Notodden kommune

Arkivsaksnummer: 2025/4386-15
Saksbehandler: Stine Langen

SÆRUTSKRIFT

2.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
24/2026	Teknisk utvalg	03.06.2026
31/2026	Kommunestyret	17.06.2026

Vedtak i Kommunestyret - 17.06.2026:

1. Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 vedtas i henhold til plan- og bygningslovens §12-12, jf. høringsforslaget, men noen forslag til endringer i bestemmelser og planbeskrivelse som framgår av kap. 5.

2. Planen fremgår av vedlagt plankart, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.

3. Endring av bestemmelsene i reguleringsplanen, jf. vedlegg *Bestemmelser-Skolegata-til-2gangsbeh*:

   Følgende erstatter punkt 6.1.4 som omhandler riving 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.

Behandling i Kommunestyret - 17.06.2026:

Endringsforslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt, framsatt av Bjørn Berg (SV):

Endre pkt. 6.1.4 som omhandler riving av garasje

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

Votering:

Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret ble satt opp mot endringsforslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt.

Endringsforslaget fra Ap, Sp, SV og Rødt ble vedtatt med 25 mot 16 stemmer.

Følgende representanter stemte for endringsforslaget fra Ap, Sp, SV og Rødt:

- Arbeiderpartiet: *Gry Fuglestveit (Ap), Frode Paulsen (Ap), Solveig Randbye (Ap), Paul Rokstad (Ap), Lise Wiik (Ap), Katherine Pettersen (Ap), Ole H. Skogen (Ap), Halvor R. Skullerud (Ap), Anne K. Vik (Ap), Johannes Odden (Ap), Tone M. Steinhaug (Ap), Hanne Thürmer (Ap) og Trond Bakken (Ap).*
- Senterpartiet: *Nuno Marques (Sp), Tor Borgejordet (Sp) og Stein Dahler (Sp).*
- Sosialistisk Venstreparti: *Ester R. Bakka (SV) og Bjørn E. Berg (SV).*
- Rødt: *Marit Holm (R), Geir Gåsodden og Morten Halvorsen (R).*
- Høyre: *Anne M. Gangsøy (H) og Borgar Løberg (H).*
- Uavhengig: *Cecilie Lerstang (UAVH) og Henrik Bakke (UAVH).*

Følgende representanter stemte for Teknisk utvalgs innstilling til kommunestyret:

- Fremskrittspartiet: *Arve Berntsen (FrP), Benjamin Karlsen (FrP), John Olav Holte (FrP), Helge Rauland (FrP) og Ole Christian Rønning (FrP).*
- Kristelig Folkeparti: *Kjetil Mikkelborg (KrF), Terje Nyvoll (KrF) og Anita Nyvoll (KrF).*
- Venstre: *Inger Marie Vatne (V) og Michail Siouzios (V).*
- Høyre: *Tonje H. Brokke (H), Liv Mette Tveiten (H), Roger Heimdal (H), Lene H. Krosshus (H), Thomas C. Tinne (H), Tor S. Simones (H).*

Endringsforslaget fra Ap, Sp, SV og Rødt ble vedtatt med 25 mot 16 stemmer.

24/2026 2.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7

Vedtak i Teknisk utvalg - 03.06.2026:

1. Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 vedtas* i henhold til plan- og bygningslovens §12-12, jf. høringsforslaget, men noen forslag til endringer i bestemmelser og planbeskrivelse som framgår av kap. 5.

2. Planen fremgår av vedlagt plankart, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.

*Bestemmelsene i reguleringsplanen vedtas med følgende endringer i vedlegg *Bestemmelser-Skolegata-til-2gangsbeh*:

Følgende erstatter punkt 6.1.4 som omhandler riving av garasje:

Før endelig vedtak om riving av hele eller deler av gammel garasje/brannstasjon eventuelt fattes, skal den fotodokumenteres utvendig og innvendig.
Tegninger og dokumentasjon om eiendommen hentes fram fra kommunens arkiv.
Bygningens første historie hentes fram fra kommunens historiske møteprotokoller.
En ber om at muligheten for å beholde og bevare bygget med saltak og tilhørende pumpestasjon blir vurdert. Innvendig kan det f.eks legges opp til boder for leilighetene. Dette er bevaring gjennom bruk.

