Detaljregulering Skolegata 5 og 7- Notodden kommune

Planbeskrivelse

Notodden kommune ønsker å transformere to bevaringsverdige bygg i Skolegata 5 og 7 til bolig. Planforslaget illustrerer totalt åtte boenheter, fire leiligheter per bygg. Deler av det bevaringsverdige garasjeanlegget foreslås revet av hensyn til ressursbruk, og for å oppfylle krav til uteoppholdsareal og parkering. Adkomst er lagt fra Skolegata, mellom bebyggelsen, og parkeringsdekningen satt til en biloppstillingsplass per bolig.



Planområdet (Skolegata 5 og 7) er markert med hvit strek.

Gnr./bnr.	243/86 og 243/170, planområdet inkluderer også 243/2 og deler av 243/476 og 243/187
PlanID	202501
Dato	10.11.2025 (sist redigert 22.9.26. Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 10.9.2026 om at deler av garasjeanlegget skal bevares.)

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag 3
2 Planstatus og rammebetingelser 5
3 Planområdet (eksisterende forhold) 7
4 Planforslaget 13
5 Virkninger av planforslaget 22
6 Planprosessen 25

1 Sammendrag

1.1 Bakgrunn og oppsummering

Notodden kommune har vedtatt å transformere de to hovedhusene i Skolegata 5 og 7 til bolig. Bygningene er i dag regulert til bevaring med hensynssone og bestemmelsesområde, vernet foreslås videreført med hensynssone kulturmiljø (H570) og juridisk linje «*bygg som skal bevares*». Transformasjon forutsetter inngrep i fasadene, dette muliggjøres med dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7 (datert 07.11.2025)*, som gjøres juridisk bindende.

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra E134, og bestemmelsene sikrer derfor minimum en stille side for samtlige boenheter, og uteoppholdsareal med støybelastning under grenseverdiene. Planforslaget forutsetter avbøtende tiltak for å oppfylle støykravene, dette muliggjøres med en kombinert støttemur og støyskjerm (stedvis til sammen opptil 3.8 meter over eksisterende terreng) langs østsiden av planområdet.

Illustrasjonsprosjektet viser åtte boenheter, fire leiligheter i hvert bygg, men bestemmelsene muliggjør en annen sammensetning så lenge krav til uteoppholdsareal, parkering, bevaring og støy innfris.

Deler av det bevaringsverdige garasjeanlegget foreslås revet da istandsetting av hovedhusene prioriteres, og for å gjøre plass til felles uteoppholdsareal, felles avkjørsel og parkering. Felles avkjørsel er lagt fra Skolegata, mellom bebyggelsen, og parkeringsdekningen satt til en biloppstillingsplass per bolig. Foreslått avkjørsel forutsetter fravik fra frisikt i kommunal norm, men innfrir kravet i statlig norm.

Planområdet er redusert siden varsel om oppstart.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere eksisterende bebyggelse i Skoleveien 5 og 7 til bevaring og bolig.

1.3 Forslagstiller og fagkyndig

Forslagsstiller	Firma	Notodden kommune
	Kontaktperson	Thor Andre Hauge
	E-post	thor.andre.hauge@notodden.kommune.no
	Mobil	970 53 341
Fagkyndig	Firma	Topic Arkitekter AS
	Kontaktperson	Julie Seip
	E-post	js@topicark.no
	Mobil	970 82 223

1.4 Eierforhold



Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
243/86	Notodden kommune
243/170	Notodden kommune
243/2	Thomas Christopher Tinne
243/476	Notodden kommune
243/187	Notodden kommune

1.5 Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Saken omfatter transformasjon av bevaringsverdig bygningsmasse i et regulert kulturmiljø. Saken faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

- Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25 (ATP Telemark)

Pkt. 8.1 *Generelle retningslinjer* «*Maksimalt krav til parkering for bil og minimumskrav til sykkelparkering i sentrum og andre område for handel fastsettast i kommunane*».

Pkt. 8.1 *Retningslinjer for bustadbygging* «*Minimum 70 % av kvar kommune sin bustadbygging, pr. 4. år, skal skje innanfor definert senterstruktur i kommuneplanens arealdel ved transformasjon eller fortetting*». Planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen til Notodden (regionsenter).

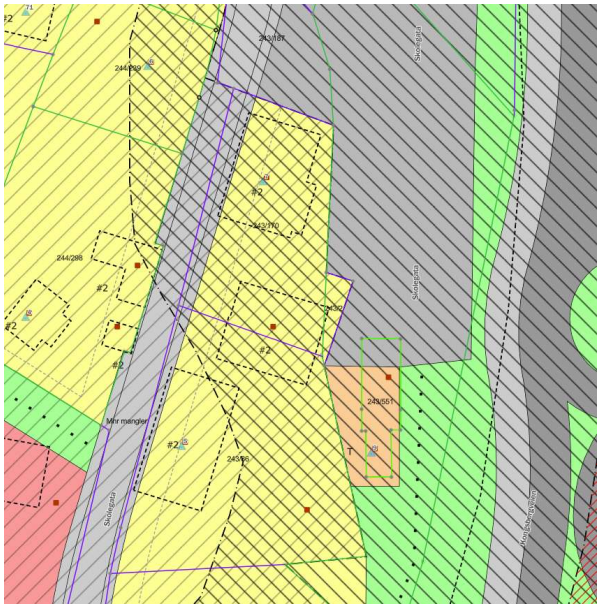
- Kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel (2022-2034) pkt. 2.1 «*70% av boligutvikling skal skje innenfor tettstedsgrensene i Notodden sentrum, Heddal, Gransherad og Hjuksebø. Tettstedsgrensene ble definert ved rullering av arealdelen 2020*», planområdet ligger innenfor tettstedsgrensen til Notodden sentrum.

Planområdet ligger innenfor avgrensingen til sentrumsplanen. Kommuneplanens arealdel (vedtatt 31.08.2023) § 1.1.1 fastslår at «*Kommunedelplan – sentrum – vedtatt 2017 gjelder ved siden av kommuneplanens arealdel. De overlapper ikke hverandre.*».

2.2 Gjeldende regulering

Planområdet reguleres av kommunedelplanen for sentrum "sentrumsplanen" (vedtatt 02.02.2017).



Utklipp fra plankartet til sentrumsplanen.

