn i studentbyen for å få en bedre stigning og slakere sving. Det er i svingen ut fra studentbyens nordre del at veggen fortsatt vil være brattest (stigning 1:10), men stigningsforholdene blir altså likevel noe bedre enn nåværende situasjon. Dette gjør at 16 parkeringsplasser må flyttes til arealene nedenfor hvert av husene i studentbyen med unntak av hus 15. I skisse til plankartet for dette alternativet er det vist hvor parkeringsplassene kan flyttes. De nye plasseringene vil imidlertid kunne justeres i planen i samråd med Studentsamskipnaden. Med denne løsningen er det ikke behov for mye nytt vegareal da veggen i hovedsak allerede ligger der. Etter rådmannens vurdering vil ikke trafikken til 4-5 hus medføre vesentlige ulemper for beboerne i studentbyen. Veggen går ikke mellom husene, men passerer på nedsiden. Med forslaget vil imidlertid parkeringsplassene ligge på tvers inn mot veggen og medføre rygging ut i veggen til boligfeltet. Selv om dette ikke er en gunstig løsning er det etter rådmannens vurdering akseptabelt da trafikken her vil være minimal.

Med alternativ B vil en også kunne regulere inn g/s-veg langs atkomstvegen og slik få regulert inn gang- og sykkelveg fra Høgås til Eikeskar som ligger som et samtidighetskrav på utbygger av Eikeskarfeltet. Denne må ellers gjennomføres på bakgrunn av en egen regulering.

### **3.6 Bebyggelse**

Bebyggelsen vil ligge der skråningen ned mot E-134 starter. Det er god utsikt i retning Lifjell. Deler av tomtene 1, 2, 4 og 5 vil være relativt bratte, og det vil bli behov for en del opparbeiding for blant annet å sikre tilfredsstillende atkomst, parkering og uteareal i tillegg til selve byggene. Vest for tomtene skrår terrenget stedvis bratt ned mot E-134 og fjellskjæringen langs atkomstvegen til Høybøkåsa boligområde/ Kaasa terrasse.

Utnyttelse, høyde, farge, form osv. vil i hovedsak følge bestemmelsene i reguleringsplan for Høybøkåsa boligfelt. Det er satt en maksimal gesimshøyde på 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### **3.7 Miljøfaglige vurderinger**

Tomt 1, 2, 4 og 5 ligger i en skråning som nylig er hogd og vegetasjonen preges av tyttebær, bringebær og rogn. Tomt 3 er delvis gjenvokst av lavere buskvegetasjon og har mye fjell i dagen. Det er ingen indikasjoner på spesielle naturtyper eller prioriterte arter i området.

### **3.8 Barn og unges, eldres og funksjonshemmedes interesser**

Lekeplassen som er regulert inn er etter rådmannens vurdering lite tilfredsstillende. Det meste av arealet er bratt og det må sprenges vekk fjell for å få et flatere areal. Dette vil igjen kunne gi en "inneklemt" lekeplass med bratte skrenter rundt. Lekeplassen ser også ut til å være regulert på Studentsamskipnadens eiendom. For begge alternativene har rådmannen foreslått å ta ut tomt nr 3 for å kunne realisere et tilfredsstillende lekeareal der.

Vest for tomtene er det i underkant av 30 meter til fjellskjæringen som går langs atkomstvegen til Høybøkåsa boligområde/ Kaasa terrasse. Det er også flere bratte partier i skråningen før en kommer så langt. Langs tomtenes vestgrense må det derfor settes opp gjerder for å unngå fallulykker. Krav om inngjerding følges opp i reguleringsbestemmelsene.

### **3.9 Kulturminner**

I forbindelse med melding om oppstart av bebyggelsesplan for felt 9 sendte Telemark fylkeskommune sine innspill i brev datert 30.1.2007. Det vises her til at det ikke er kjente automatisk freda kulturminner i området, men at dersom det ved tiltak i marka dukker opp slike, må arbeidet straks stanses. Standard opplysning vedrørende kulturminner og varslingsplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

### **4.0 Innspill til planarbeidet ved melding om oppstart**

#### Olav Aase, datert 30.1.2007 (dok.4)

Aase viser til sin tidligere uttalelse fra 29.10.1996 der han påpeker at gang- og sykkelvegen fra Høgås til E-134 i stor utstrekning trafikkeres av motorsykler, samt også tråsykler med store hastigheter. Dette representerer et stort og stadig faremoment. Aase ber derfor om at det blir gjort tiltak ved eks. fysiske hinder for å redusere hastigheten på g/s-vegen. Videre ber Aase om at det ikke må lages forbindelser/avkjørslers fra felt 9 og inn på g/s-vegen som er så brede at de legger til rette for bilkjøring. Til sist ber Aase om at felt 9 holdes utenfor hans eiendom.

*Rådmannens kommentarer:*

Flere fysiske hinder som fartsdumper og ”kuporter” vil ikke nødvendigvis være en god løsning for brukerne av gang- og sykkelvegen. Framkommeligheten for gående og ”vanlige syklistere” vil også kunne reduseres med flere fysiske hinder. Det er imidlertid uheldig dersom gang- og sykkelvegen til stadighet trafikkeres av motorsykler og lignende i høye hastigheter. I denne sammenheng vil vi vise til at vanlige aktsomhetsregler gjelder både for motorsyklister, mopedister og syklistere. Dette framgår av vegtrafikkloven. Dersom det foregår utstrakt ulovlig kjøring på gang- og sykkelvegen bør dette meldes til politiet.

Uavhengig av løsning for atkomstveg skal det ikke tilrettelegges for kjøring fra felt 9 og inn på gang- og sykkelvegen. Dette vil bli som i dag der ”snarveien” fra studentboligene kommer inn på g/s-vegen. Det siste stykket av denne snarveien blir regulert til g/s-veg.

En mindre del sørøst på Aases tomt er i reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde regulert til friluftsområde. Selve felt 9 som utgjør boligformålet vil ikke berøre Aases tomt. Tomt 1 er foreslått trukket litt mot øst for å sikre dette.

Telemark fylkeskommune, datert 30.1.2007 (dok.5)

Se kap. 3.9 ovenfor.

Studentsamskipnaden i Telemark (Sitel), datert 12.2.2007 (dok.6)

Sitel viser til at deler av planområdet ser ut til å ligge på Sitels eiendom og ber om å bli holdt løpende orientert om detaljene i det videre planarbeidet. De forutsetter også at det blir tatt kontakt dersom resultatet av planprosessen betinger avståelse av grunn.

*Rådmannens kommentarer:*

Hvor mye av Sitels eiendom som blir berørt av planforslaget avhenger av hvilken vegatkomst som velges. Videre avhenger det av løsning for lekeplassen. Se de ulike kartskissene for detaljer. Siden en av studentboligene ligger inne i arealet som er regulert til felt 9 vil dette huset tas med i planforslaget, men reguleres til studentbolig med bestemmelser tilsvarende planen for resten av studentboligene. Se kap. 3.2 ovenfor.

Fylkesmannen i Telemark, datert 22.2.2007 (dok.7)

Fylkesmannens avdelinger har ingen merknader til planarbeidet.

*Rådmannens kommentarer:* Uttalelsen tas til orientering.

## 5. Foreslåtte justeringer av planforslaget

Rådmannen foreslår å gjøre følgende justeringer av planforslaget før det sendes på høring:

- a) Reguleringsbestemmelsene tilpasses felt 9
- b) Tomt 3 tas ut av planforslaget og reguleres til lekeplass
- c) Område foreslått regulert til lek endres til friluftsområde
- d) Planavgrensningen utvides slik at hus 21 i studentbyen inngår i planforslaget, jfr. avgrensning av felt 9 i reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde.
- e) Formålsgrense mot nordvest på tomt 1 trekkes noe mot øst for å unngå at denne tomten kommer i konflikt med nabogrunneier Aase og evt. skjæring for regulert g/s-veg som per i dag ikke er bygd.
- f) Det bes også om at administrasjonen får fullmakt til å justere evt. detaljer ved plankart og bestemmelser før utlegging til offentlig ettersyn (for eksempel tekst, tegnforklaring, formuleringer i bestemmelser osv.).

## 6. Oppsummering og konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor anbefaler rådmannen at detaljregulering for Høybøkåsa boligområde, felt 9 tas til 1.gangsbehandling og legges ut på offentlig ettersyn/ høring.

Endringer jfr. kap. 5 bør gjennomføres før forslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

## 7. Påskrift 22.12.2010, etter 1.gangsbehandling i TU den 3.11.2010:

### 7.1 Eiendomsforhold

I saksframstillingen til 1.gangsbehandlingen her er det anført at kommunen er hjemmelshaver i planområdet for foreliggende planforslag (jfr. kommunens store "Høgåseiendom", gnr/bnr 42/212). Opplysningen viser seg å være ufullstendig, og suppleres/ korrigeres derfor her: Det som i nåværende reguleringsplan 264 er regulert som "felt 9", hører med til arealer i Høybøkåsa boligområde som iflg. avtale fra 2001 skulle overføres utbygger fra kommunens 42/212. I etterkant av avtalen fikk arealene (felt 1-9 i plan 264) ved midlertidig kartforretning i 2001 tildelt gnr/bnr 42/551. For felt 9 i plan 264 har avtalen (og kartforretningen) unntatt søndre del av felt 9, nærmest studentbyen.

Under arbeidet med saksframstillingen til 1.gangsbehandlingen her framkom ikke 42/551 i kommunens digitale innsynsbase for matrikkelen som gnr/bnr på nevnte del av nåværende regulerte felt 9. Dette førte til opplysningen om kommunen som (fortsatt) hjemmelshaver. Kommunen er imidlertid fortsatt hjemmelshaver (42/212) på en del av arealet der forslagsstiller/ utbygger i sitt planforslag har gått utover sitt eget areal (dels berøres også Studentsamskipnadens areal av dette).

### 7.2 Tomt nr. 3

Tomt nr. 3 er foreslått tatt ut for begge vegalternativene med bakgrunn i å sikre en tilfredsstillende lekeplass. Ved nærmere inntegning av alternativ B ser det likevel ut til at det er plass til tomt nr. 3 og et tilfredsstillende lekeareal. Tomten er derfor tatt inn igjen i planforslaget for alternativ B.

### 7.3 Offentlig/ privat kjøreveg

I saksframstillingen til 1.gangsbehandlingen ble det foreslått å regulere kjørevegen til offentlig veg for å sikre at ”snarvegen” lengst nord i planområdet fortsatt kunne brukes av allmennheten. Det ser ut til at det i hovedsak er beboere i studentbyen som bruker denne ”snarvegen” og de kan fremdeles bruke hovedtraseen for g/s-veg opp til innkjøring for studentbyen. Kjørevegen reguleres til privat veg i alternativ A. I alternativ B er kjørevegen delt opp i 4 veger der en er offentlig og de andre private.

**Saksframstilling til 2. gangs behandling i teknisk utvalg 8.6.2011:**

**Dokumenter i saken:**

- 1-21. Som ved 1.gangsbehandling av saken 3.11.2010
22. Saksframstilling til 1.gangsbehandling i TU 3.11.2010
23. Saksprotokoll fra TU 3.11.2011
24. Plankart alt. A, jfr. innstilling ved 1.gangsbehandling i TU.
- 25 a. Plankart alt. B, jfr. innstilling ved 1.gangsbehandling i TU.  
b. Plankart med parkeringsskisse, alt B.
26. Reguleringsbestemmelser, alt A, datert 28.12.2010
27. Reguleringsbestemmelser, alt B, datert 28.12.2010
28. Høringsbrev, datert 28.12.2010
29. Høringsannonse, datert 28.12.2010

*Høringsuttalelser:*

30. Nabo Aase, datert 30.12.2010
31. Telemark fylkeskommune, datert 5.1.2011
32. Nabo Gjertsen, datert 10.1.2011
33. Studentsamskipnaden i Telemark, datert 17.1.2011
34. Fylkesmannen i Telemark, datert 18.1.2011
35. Rådet for funksjonshemmede, datert 8.2.2011
36. Notodden energi, datert 15.2.2011
37. Tele feltutvikling AS, e-post mottatt 8.3.2011
38. Plankart alt. C jfr. innstilling til TU 8.6.2011
39. Reguleringsbestemmelser alt. C jfr. innstilling til TU 8.6.2011
40. Plankart alt. C
41. Reguleringsbestemmelser alt. C
42. Saksframstilling til 2.gangsbehandling i TU 8.6.2011

Vedlegg utsendt ved 2. gangs behandling:

Dok. 21 (oversiktskart), 38, 39, 40 og 41

**7. Sammendrag** (ved 2.gangsbehandling i teknisk utvalg 8.6.2011):

I høringsperioden/ offentlig ettersyn kom det inn 8 uttalelser. Planforslaget ble sendt ut på høring i to alternativer A og B. På bakgrunn av innkomne merknader under høringen og en ny samlet vurdering har rådmannen forslag til et nytt alternativ C som er en kombinasjon av alt. A og B. Det er også foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene vedrørende opparbeiding av parkeringsplasser for samskipnaden, endring til offentlig kjøreveg samt enkelte plantekniske justeringer i kartet.

Alternativ C med punkter jfr. kap.11 i saksframstillingen legges fram for 2.gangsbehandling i teknisk utvalg og sluttbehandling i kommunestyret.

### **8. Innkomne uttalelser ved høring/ offentlig ettersyn**

Reguleringsplanen ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg i møte 3.11.2011 og planforslaget har etter dette ligget ute til høring/ offentlig ettersyn i perioden 4.1.-15.2.2011. Planforslaget ble sendt på høring i to alternativer der alt. A legger til rette for 4 tomter med egen atkomst fra øst, mens alt. B har atkomst gjennom studentbyen og legger til rette for 5 tomter. I tillegg er g/s-veg og fortau øst-vest gjennom studentbyen regulert inn ved alternativ B.

Innkomne uttalelser refereres nedenfor med rådmannens kommentarer.