Behandling i Teknisk utvalg - 03.06.2026:

Endringsforslag fra Marit Holm (R):

Endringsforslag til bestemmelsene i reguleringsplanen, jf. vedlegg *Bestemmelser-Skolegata-til-2gangsbeh*:

Følgende erstatter punkt 6.1.4 som omhandler riving av garasje:
Før endelig vedtak om riving av hele eller deler av gammel garasje/brannstasjon eventuelt fattes, skal den fotodokumenteres utvendig og innvendig.
Tegninger og dokumentasjon om eiendommen hentes fram fra kommunens arkiv.
Bygningens første historie hentes fram fra kommunens historiske møteprotokoller.
En ber om at muligheten for å beholde og bevare bygget med saltak og tilhørende pumpestasjon blir vurdert. Innvendig kan det f.eks legges opp til boder for leilighetene. Dette er bevaring gjennom bruk.

Votering:

Rådmannens innstilling, inkludert endringsforslaget fra Holm (R) som omfatter endring i punkt 6.1.4 i reguleringsbestemmelsene ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

1. Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 vedtas i henhold til plan- og bygningslovens §12-12, jf. høringsforslaget, men noen forslag til endringer i bestemmelser og planbeskrivelse som framgår av kap. 5.

2. Planen fremgår av vedlagt plankart, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.

1. Sammendrag ved 2.gangsbehandling i Teknisk utvalg:

Forslag til detaljregulering av Skolegata 5 og 7 ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg 4.2.2026 og var på høring/offentlig ettersyn i perioden 18.2.-3.4.2026. Det kom inn 3 høringsuttalelser.

Med bakgrunn innkomne uttalelser under høringen foreslår rådmannen at høringsforslaget av planen vedtas, men med noen endringer i bestemmelser og planbeskrivelse jf saksfremstillingens kap. 5.

2. Bakgrunn for saken:

Kommunen har den 10.11.2025 mottatt forslag til detaljregulering av Skolegata 5 og 7. Notodden kommune er forslagsstiller og Topic Arkitekter As er konsulent for planarbeidet. Kommunen ønsker å transformere de to hovedhusene i Skolegata 5 og 7 til bolig.
Bygningene er i dag avsatt til bevaring i kommunedelplan for sentrum og vernet foreslås videreført med hensynssone kulturmiljø og bevaring av bygg.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg 4.2.2026. Teknisk utvalg vedtok å sende forslag til detaljregulering på høring/offentlig ettersyn som rådmannens innstilling, men med følgende tilleggspunkt i vedtaket:
«Teknisk utvalg ber administrasjonen se på løsninger for å implementere/legge til heis og bevare vernet garasje i planen for Skolegata 5 og 7.»

3. Innkomne uttalelser ved høring/offentlig ettersyn:

Forslaget til detaljregulering ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg den 4.2.2026. Planforslaget har etter dette ligget ut til offentlig ettersyn/høring fra 18.februar – 3.april 2026 og det er kommet inn 3 uttalelser.

Innkomne uttalelser refereres under med rådmannens kommentarer.

<u>Telemark fylkeskommune, datert 24.3.2026</u>
Fylkeskommunen er glad for at kommunens barnerepresentant ble involvert i planprosessen. De ser det som positivt at uteoppholdsarealene blir skjermet for støy ved etablering av støyskjermer og registrerer at rekkefølgekravene sikrer akseptable støynivåer for både bolig og uteoppholdsarealer før det gis midlertidig brukstillatelse. De ser det også som positivt at uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Fylkeskommunen viser til regional klimaplan for Telemark og anbefaler i tråd med denne at det settes krav til miljøsertifiserte leverandører av varer og tjenester, samt lavt klimafotavtrykk for gjennomføring av byggeprosjektet. Det bør også vurderes å sette krav til fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg og anleggsplasser.

Fylkeskommunen uttrykker videre at det er svært positivt at kommunen legger til rette for ny bruk og videre vern av bygningene. De mener bestemmelsene i planen er gode og vil ivareta bygningene på en god måte. De vurderer de som synd at garasjen ikke blir bevart, men har forståelse for at rivning er nødvendig for å kunne benytte området til parkering. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å se på alternativer for bevaring, og om det er mulig å flytte bygningen. Før rivning bør kommunen stille krav til at bygningen dokumenteres godt utvendig og innvendig med foto og oppmåling.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen tar uttalelsen til etterretning og viser til sine vurderinger i kap 4.