Planområdet omfattes av:

Boligbebyggelse (nåværende)

Byggegrense langs østsiden av Skolegata

H290 Hensynssone støy, jf. § 1.7 (retningslinje) «*Innenfor hensynssone "Støysone" (Jfr. Kart 3) skal det gjøres støyberegninger før utbygging av støyømfintlig bebyggelse*»

H570_6 Hensynssone kulturmiljø, jf. §§ 3.2.1 pkt. 2-4 og 3.2.7

Bestemmelsesområde #2 Bevaringsobjekter, jf. § 3.2.7 pkt. 1-3, bygningene er SEFRAK-registrert

Bestemmelsesområde #5 Konsesjonsområde fjernvarme, jf. § 2.4 pkt. 1-2

Løsninger for overvann og flomveger bør vurderes iht. sentrumsplanen § 1.8 (retningslinje).

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal min. utgjøre 5 og 25 m^2 MUA per enhet for boenheter som er henholdsvis større og mindre enn 50 m^2, jf. sentrumsplanen § 2.3.4.

Parkeringsnormen forutsetter min. 1.5 og 1.0 biloppstillingsplass, og min. 1 og 1-2 sykkelplass, per enhet for boenheter som er henholdsvis større og mindre enn 50 m^2, jf. sentrumsplanen §§ 4 og 4.1 b).

2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet (fastsatt 24.01.2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser, jf. § 1. Aktuelle paragrafer for planarbeidet er blant annet §§ 3.1 *Samordnet areal- og transportplanlegging*, 3.2 *Sentrumsutvikling*, 3.13 *Kulturmiljø*, 3.14 *Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet* og 5.1 *Stedsutvikling og boligbygging*. Herunder §§ 3.13 *Kulturmiljø* og 3.14 *Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet* «*Det bør vurderes hvordan bevaring og ombruk av verneverdige bygninger kan gi klima- og miljøgevinster.*» … «*Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.*».

- Statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi

§ 4.3 *Retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging* pkt. k) «*Kommunene skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.*» og pkt. m) «*Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 første ledd og 11-14 andre ledd og 12-12 første ledd.*».

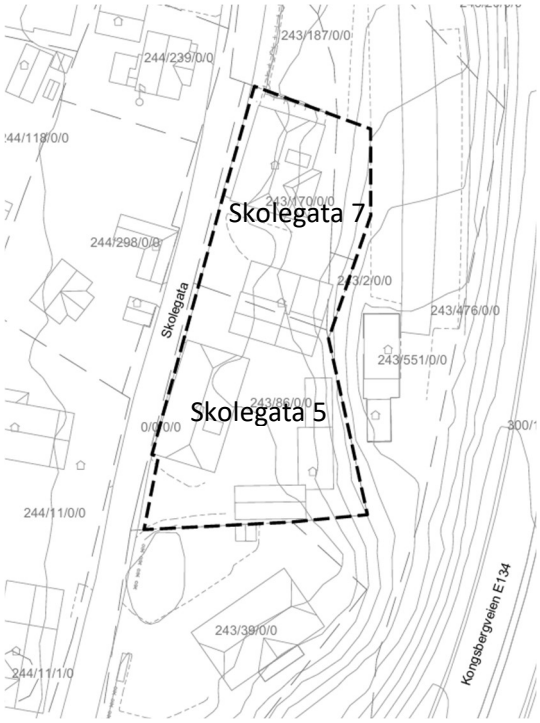
§ 5 *Retningslinjer for klimatilpasning*, herunder § 5.3 *Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag*, herunder nest siste ledd første setning «*Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.*».

3 Planområdet (eksisterende forhold)

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Skolegata ligger på en nord-sørgående landskapsrygg preget av trehusbebyggelse, grøntarealer og parkeringsflater. Gaten ligger parallelt med E134 (Kongsbergveien), mellom Notodden kirke i sør (Kirkegata) og Sentrumsskolen (Storgata) i nord. Planområdet avgrenses av Skolegata i vest, et eldre boligbygg (Skolegata 3A) i sør, og parkeringsarealer i nord og øst. Terrenget faller fra Skolegata i vest, mot E134 i øst.





Planområdet er på ca. 1727 m^2.

Avgrensningen inkluderer eiendommene Skolegata 5 og 7, deler av regulert veiformål langs eiendommene, og arealet mellom tomtegrensen og parkeringsplassen øst for bebyggelsen. Planområdet trekker seg en meter tilbake fra oppført teknisk anlegg (nettstasjon) innenfor parkeringsformålet, og avsluttes i formålsgrensen til teknisk anlegg (sentrumsplanen).

Skolegata er inkludert for å justere regulert veiformål i sentrumsplanen.

Arealet øst for bebyggelsen fremstår i dag som et grønt "restareal", og er derfor inkludert som uteoppholdsareal. Foreslått plangrep innfrir krav til uteoppholdsareal uten tillegget.

Det er ikke registrert noen rødlistede arter innenfor planområdet i Artsdatabankens kartløsning.

3.2 Dagens arealbruk

Innenfor planområdet står det to store trehus, et eldre garasjeanlegg og diverse uthus. Skolegata 5 har stått tomt i flere år, og lokalene i Skolegata 7 rommer diverse offentlige funksjoner. Garasjeanlegget er ikke i bruk.

Arealet øst og nord for planområdet er opparbeidet og regulert til parkering (sentrumsplanen), sør for parkeringsarealet er det oppført en nettstasjon (teknisk anlegg). Bebyggelsen sør og vest for planområdet (Skolegata 3, 4, 6 og 8) er regulert og tatt i bruk som bolig.

Store deler av planområdet er opparbeidet med utflytende hardt dekke og grus, langs østsiden vokser det noe vegetasjon.

3.3 Kulturminneverdi

De to hovedhusene og garasjeanlegget er regulert til bevaring, hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø og bestemmelsesområde # 2 - bevaringsobjekter, jf. sentrumsplanen, se pkt. 2.2 over.

De to trehusene har halvvalmtak i to etasjer pluss loft og kjeller, og har rommet ulike offentlige funksjoner, herunder skole. Skolegata 5 og garasjeanlegget har stått tomt i flere år, og er tungt preget av forfall.



Planområdet sett fra Skolegata (nord), Skolegata 7 (rød) og Skolegata 5 (gul).