#### Nabogrunneier Aase, datert 30.12.2011 (dok.30)

Olav og Bergit Aase ønsker ikke alternativ A da atkomstvegen vil gå parallelt med gang- og sykkelvegen som passerer deres eiendom lenger ned. Alternativet kan føre til misbruk av g/s-vegen, med lettere bruk av denne for mopeder, biler osv.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Ved 1.gangsbehandlingen av saken uttrykte Aase sine bekymringer vedrørende motorisert trafikk på g/s-vegen. Rådmannen viste da til at vegtrafikklovens aktsomhetsregler gjelder både for mopeder, motorsykler og sykler og at eventuell ulovlig kjøring på g/s-vegen bør meldes til politiet. Rådmannen kan ikke se at vegatkomst langs eksisterende g/s-veg vil føre til økt misbruk av denne. Mellom eventuell vegatkomst fra øst og g/s-veg vil det være grøfter som skiller vegene. "Snarvegen" til studentboligene nord i feltet vil også bli regulert til g/s-veg og det vil her kunne settes opp fysiske sperrer, eller gjennomføres andre tiltak for å hindre utkjøring på g/s-vegen.

#### Telemark fylkeskommune, datert 5.1.2011 (dok.31)

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor området, men minner om meldeplikten etter kulturlovens § 8. Kommunen må selv ta hensyn til eventuelle nyere tids kulturminner av lokal verdi. Videre vises det til at reguleringsbestemmelsene bør brukes til å sette krav om god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, eks. ved å sette krav til HC-parkering. Fylkeskommunen understreker også at det er viktig å legge til rette for gode lekeareal og at lekearealenes egnethet er vurdert ut fra gjeldende retningslinjer og teknisk forskrift.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Tomtene er til dels bratte og begrenset i utstrekning. Ut fra rådmannens vurdering vil det være vanskelig å få til universell utforming utover kravene som stilles i byggteknisk forskrift om atkomst til bolig. Lekearealene er blant annet vurdert ut fra egnet terreng, atkomst, størrelse og sikkerhet. Rådmannen mener at lekearealene i begge alternativene tilfredsstillende gjeldende retningslinjer.

#### Nabogrunneier K. Gjertsen, datert 10.1.2011 (dok.32)

Ved en utbygging av feltet foretrekkes alternativ B. Alternativ A vil ikke kunne aksepteres da det vil føre til trafikkstøy til soverom i deres bolig som ligger i kort avstand til den eventuelle vegen. En bilveg parallelt med eksisterende g/s-veg vil også friste kjørende, både bil, motorsykel og moped til ytterligere kjøring som en snarveg til E-134. Gjertsen viser til at dagens "kuport" på g/s-vegen i liten grad hindrer kjøring med moped, biler har også prøvd seg og dette gir dårlig trygghet for gående.



Gjertsen viser videre til de foretrekker at tomt 3 ikke bebygges, men legges ut som friområde i tilknytning lekeplassen. De ber også om at det legges til rette for lav bebyggelse (1.etasje) for ikke å forringe utsikt for boligene bakenfor.

*Rådmannens kommentarer:*

Vedrørende trafikksikkerhet og misbruk av g/s-vegen vises til rådmannens kommentar ovenfor til innspill fra nabo Aase.

Alternativ A legger til rette for 4 boliger og etter rådmannens vurdering vil ikke trafikken til disse boligene medføre vesentlige ulemper for nabo Gjertsen. Gjertsens hus ligger høyere i terrenget og 20 meter øst for en eventuell atkomstveg, jfr. alt. A.

Innspill vedrørende tomt 3 tas til orientering. I rådmannens forslag til alt. A er denne tomte tatt ut, mens det er funnet plass for den i alternativ B. Når det gjelder høyde på bebyggelsen i felt 9 så vil boligene her ligge på en kotehøyde som er om lag 10 meter lavere enn bakkenivå til Gjertsens hus.

Studentsamskipnaden i Telemark, datert 17.1.2011 (dok.33)

SiTels merknad omhandler atkomstløsningene til felt 9 og de ber kommunen innstendig om å velge alternativ A som går utenom studentbyen. SiTel peker på at alternativ B gjennom studentbyen vil medføre store inngrep i infrastrukturen, ved at verdifullt grøntareal må omgjøres til nye parkeringsplasser, at det må foretas utfyllinger langs vegen og at denne må legges om. I tillegg må de 16 eksisterende parkeringsplassene fjernes. SiTel forutsetter at alle p-plassene erstattes. Hovedinnvendingen er likevel den økte trafikken gjennom studentbyen, med støy- og støvplager både gjennom anleggsperioden og senere. Trafikk til 5 boligtomter (5-10 biler + besøkende) er etter SiTels syn ikke ubetydelig. De eventuelle nye p-plassene med rygging ut i vegen vil lett kunne medføre trafikkfarlige situasjoner.

*Rådmannens kommentarer:*

I saksframstillingen til 1.gangsbehandlingen ble det vist til at parkeringsplassene som utgår ved alternativ B må erstattes. Det var også skissert et forslag til anlegging av nye plasser, i dette forslaget var 6 plasser falt ut. Disse er nå tatt inn igjen slik at alle 16 parkeringsplassene er foreslått erstattet med en ny plassering. Som oppfølging av dette foreslår rådmannen å ta inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at parkeringsplassene opparbeides før utbedring av atkomstveg og anlegging fortau og g/s-veg.

Anlegging av nye p-plasser vil kun ta deler av grøntarealet foran studentboligene og arealet foran hus nr. 15 vil i sin helhet bestå. Studentboligene ligger høyere i terrenget enn både vegen og p-plassene, det er derfor et naturlig skille mellom vegareal og grønt- og boareal.

Rådmannen ser videre at trafikk i selve anleggsperioden ved utbygging av felt 9 vil kunne medføre visse ulemper for studentbyen, men mener fortsatt at trafikk til 5 boliger ikke vil føre til støv og støy utover støyretningslinjer. Rygging ut i vegbanen fra de nye parkeringsplassene er ikke optimalt, men vil være akseptabelt da trafikken er liten.

Fylkesmannen i Telemark, datert 18.1.2011 (dok.34)

Fylkesmannen har ingen merknader til planen.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

Rådet for funksjonshemmede, datert 8.2.2011 (dok.35)

Rådet legger stor vekt på at universell utforming til ivaretatt og mener at alternativ B gir best tilgjengelighet for alle.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

Notodden energi, datert 15.2.2011 (dok.36)

Notodden energi regner med å kunne forsyne boligene med elkraft fra eksisterende nettstasjon i Surtetjønnvegen.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

Tele feltutvikling AS, 8.3.2011 (dok.37)

Tele feltutvikling AS, som også er forslagsstiller viser til at det vesentligste er å opprettholde 5 tomter pga økonomien i prosjektet. De peker på at tomt 3 bør kunne beholdes også ved alternativ A og har i en egen skisse foreslått justering av veg og lekeareal for å få dette til. Forslagsstiller viser også til kontakt med SiTel for et mulig samarbeid om lekeplass. Ved begge alternativer bes det om endringer i reguleringsbestemmelsene når det gjelder takform og takvinkel. På bakgrunn av etterspørselen i markedet er det ønske om å åpne for en takvinkel fra 0-38 grader og i tillegg gi rom for andre alternativer av takform enn saltak.

*Rådmannens kommentarer:*

Rådmannen mener fortsatt at tomt 3 ikke bør tas inn ved alt. A. Etter rådmannens vurdering er det vanskelig å finne et tilfredsstillende areal for lekeplass dersom tomt 3 tas inn også ved et evt. samarbeid med SiTel. Bakgrunnen for dette er at de potensielle "ledige" arealene i området er for bratte. Eventuelle justeringer av tomt 3 vil også fort kunne komme i konflikt med kommunal v/a-ledning som går i veien. Området er relativt trangt og det er allerede små marginer å gå på både når det gjelder tomtegrenser, veger med grøfter og snøopplag og sнопlasser. Etter rådmannens vurdering bør ikke tomt 3 presses inn i alternativ A.

I tillegg vil rådmannen nevne at eiendommen Tele Feltutvikling disponerer i utgangspunktet kun gir rom for maks 4 tomter, og at de ikke kan påregne noe mer. TU har allerede gjennom sin 1.-gangsbehandling akseptert at de 4 tomtene delvis er lagt på kommunal eiendom, som opprinnelig er regulert til friluftsfornål.

Forslagsstiller ber om at det åpnes for fritt valg av takform og takvinkler. Etter rådmannens vurdering bør dette lille feltet være enhetlig og det er også naturlig at form og vinkel følger omkringliggende bebyggelse. Rådmannen vil derfor fortsatt holde på at det skal være saltak med tillatte vinkler fra 27-40 grader jfr. reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1.

## 9. Andre forhold

### 9.1 Rekkefølgebestemmelse for nye parkeringsplasser

I reguleringsplan for Eikeskar boligområde – plan B, vedtatt i 2006 er det satt følgende rekkefølgebestemmelse/samtidighetskrav:

*”Før brukstillatelse for boliger gis, må følgende være ferdigstilt:*

*\* Offentlige kjøre- og gs-veger + tekniske anlegg (vann, avløp, gatelys, kabler)*

*Herunder også: Gs-veg langs eksisterende veg øst-vest gjennom Høgås studentby” .*

Anlegging av fortau/ gs-veg ifølge samtidighetskravet må blant annet ta hensyn til eksisterende atkomst til studentboliger sør i studentbyen samt tilfredsstillende krav til bredde, radius og snøopplag. Kjørevegen øst-vest gjennom Høgås studentby bør utbedres med tanke på stigning og radius og kommunen utarbeidet derfor allerede i 2006 en kartskisse med forslag til justering av vegtrase og regulering av fortau/gs-veg langs denne.

Ved 1.gangsbehandling av Høybøkåsa felt 9 ble denne løsningen lagt til grunn for alternativ B for slik å få regulert inn gs-vegen som det er satt samtidighetskrav til. Dette vil imidlertid føre til at 16 parkeringsplasser for studentbyen må erstattes.

Etter høringsrunden og en helhetsvurdering av området ser rådmannen at fortau og gs-veg med utbedring av kjøreveg bør tas med også i alternativ A. Dette for å unngå en egen regulering senere. Planavgrensning ved alternativ A må derfor utvides slik at alternativet blir en kombinasjon av A og B, heretter kalt alternativ C. Rådmannen tilrår at alternativ A utgår. Med alt. C blir kjøreveg til tomtene i felt 9 fremdeles fra øst. Det blir derfor ikke økt trafikk gjennom studentbyen, men de 16 parkeringsplassene må erstattes i likhet med alternativ B.

### 9.2 Offentlig eller privat kjøreveg

I høringsalternativene var det foreslått å regulere kjørevegene inn i selve felt 9 til privat veg. Etter en ny vurdering av dette spørsmålet vil rådmannen foreslå at alle kjøreveger innenfor planforslaget reguleres til offentlige veger. Vegene går delvis over vann- og avløpsledninger, har en viss lengde og omkringliggende kjøreveger og g/s-veger er fra før offentlige. Det vil derfor bli aktuelt å utarbeide utbyggingsavtale for feltet.

### 9.3 Diverse plantekniske justeringer

Som følge av endring av privat veg til offentlig veg er det foreslått noen mindre justeringer som går på innlegging av ”annen veggrunn” og endret radius med mer. Tomtegrenser foreslås også justert noe.

### 9.4 Utvidet planavgrensning

For å unngå at det blir liggende igjen en innklemmt mindre bit av tidligere plan 95 for Høgås langs atkomstvegen til studentbyen, foreslås å regulere dette arealet til henholdsvis gult boligområde for studentbyen og grønt friluftsmål jfr. eksisterende situasjon. Endringen tilpasses alternativene.

## 10. Oppsummering

Etter høringsrunden ser rådmannen fremdeles både fordeler og ulemper ved de ulike alternativene. Likt for alternativene er nå at de begge omfatter omlegging av veg øst-vest gjennom studentbyen med fortau og g/s-veg med påfølgende behov for å erstatte 16 parkeringsplasser for samskipnaden.

Alternativ C legger til rette for 4 tomter, lekeareal med friområde rundt hele og vegatkomst fra øst. Her unngås problemstillinger ved økt trafikk gjennom studentbyen (rygging ut i vegbanen og blandet trafikk med myke trafikanter til studentboligene). Samtidig medfører alternativ C opparbeiding av nytt vegareal contra alternativ B der behov er begrenset til omlegging og utbedring av eksisterende veg. Vegens stigning er for alternativ C (1:10) også jevnt brattere enn i alt. B (1:10-1:20). Naboene uttrykker bekymring for økt misbruk av g/s-vegen ned til E-134 om alternativ C velges, men om dette skulle bli et problem bør det kunne løses ved å se nærmere på fysiske stengsler og lignende og er etter rådmannens vurdering ikke utslagsgivende. Ulovlig kjøring bør også som før nevnt meldes til politiet.

Nabo Gjertsen som vil ligge nærmest vegen i alternativ C er særlig bekymret for økt trafikkstøy da soverom vender ut mot vegen. Studentsamskipnaden viser til det samme for alternativ B. Når det gjelder støy vil denne være begrenset til trafikk til og fra 4 eller 5 boliger og sammenliknet med nå-situasjon vil trafikken øke noe. Både studentboligene og Gjertsens bolig ligger høyere i terrenget enn atkomstvegene og de ligger heller ikke like inntil vegen. Etter rådmannens vurdering vil støy i denne sammenheng ikke være av en slik karakter at den utløser krav om støyavbøtende tiltak jfr. departementets støyretningslinje. Ved alternativ C vil 1-2 boliger kunne oppleve endring i støybildet, mens det ved alternativ B berører 4 studenthus med 4 boenheter i hvert hus, dvs. 16 boenheter.

Alternativ B legger til rette for 5 tomter, lekeareal med friområde i bakkant og vegatkomst gjennom studentbyen. Eksisterende vegtrase kan brukes, men må utbedres. Trafikken fra boligene vil passere parkeringsplassene til studenthusene, noe som ikke er optimalt men akseptabelt ut fra trafikkmengden.