<u>Statens vegvesen, datert 27.3.2026</u>
Statens vegvesen uttaler at tiltaket må kunne betraktes som positivt med tanke på helhetlig bypolitikk da det legger til rette for boliger svært sentralt i Notodden og kan ventelig heve det generelle by- og bomiljøet gjennom å utbedre og ta i bruk bygninger og uteområder som i dag fremstår som slitte.

De registrerer at planområdet er utsatt for støy fra E134 Kongsbergvegen og forutsetter at støyskjerm blir etablert som beskrevet. Statens vegvesen tar ikke på seg ansvar for eventuelle mangler i forhold til støyskjerming eller senere driftsansvar for støyskjerm.

Når det gjelder selve Skolegata så er denne kommunal og de viser til Notodden kommune som vegholder.

Rådmannens kommentar:
Det settes rekkefølgekrav i planen til etablering av støyskjerm. Uttalelsen fra Statens vegvesen tas ellers til orientering.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 30.3.2026

Støy
Statsforvalteren viser til støyfaglig utredning som viser at Skolegata 5 og 7 ligger i henholdsvis gul støysone med opptil 64 dB på fasade, og rød støysone med opptil 66 dB på fasade. Statsforvalteren peker på at gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, mens rød støysone i utgangspunktet ikke er egnet for støyfølsom bebyggelse. Likevel kan utvikling av sentrumsområdet gi grunnlag for å vurdere utbygging i rød støysone.

Statsforvalteren registrerer at sentrumssonen i Notodden ikke er klart avgrenset i overordnede planer, men at kommunen oppgir at dette området bør anses som sentrum, og Statsforvalteren legger dette til grunn. Statsforvalteren viser til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)», kap. 3.1.3, om at «Det bør spesifikt stå i bestemmelsene at det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone.». De kan ikke se at bestemmelsene i overordnede planer åpner for dette. Statsforvalteren etterlyser en helhetlig vurdering av helsekonsekvens før kommunen kan tillate støyfølsom arealbruk i rød støysone.

Statsforvalteren registrerer at det foreslås en støyskjerm som avbøtende tiltak og at denne støyskjermen er sikret i plankart og bestemmelser. Støyskjermen gir god effekt for uteoppholdsarealet og nedre etasjer, men høyeste støynivå ved fasade er i øvre del av gul sone for Skoleveien 5 og i rød støysone for Skoleveien 7. Dersom Skoleveien 7, som er i rød støysone, skal brukes til støyfølsomt formål, anbefaler Statsforvalteren at det vurderes om det kan tas ytterligere grep for å skjerme for støy. Videre bør det gjøres en helhetlig vurdering av egnetheten og gjøres en medisinskfaglig rådgivning.

Statsforvalteren registrerer at planforslaget illustrerer fire leiligheter per bygg, men at bestemmelsene åpner for en annen sammensetning så lenge krav til uteoppholdsareal, parkering, bevaring og støy innfris. Det er derfor uklart hvordan inndelingen blir, og hvilke boenheter som vil ha krav om gjennomgående leiligheter og naturlig stille side for å tilfredsstille kvalitetskriteriene i støyretningslinje T-1442.
Høyt støynivå bør gi skjerpede krav om plassering av rom til støyfølsomt bruksformål i boliger, jf. kap. 4.1 i støyretningslinje T-1442. Det anbefales graderte krav som skiller mellom nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone og rød støysone. Bestemmelsene har tatt inn et krav om stille side, men skiller imidlertid kun mellom gul og rød støysone. Vi anbefaler å endre bestemmelsene på dette området slik at kravene til antall soverom på stille side for boenheter i nedre del av gul støysone skjerpes.

Når det gjelder støy i anleggsfasen anbefaler Statsforvalteren at det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at anbefalte støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) tabell 4, skal følges i bygge- og anleggsfasen. Dette bør fortrinnsvis sikres ved at det klargjøres at støyretningslinjen skal gjelde i sin helhet.

Luftkvalitet

Statsforvalteren peker på at planområdet kan være utsatt for luftforurensning fra E134/Kongsbergvegen og at bolig anses som bruksformål som er følsomt for luftforurensning. De viser til at hensynet til luftkvalitet i planområdet ikke er beskrevet i saken.