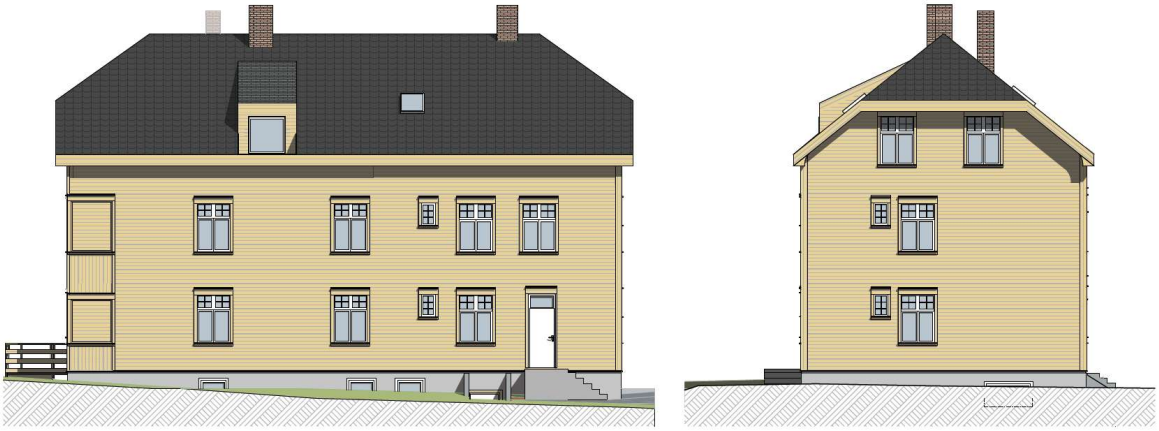
Planområdet sett fra Skolegata (sør), Skolegata 5 (gul) og Skolegata 7 (rød).

Garasjeanlegget er bygd på i flere omganger, og består av en eldre del med saltak i sør (verksted og reparasjonsrom), og en nyere del med flatt tak fra 1950-tallet i nord.

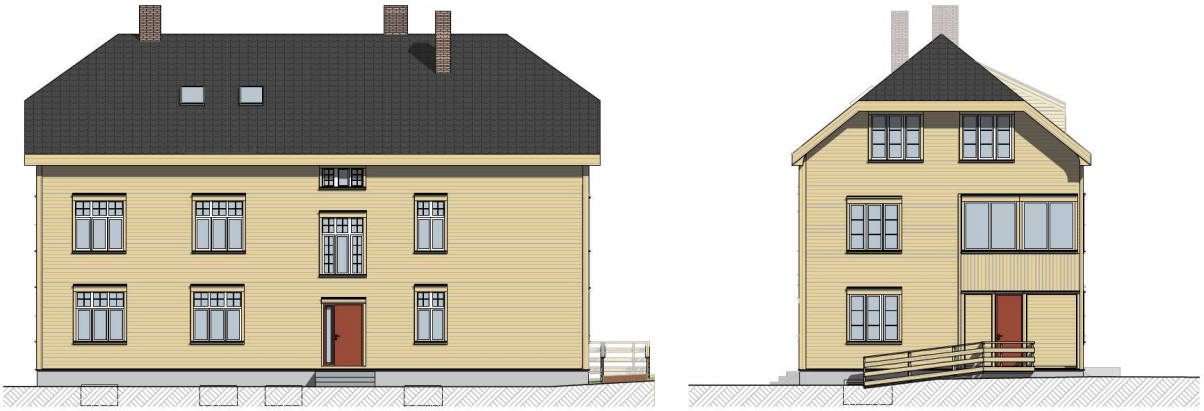


Garasjeanlegget tjente som brannstasjon fra 1950-tallet og frem til 1985.

3.3.1 Skolegata 5



Eksisterende fasade øst og nord (se vedlagt illustrasjonshefte).



Eksisterende fasade vest og sør (se vedlagt illustrasjonshefte).

Hovedinngangen (fasade vest) har henvendelse mot Skolegata, og trappen avsluttes i asfaltkanten. Det ligger fire kjellervinduer med lysgraver ut mot veibanen.

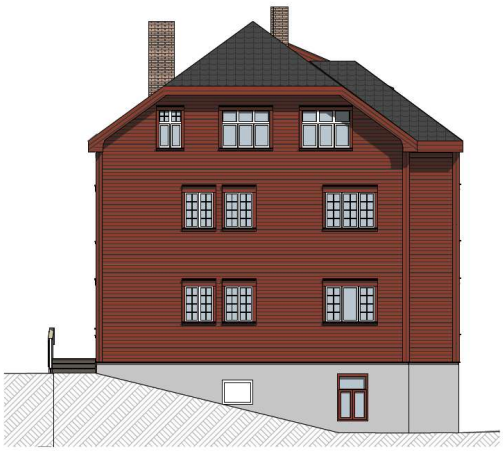
Eldre bilder (se vedlagt illustrasjonshefte) viser at det sørøstrehjørnet opprinnelig var en innglasset balkong. Takarken og -vinduene er også av nyere dato.

3.3.2 Skolegata 7



Eksisterende fasade øst og nord (se vedlagt illustrasjonshefte).





Eksisterende fasade vest og sør (se vedlagt illustrasjonshefte).

Hovedinngangen er løst med et trapp- og rampeanlegg i tre parallelt med gateløpet. Fortauet er opparbeidet frem til husveggen, og avsluttes på linje med det sørvestre hushjørnet. Opprinnelige tegninger (se vedlagt illustrasjonshefte) viser innglassede balkonger, større vindusflater mot fasade øst.

3.4 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet skjer via Kirkegata eller Storgata til Skolegata. Det er opparbeidet utflytende hardt dekke langs Skolegata, uten markering av veibanen eller avkjørsel. Trapper og adkomst går rett ut på fortau og gate, fortauet opphører nord for Skolegata 5. Trafikkmengden er begrenset, med tilkomst til boligbebyggelsen i Skolegata, samt mulighet for gjennomkjøring mellom Kirkegata og Storgata.

Planområdet ligger ca. 100 og 150 meter fra henholdsvis Skolegata og Kirkeparken bussholdeplass, og ca. 1 km i gangavstand fra Notodden stasjon.

3.5 Barns interesser

Skolegata 5 er stengt (gjenspikret), og Skolegata 7 er i bruk av spesialhelsetjenesten, uteområdet preges av harde flater, grus, villnis og diverse falleferdige uthus/skur. Området er ikke stengt, men utearealene og bygningsmassen innbyr ikke til trygg lek.

Nærområdet har bedre og mer egnede offentlige arealer og grøntområder, herunder Notodden kirke, Kirkeparken og museumsområdet.