Flere av høringspartene ønsker alternativ B, mens forslagsstiller og Studentsamskipnaden, som blir mest berørt ønsker alternativet der vegen ikke går gjennom studentbyen.

Forslagsstiller mener imidlertid at det lar seg gjøre med 5 tomter selv om atkomstveg ikke går gjennom studentbyen. I reguleringsplan for Høybøkåsa boligområde (plan 264) er det vist til at felt 9 skal ha atkomst sørfra, dvs. gjennom studentbyen (alt.B). Rådmannen har også i utgangspunktet sett fordeler ved alternativ B siden det allerede ligger en vei her. Som følge av planprosessen ser imidlertid rådmannen at alternativ C, med atkomstveg utenom studentbyen kan være et vel så godt alternativ.

Rådmannen ser ingen sterke, tungtveiende argumenter for å velge det ene eller andre alternativet. Spørsmålet begrenses derfor til avveiningen mellom alt. B med 1 ekstra tomt mot alt. C med ulempen det medfører for Samskipnaden. Vegen vil delvis gå over Samskipnadens eiendom i begge alternativene, men for alternativ B vil gjennomføring kunne bli mer komplisert ut fra synspunktene til Samskipnaden.

Rådmannen anbefaler etter en helhetlig vurdering det nye alternativet der atkomst går utenom studentbyen, men der fortau og g/s-veg øst-vest tas inn. Endringspunkter jfr. kap.11 tas også inn.

### **11. Punkter/ endringer som bør tas inn i planforslaget**

Endringspunktene gjelder for begge alternativene

1. Følgende reguleringsbestemmelse tas inn for å sikre at parkeringsplasser for samskipnaden blir erstattet: ”Før utbedring av kjøreveg 1 og anlegging av fortau langs denne, skal de 16 parkeringsplassene som faller bort være opparbeidet. Ny plassering av parkeringsplasser på plankartet er veiledende og detaljutforming må skje i samråd med Studentsamskipnaden i Telemark.
2. Alle veger unntatt mindre avkjørsel i sør til studentboliger reguleres som offentlige veger. Følges opp i reguleringsbestemmelsene.
3. Planavgrensning utvides slik at ”restareal” fra plan 95 reguleres inn.
4. Diverse mindre plantekniske justeringer for bl.a. tomtegrenser og ”annen veggrunn”.

### **12. Konklusjon**

Etter innspillene ovenfor og på grunnlag av en samlet vurdering foreslår rådmannen at alternativ C vedtas med endringspunkter jfr. kap.11 i saksframstillingen og som det framgår av plankart dok.38 og bestemmelser dok.39.

### **13. Alternativ løsning**

Alternativ B vedtas med endringspunkter jfr. kap.11 i saksframstillingen og som det framgår av plankart dok.40 og bestemmelser dok.41.

-----

### **Vedlegg til kommunestyrets behandling:**

1. Dok 21 - oversiktskart)
2. Dok 38 - Plankart alt. C jfr. innstilling til TU 8.6.2011
3. Dok 39 - Reguleringsbestemmelser alt. C jfr. innstilling til TU 8.6.2011
4. Dok 40 - Plankart alt. C
5. Dok 41 - Reguleringsbestemmelser alt. C

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 65/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
70/10	Teknisk utvalg	03.11.2010
27/11	Teknisk utvalg	18.05.2011
65/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Marte Berdahl

Arkivsaksnr: 10/666

Arkivkode: PLAN -

**DETALJREGULERING MEHEIA HYTTE FELT , FELT M, N OG R**

**Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret:**

Detaljregulering for Meheia hyttefelt, felt M, N og R vedtas som det framgår av revidert plankart dok.31 og bestemmelser dok.32.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til teknisk utvalgs 1. gangs behandling:**

Detaljregulering for Meheia hyttefelt, felt M, N og R legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Planforslaget går fram av plankart dok.10 og reguleringsplanbestemmelser dok.11.

Notodden kommune, 20.10.2010

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Teknisk utvalg i møte 03.11.2010 – 1. gangs behandling:**

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

Detaljregulering for Meheia hyttefelt, felt M, N og R legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Planforslaget går fram av plankart dok.10 og reguleringsplanbestemmelser dok.11.

-----

### **Rådmannens innstilling til teknisk utvalgs 2. gangs behandling:**

Detaljregulering for Meheia hyttefelt, felt M, N og R vedtas som det framgår av revidert plankart dok.31 og bestemmelser dok.32.

Notodden kommune, 2.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Teknisk utvalg i møte 18.05.2011 – 2. gangs behandling:**

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

- Saksframstilling til 1.gangs behandling i teknisk utvalg 3.11.2010 s. 136
  - Saksframstilling til 2.gangs behandling i teknisk utvalg 8.6.2011 s. 143
- 

### Saksframstilling til 1.gangs behandling i teknisk utvalg:

#### Utlagt i saken:

1. Referat fra oppstartsmøte 10.12.2009
2. Oppstartsmelding, datert 24.2.2010
- Innspill til melding om oppstart:
3. Telemark Fylkeskommune, 2.3.2010
4. Fylkesmannen i Telemark, 30.3.2010
5. Heia Hytteforening, 15.4.2010
6. Heia Hytteforening, 3.5.2010
7. Innsendt planforslag, mottatt 15.6.2010
  - a. Følgebrev
  - b. Jfr. dok. nr. 1
  - c. Utfylt sjekklister for planlegging
  - d. Planbeskrivelse
  - e. Plankart
  - f. Reguleringsbestemmelser
  - g. Brev vedr. brønnboring
8. Foreløpig tilbakemelding, datert 9.8.2010
9. Revidert planoversendelse, datert 4.10.2010
  - a. Følgebrev
  - b. Kartutsnitt av skogbruksplan
10. Plankart, jfr. innstilling til TU 3.11.2010
11. Reguleringsbestemmelser jfr. innstilling til TU 3.11.2010
12. Oversiktskart, datert 18.10.2010
13. Saksframstilling til 1.gangsbehandling i TU 3.11.2010

#### Vedlegg utsendt ved 1. gangs behandling:

Dok: 10, 11 og 12

#### **1. Sammendrag (ved 1.gangsbehandling i TU 3.11.2010):**

Søndergaard Rickfelt AS har på vegne av grunneier Mathis Tinne sendt inn forslag til detaljregulering for Meheia hyttefelt – felt N, M og R. Planforslaget legger til rette for fortetting og endret plassering av fritidsboliger med sanitærteknisk mellomstandard. Totalt blir det 4 nye tomter. Planområdet ligger på Meheia, like ved kommunegrensa til Kongsberg. Planforslaget er delvis i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Det anbefales at detaljregulering for Meheia hyttefelt - felt M, N og R tas til 1.gangsbehandling og legges ut til offentlig ettersyn/ høring.



## 2. Saksopplysninger:

Tekst i kursiv er hentet direkte fra forslagsstillers planbeskrivelse.

### 2.1 Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering for Meheia hyttefelt felt M, N og R er fremmet av grunneier Mathis Tinne med Søndergaard Rickfelt AS som konsulent. Formålet med planen er fortetting og flytting av ubebygde tomter i eksisterende hyttefelt. Planområdet ligger på Meheia mellom Notodden og Kongsberg like ved kommunegrensa til Kongsberg. Felt N, M og R ligger sørvest i hytteområdet.

### 2.2 Nåværende situasjon i planområdet

Hele hyttefeltet har atkomst fra E-134 og fritidsbebyggelsen ligger i flere felt innover heia. Området består av skogsterreng med vann og myrområder innimellom. Hovedvegen inn i området passerer mellom felt R og M. Felt M skrår opp fra vegen mot øst, mens felt R skrår slakt nedover fra vegen mot vest. En høyspenningskabel går inn i en nettstasjon i felt M. Det går også en sti/løypetrase like utenfor planområdet.

Fra planbeskrivelsen:

*"I N-feltet er det 19 hytter pr. i dag. Alle tomtene bortsett fra tomt nr. 16, 17 og 20 er solgt og bebyggt. Det er bygd veg fram til tre felles parkeringsplasser og det er avsatt tre områder for vannforsyning. (...). M-feltet er fordelt på 4 avstikkere fra samlevegen. Det aktuelle området som blir behandlet her er knyttet til den ene av disse og har 11 hyttetomter fordelt på tre parkeringsplasser med vannforsyningsområder. Alle tomtene er solgt og bebyggt bortsett fra aktuell endringstomt som ligger tett ved innkjøring til feltet, tomt nr. M 20."*

### 2.3 Planstatus

Planområdet er omfattet av reguleringsplan nr 274 "Meheia hyttefelt" og er her regulert til fritidsbebyggelse, veg, jord- og skogbruk. Reguleringsformålet er delvis i samsvar med eksisterende regulering.

### 2.4 Planprosess

#### Saksgang

Behandling av forslag til detaljregulering følger følgende prosedyre etter plan- og bygningsloven:

- oppstart av planarbeid kunngjøres og planforslag utarbeides av forslagsstiller.
- planforslaget oversendes kommunen for behandling
- kommunal behandling: 1.gangsvedtak i TU – nå går planen over til å bli kommunal, offentlig høring, 2.gangsvedtak i TU på basis av høringen og sluttvedtak i kommunestyret.

#### Planarbeidet og innspill ved melding om oppstart

Oppstartsmøte ble holdt 10.12.2009. Melding om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble varslet til berørte naboer og offentlige instanser i brev 24.2.2010 med frist 31.3.2010.

Planarbeidet ble også varslet med annonse på kommunens hjemmesider og i avisa Telen.

Oppstartsmeldingen gjaldt både fortettingen i felt M, N og R samt utvidelsen av felt C. Det kom totalt inn 4 merknader i meldingsfasen som er oppsummert og kommentert av

forslagsstiller i planbeskrivelsen og gjengitt her i kap. 3.12. 3 av merknadene gjaldt felt M, N og R.

## 2.5 Innsendt planforslag

Planforslaget framgår av dokumentlista ovenfor, og består av planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser.

## 3. Reguleringsplanforslaget

### 3.1 Beskrivelse av planforslaget

Fra planbeskrivelsen:

*”Følgende forhold er endret i planarbeidet.*

*N-feltet*

*Tomt nr N-16 og N17 flyttes og området reguleres til skogbruksformål. Tomt nr N16 og N17 er flyttet mot øst langs samleveggen og får nye navn R1 og R2. Det legges inn 1 tomt til i dette området pga. arealets egnethet. (...) Tomt nr. N20 reduseres noe i størrelse for å etablere en korridor mellom hyttene og den får nytt navn R5. Til denne tomte legges inn to tomter i tillegg langs samleveggen R4 og R6.”*

*M-feltet*

*Her blir tomt nr. 20 justert for å unngå restareal langs veg. Det blir i tillegg lagt inn en tomt på et flatt parti i sørenden av tomteområdet.”*

### 3.2 Planfaglig vurdering

Planforslaget innebærer en fortetting i eksisterende hytteområde. Det vil si at det blir en ny fordeling mellom formålene skogbruksformål og fritidsbebyggelse. Fortettingen skjer i hovedsak langs veg og i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. De nye tomtene er heller ikke lagt inntil tomter som allerede er bebygd. Sammenliknet med dagens regulering legges det ut 4 helt nye tomter og 2 får endret plassering. Rådmannen kan ikke se at fortettingen vil komme i konflikt med eksisterende hytter, den vil heller ikke føre til en vesentlig reduksjon av grøntarealene i området.

### 3.3 Beredskapsmessige vurderinger/ ROS-analyse

I planbeskrivelsen vises det til at det ikke er farlige skrenter innenfor planområdet og at grunnen i hovedsak består av kupert fjell med myrområder. Nye tomter er lagt på fjellgrunn på forholdsvis flate arealer. Området ligger over marin grense og faren for flom anses som minimal da tomtene ligger høyere i terrenget enn nærmeste vann og det ikke renner elver eller større bekker i nærheten.

Høyspenten som går gjennom området ender her i en nettstasjon. Området er regulert til ”hensynssone fareområde”.

I planbeskrivelsen vises det til at radonsperre ikke er et krav i hytter, men at det kan vurderes ut fra bruksfrekvens. I gjeldende teknisk forskrift vises det til at bestemmelsen om radon (§13-5) gjelder for fritidsboliger med en boenhet. Henvisning til teknisk forskrift tas derfor inn i reguleringsbestemmelsene.

### **3.4 Vannforsyning, avløpsforhold og renovasjon**

Fra planbeskrivelsen:

*”I utgangpunktet var området tiltenkt enkel sanitær standard. Hyttemarkedet og bruken av hyttene har endret seg over tid og hytteeiere startet etter hvert å etablere egne anlegg. I siste endring av planen ble det derfor lagt inn en bestemmelse i planen med mulighet for å etablere gråvannsutslipp og øvrig avløp til tett tank. Dette var en konsekvens av at det allerede var etablert mange anlegg og det var en måte å sikre at nye anlegg ble registrert og plassert på en så gunstig måte som mulig. Hvert anlegg krever utslippstillatelse og kommunen vil vurdere i hvert enkelt tilfelle om lokaliseringen er akseptabel. Der det ikke er gunstig med gråvannsutslipp pga eksisterende borebrønner eller andre forhold kreves det at alt avløp går til tett tank.*

*Vannforsyningsanlegg/borebrønner er regulert inn i alle felt slik at kommunen til enhver tid har kontroll med plasseringen av disse. Spesielt med hensyn på nye utslippstillatelser. Område for borebrønner reguleres til vannforsyningsanlegg og plasseres ut av brønnborefirma som vurderer plasseringen ut fra de kriterier som er nevnt over. Fare for forurensninger og gunstig plassering i forhold til hyttene.*

*Det forutsettes at hytteeierne fører en viss kontroll med sine egne vann og avløpsanlegg.”*

#### Rådmannens kommentarer:

Området har felles hytter renovasjon ved innkjøringen til feltet. Det fins per i dag ingen kommunal hytter renovasjon.