Statsforvalteren påpeker at kommunen ikke har utarbeidet luftsonekart som viser utbredelse og konsentrasjon av luftforurensning i kommunen. Av karttjenesten Luftkvalitet i Norge (Miljødirektoratet m.fl.) kan man se at planområdet jevnlig er i gul sone for luftkvalitet (moderat luftforurensning) og på enkelte dager og tidspunkt ila. dagen er i rød sone for luftkvalitet (høy luftforurensning). Dette vil variere betydelig ila. året, og karttjenesten representerer kun et øyeblikksbilde.

I henhold til retningslinje T-1520 er det luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO_2) som skal vurderes i plansammenheng. Retningslinjene angir anbefalte grenser for luftforurensning og kriterier for inndeling i gul og rød sone. Dersom det er overskridelse av nedre grense for gul sone, bør det utarbeides kart som viser utbredelse og konsentrasjon av luftforurensning. Statsforvalteren peker på at dette vil hovedsakelig være aktuelt i områder hvor største trafikkmengde er over 8.000 årsdøgntrafikk (ÅDT). På E134/Kongsbergveien er det registrert ÅDT på 11.200. Dette, sammen med at planområdet ligger i 30-40 meters avstand fra veien, og at karttjenesten nevnt over viser tidvise overskridelser, taler for at det bør utarbeides luftsonekart for Notodden kommune, og at hensynet til luftkvalitet bør vurderes i denne plansaken.

Statsforvalteren registrerer også at det ikke er vurdert noen avbøtende tiltak. I henhold til retningslinje T-1520 er det viktig både å ta hensyn til områdets egnethet for ulik arealbruk ut fra luftforurensningsforhold, og hvilke avbøtende tiltak som bør gjennomføres. Det bør vurderes hvilke plangrep som kan tas for å oppnå best mulig luftkvalitet, både på leke- og uteoppholdsarealer og for inneklima. De avbøtende tiltakene må videre sikres i bestemmelsene.

I tillegg vil Statsforvalteren påpeke at i henhold til retningslinjene kan det være samspillseffekter mellom støy og luftforurensing som øker risiko for støyplager og negative helsekonsekvenser. Både T-1442 og T-1520 viser til at det bør tas særlige hensyn i planleggingen dersom et område er utsatt for både luftforurensning og støynivåer over grenseverdiene. Statsforvalteren mener at det i spesielt utsatt områder bør utføres en medisinskfaglig og helhetlig vurdering av samspillseffektene, og helsekonsekvensene dette eventuelt medfører, før man åpner opp for boligformål.

Barn og unge

Statsforvalteren minner om at arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og viser til rikspolitiske retningslinjer, rundskriv og veiledere om som omhandler barn og planlegging. I tillegg viser de til kommunedelplanens retningslinjer for lekeplasser og uteoppholdsarealer, hvor det i punkt 4 og 7 stilles krav om at lekeområder og gangadkomst skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Oppsummert vurderer Statsforvalteren at planforslaget har vesentlige avvik fra støyretningslinjen og retningslinje for luftkvalitet som gir grunnlag for å vurdere innsigelse. Samtidig ser Statsforvalteren at planforslaget følger opp overordnede mål knyttet til arealbruk og økt boligbebyggelse, samt kommunens egne mål om boligutvikling i sentrum. De legger også vekt på lokaldemokratiet. Etter en helhetsvurdering fremmes ikke innsigelse, men Statsforvalteren har et sterkt faglig råd.

Universell utforming

Statsforvalteren påpeker at planforslaget må sikre universell utforming.
På denne bakgrunn oppfordrer Statsforvalteren til å foreta en grundig vurdering av alternative løsninger for å sikre universell utforming. Selv om planbeskrivelsen peker på at innpassing av heis eller løfteplattform vil være ressurskrevende og betjene et begrenset antall boenheter, bør dette alene ikke tillegges avgjørende vekt. Økonomiske hensyn er relevante, men de må vurderes opp mot nasjonale føringer om universell utforming, der hovedløsningen skal kunne brukes av flest mulig. Universell utforming er et overordnet mål i planleggingen, og eventuelle unntak bør bygge på konkrete tekniske eller vernefaglige hindringer, ikke primært økonomiske vurderinger eller at

brukergruppen anses som liten.