3.6 Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten og barnehagedekningen i nærområdet er god. Planområdet sogner til Sætre barneskole og Notodden ungdomsskole.

3.7 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er koblet til den tekniske infrastrukturen i området, herunder VA og strøm (luftlinje). Det ligger to nettstasjoner øst for planområdet, og en høyspentkabel langs sørsiden, samt diverse lavspentkabler inn til bebyggelsen.

Planområdet ligger innenfor fjernvarmeområde - tilknytningsplikt (#5) i sentrumsplanen, jf. § 7.4.

3.8 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Grunnundersøkelsene har ikke påvist eller påtruffet løsmasser med sprøbruddsegenskaper, og geoteknisk rapport (vedlegg) konkluderer med at «*faren for områdeskredfare kan utelukkes*».

3.9 Støyforhold

Planområdet ligger innenfor hensynssone H290 støy (E134) i sentrumsplanen, og iht. retningslinjene (§ 1.7) er det derfor gjennomført støyberegninger, se vedlagt støyrapport. Støykartleggingen viser rød og gul støy på uteareal og fasader, samt stille side mot Skolegata.

3.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Identifiserte uønskede hendelser og risikomatrisen fra ROS-analysen (vedlegg).

1. Områdestabilitet
2. Radon
3. Ekstrem nedbør (overvann)
4. Støy
5. Trafikksikkerhet myke trafikanter

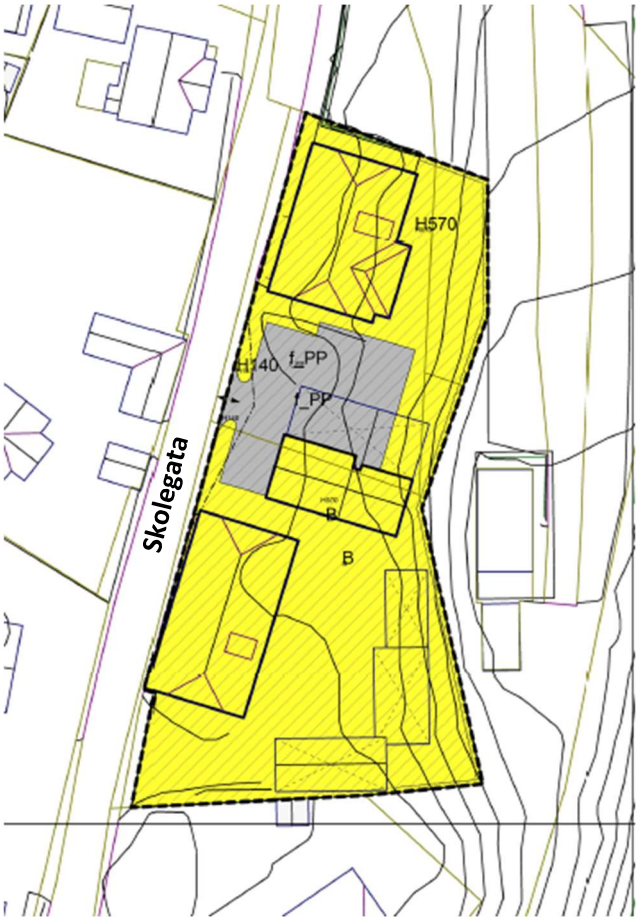
Meget sannsynlig	4				
Sannsynlig					
Moderat sannsynlig		2 og 3			
Lite sannsynlig			1 og 5		
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til meget sannsynlige og/eller ha kritiske til katastrofale konsekvenser krever særskilte tiltak. I ROS-analysen er det ikke identifisert unormale risikosituasjoner som følge av planforslaget, men risikoreduserende tiltak for ivaretagelse av overvann (§§ 2.1, 5.3 og 6.1.1), støy (§§ 3.1.1.a), 3.1.1.e), 5.4 og 6.1.3) og trafikksikkerhet (§§ 2.2, 4.1, 5.2, 6.1.1 og 6.1.2) sikres i bestemmelsene, se pkt. 4.11 under.

4 Planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

4.1.1 Boligbebyggelse



Planområdet foreslås regulert til *bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse* og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser,* samt videreføring av *hensynssone kulturmiljø (H570)*, se pkt. 2.2 ovenfor. Regulert vegareal (sentrumsplanen) ligger 0.4-0.6 m inn i eksisterende bygningsmasse. Opparbeidet veibredde er ca. 5 m.

Formålsgrensen foreslås flyttet til opparbeidet veikant langs Skolegata 5 og mellom bebyggelsen.

Langs Skolegata 7 foreslås rampen inkludert i boligformålet, dvs. ca. 2 m fra dagens formålsgrense.

Den foreslåtte forskyvningen av formålsgrensen vestover går ikke innover opparbeidet kjøreareal.

Juridisk linje bevaring av bygning og byggegrense er stort sett sammenfallende, og ligger i fasadelivet til eksisterende bebyggelse, se § 3.1.1.a) første ledd. Rampeanlegget til Skolegata 7 inngår i byggegrensen, men ligger utenfor den juridiske bevaringslinjen.

Sentrumsplanen regulerer en byggegrense 4 m øst for kant regulert vegformål, denne samsvarer ikke med eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, og er derfor ikke fulgt opp i planforslaget.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

4.2.1 Utnyttelse, plassering og høyder



Situasjonsplan (se vedlegg). NB: Situasjonsplanen er ikke oppdatert i tråd med vedtak om å bevare deler av garasjeanlegget.

Eksisterende bygningsmasse foreslås transformert til bolig. Planforslaget forutsetter at deler av bevaringsverdig garasjebygg og diverse uthus/skur rives, se pkt. 4.8 og 5.3 under.

	Areal	**Bebyggelse**	**Utnyttelse**	**Uteareal**
Planområdet samlet	Ca. 1727 m^2	Ny bebyggelse: 0 m^2 Eksisterende bebyggelse som opprettholdes: Skolegata 5: ca. 176 m^2 BYA og 627 m^2 BRA Skolegata 7: ca. 170 m^2 BYA og 603 m^2 BRA Eksisterende bebyggelse som rives: ca. 240 m^2 BYA (garasje ca.	Eksisterende bebyggelse gir tillat plassering, og utgjør maksimal utnyttelse (opptil 180 m^2 BYA) og høyder, jf. § 3.1.1.a).	Krav MUA min. 25 m^2 per boenhet, jf. § 3.1.1.c).