Drikkevannsløsningen er vurdert av brønnborefirma blant annet ut fra fare for forurensning og oppfyller derfor kravet om fagkyndig vurdering jfr. Notodden kommunes retningslinjer for vann- og avløpsforhold i hyttefelt (vedtatt 6.12.2006). Miljøhygienisk avdeling vil behandle søknader om utslippstillatelser når disse foreligger.

### **3.5 Vei og parkering**

I planbeskrivelsen vises det til at vegbredder framgår av bestemmelsene til planen og av vegbredder i gjeldende plan. Videre legges det til rette for 2 p-plasser pr hytte innenfor felles p-plasser.

#### Rådmannens kommentarer:

Det er regulert inn tilfredsstillende vegbredder og parkeringsløsning framgår av reguleringsbestemmelsenes punkt 4.2.

### **3.6 Fritidsbebyggelsen – plassering og utforming**

Fra planbeskrivelsen:

R1-R3

*”Endringen fører til at N-feltet får en mer åpen situasjon og hyttene flyttes til et område som ikke får innvirkning for eksisterende tomter. Tomtene vil ligge ca 100m fra eksisterende hytter i N-feltet. Hyttene vil ligge ca 100m fra og 14 m lavere enn nærmeste eksisterende hytte i M-feltet. De vil ikke føre til sjenanse for eksisterende hytter med hensyn på solforhold, utsikt og sjenanse for uteområder. Hyttene ligger ikke i siluettlinjer i landskapet. Anleggstrafikk til nye tomter vil gå via samleveg.”*

R4-R6

*"Disse tomtene vil ligge 100m fra eksisterende hytter i N-feltet og 80m og 13m lavere enn eksisterende tomter i M-feltet. De vil ikke føre til sjenanse for eksisterende hytter med hensyn på solforhold, utsikt og sjenanse for uteområder. Hyttene ligger ikke i siluettlinjer i landskapet. Anleggstrafikk til nye tomter vil gå via Samleveg."*

M21

*"Denne tomte ligger ytterst i feltet og ca 95m fra nærmeste hytte i M-feltets søndre del. Den vil ikke føre til sjenanse for eksisterende hytter med hensyn på solforhold, utsikt og sjenanse for uteområder. Hytta ligger ikke i siluettlinjer i landskapet."*

Generelt

*"Hyttene har gjennomgående torvtak. Dette er et fellestrekk for hele Meheia hyttefelt og bør bli bestemt også for de nye tomtene. Ellers vil gjeldende bestemmelser bli styrende for de nye tomtene. Det er gode solforhold i tomteområdene."*

Rådmannens kommentarer:

Flere av tomtene vil vises fra veien, men området er skogbevokst og ikke bratt. Etter rådmannens vurdering vil fortettingen/ endringen ikke føre til uheldig eksponering i landskapet.

**3.7 Miljøfaglig vurdering**

Biologisk mangfold

Forslagsstiller viser til skogbruksplan for området der felt N, M og R ligger i grønn sone som er hogstklasse 4. I skogbruksplanen er det ikke registrert viktige biologiske områder innenfor planområdet.

Rådmannens kommentarer:

Tomtene ligger i typisk skogstereng med ulike lyngarter som bunndekke. Området bærer preg av aktivt skogbruk og det er lite død ved, gamle trær osv. som vanligvis indikerer spesielt stort artsmangfold. Myrområdene eller områdene rundt vannene berøres ikke av fortettingen.

**3.8 Landbruksfaglig vurdering**

*"Planområdet har vært regulert til hytteområde fra 1977. Områder omkring hyttene er regulert til skogbruk slik at grunneier kan drive skogskjøtsel i områdene. Dette vil kun dreie seg om plukkhogst for å åpne landskapet omkring hyttene og sikre utsiktsforhold for hyttene. Det er ikke drivverdige skogsdrifter innenfor de regulerte skogbruksområdene innenfor planområdet. Det er gjennomført en større skogsdrift øst for C-feltet for 3-4 år siden. Det er dermed ikke tenkt å gjennomføre større skogsdrifter med utkjøring gjennom feltet de neste 50 år. Mindre skogsdrifter over kortere intervaller kan imidlertid være aktuelt. Dette vil få liten innflytelse for hyttefeltet."*

Rådmannens kommentarer:

Omdisponeringen skjer på et mindre areal midt inne i hyttefeltet. Her er det allerede lagt til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

### **3.9 Barn og unges, eldres og funksjonshemmedes interesser**

#### **Stier og løyper**

I planbeskrivelsen vises det til at planendringen ikke vil komme i konflikt med eksisterende stier eller skiløyper i området.

#### **Universell utforming**

Flere av tomtene er relativt slake og med kjøreveg helt fram. Samleveggen har rundt disse områdene også liten stigning.

#### Rådmannens kommentarer:

I reguleringsplan for Meheia hyttefelt er det tegnet inn en sti/løype like øst for M18 og M19, denne berøres ikke av planendringen.

### **3.10 Kulturminner**

Fylkeskommunen har planlagt å gjennomføre kulturminneregistrering i området i uke 42. Forslagsstiller viser til at rapport fra registreringen vil bli ettersendt. Resultatet fra denne rapporten vil framgå av vurderingen til 2.gangsbehandling av saken.

### **3.11 Andre forhold**

Forslagsstiller viser til at hyttetomtene skal fradeles og selges og at veganlegg og fellesarealer eies og vedlikeholdes/brøytes av grunneier.

### **3.12 Innspill til planarbeidet ved melding om oppstart**

#### Telemark fylkeskommune, datert 19.3.2010 (dok.3)

Se kap. 3.10 ovenfor.

#### Fylkesmannen i Telemark, datert 6.4.2010 (dok.4)

Fylkesmannen peker på at det er viktig å opprettholde god avstand til vannstrengen og strandlinje, det må også sikres nødvendig grønn- og hvitstruktur i området for allmenne turinteresser.

#### Rådmannens kommentar:

Hyttene ligger 300-400 meter unna vannet. Grønn- og hvitstruktur er etter rådmannens vurdering ivaretatt i området. I reguleringsplan for Meheia hyttefelt er det tegnet inn en skiløype like øst for tomtene M18 og M19. Denne løypa berøres ikke av fortettingen.

#### Heia hytteforening v/ Per Sagen, datert 15.4 og 3.5.2010 (dok.5 & 6)

Heia hytteforening peker på at antall hytter gjennom ulike omreguleringer stadig har økt. De viser til at dette reduserer friområdene og fører til mer trafikk, også anleggstrafikk over lengre perioder. Hytteforeningen uttrykker også bekymring for forurensninger fra avløpsanleggene i feltet og mulige konsekvenser for drikkevannet. Ut fra disse momentene er de derfor skeptiske til fortetting og utvidelse av hyttefeltet.

Rådmannens kommentar:

Ved behandling av utvidelser/fortetting i hyttefelt har kommunen blant annet vurdert momentene som er beskrevet av hytteforeningen. Når det gjelder Meheia hyttefelt har konklusjonen vært at området tåler flere hytter og at det har vært tilstrekkelig med friområder i og rundt feltet.

Planforslaget som nå foreligger innebærer 4 nye tomter samt 5 nye tomter i felt C. De nye tomtene i feltene M, N og R vil etter rådmannens vurdering ikke sjenere de eksisterende tomtene i feltene. Det er også begrenset hvor mye trafikk som genereres av 4 nye tomter. For øvrig vises til kap. 3.6 i saksframstillingen.

For alle avløpsanlegg i området må det søkes om utslippstillatelse. Eventuell forurensningsproblematikk vil vurderes ved behandlingen av disse søknadene, se kap. 3.4 i saksframstillingen.

### **5. Oppsummering og konklusjon**

På bakgrunn av vurderingen ovenfor anbefales at detaljregulering for Meheia hytteområde, felt M, N og R tas til 1.gangsbehandling og legges ut på høring/ offentlig ettersyn.

## **Saksframstilling til 2.gangs behandling i teknisk utvalg:**

- 1.-13. Som ved 1.gangsbehandling av saken 3.11.2010
14. Saksprotokoll fra 1.gangsbehandling i TU 3.11.2010
15. Høringsbrev datert 26.11.2010
16. Høringsannonse, 1.12.2010
17. Resultat fra arkeologisk registrering, datert 14.12.2010  
*Innspill til offentlig ettersyn/høring*
18. Telemark Fylkeskommune, datert 3.12.2010
19. Norges Bank, datert 8.12.2010
20. Heia hytteforening, datert 10.12.2010
21. Rådet for funksjonshemmede, datert 14.12.2010
22. Notodden turlag, datert 5.1.2011
23. Nabohytte Heibakk, datert 7.1.2011
24. Heia hytteforening, datert 8.1.2011
25. Statens vegvesen, datert 11.1.2011
26. Miljøhygienisk avdeling, datert 12.1.2011
27. Begrenset høring, e-post sendt 16.3.2011
28. Innspill til begrenset høring, Søndergaard Rickfelt AS, e-post mottatt 21.3.2011
29. Saksframstilling til 2.gangsbehandling i TU 4.5.2011
30. Oversiktskart, datert 29.4.2011, 1:5000
31. Revidert plankart jfr. innstilling til 2.gangsbehandling i TU 18.5.2011
32. Reviderte planbestemmelser jfr. innstilling til 2.gangsbehandling i TU 18.5.2011

### Vedlegg utsendt ved 2. gangs behandling:

Dok.12 & 30 (oversiktskart 1:10000 & 1:5000), dok.31 og 32.

## **6. Sammendrag (ved 2.gangsbehandling i teknisk utvalg 18.5.2011)**

I høringsperioden/ offentlig ettersyn kom det inn 9 uttalelser. Det kom også inn en uttalelse fra forslagsstiller ved den begrensede høringen i etterkant. Gjennom høringen har det kommet fram flere momenter som gjør at rådmannen foreslår endringer av planforslaget sammenliknet med høringsversjonen. Planforslaget legges fram for 2.gangsbehandling i teknisk utvalg og sluttbehandling i kommunestyret med forslag til endringer jfr. kap.8 nedenfor.

## **7. Innkomne uttalelser ved høring/offentlig ettersyn**

Reguleringsplanen ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg i møte 3.11.2010 og planforslaget har etter dette ligget ute til høring/offentlig ettersyn i perioden 1.12.2010 til 12.1.2011. Det ble også gjennomført en begrenset høring til forslagsstiller i perioden 16.3.2011 til 22.3.2011.

Innkomne uttalelser refereres nedenfor med våre kommentarer.

## 7.1 Høring desember 2010 til januar 2011

### Telemark fylkeskommune, datert 3.12.2010 (dok.18)

Fylkeskommunen viser til at det ikke ble funnet automatisk freda kulturminner ved registrering i området, men gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8. Det er ingen merknader utover dette.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering. Opplysning om meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

### Norges bank, datert 8.12.2010 (dok.19)

Norges bank viser til at hytta er solgt til nye eiere og at planvarselet er videresendt disse.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

### Heia hytteforening, datert 10.12.2010 (dok.20)

Hytteforeningen viser til at fortetningen vil redusere friarealene, noe som vil ha betydning for de fleste hytteeierne. Det vises også til opprinnelig disposisjonsplan og reguleringsplan. Videre peker hytteforeningen på at vedlikeholdet av veiene administreres og bekostes av veilaget (Heia hytteforening) og at en utvidet bruk av veiene skal godkjennes av veilaget. Hytteforeningen ber videre om at alle de 200 hytteeierne innenfor Meheia hyttefelt blir direkte varslet.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Hytteforeningens merknader er kommentert samlet til foreningens siste innspill i brev av 8.1.2011 nedenfor.

### Rådet for funksjonshemmede, datert 14.12.2010 (dok.21)

Rådet viser til at de legger stor vekt på at forskrifter for universell utforming blir vektlagt og at det tas hensyn til framkommelighet for funksjonshemmede.

#### *Rådmannens kommentarer:*

Det er lagt opp til kjørevei helt fram til tomtene med unntak av tomt R 5. Samleveien i feltet har i dette området liten stigning og tomtene i R feltet ligger i svakt skrånende terreng. M-feltet ligger i brattere terreng og adkomstveien har sterk stigning. Rådmannen har vurdert å ta ut tomt M-21 på bakgrunn av blant annet veiens stigning. Etter en helhetlig vurdering er det valgt å beholde tomten, strekningen med høy stigning er kort og veien inn mot selve parkeringsarealet er slak. Atkomst fra parkering til inngang på hyttene vil i hovedsak derfor kunne tilfredsstillende kravene for universell utforming.

### Notodden turlag, datert 5.1.2011 (dok.22)

Turlaget har et nett av sommerløyper i området som de merker og vedlikeholder. De viser til at utbyggingen ikke påvirker de løyper som turlaget har ansvaret for. Utover dette viser de til at de er kjent med at Heia hyttevev har merket løypestrekninger fra hyttefeltene ut til turlagets løyper og at det både er i hyttevelets og allmennhetens interesse at det til lagt vekt på å beholde korridorer ut i terrenget.



*Rådmannens kommentarer:*

Vedrørende skiløype gjennom feltet, se rådmannens kommentarer til innspill fra hytteforeningen nedenfor.

Nabohytte Heibakk, datert 7.1.2011 (dok.23)

Parkering for R4-6 er lagt på motsatt side av veien for atkomsten opp til M-feltet. Heibakk mener at denne løsningen kan skape konflikter med adkomstveien til M-feltet. Veien opp til M-feltet er bratt og de viser til at svingen fra samleveien byr på problemer vinterstid. Heibakk viser videre til at det er et stort problem med manglende vedlikehold av veien. Det er stor slitasje på veien etter anleggstrafikk i forbindelse med utbygging og trefelling og Heibakk mener det ikke bør gis tillatelse til flere tomter før dette er rettet opp i.

Hytte M18-21 vil komme til sjenanse og hindre Heibakks utsikt til Høymyrvann og komme i silhuett situasjon i forhold til deres hytte M10. Bygging av hyttene M18-21 i tillegg til R1-6 vil også være en overdreven fortetting og stor reduksjon av sårbare friområder. Deres turmuligheter forringes og de kan nå kun bruke veien for å nå ut i grøntområdene.

