Notodden kommune

Vedtatt dato: 10.09.2026
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Skolegata 5 og 7

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 243/170 og 243/86 m.fl.

PlanID 202501

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern og gjenbruk av Skolegata 5 og 7 gjennom omregulering til bolig og sikring av bygg som skal bevares.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Overvann

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

Overvann skal tas hånd i tråd med Notodden kommunes VA-norm.

2.2. Atkomst

Planområdet skal ha felles avkjørsel som vist på plankartet med pil.

2.3 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 4 i Klima- og miljødepartementets rundskriv T-1442/2021 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for å begrense støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boligbebyggelse

3.1.1.a. Utnyttelse, plassering og høyder

Bebyggelse markert som «*bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*» på plankartet viser tillat plassering, og utgjør maksimal utnyttelse (opptil 180 m^2 BYA) og høyder. Byggegrense sammenfaller med juridisk linje «*bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*» der denne ikke er angitt på plankartet.

I tillegg kan det tillates renovasjonsanlegg, postkassestativ, overdekket sykkelparkering, platting, trapper, ramper, levegger, støttemurer og støyskjerm o.l. oppført utenfor byggegrense og utover maksimal utnyttelse.

Parkering på terreng skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Det kan tillates en støttemur med høyde opptil 2 meter og plassering som angitt på plankartet. Avvik på opptil 2 meter fra juridisk linje kan tillates.

Det kan tillates oppført en støyskjerm med høyde opptil 1.8 meter over ferdig planert terreng (støttemur) og med plassering som angitt på plankartet. Avvik på opptil 2 meter fra juridisk linje kan tillates.

3.1.1.b. Utforming

Frittstående konstruksjoner som renovasjonsanlegg, postkassestativ o.l. skal utformes med en samordnet og konsekvent bruk av materialer av god kvalitet som tåler forventet bruk, dominerende materiale skal være tre. Utforming og fargebruk skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet for øvrig.

Trapper og ramper skal oppføres som en integrert del av landskapet i et materiale som harmonerer med uteområdet og bebyggelsen for øvrig.

Støyskjermen skal utføres i tre og være tett mot bakken, eventuelt med innslag av glass.

3.1.1.c. Uteoppholdsareal

Det skal etableres minst 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

Tellende uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3.

Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for variert aktivitet, lek og opphold for ulike aldersgrupper.

3.1.1.d. Parkering

Det skal etableres plass for en bil og minimum to sykler per boenhet.

Parkering skal lokaliseres innenfor felles parkeringsplass jf. § 3.2.1. 3 parkeringsplasser kan lokaliseres innenfor boligformålet.

3.1.1.e. Støy

Grenseverdiene for støy i tabell 2 i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) skal gjelde med følgende presiseringer:

- Boenheter i rød støysone skal ha minimum en stille side hvor minst ett soverom og halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
- Boenheter i gul støysone skal ha minimum en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Tellende uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i T-1442/2021.

3.1.1.f. Fjernvarme

Tiltak over 250 m^2 omfattes av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

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.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.f_Parkeringsplass

Parkeringsplassen skal være felles for gnr./bnr. 243/86 og 243/170.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Hensynssone bevaring - kulturmiljø (H570)

Bygninger som er avmerket på plankartet med symbolet «*bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*», tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget utover prinsipielle fasadeendringer som vist i dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025). Dokumentet gjelder kun elementer innenfor bevaringslinjen.

Utover endringene som fremgår av dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025), skal bygningenes eksteriør bevares uendret, eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse søkes tilbakeført.

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.

4.2. Hensynssone sikringssone - frisikt (H140)

I frisiktsonen skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

Det kan tillates enkeltstående trær med stammeomkrets inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5. Dokumentasjonskrav

5.1. Kulturminner

Alle søknadspliktige tiltak som berører bygninger som skal bevares (jf. § 4.1), og som ikke fremgår av dokumentet *Fasadeendringer Skolegata 5 og 7* (datert 07.11.2025), skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse før det fattes vedtak.

5.2. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise ferdig opparbeidet tomt, herunder inngang til bygninger, oppholdsareal inndelt i felles og private arealer, vegetasjon, møblering, lekeapparater, material- og fargebruk, eksisterende og nytt terreng med kotehøyder, overgang tilgrensende terreng, trapper, ramper, gangsoner/-forbindelser (inkludert stigningsforhold), støttemurer, kanter, gjerder/rekkverk og andre sikringstiltak, støyskjerming,

pergola og andre konstruksjoner, felles atkomst og bilparkering, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og overvannshåndtering.

5.3. Overvann

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt iht. § 2.1. Valgte løsninger skal begrunnes.

5.4. Støy

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn støyfaglig dokumentasjon på at tiltaket innfrir krav til støy iht. § 3.1.1.e).

6. Rekkefølgekrav

6.1. Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1. Uteoppholdsareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal uteoppholdsareal og annet ubebygd areal innenfor byggeområdet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

6.1.2. Felles atkomst og parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal felles atkomst og parkering være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

6.1.3. Støy

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal tiltak for demping av støy som er nødvendig for å oppfylle krav til støynivå på uteareal og fasade være ferdigstilt.

6.1.4 Bevaring av garasje

Garasjebygget med saltak og tilhørende pumpehus skal bevares. Innvendig kan det f.eks legges opp til boder for leilighetene. Dette er bevaring gjennom bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Fasadeendringer Skolegata 5 og 7 (datert 07.11.2025)