		80 m^2) og uthus ca. 160 m^2)		

Bebyggelse markert som «*bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*» på plankartet viser tillatt plassering, og utgjør maksimal utnyttelse (opptil 180 m^2 BYA) og høyder, jf. § 3.1.1.a). I tillegg kan kommunen tillate ytterligere tiltak utenfor byggegrense til trapper, ramper etc. utover maksimal utnyttelse.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann, eller annen uopprettelig skade, må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som opprinnelig volum. Jf. § 4.1.

4.2.2 Antall boenheter

Planforslaget illustrerer åtte boenheter, men sikrer hverken antall boenheter eller en leilighetsfordeling. Dvs. at planforslaget også muliggjør et annet antall boenheter enn det som er illustrert så lenge kravene til uteoppholdsareal (§ 3.1.1.c), hensynssone kulturmiljø (H570) - bygg som skal bevares (§ 4.1), stille side (§ 3.1.1.e) og parkering (§ 3.1.1.d) innfris.

4.3 Støy (bokvalitet)

Støysituasjonen forutsetter støyskjerming for å tilfredsstille grenseverdiene i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) på uteoppholdsareal og fasade, se vedlagt støykartlegging.

Bestemmelsene § 3.1.1.e) gjør grenseverdiene i T-1442/2021 gjeldende, og stiller krav om stille side ved overskridelse. Boenheter i rød støysone skal ha minst ett soverom og halvparten av rom for støyfølsom bruk med henvendelse mot stille side, boenheter i gul støysone skal ha minimum en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Bestemmelsene § 3.1.1.a) muliggjør en opptil 1.8 meter høy støyskjerm med plassering som angitt på plankart med opptil 2 meter forskyvning. Støyrapporten forutsetter at støyskjermen plasseres over en støttemur med høyde på ca. 2 meter målt fra eksisterende terreng, jf. § 3.1.1.a). Dvs. at topp støyskjerm i praksis foreslås opptil 3.8 meter over eksisterende terreng langs østsiden av planområdet. Terrengbearbeiding utenom utredet løsning, eller alternative løsninger for demping av støy, forutsetter oppdaterte støyberegninger, jf. § 5.4.

Bestemmelsene § 6.1.3 sikrer ferdigstillelse av tiltak for demping av støy før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.4 Parkering

Bestemmelsene § 3.1.1.d) sikrer en biloppstillingsplass per boenhet. Planforslaget illustrerer fire boenheter per bygning tilsvarende ca. 64-147 m^2, og faller dermed inn under kategorien «*leilighet > 50 m^2*», dvs. at kravet er 1.5 biloppstillingsplass per boenhet. Foreslått parkeringsdekning tilsvarer normtallet for hybel/leiligheter under 50 m^2 i sentrumsplanen § 4.1.b). Parkeringsdekningen er også endret fra minimumskrav til å tilsvare normtallet.

ATP Telemark (pkt. 2.1 ovenfor) forutsetter makskrav for bilparkering, og definerer 500 meter som akseptabel gangavstand. Planområdet ligger rundt 300 meter fra nærmeste dagligvarebutikk (Spar) og 500 meter fra sentrum. Skolegata ligger også i gangavstand til buss- og togtilbudet på Notodden (Skolegata bussholdeplass og Notodden togstasjon), se pkt. 3.4 ovenfor. Planområdet oppfyller dermed krav om gangavstand til daglige gjøremål i ATP Telemark.

Normtallet i sentrumsplanen inkluderer også besøksparkering, denne forutsettes avviklet innenfor tilgrensende offentlig parkeringsplass i øst (sambruk) pga. ulikt tidspunkt for bruk, hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor som ivaretatt.

Reduksjon i parkeringsdekning er ansett å være et effektivt verktøy for mer miljøvennlige transportvalg. Den sentrale beliggenheten bidrar til fastsettelse av en lavere dekningsgrad i tråd med overordnede føringer, herunder «*Føremålet er å styrke eksisterande by- og tettstadsentra og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlege transportval, dvs. unngå ei utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårlegare tilkomst for dei som ikkje disponerar bil. Det langsiktige målet er å oppnå ein meir bærekraftig og robust by- og tettstadutvikling og å begrense klimagassutsleppa.*», ATP Telemark side 34.

Parkeringsdekningen foreslås redusert pga. sentral beliggenhet, nærhet til offentlig parkering (sambruk) og ønsket utvikling i overordnede føringer, ref. ATP Telemark.

Bestemmelsene sikrer en høyere dekningsgrad for sykler da bildekningen er lavere enn gjeldende norm (sentrumsplanen), jf. § 3.1.1.d).

Parkering skal lokaliseres innenfor felles parkeringsplass jf. §§ 3.1.1.d) og 3.2.1., men 3 parkeringsplasser kan lokaliseres innenfor boligformålet.

4.5 Trafikkløsning

Planforslaget regulerer felles atkomst og parkering mellom Skolegata 5 og 7, jf. §§ 2.2 og 3.2.1.

Planforslaget forutsetter fravik fra frisikt i kommunal vegnorm, men er iht. statlig vegnorm. Situasjonsplanen (pkt. 4.2.1) viser to sikttrekanter, den ene er iht. Notoddens kommunale vegnorm (stiplet linje på situasjonsplanen), den andre er iht. NN100:2023 Veg- og gateutforming (heltrukken linje på situasjonsplanen). Frisikt iht. kommunal norm (stiplet linje) blokkeres delvis av Skolegata 5, mens sikttrekant iht. statlig norm (heltrukken linje) viser at atkomstsituasjonen innfrir siktkrav i NN100. Den kommunale vegnormen gjelder foran ved motstrid (ref. den kommunale vegnormen), og planforslaget forutsetter derfor fravik. Skolegata har lav fart, lite trafikk (få boenheter) og bebyggelsen som reguleres er eksisterende (bevaringsverdig) situasjon. Planforslaget muliggjør felles avkjørsel og parkering i tråd med den kommunale vegnormen, og minimerer andelen harde flater (trafikkareal) innenfor planområdet. Frisikt iht. statlig norm foreslås sikret på plankartet (hensynssone H140), jf. § 4.2.

Felles adkomst til de to eiendommene forutsetter tinglyst erklæring som sikrer gjensidig vei-/atkomstrett.

