Notodden kommune

Arkivsaksnummer: 2025/4386-19
Saksbehandler: Stine Langen

SÆRUTSKRIFT

Ny 2.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
44/2026	Kommunestyret	10.09.2026

Vedtak i Kommunestyret - 10.09.2026:

1. Detaljregulering Skolegata 5 og 7 fremmes for ny 2.gangsbehandling med bakgrunn i vedtaket om å bevare deler av garasjeanlegget.

2. Planen vedtas i henhold til plan- og bygningslovens §12-12, og fremgår av vedlagt plankart og reguleringsbestemmelser.

3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i planbeskrivelsen etter vedtak.

Behandling i Kommunestyret - 10.09.2026:

Alternativt forslag fra Fremskrittspartiet, fremmet av Line Marlene Haugen (FrP):
Detaljregulering Skolegata 5 og 7 vedtas i henhold til plan og bygningslovens § 12-12, med følgende endringer:

1. *Punkt 6.1.4 i reguleringsbestemmelsene gis samme ordlyd som enstemmig vedtatt av Teknisk utvalg 03.06.2026: «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.»*

2. *Bevaringsformålet for den sørlige delen av garasjeanlegget tas ut av plankartet.*

3. *Tillegget i punkt 3.1.1.d om at tre parkeringsplasser kan lokaliseres innenfor boligformålet tas ut.*

4. *Rådmannen gis fullmakt til å gjøre nødvendige redaksjonelle endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i samsvar med vedtaket.*

Votering

Forslaget fra Fremskrittspartiet ble satt opp mot rådmannens innstilling.
Rådmannens innstilling ble vedtatt med 23 mot 17 stemmer.

Rådmannens innstilling:

1. Detaljregulering Skolegata 5 og 7 fremmes for ny 2.gangsbehandling med bakgrunn i vedtaket om å bevare deler av garasjeanlegget.

2. Planen vedtas i henhold til plan- og bygningslovens §12-12, og fremgår av vedlagt plankart og reguleringsbestemmelser.

3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer i planbeskrivelsen etter vedtak.

1. Sammendrag

Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 ble lagt frem til endelig fastsettelse i kommunestyret 17.6.2026. Kommunestyret vedtok planforslaget i tråd med rådmannens innstilling, men ønsket å bevare deler av garasjeanlegget. Vedtaket om bevaring medfører vesentlige endringer i planforslaget, slik at plankart, bestemmelser og planbeskrivelse må oppdateres i tråd med dette. Planforslaget legges derfor frem til ny 2.gangsbehandling/fastsettelse i kommunestyret.

2. Bakgrunn

Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 ble lagt frem for 2.gangsbehandling i Teknisk utvalg 3.6.2026 og endelig fastsatt i kommunestyret 17.6.2026.
Kommunestyret vedtok detaljregulering av Skolegata 5 og 7 i tråd med rådmannens innstilling, men med følgende endring av bestemmelsene:

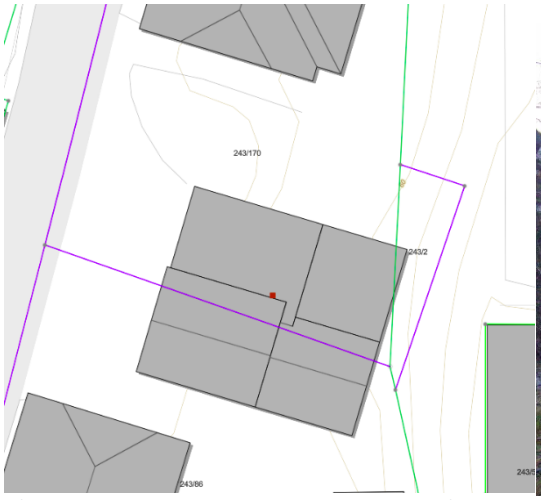
«Følgende erstatter punkt 6.1.4 som omhandler riving av garasje:
Garasjebygget med saltak og tilhørende pumpehus skal bevares. Innvendig kan det f.eks. legges opp til boder for leilighetene. Dette er bevaring gjennom bruk.»