Vernet garasje
Statsforvalteren viser til at Teknisk utvalg har bedt om at det vurderes løsninger for å bevare den vernede garasje i planen, og at kommunen har bedt om innspill til dette i høringen. Statsforvalteren peker på at det må sikres tilstrekkelig størrelse på uteoppholdsarealene som er sikret mot støy og luftforurensning. Hvor vidt garasjen skal bevares eller rives vil ikke ha vesentlig betydning for interessene Statsforvalteren er satt til å ivareta.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen tar uttalelsen til etterretning og viser til sine vurderinger i kap 4.

4. Rådmannens vurderinger:

4.1 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra E134 og støyberegninger viser at det er behov for støyskjerming av uteoppholdsarealer. Støynivået er i gul og til dels rød støysone.

Statsforvalteren peker på at utvikling av sentrumsområdet kan gi grunnlag for å vurdere utbygging i rød støysone, men at dette burde vært avklart i overordnet plan. Videre vises det til at sentrumssonen i Notodden er ikke klart avgrenset i overordnede planer. Her vil rådmannen presisere at planområdet ligger innenfor kommunedelplan sentrum og er å definere som en del av sentrum på Notodden. I pågående arbeid med sentrumsstrategien er det en målsetting at flere skal bo sentrumsnært. Skolegata ligger innenfor «10-minutters-byen», altså med 10 minutter eller mindre i gangavstand til sentrumskjernen.

Statsforvalteren peker på at støyskjermingen kun vil skjerme for støy på uteareal ene og nedre etasjer, men ikke for fasade på øvre etasjer. Selv om reguleringsplanen åpner for andre sammensetninger av leiligheter i byggene så vil bestemmelsene pkt 3.1.1.e om støy fremdeles være styrende. Her settes det krav om at boenheter i rød støysone skal ha minimum en stille side hvor minst ett soverom og halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres. For boenheter i gul støysone settes det krav om at de skal ha minimum en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres. En naturlig stille side vil kunne oppnås mot den lite trafikkerte Skolegata, tilstøtende småhusbebyggelse og Skoland aktivitetshus med tilhørende parkareal. Det stilles rekkefølgekrav i planen om at det skal sendes inn støyfaglig dokumentasjon på at tiltaket innfrir krav til støy.

Rådmannen viser til støyretningslinjene der det er lagt vekt på 3 kvalitetskriterier:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- Stille side

Ved hjelp av støyskjerming vil tilfredsstillende støyforhold oppnås for felles uteareal, og det vil sikres tilgang til stille side for alle boenheter gjennom reguleringsbestemmelsene. Krav til støyforhold innendørs følger av byggteknisk forskrift. Det vurderes dermed at planforslaget vil oppfylle kvalitetskriteriene for støy gitt i retningslinje T-1442/2021.

Statsforvalteren anbefaler også at det det innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at anbefalte støygrenser skal følges i bygge- og anleggsfasen og at dette fortrinnsvis bør sikres ved at det klargjøres at støyretningslinjen skal gjelde i sin helhet. Rådmannen vil foreslå å sette bestemmelser om at grenseverdiene i støyretningslinjen skal legges til grunn for å begrense støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

4.2 Luftkvalitet

Statsforvalteren har sterke faglige råd om at det bør gjøres nærmere undersøkelser av luftkvalitet for å avgjøre om Skolegata 5 og 7 er egnet til boligformål, samt vurdere avbøtende tiltak. Det vises blant annet til karttjenesten Luftkvalitet i Norge fra Miljødirektoratet. Det er ingen målestasjoner for luftkvalitet på Notodden, men karttjenesten viser beregnet luftkvalitet i form av gjennomsnittlig konsentrasjon over ett år (årsmiddelkonsentrasjon) av henholdsvis svevestøv og NO_2(nitrogendioksid), samt varslet luftkvalitet for hver enkelt dag. I henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) bør det utarbeides kart som viser utbredelse og konsentrasjon av luftforurensning dersom konsentrasjonene overskridelser nedre grense for gul sone for svevestøv og NO_2.

Svevestøv (PM_{10})

Beregningene viser at årsmiddel for svevestøv (PM_{10}) på Notodden ligger utenfor gul sone, med konsentrasjoner mellom 0-15 µg/m3. Det er også gjort beregninger av korttidsmiddel, altså de 26 høyeste døgnmiddelkonsentrasjonene for svevestøv, som også havner utenfor gul sone. Det kan likevel være at daglig varsel om luftkvalitet på Notodden kan varsle konsentrasjoner av svevestøv på enkelte dager som havner innenfor gul sone. Rådmannen vektlegger beregningene av middelverdiene og ser på bakgrunn av det ikke grunn til å gjøre undersøkelser av svevestøv for dette området.