4.6 Universell utforming

Det juridisk bindende dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025) muliggjør tilgjengelig adkomst frem til hovedinngang.

I henhold til TEK17 § 12-3 er det krav til heis eller løfteplattform for boligbygg i 3 etasjer. Illustrasjonsprosjektet har ikke lagt opp til innpasning av heis på bakgrunn av at den i praksis vil betjene relativt få boenheter og vil være ressurskrevende, men dette må avklares i byggesak.

4.7 Uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet i tråd med kravet i sentrumsplanen § 2.3.4, jf. § 3.1.1.c). Tellende uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3 og tilfredsstille grenseverdiene for støy i T-1442/2021, jf. §§ 3.1.1.c) og 3.1.1.e). Skissert løsning med fire boenheter gir 100 m^2 uteoppholdsareal per eiendom. Det er ikke lagt inn en fordeling av privat og felles uteoppholdsareal da inndelingen henger sammen med typologi, men bestemmelsene sikrer at felles uteoppholdsareal skal «*tilrettelegges for variert aktivitet, lek og opphold for ulike aldersgrupper*», jf. § 3.1.1.c). Utearealet ligger mellom eksisterende bebyggelse og E134, og arealet forutsetter derfor støyskjerming for å innfri krav til støy, se pkt. 4.3 ovenfor.

Bestemmelsene stiller krav om utomhusplan ved søknad om rammetillatelse, og at «*uteoppholdsareal og annet ubebygd areal*» skal «*være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan*» før bebyggelsen tas i bruk, jf. §§ 5.2 og 6.1.1.

Sentrumsplanen § 2.3.2 *Lekeplasser i nye boligområder* stiller krav om lekemuligheter på min. 50 m^2 i en avstand på 50 meter fra boligen. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til offentlige arealer med mulighet for plasskrevende lek, herunder museumsområdet og Notodden kirke. Samtidig sikrer planforslaget § 3.1.1.c) at felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for «*variert aktivitet, lek og opphold for ulike aldersgrupper*».

4.8 Kulturminner

Regulert bevaring av bygningsmasse og kulturmiljø (se pkt. 3.3 ovenfor) forstås som et eksteriørvern. Planforslaget forutsetter riving av deler av den bevaringsverdige bebyggelsen (garasje), og fasadeendringer av eksisterende hovedbygg (regulert til bevaring) for å tilfredsstille tekniske krav til bolig.

Hovedhusene foreslås sikret med hensynssone kulturmiljø (H570) og juridisk linje «*bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*» på plankartet, og dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025) gjøres juridisk bindende, jf. §§ 4.1 og 5.1. Dokumentet muliggjør bl.a. takarker, takvinduer, franske balkonger, relokalisering av hovedinngang (Skolegata 5) og reetablering av innglassede balkonger. Inndelingen hensyntar rytmen i eksisterende fasadeuttrykk.

Sentrumsplanen § 3.2.1 (3) er videreført i bestemmelsene § 5.1.

4.8.1 Takarker og franske balkonger

Innledende studier indikerer behov for takarker og takvinduer for å tilfredsstille krav til dagslys og utsyn i loftsetasjene. Takarkene følger linjen fra underliggende vindusplassering, og er trukket tilbake fra kant tak i tråd med uttalelsen til fylkeskommunen ved varsel om oppstart, ref. pkt. 6 nedenfor.

Innpasning av franske balkonger mot sør og øst foreslås for å øke bokvaliteten, henvendelsen hensyntar kulturmiljøet i Skolegata.

4.8.2 Skolegata 5

Se juridisk bindende vedlegg *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025).



Fasade øst

- Etablering av ny hoveddør m/trapp og tak
- Eksisterende takark utgår
- Etablering av tre takarker (krav dagslys TEK17)
- Reetablering av innglasset balkong (bokvalitet)
- Franske balkonger (bokvalitet)
- Rekkverk eksisterende dør (krav TEK17)
- Terrengendringer og forsegling av kjellervinduer og -dør pga. terrengtilpasninger (adkomst og uteoppholdsareal)



Fasade nord

- Terrengendringer (adkomst)



Fasade vest

- Etablering av to takarker (krav dagslys TEK17)
- Forsegling av hoveddør
- Forsegling av kjellervinduer pga. drift Skolegata



Fasade sør

- Fjerning av inngangsdør med rampeanlegg
- Reetablering av innglassede balkonger

Gjenspikret veggflate i Skolegata 5 indikerer tidligere innglassede balkonger i det sørøstre hjørne (se bilde fra 1924 med innglassede balkonger i vedlegg). Denne foreslås reetablert for å øke bokvaliteten. Inngangen i sør gir også et utfordrende utgangpunkt for inndeling av boenheter, og foreslås derfor fjernet.

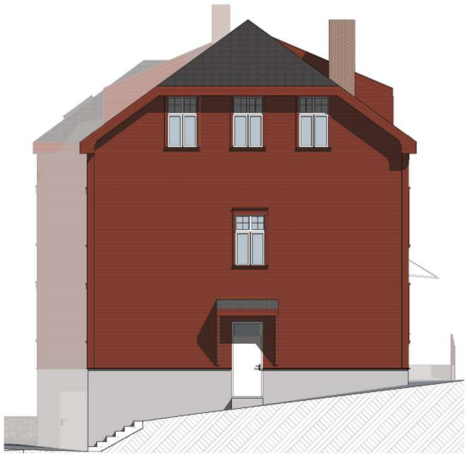
Dagens hovedinngang og fortrapp (fasade vest) leder rett ut i veibanen. Skolegata er smal langs dette partiet, og gir lite handlingsrom til bearbeiding av løsningen. Situasjonen vurderes som utfordrende for trafikksikkerheten, og hovedinngangen foreslås derfor flyttet til fasade øst, samtidig som eksisterende hoveddør fjernes og feltet tildekkes med panel for å forenkle lesbarheten.