Teknisk utvalg sin innstilling var åpen. Det ble oppfordret til vern, men ikke bestemt. Kommunestyret omgjorde dette og vedtok en bestemmelse som krever vern av del av garasjen noe som får konsekvens for plan og videre for prosjektet. Dette må tydeliggjøres i planen for en framtidig utbygger.

Garasjeanlegget ligger der det er regulert til parkeringsplass for leilighetene i Skolegata 5 og 7. Vedtaket om at deler av garasjeanlegget skal bevares medfører en vesentlig endring av de forutsetningene som ligger til grunn i planen og medfører både at plankart og bestemmelser må endres. Detaljregulering legges derfor frem for ny 2.gangsbehandling.

3. Rådmannens vurdering

Det ble vedtatt at garasjebygget med saltak og tilhørende pumpehus skal bevares. Garasjeanlegget består i dag av 4 deler, se grunnkart og gatebilde under. De to bygningsdelene lengst sør har saltak og øvrige deler av garasjeanlegget har flatt tak. Rådmannen forstår vedtaket i kommunestyret som at det er ønskelig at de sørligste delene av garasjeanlegget skal bevares. Den delen av garasjeanlegget som skal bevares reguleres derfor til bevaring i plankartet. Øvrige deler av garasjeanlegget forutsettes fjernet.

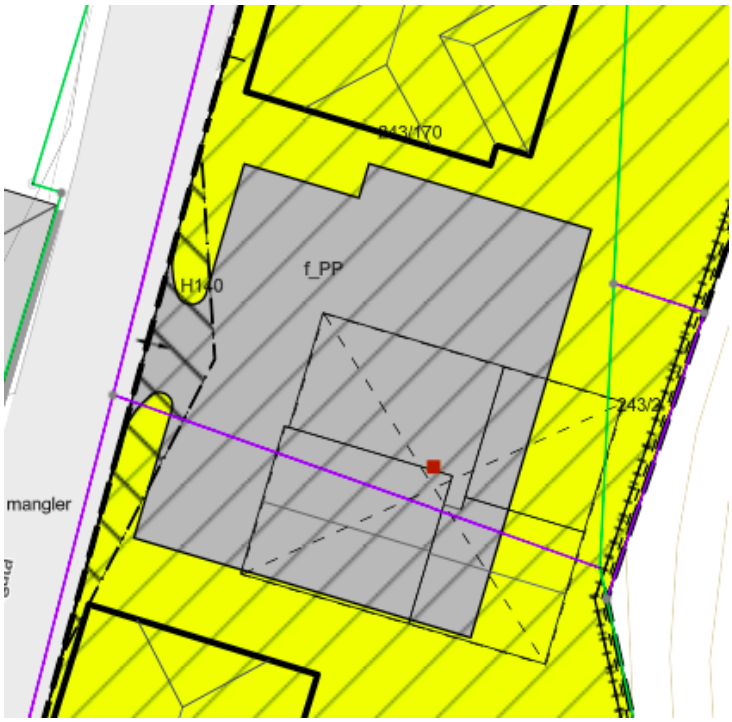


Figur 1 Grunnkart, fra kommunens kartløsning


Figur 2 Gatebilde sett fra Skolegata, kilde: Google

Parkeringsplasser

Rådmannen viser til vedtatt plankart der garasjen ligger der det er regulert parkeringsplasser for de planlagte leilighetene i Skolegata 5 og 7. Det er planlagt 4 leiligheter i hvert bygg, dermed behov for totalt 8 parkeringsplasser. Bestemmelsene i planen muliggjør likevel et annet antall boenheter, så lenge krav til bl.a. parkering og uteoppholdsareal innfris.