Heibakk peker også på at nettstasjonen som i dag står ved M18 er stygg og ruvende og bør derfor legges i bakken. Det bes videre om en grundig analyse av vannsituasjonen i området med bakgrunn i påvist bakterieflora i enkelte brønner.

Reagerer også på at ikke flere har fått høringsbrev direkte da alle hyttene i området er påvirket i større eller mindre grad. Det virker for dem at Rådmannen har tatt for lett på totalvurderingen av hytteområdet, og at interessene til de eksisterende hyttene ikke er ivaretatt godt nok.

*Rådmannens kommentarer:*

Rådmannen ser problemstillingen Heibakk peker på med plasseringen av parkering for tomt R 4-6. Det foreslås derfor å stramme opp og flytte parkeringen mer mot nordvest, inn mellom tomt R 4 og R 6. Det vil da bli en avgrenset avkjørsel inn til en parkering for å unngå at parkeringene blir liggende langs veien slik høringsforslaget viser. For å unngå konflikt med avkjørsel til M-feltet er innkjøring til parkeringen lagt nord for denne.

Når det gjelder problemstillinger rundt veivedlikehold er dette omtalt under innspill fra Heia hytteforening nedenfor.

Hytte M18-20 er regulert inn som tomter i eksisterende plan slik at forhold rundt disse allerede er vurdert og avklart med vedtatt plan. Det er kun tomt M-21 som er ny i M-feltet. Selv om tomt 21 er foreslått lagt delvis i siktlinjen fra tomt M10 mot Høymyrvann ligger M21 om lag 100 meter vest for og lavere i terrenget enn M 10. Etter rådmannens vurdering vil ikke oppføring av hytte på M21 føre til vesentlige ulemper for tomt M 10.

Kommentar om nettstasjon tas til orientering. Når det gjelder vannsituasjonen har miljøhygienisk avdeling i kommunen tidligere tatt prøver i brønner i feltet. Det er ikke påvist uheldige forhold som følge av disse undersøkelsene.

Vedrørende utsending av høringsbrev er dette omtalt under innspill fra Heia hytteforening nedenfor.

Gjennom planprosessen er de sentrale temaene rundt forslaget om utbygging av 4 nye hytter tilfredsstillende belyst og etter rådmannens vurdering er det etter en helhetsvurdering og justeringer som følge av høringsinnspill, tilrådelig med utbygging.

Heia hytteforening, datert 8.1.2011 (dok.24)

(flere av temaene gjaldt også for planen for felt C slik at vurderingen til 2.gangsbehandling er delvis identisk).

Hytteforeningen har mange merknader til planforslaget som er listet opp temavis og hovedkonklusjonen er at hytteforeningen ikke aksepterer at det reguleres inn nye hytter.

Innledningsvis bemerkes det at planmaterialet som er sendt ut er for dårlig til å kunne gi en god nok tilbakemelding, det etterlyses kart som bedre viser eksisterende hytter, vann, bekker og stier. Det bes videre om at planforslaget sendes alle medlemmer i Heia hytteforening.

Hytteforeningen peker på at feltet opprinnelig vektla en streng plassering av hyttene innenfor tun og avgrensede hyttefelt og at det skulle være store ubebygde arealer mellom feltene. Gjennom denne utvidelsen/fortettingen og tidligere utvidelser av området mener foreningen at det er lagt til rette for alt for mange hytter, både av hensyn til økende trafikk, fare for forurensning av drikkevann, redusert friareal mellom hyttene og nesten sammenhengende bebyggelse langs hele samleveien inn i hytteområdet.

Forholdet til veiene i området tas opp og det understrekes at det er Heia hytteforening som drifter og vedlikeholder veiene. Det vises videre til at eksisterende veg ikke er bygd med riktig vegbredde og at vegen derfor må utbedres før en eventuell ny utbygging.

Det vises til at det nye feltet bør ha betegnelsen P da R er brukt på eksisterende hytte ved Høymyrvatn.

Det pekes videre på at ny tomt M 21 er lagt i traseen til skiløype som er kjørt opp gjennom ti år og at vannforsyningen til feltet er lagt rett under infiltrasjonsanlegg for tomt M-17.

Hytteforeningen viser også til konfliktpotensialet mellom parkering for hyttene R 4-6 og avkjørsel til M-feltet. Dette er nærmere omtalt i rådmannens kommentar til hyttenabo ovenfor.

*Rådmannens kommentarer:*

Planmateriale og høring

Vedrørende planmateriale som ble sendt ut på høring ser rådmannen at lesbarheten kan bli bedre med et større utsnitt rundt planen slik at flere detaljer i kartet med vann, bekker, stier osv. kommer fram. Rådmannen mener likevel at grunnlaget er godt nok for å gi uttale. Eksisterende veier og de nærmeste hyttetomtene i felt M og N framgår av plankartet. For mottakere som ikke er hytteeiere og således mindre kjent i området ble det lagt ved et oversiktskart over Meheia hyttefelt der aktuell utvidelse var markert. Når det gjelder kravet om at alle hytteeiere i Heia hytteforening skulle vært varslet har rådmannen i foreløpig tilbakemelding til Heia Hytteforening i brev av 25.1.2011 vist til at hytteeiere som blir direkte berørt er varslet i eget brev og at hytteeiere ellers i feltet anses ivaretatt gjennom varsling til Heia Hytteforening.

Antall hytter

I saksframstillingen til 1.gangsbehandling av planforslaget viste rådmannen til at tidligere utvidelser/fortetting i hyttefeltet har vært vurdert ut fra gjeldende hensyn og konklusjonen har vært at området tåler flere hytter. De 4 hyttene som nå foreslås som en fortetting ved felt M og N vil etter rådmannens vurdering ikke sjenere de omkringliggende eksisterende tomtene. Det er fremdeles større områder regulert til skogbruk rundt M og N-feltet og god tilgang ut i terrenget ved merkede løyper. For å kunne anlegge et avløpsanlegg må det søkes om utslippstillatelse og eventuell forurensningsproblematikk vurderes ved behandlingen av utslippssøknadene.

Veier

Det framgår ikke hvor stort avviket på vegbredden er eller om det gjelder korte eller lengre strekk. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til at spørsmål rundt veistandard, herunder utførelse, vedlikehold og bruk, bør avklares mellom partene gjennom for eksempel avtale eller skjønn etter veilovens § 54 eller gjennom jordskiftesak om bruksordning. Se ellers rådmannens kommentarer til begrenset høring nedenfor (kap.7.2).

R-feltet

Hytteforeningen gjør oppmerksom på at eksisterende tomt ved Høymyrvatn har benevnelsen R 1. Dette er opplyst på plankartet og i bestemmelsene er parkering knyttet til dette tomtnavnet. R-felt benevnelsen er også benyttet i denne planendringen og er såpass innarbeidet at rådmannen ikke vil foreslå å endre navnet nå. Det som imidlertid foreslås er å kalle den nye tomta for R1-a og dermed skille den fra eksisterende tomt R1 ved Høymyrvatn.

Skiløype

I saksframstillingen til 1.gangsbehandling av saken viste rådmannen til at det i eksisterende reguleringsplan for Meheia hyttefelt er tegnet inn en sti/løype like øst for tomt M 18 og M 19 og at denne ikke berøres av planendringen. Hytteforeningen viser til at løypa ikke ligger der den er regulert og at den gjennom mange år har vært kjørt opp over regulert parkering for tomtene M 18-20. Rådmannen er gjort oppmerksom på at det i den regulerte traseen er en bratt skrent, noe som har gjort at løypa er kjørt opp lenger nede der det er slakere terreng, dette framgår også av løypekart på Hytteforeningens hjemmeside. Se nærmere vurdering under begrenset høring nedenfor (kap.7.2).

Vannforsyning

Forholdet til eksisterende plan kom noe uklart fram i høringsforslaget og rådmannen har på ny gjennomgått eksisterende plan og ser at vannforsyningen til feltet er lagt nedstrøms regulert infiltrasjonsareal for tomt M-17. Arealet flyttes til østsiden av tomt M 18. Se nærmere vurdering under begrenset høring nedenfor (kap.7.2).

Statens vegvesen, datert 11.1.2011 (dok.25)

Vegvesenet har ingen merknader til saken.

*Rådmannens kommentarer:*

Uttalelsen tas til orientering.

Miljøhygienisk avdeling, datert 12.1.2011 (dok.26)

Miljøhygienisk avdeling har ingen merknader til foretting med totalt 4 nye hytter i feltene M, N og R.

*Rådmannens kommentarer:*

Ny vurdering etter innspill fra høringen.

## 7.2 Begrenset høring mars 2011

### Bakgrunn for begrenset høring

På bakgrunn av innspill under første høringsrunde og nye vurderinger ble forslag til endringer sendt ut på begrenset høring til forslagsstillere. Følgende ble foreslått:

1. ta ut tomt M 21
2. flytte drikkevannsforsyning
3. ta inn rekkefølgebestemmelse vedr. opparbeiding av regulert vegbredde.

Tomt M21 ligger i trase for skiløype som i dag kjøres opp av hytteforeningen. Forslagsstiller viste i forkant av 1.gangsbehandlingen til at løypa skal flyttes tilbake til der den opprinnelig er regulert, dvs. på oversiden av tomt M18 og M19. Etter innspill i høringsrunden ser det imidlertid ut til at den regulerte traseen er dårlig egnet med tanke på stigning, traseen må blant annet forsere en bratt skrent lenger vest. I tillegg er rådmannen skeptisk til å legge til rette for en ekstra tomt her pga stigningsforhold på atkomstveien opp til feltet. På denne bakgrunn bør tomt M 21 tas ut.

Det ble også foreslått å ta inn en rekkefølgebestemmelse som satte krav til at forslagsstiller måtte dokumentere at vegene er opparbeidet i tråd med planen før det gis fradelingstillatelse til nye tomter i M, N, R feltet.

Forholdet til eksisterende plan kom noe uklart fram i høringsforslaget og etter en ny gjennomgang av eksisterende plan finner rådmannen at vannforsyningen til M18-21 er lagt rett nedstrøms et regulert infiltrasjonsareal for gråvann ved tomt M17. Infiltrasjonsarealene ble tidligere regulert inn på bakgrunn av et prøveprosjekt med rensing av vann fra 7 hytter i felt M og E. I den begrensede høringen ble det derfor foreslått at arealet for vannforsyning burde flyttes tilbake til regulert område mellom M19 og M20.

### Innspill til begrenset høring fra Søndergaard Rickfelt AS for Mathis Tinne, 21.3.2011 (dok.28)

Tekst i kursiv er hentet direkte fra forslagsstillers innspill:

*"1. Forslagsstiller ønsker å beholde M 21 i planforslaget. Det er gjort investeringer i dette tomteområdet bl.a. er luftspenn nå lagt i kabel for å legge til rette for feltet. Dette på bakgrunn av gjeldende plan for området. Eksisterende løype går rett gjennom feltet på ny adkomstveg. Løypeansvarlig har fått tillatelse av grunneier så lenge dette feltet ikke var bebygd. Når feltet nå bygges ut må løypa gå på oversiden eller nedsiden av feltet. Tomt 21 vil ha liten innflytelse på dette". Det foreslås nå en annen trase i nedkant av tomtene. (...).*

*Når det gjelder adkomstvegen er vi enige i at denne er bratt. Denne adkomstvegen har imidlertid vært godkjent til 11 tomter. En tomt i tillegg vil ha minimal innflytelse. Det er ikke snakk om ytterligere tiltetting i dette området.*

*2. Når det gjelder vannforsyning forstår vi rådmannens merknad. Det er derfor endret mer i tråd med gjeldende plan slik rådmannen foreslår, se vedlegg."*

*3. Forslagstiller kan akseptere en rekkefølgebestemmelse med hensyn på nye veger som skal opparbeides til feltene. Dette er gjennomført gjennom hele prosessen når det gjelder nye veganlegg til O-feltet og C-feltet. Forslagstiller går ut fra at kommunen ikke mener at alle veganlegg i hele Meheia hytteområde gjennomgående skal rustes opp til ny standard før nye tomter kan selges, men at dette gjelder opparbeidelse av nye veganlegg”.*

*Rådmannens kommentarer*

1. Ved å justere avgrensningen av tomt M20 slik at det blir et grøntareal mellom tomt 20 og atkomstveien til felt M, mener rådmannen at det vil være mulig å legge om skiløypa. Denne vil da gå på nedsiden av tomtene M 20 og M 21 som også er justert noe i utstrekning. Stigning på løypa vil bli noe brattere enn den som kjøres opp i dag, men slakere enn der den opprinnelig er regulert. Med dette forslaget mener rådmannen at hensynet til skiløypa ivaretas samtidig som tomt M 21 kan beholdes.

2. Representanter fra planavdelingen og miljøhygienisk avdeling har befart M-feltet og konkluderer etter dette med at den beste plasseringen av brønn for tomtene M18-21 ligger ved langs atkomstveien ved tomt M 18. Denne plasseringen ligger godt østenfor infiltrasjonsarealet til tomt M 17.

3. Samleveiene inn i feltet ble blant annet anlagt på bakgrunn av tidligere disposisjonsplan for området og påfølgende reguleringsplan, og i 2003 ble det vedtatt en regulert bredde på veiene på 4,5 meter. Rådmannen har ingen dokumentasjon på veibredden på dette tidspunktet og det ble heller ikke satt noen rekkefølgebestemmelse på når vei skulle opparbeides til regulert bredde. Hytteforeningen viser til at bredden på samleveiene er varierende og mener at vegstandarden må utbedres før flere hytter kan bygges. Rådmannen vurderte på denne bakgrunn å sette rekkefølgekrav til forslagsstiller om at veibredde måtte dokumenteres før videre utbygging, men da dette gjelder en privat vei i et hytteområde med en allerede akseptabel veistandard er rådmannen i tvil om de 4 nye tomtene (9 med utvidelsen av C-feltet) bør utløse et krav om utbedring av samleveiene i feltet fram til der utbygging skal skje. Det er i dette tilfellet snakk om en begrenset utbygging på 4 (pluss 5 i felt C) nye hytter. Samtidig vil det være en fordel å ruste opp veiene til blant annet regulert bredde da veiene etter hvert betjener et større antall hytter til sammen (over 200 hytter). Møteplasser som tidligere er krevd opparbeidet er nå anlagt langs hovedveien, jfr. ferdigattest 7.1.2009.