4.8.3 Skolegata 7



Fasade øst

- Utskifting av vindu takark pga. inndeling
- Etablering av innglassede balkonger iht. opprinnelige tegninger
- Etablering av takvinduer



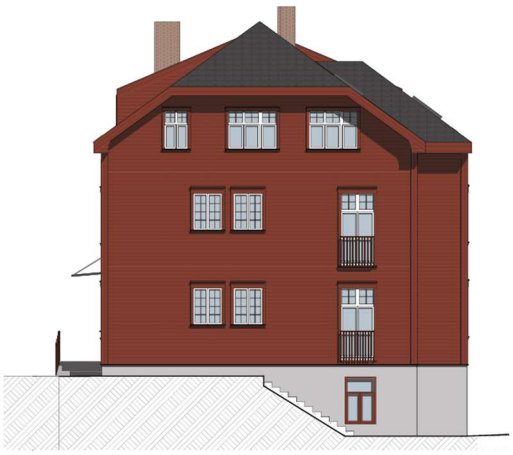
Fasade nord

- Ingen inngrep



Fasade vest

- Nytt rampeanlegg med rekkverk og tak
- Etablering av to takarker



Fasade sør

- Etablering av to franske balkonger med smalere bredde enn eksisterende vindu

Opprinnelige tegninger (se vedlegg) viser innglassede balkonger på søndre fasade, disse foreslås innpasset for å øke bokvaliteten.

4.9 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet VA og strøm. Det er mulig at anlegget må oppgraderes. Bestemmelsene § 3.1.1.f) viderefører tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget med mulighet for unntak i sentrumsplanen § 7.4.

4.10 Renovasjon

Det er avsatt plass til renovasjon med flere fraksjoner innenfor hver eiendom.

4.11 Avbøtende tiltak / løsninger ROS

I ROS-analysen er det ikke identifisert unormale risikosituasjoner som følge av planforslaget, men risikoreduserende tiltak for ivaretagelse av overvann, støy og trafikksikkerhet sikres i bestemmelsene.

Overvannshåndtering sikres iht. arealdelen § 1.6.1.2 b), tiltak skal dokumenteres i utomhusplanen, og opparbeides som en del av denne, jf. §§ 2.1, 5.3 og 6.1.1. Planområdet har en stor andel permeable flater.

Bestemmelsene gjør T-1442/2021 tabell 2 gjeldende med presiseringer, og utredede avbøtende tiltak muliggjøres, jf. §§ 3.1.1.a), 3.1.1.e), 5.4 og 6.1.3, ref. pkt. 4.3 ovenfor.

Det er i utgangspunktet lav fart og trafikkmengde i Skolegata, men hovedinngangen til Skolegata 5 foreslås flyttet, eksisterende inngang forseglet, trafikkarealet strammet opp langs planområdet og atkomst samlet, jf. §§ 2.2, 4.1, 5.2, 6.1.1 og 6.1.2. Tiltakene bidrar til et mer oversiktlig trafikkbilde.

4.12 Rekkefølgebestemmelser

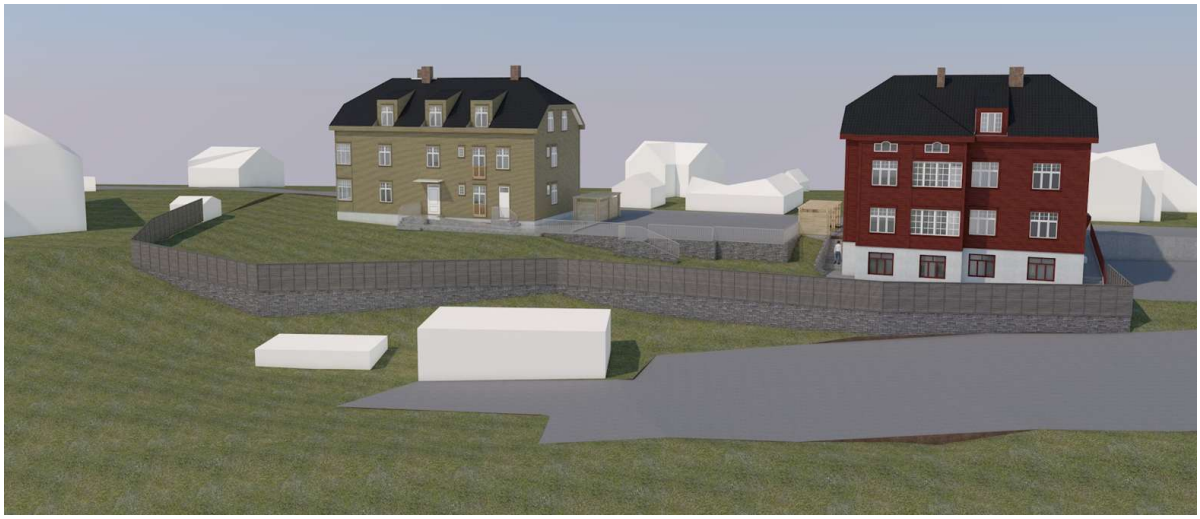
Rekkefølgebestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og annet ubebygd areal (§ 6.1.1), felles atkomst (§ 6.1.2) og nødvendige tiltak for demping av støy (§ 6.1.3) ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er iht. regulert arealbruk i kommunedelplanen for sentrum (bolig), men forutsetter riving av objekt regulert til bevaring (garasjeanlegget), se pkt. 5.3 under.

5.2 Landskap og stedets karakter (uteområder)



Planområdet sett fra øst med ny støttemur og støyskjerm.

Planområdet er relativt bratt, og planforslaget forutsetter derfor en stedvis opptil 2 meter høy støttemur for å tilfredsstille krav til helning på uteoppholdsarealet, jf. § 3.1.1.a) og 3.1.1.c). Støttemuren bidrar også til nødvendig høyde på støyskjermen (ca. 1.8 m), se vedlagt støyutredning, jf. § 3.1.1.a). Dvs. at støyskjermen kan være lavere og uteoppholdsarealet større pga. høyden på støttemuren. Til sammen bygger støttemur og støyskjerm opptil 3.8 meter over eksisterende terreng, og vil derfor være godt synlig fra øst. Terrenget kan bearbeides ytterligere, men dette forutsetter nye støyberegninger, ref. pkt. 4.3 ovenfor. Det er diverse eksisterende grunn- og støttemurer langs østsiden av planområdet i dag, stedvis relativt høye inkl. skur-/uthusbebyggelse, endringen er plassering nærmere E134 og nødvendig lengde på støttemur og støyskjerm (opptil ca. 80 m).