Nitrogendioksid (NO_2)

Beregninger med årsmiddel av NO_2 viser at Skolegata ligger i grensen på gul sone og at kilden i hovedsak er eksos. Gul sone tilsvarer 10-32 µg/m3.



Figur 1 Beregnet årsmiddelkonsentrasjon av NO_2, utbredelse av gul sone.

Ifølge karttjenesten gir årsmiddelkartet gir en indikasjon på hvor de mest forurensede områdene i kommunen er og hvilke kilder som bidrar til forurensingen, men kan ikke brukes til å avgjøre om en kommune bryter grenseverdiene. Gul sone utgjør områder som er over luftkvalitetskriteriet, men under grenseverdien. Beregningene for Notodden viser at arealer rett ved E134 i Notodden sentrum er i gul

sone. Beregningene av korttidsmiddel med de 19 høyeste timemiddelkonsentrasjonene av NO_2 viser at hele sentrumsområdet er utenfor gul sone. På samme måte som for svevestøv vil likevel daglig varsel om luftkvalitet kunne varsle større konsentrasjoner av NO_2 på enkelte dager.

NO_2 kommer i hovedsak fra forbrenningsmotoren og konsentrasjonen av NO_2 er særlig utsatt for å bli høy på kalde dager med lite vind. Med stadig økende andel av el-biler og utvikling av bilmotorer forventes det at luftforurensing med NO_2 langs veger vil avta. Denne utviklingen styrkes også opp av fremskrevet årsmiddel for Notodden, der det er beregnet at i 2030 vil hele byen være utenfor gul sone.

Luftvarsel

Statsforvalteren etterlyser luftsonekart som viser utbredelse, konsentrasjon og luftforurensing i kommunen. Rådmannen vil ta dette til etterretning og ser dette som aktuelt å vurdere i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan for sentrum.

Hvor mye de enkelte kildene bidrar til konsentrasjonen av luftforurensning i luften vi puster inn, avhenger av hvor og når utslippene finner sted, topografi og meteorologiske forhold. Skolegata ligger på en høyde ovenfor E134 og på den måten ligger topografien i området til rette for god utskifting av luft. De daglige luftvarslene viser at økt luftforurensning knyttet til vegtrafikk oftest skjer til visse tidspunkt i løpet av en dag; henholdsvis morgen- og ettermiddagsrushet.

Samspillseffekter mellom støy og luftforurensning

Statsforvalteren peker også på at det bør tas særlige hensyn i planleggingen dersom et område er utsatt for både luftforurensning og støynivåer over grenseverdiene og at man da bør vurdere samspillseffektene og helsekonsekvensene dette eventuelt medfører. Siden både støy og luftforurensing i området kommer fra vegtrafikk vil også periodene med økt støy sammenfalle med økt luftforurensning. På bakgrunn av vurderingene ovenfor når det gjelder støy og begrenset med luftforurensning ser ikke rådmannen behov for å gjøre videre utredninger av samspillseffektene.

Fortetting og avbøtende tiltak

Som Statsforvalteren viser til bør boliger lokaliseres i områder med god luftkvalitet, men samtidig er det viktig med fortetting bl.a. for å redusere biltrafikk og dermed gi bedre luftkvalitet. Skolegata ligger i Notodden sentrum med gangavstand til bl.a. dagligvarebutikk, skole og kollektivtilbud.

Beregningene viser at det kun er grunnlag for å gjøre nærmere undersøkelser av luftkvalitet på bakgrunn av at området ligger delvis i gul sone for NO_2. Samtidig ønsker rådmannen å peke på at gul sone er en vurderingssone. I tillegg er det begrenset med avbøtende tiltak som kan gjøres. De mest effektive tiltakene vil omfatte forhold utenfor planområdet, som for eksempel trafikkregulering. Det settes krav om etablering av støyskjerm og det vurderes at denne i viss grad også vil kunne være avbøtende mot svevestøv. Samlet vurderer rådmannen at det ikke er behov for å gjøre en undersøkelse av luftkvalitet i dette tvilstilfellet.