Dersom teknisk utvalg ønsker en utbedring av veien kan det settes en rekkefølgebestemmelse som pålegger utbygger å utvide veiene i samsvar med regulert bredde, før utbygger gis tillatelse til å fradele ytterligere tomter. En slik rekkefølgebestemmelse bør i så fall gjelde veistrekning fra bom ved gjesteparkering til innkjøring til M-feltet.

Etter en helhetlig vurdering vil rådmannen tilrå at problemstillingene rundt samleveiene avklares mellom partene gjennom for eksempel avtale, skjønn etter veilovens § 54 eller gjennom jordskiftesak om bruksordning.

## 8. Andre forhold

Etter nærmere gjennomgang ser rådmannen at det vil være en fordel å stramme opp parkeringsformålene slik at antall parkeringsplasser med avgrensning tydelig framgår. Avkjøring til felt M bør også strammes opp. Rådmannen er i tillegg gjort oppmerksom på at det er bygd en brønn mellom tomt N 18 og 19, denne er nå foreslått regulert inn. Reguleringsbestemmelse ang. bygningsform presiseres slik at BYA= 105 m<sup>2</sup> og gesimshøyde ikke skal overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

## 9. Forslag til endringer av høringsforslaget

På bakgrunn av vurderingen ovenfor foreslår rådmannen å gjøre følgende endringer av høringsforslaget: (forslag til endringer er tatt inn i revidert plankart dok.31).

1. Justere plassering av tomt M 20 og M21
2. Flytte areal for vannforsyning til nordsiden av tomt M18
3. Avgrense og stramme opp parkeringsareal for P-M5
4. Oppstramming av avkjørsel til felt M
5. Regulere inn løype/sti nedenfor tomtene M 20 og 21
6. Endre navn på tomt R1 til R1-a
7. Flytte og justere parkering P-R1 (parkering for tomt R 4-6)
8. Avgrense og stramme opp parkeringsareal som viser antall plasser for P-N3 og P-R1
9. Forlengte veiatkomst fram til og med tomt N19
10. Rette opp benevning av tomt N19
11. Regulere inn vannforsyning mellom tomt N 18 og 19
12. Justere de 2 første setninger i reguleringsbestemmelses pkt. 3.1 Bygningsform til "*Det skal bygges fritidsboliger på maks BRA 105m<sup>2</sup> i en etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng*".
13. Det bes om at administrasjonen får fullmakt til å justere evt. detaljer ved plankart og bestemmelser før kunngjøring av vedtatt plan.

## 10. Konklusjon

Etter innspillene ovenfor og på grunnlag av en helhetsvurdering foreslår rådmannen at planen vedtas med endringer jfr. kap.9 ovenfor og som det framgår av revidert plankart dok.31 og reguleringsbestemmelser dok.32.

-----

## Vedlegg til kommunestyrets behandling:

1. Dok 12 - Oversiktskart, datert 18.10.2010 - 1:10000
2. Dok 30 - Oversiktskart, datert 29.4.2011 - 1:5000
3. Dok 31 - Revidert plankart jfr. innstilling til 2.gangsbehandling i TU 18.5.2011
4. Dok 32 - Reviderte planbestemmelser jfr. innstilling til 2.gangsbehandling i TU 18.5.2011

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 66/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
34/11	Teknisk utvalg	08.06.2011
66/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Kjersti Versto Roheim

Arkivsaksnr: 11/611

Arkivkode: 026 M60

**FELLES AVFALLSHÅNDTERING I KONGSBERGREGIONEN**

**Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret:**

Forprosjekt «Felles avfallshåndtering i Kongsbergregionen» gjennomføres i henhold til presentert plan.



**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til teknisk utvalg:**

Forprosjekt «Felles avfallshåndtering i Kongsbergregionen» gjennomføres i henhold til presentert plan.

Notodden kommune, 27.5.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

**Teknisk utvalg i møte 8.6.2011:**

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Utlagt i saken:

1. Rapport fra Rambøll Norge AS
2. Rådmannsutvalget 28.01.11 sak 012/11
3. Regionrådet 08.02.11 sak 007/11
4. Skisse til prosjektplan for forprosjekt
5. Rådmannsutvalget 10.03.11 sak 021/11
6. Regionrådet 22.03.11 sak 014/11

### Vedlegg:

1. Prosjektplan for forprosjekt

### Bakgrunn:

Kongsbergregionen gjennomførte i 2010 et mulighetsstudie knyttet til avfallshåndtering/renovasjon. Hensikten har vært å etablere en oversikt over dagens organisering av dette arbeidet i regionen – og vurdere muligheter i et eventuelt samarbeid om denne tjenesten mellom kommunene. Rambøll Norge AS ble engasjert til å gjennomføre studien. Rapporten fra Rambøll ble presentert for kommunene i en samling på Kongsberg den 7. januar 2011. Det regionale rådmannsutvalget behandlet studien i sitt møte den 28. januar – og på bakgrunn av vedtak i dette møtet ble det gjort noen korrigeringer i rapporten. Endelig rapport ble behandlet av regionrådet den 8. februar. Regionrådet vedtok å utarbeide en skisse til plan for gjennomføring av et forprosjekt. Slik skisse ble forelagt rådmannsutvalget den 10. mars – og regionrådet den 22. mars. Regionrådet er ønsker før forprosjektet iverksettes å forankre prosjektet i den enkelte kommune. Dette er bakgrunnen for denne saken som fremmes til behandling i de 7 samarbeidende kommuner.

### Om forprosjektet:

I arbeidet med utvikling av plan for forprosjekt, har det vært vektlagt en «fasedeling» – der det legges opp til å etablere beslutningspunkter etter de presenterte delmålene. Dette for å gi anledning til å vurdere videre gjennomføring ved hvert av beslutningspunktene – også for å redusere risiko i prosjektet.

*Overordnet mål* for forprosjektet er å tilrettelegge for etablering av felles interkommunal avfallshåndtering.

- *Delmål 1* fokuserer på kost/nytte (gevinster og kostnader) ved et regionalt samarbeid. Dette for å kunne synliggjøre effektene av ett eller flere nye alternativer for avfallsløsning i regionen, både for regionen totalt sett, den enkelte kommune og brukerne.
- *Delmål 2* er å utarbeide en plan for aktuelt regionalt samarbeid og aktuelle overgangsløsninger fram mot et helhetlig og funksjonelt samarbeid i regionen. Altså å på bakgrunn av gjennomført delmål 1 – avklare hvilke områder det er hensiktsmessig å samarbeide og samarbeidets innhold og omfang. I og med at kommunene allerede har inngåtte avtaler vil det også måtte vurderes sannsynlig rekkefølge og tidspunkt for å starte et regionalt samarbeid på ulike delene av verdikjeden for avfallshåndtering.
- *Delmål 3* forutsetter avklaring av samarbeidsløsning og plan for overgang gjennomført i delmål 2 blir gjennomført og vedtatt. Som grunnlag for utarbeidelse av modell for eierskap og drift i delmål 3.

*Økonomi/kostnadsfordeling*

Det forutsettes ekstern bistand til gjennomføring av prosjektet. I forbindelse med dette vil det bli innhentet tilbud i tråd med forutsetningene i lov om offentlige anskaffelser – og tilbydere vil bli bedt om å fremlegge løsningsforslag i hht oppdrag. Total kostnad for prosjektet er vanskelig å fastsette på forhånd, men det anslås en total kostnad på +/- 1. mill kroner med en mulig vektning mellom delmålene på henholdsvis 40% / 30% / 30 % for delmål 1, 2 og 3. Rådmannsutvalget vurderte i sitt møte den 29.04.11 fordelig av kostnad mellom kommunene – og anbefaler følgende modell:

- Kostnadene fordeles etter antall abonnenter

*Fremdriften* foreslås som følger:

Forprosjektet forventes avsluttet i juni 2012, slik at ny organisasjon evt kan være operativ fra januar 2013.

- 2.kvartal 2011: Oppstart forprosjekt.
- 4.kvartal 2011: Presentasjon for regionrådet av funn fra delmål 1.
- 1.kvartal 2012: Presentasjon for regionrådet og representantskap av funn fra delmål 2.
- 2.kvartal 2012: Presentasjon for regionrådet og kommunestyrene (juni 2012) av funn fra delmål 1-3. Avslutning av forprosjektet.

*Forankring og beslutninger:*

Kommunene må forutsetningsvis søke forankre/avklare iverksettelse av forprosjekt i egen kommune snarest mulig. Fremdriften i forprosjektet slik det er presentert forutsetter oppstart før sommeren i år, med forutgående anskaffelsesprosess. Prosjektet bør forutsetningsvis forankres slik at regionrådet gis mulighet til å gjøre beslutninger knyttet til evt overgang mellom delmål 1 og 2 – samt 2 og 3. Dersom alle de tre delmålene er gjennomført i tråd med planen – vil endelig beslutning blir forelagt kommunene til avgjørelse, senest i juni 2012. Det vises til kap 8 i skissen for nærmere beskrivelse av beslutningspunkter. Avhengig av når kommunene kan slutføre sin behandling av denne saken, vil framdriftsplanen måtte vurderes

Det vises for øvrig til vedlagte skisse til plan for forprosjekt

### **Vurderinger**

Rådmannen er positiv til samarbeid om felles interkommunal avfallshåndtering. Kostnadsfordeling etter antall abonnenter synes rimelig og framdriftsplanen vurderes som realistisk.

### **Hva kan samarbeidet gi?**

Fordelene ved et samarbeid ligger først og fremst i følgende forhold:

- Avfallsløsningene for husholdninger og hyttebebyggelse kan effektiviseres og oppgraderes, samtidig som man begrenser kostnadene. Notodden kommune har pr i dag ingen renovasjonsordning for hyttebebyggelse. Dersom det kommer statlige pålegg om dette, kan hytterenovasjon inngå i samarbeidet.
- Kommunikasjon med avfallsabonentene kan effektiviseres og oppgraderes, samtidig som man begrenser kostnadene.
- Effektivisering av anskaffelser, leverandørkontakt og betalingsrutiner.
- Samlet blir kommunene en større aktør i markedet for sorterte avfallsfraksjoner og avfallsteknisk utstyr, og får en sterkere forhandlingsposisjon.
- Et større renovasjonsteknisk fagmiljø med mer spisskompetanse, høyere attraktivitet i arbeidsmarkedet og bedre kapasitet til å dra nytte av avfallsfaglige nettverk utenfor regionen
- Mer systematisk oppfølging av nedlagte deponier
- Forenklet planlegging og drift for renovatørene
- Bedre muligheter for å drive tilsyn med bygge- og anleggsavfall i regionen
- Forprosjektet vil medføre en utgift på ca kr 250.000 for Notodden kommune, det kan belastes renovasjon i henhold til selvkostbestemmelsene.

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 67/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
23/11	Formannskapet	09.06.2011
67/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Kjersti Versto Roheim

Arkivsaksnr: 11/537

Arkivkode: 243 Q14

**PRIORITERT LISTE OVER NEDSLITTE KOMMUNALE VEGER  
KNYTTET TIL REVIDERT STATSBUJETT 2011  
- OPPFØLGING AV FORSLAG VEDTATT I KOMMUNESTYRET  
14.4.2011**

**Formannskapetets innstilling til kommunestyret:**

Saken tas til etterretning.

**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Saken tas til etterretning.

Notodden kommune, 01.06.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

**Formannskapet i møte 9.6.2011:**

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## Saksutredning:

### Vedlegg:

1. TU-sak 29/11 Prioritering av investeringsmidler til kommunale veger 2011.

### **Saksopplysninger:**

I kommunestyrevedtak av 14.04.2011 ble det bedt om prioritert liste over de mest nedslitte kommunale vegene i Notodden, med forslag til utbedringer. Finansiering var tenkt med økte statlige bevilgninger i forbindelse med revidert statsbudsjett 2011.

Det ble ikke gitt økte bevilgninger i revidert statsbudsjett og rådmannen viser derfor til tidligere sak 29/11 angående prioritering av investeringsmidler til veg på 4,5 mill kr for 2011.

### **Vurdering:**

Kommunestyrevedtak ble gjort med forutsetninger om overføringer i revidert statsbudsjett 2011. Det ble ikke gitt økte statlige overføringer til kommunale veger, rådmannen vurderer det derfor ikke som aktuelt å bevilge ytterligere midler til standardheving av kommunale veger i år.

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 68/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
9/11	Oppvekstutvalg	08.06.2011
68/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Jan Erik Søhol  
Arkivsaksnr: 10/245  
Arkivkode: 033 F4

**EVALUERING UNGDOMSRÅD**

**Oppvekstutvalgets innstilling til kommunestyret:**

----- ettersendes -----



**Tidligere innstillinger/behandlinger:**

**Rådmannens innstilling til oppvekstutvalget:**

1. Kommunestyret tar rapport og evaluering til orientering.
2. Endringsforslag fra ungdomsrådet vedtas.

Notodden kommune, 31.05.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Jan Erik Søhol  
seksjonsleder

-----

**Oppvekstutvalget i møte 8.6.2011:**

## Saksutredning:

### Bakgrunn i saken:

Kommunestyret vedtok 11 mars 2010 sak 19/10 å opprette et ungdomsråd med elevrepresentanter fra Notodden kommunes grunnskoler og Notodden videregående skole fra høsten 2010.

Kommunestyret ba som en del av vedtaket om opprettelse av ungdomsråd om en rapport og evaluering i løpet av våren 2011.

### Rapport på aktivitet

Seksjon for oppvekst oppnevnte i august en veileder til ungdomsrådet som fikk i oppgave å starte opp og legge til rette for ungdomsrådets arbeid.