5.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Gjenbruk av Skolegata 5 og 7 vurderes som det beste vernet for bebyggelsen, men forutsetter fasadeendringer for å innpasse boligformålet. Endringene er hovedsakelig lagt til øst- og sørsiden, mm. inngrepet er nødvendig (takarker og hoveddør), for å minimere virkningen på kulturmiljøet. Takarker, franske balkonger og ny hoveddør (Skolegata 5) følger de vertikale vinduslinjene, og underordner seg det eksisterende fasadeutrykket. Takarkene er høyere enn eksisterende takarker for å gi bedre bokvalitet og innpasse underliggende vindusformat, dette gir større veggflate mot gavlsidene, men vil i praksis være lite synlig fra bakkeplan. Reetablering av de innglassede balkongene gir en mer åpen/transparent fasade med mindre veggflate. Alle vinduer foreslås erstattet med opprinnelig vindusinndeling. Illustrert rekkverk består av slanke vertikale metallspiler for å gi transparens og subtil markering/detaljering. De foreslåtte endringene gir en mer brukbar og robust bygningsmasse tilpasset boligformålet, samtidig som inngrepene innordner seg det historiske uttrykket og kulturmiljøet.

Garasjeanlegget er regulert til bevaring, det er bygd på i flere omganger, og var i bruk som brannstasjon mellom 1950- og 1980-tallet. Planområdet er generelt preget av forfall, istandsetting/renovering av bygningsmassen vil være svært ressurskrevende, og planforslaget prioriterer derfor vern av hovedhusene da de disse har størst gjenbruksverdi og betydning for kulturmiljøet. Deler av garasjeanlegget rives for å muliggjøre flere parkeringsplasser og en felles avkjørsel.

5.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert naturmangfold innenfor planområdet i artsdatabanken, og hensynet til nml. §§ 4 og 5 vurderes derfor å være ivaretatt, se pkt. 3.1 ovenfor.

5.5 Klimagassutslipp

Det er ikke gjennomført klimagassberegninger, men ombruk/transformasjon av eksisterende bygningsmasse er i tråd med *Statlige planretningslinjer for klima og energi* pkt. 2.3.

5.6 Trafikkforhold

Skolegata er smal forbi planområdet, opparbeidet veibredde er ca. 5 meter, og går særlig tett på vegglivet til Skolegata 5. Regulert veibredde i sentrumsplanen er ca. 8 meter, planforslaget innebærer en generell reduksjon i regulert veibredde på mellom 0.7 og 2 m, se pkt. 4.1.1.

I praksis er gjeldende regulering selvmotsigende med veiformål som delvis overlapper bevaringsverdig bygningsmasse på begge sider av Skolegata. Langs vestsiden av veien ligger vegglivet til Skolegata 4 (uthus) i formålsgrensen mellom veg og bolig. Alternative tiltak til en eventuell breddeutvidelse kan for eksempel være enveiskjøring eller stengning.

Planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende (opparbeidet) situasjon. Oppstramming av gateløpet og definert avkjørsel gir et mer oversiktlig trafikkbilde sammenlignet med dagens situasjon. Hovedinngangen til Skolegata 5 foreslås flyttet til østsiden av bygningen av hensyn til trafikksikkerhet, se fasadetegninger (pkt. 4.8.2), kjellervinduene foreslås også forseglet. Trafikkforhold iht. pkt. 4.4 og 4.5 vurderes derfor å gi en tryggere trafikksituasjon i Skolegata. Rekkefølgekravene sikrer opparbeidelse av arealet innenfor planområdet (ubebygd areal) i tråd med godkjent utomhusplan og felles atkomst, jf. §§ 6.1.1 og 6.1.2.

Det er ikke gjennomført trafikktellinger av dagens situasjon, men generert trafikkmengde iht. planforslaget (1 biloppstillingsplass per boenhet) vurderes som beskjeden, ref. pkt. 4.4.

5.7 Barns interesser

Som redegjort for i pkt. 3.5, så er planområdet dårlig egnet for lek i dag, og det finnes bedre egnede arealer i nærområdet. Planforslaget innebærer opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal, samt en mer avklart trafikksituasjon, og barns interesser iht. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging vurderes å være ivaretatt.

5.8 Støy

Planforslaget forutsetter støyskjerm for å tilfredsstille grenseverdiene på uteoppholdsareal og fasade, ref. pkt. 4.3 ovenfor. Det foreslås ingen boenheter med dempet fasade, og stille side sikres i bestemmelsene, jf. § 3.1.1.e).

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Felles adkomst til de to eiendommene forutsetter tinglyst erklæring som sikrer gjensidig vei-/atkomstrett over annenmanns grunn.

5.10 Avveining av virkninger

Planforslaget muliggjør inngrep i den bevaringsverdige bygningsmassen, herunder innpasning av takarker, takvinduer, franske og innglassede balkonger, flytting av hoveddør mm. for å innfri tekniske krav og oppnå god bokvalitet. Inngrepene er nødvendige for å innpasse boligformålet, og vurderes å hensynta kulturmiljøet og den bevaringsverdige bygningsmassen.

Planforslaget forutsetter riving av deler av det bevaringsverdige garasjeanlegget da istandsetting av hovedhusene prioriteres pga. brukbarhet og betydning for kulturmiljøet, samt muliggjør felles atkomst. Deler av garasjebygget med saltak og tilhørende pumpehus skal bevares og det oppfordres til bevaring gjennom bruk. Felles avkjørsel forutsetter fravik fra den kommunale vegnormen pga. sikt.

I tillegg nødvendiggjør boligformålet støttemur og støyskjerm pga. krav til uteoppholdsareal og støysituasjonen som vil gi visuell virkning mot øst (E134).

Regulert veibredde i Skolegata reduseres langs planområdet som følge av planforslaget, men viderefører opparbeidet kjørebredde. Trafikk til og fra området foreslås samlet til en felles avkjørsel, og hovedinngangen i Skolegata 5 flyttet bort fra kjørearealet.

Planforslaget muliggjør varig vern gjennom bruk.

6 Planprosessen

6.1 Varsel om oppstart

Notodden kommune kunngjorde oppstart av planarbeid i Telen (papirutgave) torsdag 21. august, på kommunens nettside for høringer og kunngjøringer, samt forslagsstillers hjemmeside. Varsel til høringspartene, inkludert naboer, ble sendt ut samme dag via altinn og e-post. Høringsfristen var satt til fredag 19. september, og det kom inn fem uttalelser i løpet av høringsperioden.

6.2 Innkomne innspill

Forhåndsuttalelsene er oppsummert og kommentert i dokumentet *Behandling av forhåndsuttalelser*.

Samtlige uttalelser inngår i vedlegget *Samledokument forhåndsuttalelser Skolegata 5 og 7*.