Rådmannen ønsker også å vise til vurderingen av målkonflikter som står i retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Her er det omtalt at ved planlagt fortetting i sentrumsområder vil kunne være målkonflikt mellom rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og retningslinje om luftkvalitet. Det konkluderes med at i slike tilfeller skal hensynet til den rikspolitiske retningslinjen gå foran anbefalingene i retningslinjen om luftkvalitet. Med dette forstås det som at målet med fortetting i sentrumsområder skal vektlegges foran hensyn til luftkvalitet.

4.3 Universell utforming

I planbeskrivelsen er det sagt at illustrasjonsprosjektet forutsetter dispensasjon fra krav om heis og at innpasning av heis eller løfteplattform vil være ressurskrevende og i praksis betjene relativt få boenheter. Teknisk utvalg ba administrasjonen se på løsninger for å implementere/legge til heis i byggene. Statsforvalteren minner om krav til universell utforming som følger av teknisk forskrift.

Reguleringsplanen bør ikke legge opp til at det forutsettes dispensasjon fra krav til heis og rådmannen mener dette må avklares i byggesaken og ikke på plannivå. Administrasjonen har ikke gått inn i detaljene på byggene for å se på løsninger for implementering av heis fordi rådmannen mener dette må ses på i byggesaken. I en byggesak vil byggene detaljprosjekteres, og kravet til heis vil måtte vurderes i tråd med byggteknisk forskrift. Rådmannen ønsker ikke at det i reguleringsplanen forutsettes en dispensasjon og foreslår derfor å omformulere avsnittet om universell utforming i planbeskrivelsen.

4.4 Garasje

Rådmannen ba om tilbakemelding på foreslått rivning av garasjen under høringen. Fylkeskommunen har forståelse for at rivning er nødvendig for å få plass til parkering, men oppfordrer til å vurdere om det er mulig å flytte bygningen. Om garasjen rives bør bygningen dokumenteres godt utvendig og innvendig med foto og oppmåling. Statsforvalteren svarer at det ikke berører de interessene de skal ivareta.
Det har ikke kommet andre uttalelser om foreslått rivning under høringen.

Rådmannen vurderer at om garasjen skulle flyttes måtte det vært til et sted der bygget vil kunne passe inn i bygningsmiljøet og er usikker hvorvidt det er egnede steder for dette i kommunen. Dette vil også medføre en betydelig kostnad.

Om garasjen skal bevares vil det legge beslag på store deler av arealet som foreslås til parkering. Tilstrekkelig med parkeringsplasser må dermed sikres andre steder i planområdet og vil da gå på bekostning av størrelsen på utearealet. Som det går frem av saksfremstilling til 1.gangsbehandlingen så anbefaler rådmannen at istandsetting av hovedhusene prioriteres og at garasjen rives. I tråd med fylkeskommunens anbefalinger så foreslår rådmannen at det settes bestemmelser om at bygget må dokumenteres godt med foto før rivning.

5. Oppsummering

På bakgrunn av innkomne uttalelser under offentlig ettersyn/høring legges detaljregulering av Skolegata 5 og 7 frem for vedtak som høringsforslaget, men med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene:

- Nytt punkt under rekkefølgebestemmelser:
  «6.1.4 Riving av garasje
  Før det kan gis tillatelse til rivning av garasje som tidligere har vært brannstasjon, skal bygget dokumenteres med foto både utvendig og innvendig.»

- Nytt punkt under fellesbestemmelser:
  «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.»

I planbeskrivelsen:

- Punkt om at planlagt utbygging forutsetter dispensasjon fra krav til universell utforming tas ut.

6. Konklusjon

Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 legges frem for vedtak som høringsforslaget, med de endringer som fremgår av saksfremstillingens kap. 5.

Vedlegg:

1 Bestemmelser-Skolegata-til-2gangsbeh
2 Plankart
3 Planbeskrivelse-Skolegata-til-2gangsbeh
4 Høring/offentlig ettersyn - detaljregulering Skolegata 5 og 7
5 Særutskrift sak nr 1/2026 i Teknisk utvalg - 1.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7
6 Saksprotokoll sak nr 1/2026 i Teknisk utvalg - 1.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7
7 Uttalelse - høring - reguleringsplan - Notodden - Skolegata 5 - 7 - planID 202501.pdf
8 Høring-offentlig ettersyn - detaljregulering Skolegata 5 og 7 i Notodden kommune.PDF
9 Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Skolegata 5 og 7 - planID 202501 - Notodden kommune