Ungdomsrådet ble opprettet i september 2011, og hadde sitt første møte 27 september. I sitt første møte ble det valgt leder og nestleder. Det er i løpet av skoleåret 2010/2011 avholdt 8 møter.

Saker som har vært behandlet i ungdomsrådet (et utvalg): Natteravnordningen, trygg skolevei, opprusting av uteområdene på skolene, budsjettinnspill i forhold til 2011, evaluering av ungdomsrådet, frivillighetsarbeidet, trygt hjem for en 50-lapp.

Orienteringer i ungdomsrådet: Statens vegvesen om E-134, Kongsberg - Gvammen, Notodden kommunen om trafikksikkerhetsplanen, Notodden-modellen "Kraft", boligsosial plan, klima og energiplan og verdensdagen for psykisk helse

Ungdomsrådet har hatt besøk av rådmann, ordfører og oppvekstsjef.

Deler av ungdomsrådet har deltatt på 2 landskonferanser

Ungdomsrådet var dommere på ungdommens kulturmønstring.

.

### Evaluering

Ungdomsrådet mener selv at det har fungert bra. Det har vært et aktivt år, og ungdomsrådet har vært involvert i mange saker. Kontakten med elevrådene på kommunens 11 grunnskoler har fungert bra. Ungdomsrådet gir også uttrykk for at barn- og unges representant sin tilstedeværelse og deltakelse på møtene i ungdomsrådet har vært viktig.

Veileder mener at kontakten med kontaktlærerne for elevrådene ved grunnskolene og videregående skole har vært viktigste nøkkel til suksess.

Det er nødvendig å ha en veileder som har ansvar for å legge til rette for ungdomsrådet. Veileder må ha kunnskap om og erfaring i arbeid med ungdom. I oppstartsåret har veileder vært en lærer i grunnskolen, dette har bidratt til å holde den gode kontakten med elevrådene.

### **Forslag til endring**

Ungdomsrådet har kommet med følgende forslag til endring fra skoleåret 2011/2012:

Representasjon fra 7 klasse i stedet for 5 klasse som i dag. Ungdomsrådet mener at spranget fra 5 klasse til videregående skole blir for stort.

Like ofte møter som politiske utvalg, det vil si 8-9 møter per år. Det åpner for økt mulighet til å følge saker som skal opp i politiske utvalg.

Representanter fra ungdomskolen og videregående velges for 2 år av gangen, ikke for 1 år som i dag. Det vil føre til 5 av 14 representanter fortsetter, og at ungdomsrådet får økt grad av kontinuitet.

### **Oppsummering**

Opprettelsen av ungdomsråd er gjennomført som vedtatt i sak 19/10. Rådet har hatt stor aktivitet, og har bidratt til å få unge inn i beslutningsprosesser.

Ungdomsrådet bidrar også til opplæring av unge i demokratiske prosesser.

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 69/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
69/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Lise Wiik

Arkivsaksnr: 10/203  
Arkivkode: 033 &29

**ÅPEN SPØRRETID I NOTODDEN KOMMUNESTYRE -  
EVALUERING/OPPSUMMERING AV PRØVEORDNING**

**Ordførerens innstilling til kommunestyret:**

Oppsummering av prøveordningen "Åpen spørretime i kommunestyret" tas til orientering. Sak om "Åpen spørretime i kommunestyret" legges fram for nytt kommunestyre for drøfting og evt. tiltak til forbedringer.

**Notodden kommune, 8.6.2011**

**Lise Wiik  
ordfører**

## Saksutredning:

### Bakgrunn for saken

#### *Kommunestyrets vedtak av 11.03.2010:*

*Det innføres "Åpen spørretime" i Notodden kommunestyre*

*Ordfører utarbeider forslag til lokale retningslinjer basert på retningslinjene fra Øvre Eiker, pkt. 2.1.1 og 2.1.2 (pkt. 2.2 – Høringer – skal ikke gjelde for Notodden). Utkastet følger utsending til kommunestyret 29.04.2010.*

*Ordnningen innføres som en prøveordning og evalueres etter ett år.*

-----

### Oppsummering av ordningen så langt:

1. Ordfører har mottatt én henvendelse knyttet til "Åpen spørretime". Saken var av en slik karakter at ordfører fant det riktig å ta kontakt med den som hadde levert spørsmålet for en samtale. Det ble avholdt et møte der vi fant fram til videre strategi i saken.

Det er ikke foretatt ekstern evaluering av ordningen. Ordningen er drøftet mellom ordfører og rådmann. Vi hadde i utgangspunktet forventet at kommunens innbyggere vil utnyttet denne muligheten til å få kommunestyret direkte i tale. Når det i så liten grad har skjedd antar vi at innbyggerne bruker andre kanaler for å få kontakt med politikerne.

2. Det er redegjort for ordningen med "Åpen spørretime" i lokalavisen da det startet opp. Ordningen er beskrevet på Notodden kommunes hjemmeside, og personalet på servicetorget er kjent med reglene for Åpen spørretime. Når det annonseres møte i kommunestyret annonseres også ordningen med Åpen spørretime. Ordføreren mener kommunen har gitt tilstrekkelig informasjon om denne demokratiske muligheten.
3. Ordføreren vil ikke ta initiativ til at ordningen skal opphøre. Jeg mener det er en demokratisk mulighet som bør bestå. Jeg finner det riktig at kommunestyret etter valget i september drøfter ordningen og finner eventuelle tiltak til forbedringer.

## NOTODDEN KOMMUNE

SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET

Saksnr.: 70/11

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
70/11	Kommunestyret	16.06.2011
Saksbehandler:	Lise Wiik	Arkivsaksnr: 11/677 Arkivkode: 064 &29

GRUNNGITT SPØRSMÅL - NYTT VALGUTSTYR I NOTODDEN  
KOMMUNE TILPASSET UNIVERSELL UTFORMING?

## Grunngitt spørsmål fra Ken Roger Bastian Wølner (SOL)

Notodden kommune har et svært utdatert valgutstyr – med dette menes valgavlukker og valgurner. Dette gamle utstyret er ikke universelt utformet og har ved tidligere valg vist seg vanskelig å benytte for rullestolbrukere.

Fra 10. februar 2011 åpnet Kommunal- og regionaldepartementet for at landets kommuner og fylkeskommuner kunne gå til innkjøp av nytt og universelt utformet valgutstyr.

De nye valgavlukkende fra departementet kan brukes av alle velgere. De har bord med to høyder til oppstilling av stemmesedler, veiledning til velger og innebygget lys.

De nye valgurnene er noe større enn de kommunen i dag benytter og har en enklere innføringsåpning for stemmesedler.

Hittil har omlag 170 av landets kommuner gått til anskaffelse av dette nye utstyret.

## Spørsmål til ordfører:

1. Har Notodden kommune gått til innkjøp av dette nye valgutstyret?
2. Om utstyret ikke er kjøpt inn: Ser ordføreren mulighet til å gjennomføre et slikt innkjøp innenfor inneværende budsjett?

-----

## Ordførerens svar vil foreligge til møtet

**NOTODDEN KOMMUNE****SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET****Saksnr.: 71/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
31/11	Teknisk utvalg	08.06.2011
71/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Harald Sandvik

Arkivsaksnr: 11/149

Arkivkode: ANL 233.104

**FREDNING AV STASJONSBYGNINGER VED TINNOSBANEN  
HØRINGSUTTALELSE****Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret:**

Kommunestyret i Notodden slutter seg til det framlagte fredningsforslaget med følgende merknader:

1. Fredningen må ikke hindre elektrifisering av det nye jernbanespetet forbi gamle Notodden stasjon.
2. Mulighetene for bygningsmessige justeringer og mindre nybygg for å sikre boligfunksjonen på Gransherad og Lisleherad stasjon bør ivaretas.
3. Fylkeskommunen bør i sitt videre arbeid for bevaring av viktige kulturminner vurdere en fredning også av Tinnegrend stasjon.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til teknisk utvalg:**

Kommunestyret i Notodden slutter seg til det framlagte fredningsforslaget med følgende merknader:

1. Fredningen bør ikke hindre gjennomføring av planlagt gang- sykkelveg og elektrifisering av det nye jernbanesporet forbi gamle Notodden stasjon.
2. Mulighetene for bygningsmessige justeringer og mindre nybygg for å sikre boligfunksjonen på Gransherad og Lisleherad stasjon bør ivaretas.
3. Fylkeskommunen bør i sitt videre arbeid for bevaring av viktige kulturminner vurdere en fredning også av Tinnegrend stasjon.

Notodden kommune, 26.05.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

Kjersti Versto Roheim  
seksjonsleder

-----

### **Teknisk utvalg i møte 08.06.2011:**

Edgar Gundersen (SOL) foreslo:

Merknad 1 endres til:

Fredningen **må** ikke hindre elektrifisering av det nye jernbanesporet forbi gamle Notodden stasjon.

#### **Votering:**

Edgar Gundersens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling pkt. 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.



## Saksutredning:

### Utlagt i saken:

1. Samlet saksframstilling TU- sak 66/10 ”Fredning av Tinnosbanen, Hjuksebø – Tinnoset. Høringsuttalelse”.
2. Saksprotokoll TU-sak 66/10 ”Fredning av Tinnosbanen, Hjuksebø – Tinnoset. Høringsuttalelse”.
3. Varsel om oppstart av fredningssak – Stasjonsbygninger ved Tinnosbanen. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 07.02.2011.
4. Forslag til fredning etter kulturminneloven – Stasjonsbygninger ved Tinnosbanen. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 28.03.2011.
5. A Brev fra telemark fylkeskommune, datert 18.05.2011: ”Politidk høring – forslag til fredning av stasjonsbygninger ved Tinnosbanen – Notodden kommune.  
B (Samme brev som dok. 4).  
C Kart – avgrensning av fredning. Gransherad Stasjonsmesterbolig.  
D Kart – avgrensning av fredning. Lisleherad stasjon.  
E Kart – avgrensning av fredning. Notodden første stasjon.  
F Kart – avgrensning av fredning. Tinnoset godshus med lasterampe.  
G Kart – avgrensning av fredning. Tinnoset stasjon.  
H Vedlegg 1, datert 28.03.2011: Beskrivelse av fredningsobjektene.
6. Utsnitt av reguleringsplansforslag. ”Gs- veg Notodden stasjon – Jernverkstomta”.
7. Utsnitt av reguleringsplan Tinnoset damområde.
8. Kommunedelplan Sentrum, Kart 2.

### Vedlegg:

1. Dok 2 - Saksprotokoll TU-sak 66/10 ”Fredning av Tinnosbanen, Hjuksebø – Tinnoset” Høringsuttalelse
2. Dok 5C - Kart – avgrensning av fredning - Gransherad Stasjonsmesterbolig
3. Dok 5D - Kart – avgrensning av fredning - Lisleherad stasjon
4. Dok 5E - Kart – avgrensning av fredning - Notodden første stasjon
5. Dok 5F - Kart – avgrensning av fredning - Tinnoset godshus med lasterampe
6. Dok 5G - Kart – avgrensning av fredning - Tinnoset stasjon

### **1. Sammendrag:**

På bakgrunn av det innkomne fredningsforslag og teknisk utvalgs tidligere uttalelse, anbefales teknisk utvalgs tidligere vedtak videreført, men med visse tilleggsmerknader hva angår Notodden gamle stasjon.

## **2. Bakgrunn for saken:**

Sak om fredning av selve Tinnosbanen innenfor de områdene som staten eier er under sluttbehandling, og Notodden kommune har i den forbindelse gitt sin uttalelse (dok. 1-2).

I den uttalelsen vedtok teknisk utvalg bl.a. følgende punkt:

Riksantikvaren oppfordres til å fullføre fredningen av Tinnosbanen ved å gjennomføre fredningsvedtak etter kulturminneloven for de resterende stasjonsbygningene som ikke omfattes av denne forskriftsfredningen (Tinnoset, Gransherad, Lisleherad, Notodden gamle stasjon og Tinnegrend.

Mulighetene for bygningsmessige justeringer og mindre nybygg for å sikre boligfunksjonen på Tinnegrend, Gransherad og Lisleherad Stasjon bør ivaretas.

Fredningssak for de bygningene som er nevnt her med unntak av Tinnegrend stasjon er nå oversendt kommunen for uttalelse før sluttbehandling. I denne typer saker kreves det at kommunestyret avgir uttalelsen.

Fylkeskommunen har vært i kontakt med eierne av de foreslått fredede bygningene, og ingen av eierne har så langt motsatt seg fredningen (dok. 5A).

## **3. Saksopplysninger / vurderinger:**

Bakgrunnen for fredningen er å få bevart et helhetlig bilde av Tinnosbanen. Videre er Tinnosbanen et viktig element i verdensarvsøknaden som er under utarbeidelse.

De enkelte fredningsobjektene kommenteres fortløpende nedenfor. For nærmere beskrivelse av de enkelte fredningsobjektene henvises det til dok. 5H.

### 3.1 Fredningsspørsmålet.

Hva angår selve fredningsspørsmålet finner rådmannen det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette på bakgrunn av den uttalelsen som allerede er gitt fra tekn. utvalg (se dok. 1 og 2).

Rådmannen ser det likevel som riktig å gå noe nærmere inn på de enkelte foreslåtte fredningsobjektene.

### 3.2 Gamle Notodden stasjon.

Selve bygningen foreslås fredet med tillegg av den lille parken på sørsiden og det resterende jernbanesporet som går forbi bedriftshistorisk samling (dok. 5E)

#### *Rådmannens merknad:*

*Stasjonsbygningen er allerede regulert til bevaring, og denne intensjonen er videreført i kommunedelplan for sentrum (dok. 8). Rådmannen ser det slik sett som uproblematisk å anbefale denne fredningen. Det nye her er at det er tatt med et visst område omkring stasjonen. Her er det under planlegging en gang- sykkelveg som har vært 1. gangs behandlet i TU (dok. 6). Videre er elektrifisering av jernbanesporet svært ønskelig. Slik sett bør det bemerkes at fredningen ikke bør være i veien for gjennomføring av disse tiltakene.*

### 3.3 Lisleherad stasjon.

Selve stasjonsbygningen med uthus foreslås fredet med tillegg av et område omkring disse bygningene (dok. 5D).

*Rådmannens merknad:*

*Området er avsatt til bolig i gjeldende kommunedelplan for området. Rådmannen har ikke motforestillinger mot dette forslaget annet enn at mulighetene for bygningsmessige justeringer og mindre nybygg for å sikre boligfunksjonen bør sikres i fredningen.*

### 3.4 Gransherad Stasjonsmesterbolig

Stasjonsmesterboligen fredes med tillegg av tilhørende tomteareal omkring bygningen (dok. 5C)

*Rådmannens merknad:*

*Området er avsatt til jernbaneformål i gjeldende reguleringsplan. I gjeldende kommuneplan for området er dette området gitt ei retningslinje om bevaring. Rådmannen har ikke motforestillinger mot dette forslaget annet enn at mulighetene for bygningsmessige justeringer og mindre nybygg for å sikre boligfunksjonen bør sikres i fredningen.*

### 3.5 Tinnoset – stasjonsbygningen

Stasjonsbygningen med et omkringliggende areal er foreslått fredet (dok. 5G).

*Rådmannens merknad:*

*Stasjonsbygningen med det omkringliggende arealet er allerede regulert til jernbaneformål og bevaring (dok. 7), og denne intensjonen er videreført i gjeldende kommuneplan for området.*

*Rådmannen har slik sett ikke motforestillinger mot dette forslaget.*

### 3.6 Tinnoset – godshus

Et uthus nord for stasjonsbygningen med ei større rampe foreslås fredet. (dok. 5F)

*Rådmannens merknad:*

*Godshuset med det omkringliggende arealet er allerede regulert til jernbaneformål og bevaring (dok. 7), og denne intensjonen er videreført i gjeldende kommuneplan for området.*

*Rådmannen har slik sett ikke motforestillinger mot dette forslaget.*

### 3.7 Tinnegrend Stasjon.

Fredning av Tinnegrend stasjon er ikke tatt med i fredningsforslaget her.

Fredningsforslaget for selve Tinnosbanen går imidlertid helt ned til Hjuksebø stasjon. Teknisk utvalg påpekte at dette burde vært tatt med i forrige uttalelse (dok 1 og 2).

*Rådmannens merknad:*

*Rådmannen innser at det neppe vil være mulig å få dette anlegget med på den fredningssaken som nå pågår. Rådmannen ser det likevel som naturlig å minne fylkeskommunen på at kommunens syn er at Tinnegrend stasjon bør vurderes fredet i framtida.*

### **4. Konklusjon.**

Rådmannen anbefaler at teknisk utvalgs tidligere vedtak (dok. 1 og 2) videreføres i denne saken, men med visse tilleggsmerknader hva angår Notodden gamle stasjon

**NOTODDEN KOMMUNE**

**SAKSPAPIRER  
KOMMUNESTYRET**

**Saksnr.: 72/11**

---

<b>Saksnummer</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
12/10	Formannskapet	04.03.2010
65/10	Formannskapet	09.12.2010
22/11	Formannskapet	09.06.2011
72/11	Kommunestyret	16.06.2011

---

Saksbehandler: Terje Malm

Arkivsaksnr: 10/109  
Arkivkode: 614 &29

**LIVSSYNSNØYTRALE SEREMONIROM**

**Formannskapets innstilling til kommunestyret:**

Saken tas til orientering.

## **Tidligere innstillinger/behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Det opprettes en arbeidsgruppe som vurderer livssynsnøytralt seremonirom i Notodden kommune. Rådmannen oppnevner sine representanter til gruppa. I tillegg oppnevner formannskapet som øvrige medlemmer:

Arbeidsgruppa har som mandat å vurdere følgende spørsmål:

1. Kartlegging av tilgjengelige og mulige seremonilokaler som kan benyttes som felles livssynsnøytrale seremonirom.
2. Vurdering av evt. interkommunalt samarbeid dersom dette kan anses som hensiktsmessig.

Notodden kommune, den 22.02.2010

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

### **Formannskapet i møte 04.03.2010 sak 12/10:**

#### **Behandling:**

Forslag til representanter til arbeidsgruppa:

Ordfører Lise Wiik (AP) foreslo: Anne Haugen Wagn + 1 repr. fra Humanetisk forbund  
Tor André Ljosland (KrF) foreslo: sokneprest Ravn Karsrud

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag til representanter til arbeidsgruppa ble enstemmig bifalt.

-----

**Rådmannens innstilling til formannskapet:**

Saken legges fram for drøfting og vedtak.

Notodden kommune, den 30.11.2010

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

**Formannskapet i møte 09.12.2010 sak 65/10:**

**Behandling:**

Inger Lise Olsen (SOL) foreslo:

Notodden kommune ønsker å legge til rette for verdige seremonirom ved gravferd for innbyggere som ikke tilhører det kristne livssyn.

1. Formannskapet ber rådmannen ta kontakt med Det kirkelige fellesrådet, eventuell lederne for menighetsrådene, for å utrede mulighetene for å tilpasse Notodden menighetshus og Heddal låvekyrkje til livssynsfleksible seremonirom. Formannskapet ønsker framlagt en redegjørelse fra samtalen med disse partene i løpet av våren 2011.
2. Notodden kapell er i dårlig forfatning, det har blant annet ikke egnede toaletter. Kapellet bør vurderes omformet til et livssynsfleksibelt seremonirom. Formannskapet ber om et kostnadsoverslag for oppgradering og endring av kapellet i løpet av våren 2011.

Rapporten om livssynsfleksible seremonirom sendes til Kirkevergen, kirkelig fellesråd og de ulike menighetsrådene til orientering. Den bør også vurderes lagt ut på kommunens hjemmeside.

**Votering:**

Inger Lise Olsens forslag ble enstemmig vedtatt.

-----

**Rådmannens innstilling til formannskapet 9.6.2011:**

Saken tas til orientering.

Notodden kommune, 30.05.2011

Magnus Mathisen  
rådmann

-----

**Formannskapet i møte 9.6.2011**

**Behandling:**

Ken-Roger Wølner (SOL) foreslo:

Saken følges opp ved at rådmann inviterer Notodden Menighetsråd, Humanetisk Forbund og andre aktuelle til et dialogmøte med sikte på å kunne bruke Notodden Menighetshus til livssynsnøytralt seremonirom.

**Votering:**

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer som ble avgitt for Ken-Roger Wølners forslag.

-----



## Saksutredning:

### Saksframstilling til formannskapet 4.3.2010:

#### Utsendt vedlegg:

Interpellasjon fra Anne Haugen Wagn til kommunestyrets møte 11.02.2010 med ordførerens svar og kommunestyrets konklusjon

#### Bakgrunn for saken:

I forbindelse med interpellasjon fra Anne Haugen Wagn om livssynsnøytrale seremonirom i kommunestyret den 11.02.10, svarte bl.a. ordføreren at hun ville ta initiativ til at det ble nedsatt et arbeidsutvalg for å se på saken. Utvalgets sammensetning og mandat skulle framlegges i særskilt sak til formannskapet.

#### Saksopplysninger:

Som det framgår av ordførerens svar av 11.02.10 på interpellasjon fra Anne Haugen Wagn om livssynsnøytrale seremonirom, har Kulturdepartementet initiert en gjennomgang av gravferdsforvaltningen som bl.a. kartlegger kommunenes tilrettelegging for andre gravferdstradisjoner enn kristne. Hensikten med gjennomgangen er å gjøre tilpasninger som ivaretar disse gruppene. Departementet har i tillegg startet arbeidet med en utredning med sikte på lovfesting av et kommunalt ansvar for at det finnes livssynsnøytrale seremonirom til bruk ved gravferd og ekteskapsinngåelse.

Rådmannen mener derfor at det vil være gunstig om Notodden kommune så snart som mulig kommer fram til en løsning for livssynsnøytrale seremonirom. Det vil være hensiktsmessig at en arbeidsgruppe ser på dette. Arbeidsgruppa bør bestå av representanter fra kommuneadministrasjonen. Rådmannen avgjør selv hvem dette bør være. I tillegg bes formannskapet vurdere hvorvidt også politikere bør være med. Det er i tillegg naturlig at så vel Human-Etisk Forbund og evt. andre livssynssamfunn som vil kunne være brukergrupper av et slikt felles livssynsnøytralt seremonirom, også er representert i utvalget.

Når det gjelder arbeidsgruppas mandat, foreslås det at den vurderer følgende spørsmål:

1. Kartlegging av tilgjengelige og mulige seremonilokaler som kan benyttes som felles livssynsnøytrale seremonirom.
2. Vurdering av evt. interkommunalt samarbeid dersom dette kan anses som hensiktsmessig.

Rådmannen viser for øvrig til kommunens anstrengte økonomiske situasjon som vil måtte ligge til grunn for administrasjonens vurderinger.

**Saksframstilling til formannskapet 9.12.2010:**

**Utsendt vedlegg:**

Rapport fra arbeidsgruppa om livssynsnøytrale seremonirom.

**Saksopplysninger:**

Formannskapet oppnevnte i sak 12/10 den 4.3.10 en arbeidsgruppe med mandat å vurdere følgende spørsmål:

1. Kartlegging av tilgjengelige og mulige seremonilokaler som kan benyttes som felles livssynsnøytrale seremonirom.
2. Vurdering av evt. interkommunalt samarbeid dersom dette kan anses som hensiktsmessig.

Arbeidsgruppa har bestått av Anne Haugen Wagn, Ravn Karsrud og Tommy Flåterud fra Human-Etisk forbund. Seksjon for kultur v/Ingebjørg Sperre har fungert som sekretær for gruppa.

Det vises til gruppas rapport og vurderinger av de forskjellige lokaler.

I høringsbrev av 30.6.10 fra fornyings- administrasjons- og kirke departementet vedr. endringer i gravferdslov og kirkelov sies det at spørsmålet om livssynsnøytrale seremonirom utredes av Kulturdepartementet. Lovfesting av kravet om livssynsnøytrale seremonirom er således fortsatt på utredningsstadiet.

Rådmannen viser til kommunens anstrengte økonomiske situasjon som vil måtte ligge til grunn for sakens vurdering og oppfølging på nåværende tidspunkt. Ut i fra den anstrengte økonomien finnes det pr. i dag små muligheter til å foreta investeringer i livssynsnøytrale seremonirom.

Saken legges fram for drøfting og vedtak.

## **Saksframstilling til formannskapet 9.6.2011:**

### **Bakgrunn for saken:**

Formannskapets vedtak i møte 09.12.2010 sak nr. 65/10 – Livssynsnøytrale seremonirom:

*Notodden kommune ønsker å legge til rette for verdige seremonirom ved gravferd for innbyggere som ikke tilhører det kristne livssyn.*

- 1. Rådmannen tar kontakt med Det kirkelige fellesrådet, eventuell lederne for menighetsrådene, for å utrede mulighetene for å tilpasse Notodden menighetshus og Heddal låvekyrkje til livssynsfleksible seremonirom.  
Formannskapet ønsker framlagt en redegjørelse fra samtalen med disse partene i løpet av våren 2011.*
- 2. Notodden kapell er i dårlig forfatning, det har blant annet ikke egnede toaletter. Kapellet bør vurderes omformet til et livssynsfleksibelt seremonirom.  
Formannskapet ber om et kostnadsoverslag for oppgradering og endring av kapellet i løpet av våren 2011.*

*Rapporten om livssynsfleksible seremonirom sendes til Kirkevergen, kirkelig fellesråd og de ulike menighetsrådene til orientering.*

*Den bør også vurderes lagt ut på kommunens hjemmeside.*

### **Svar til formannskapet:**

Rapporten om livssynsfleksible seremonirom er lagt ut på kommunens hjemmeside og sendt Kirkevergen, kirkelig fellesråd og menighetsrådene til orientering.

### **Svar på pkt 1:**

Kulturadministrasjonen har gjennomført møter med representanter for Notodden menighetshus og Heddal låvekyrkje om mulighetene for å tilpassing til livssynsnøytrale seremonirom.

#### Notodden menighetshus:

*Notodden menighetshus leies i dag ut til møtevirksomhet for alle uansett religion. Når det blir snakk om seremonier som ikke er kristne, vil det ikke bli åpnet for slik bruk av huset.*

*Konklusjon etter møte med leder og nestleder i Notodden menighetsråd 12.04.2011.*

#### Heddal Låvekyrkje:

*Heddal Låvekyrkje er vigsla til gudstjenestelig bruk og er fullt av kristne symboler. Disse verken kan eller skal tildekkes, og rommet er derfor uegnet til den bruk som det her er søkt om.*

*Konklusjon etter møte med leder av Heddal menighetsråd 07.04.2011.*

**Svar på pkt 2:**

Virksomhet for prosjekt og utbygging har følgende kostnadsoverslag for oppgradering og endring av Notodden kapell: kr. 5,5 mill.

Oppgradering og endring inkluderer:

- Nytt tilbygg ved hovedinngang på 55 m<sup>2</sup> og eksisterende inngangsparti rives.
- Tilbygget inneholder toaletter, kjølerom og trapp til galleri.
- Galleri i eksisterende kapell med sitteplass til ca 49 (ca 38 m<sup>2</sup> )
- Kapellet generelt renoveres og oppgraderes med nytt elanlegg, ventilasjon, utskifting av vinduer og oppgradering av overflater.
- Det er ikke tatt høyde for andre utvendige arbeider på eksisterende bygg enn utskifting av vinduer.
- Med tilbygg og galleri har kapellet en brutto størrelse på 306 m<sup>2</sup> pluss kjeller.

Kostnadene ved oppgradering av kapellet er betydelige. Rådmannen anbefaler at en oppgradering av kapellet vurderes i en helhet sammen med behovet for ny gravlund, og at en da finner en varig løsning på behovet for et livssynsnøytralt seremonirom i kommunen.

-----

**Vedlegg til kommunestyrets behandling:**

1. Rapport fra arbeidsgruppa om livssynsnøytrale seremonirom.