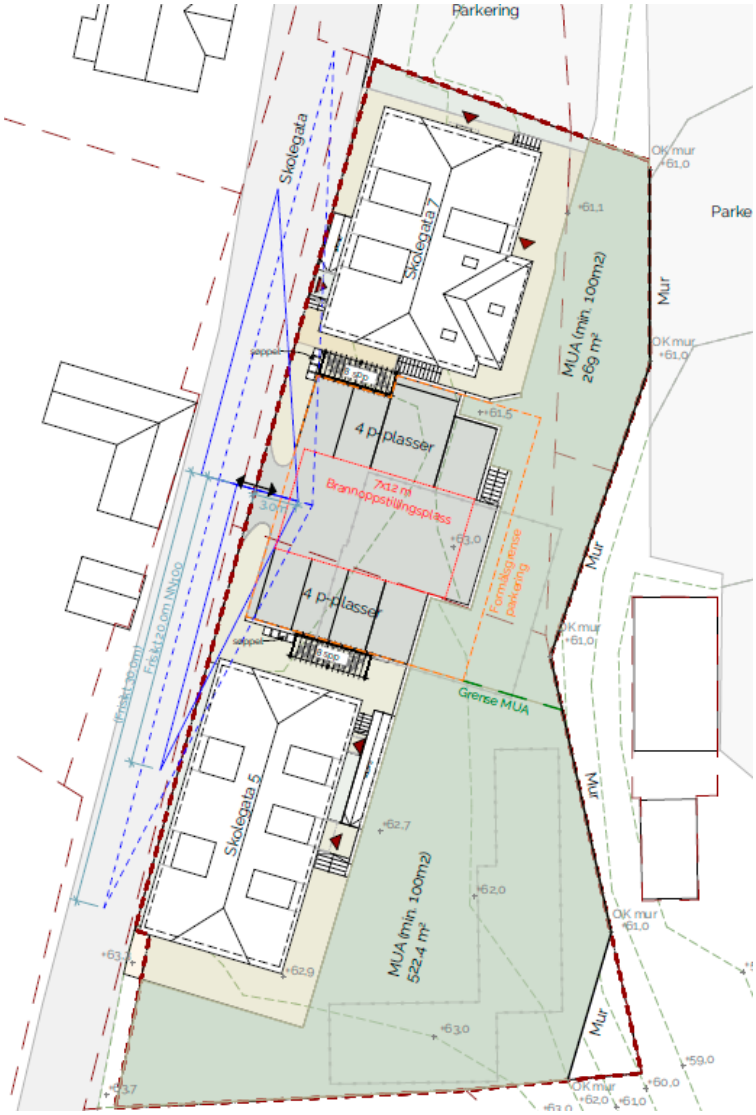
Figur 3 Utsnitt av vedtatt plankart

Situasjonsplanen(under) viser detaljert plassering av de 8 parkeringsplassene. Bevaring av den sørligste delen av garasjen medfører at 3 av parkeringsplassene går tapt. Dette betyr at de må sikres plass til 3 parkeringsplasser et annet sted i planområdet. Med hensyn til trafikksikkerheten bør parkeringsplassene legges slik at det unngås å rygge ut i Skolegata. 3 nye parkeringsplasser med manøvreringsareal vil dermed ta en betydelig del av utearealet og medfører en vesentlig ulempe for realisering av planen. Bevaring og restaurering av garasjen vil også medføre en betydelig merkostnad.

Rådmannen vurderer likevel at det er tilstrekkelig med plass til å løse behov for 3 parkeringsplasser sør og øst for Skolegata 5. For å sikre fleksibilitet ved utviklingen av boligområdet foreslår rådmannen at de 3 parkeringsplassene ikke reguleres i plankartet. Bestemmelsene med krav om utomhusplan sikrer at løsning for parkering vises i byggesaken.

Uteareal

Dette er et marginalt økonomisk prosjekt og planforslaget har en høy detaljeringsgrad for å vise hvordan det kan løses med alle de krav som ligger til boliger. Situasjonsplanen som følger planforslaget illustrerer totalt ca 791 m2 uteoppholdsareal på øst- og sørsiden av bebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene setter krav om minimum 25 m2 uteoppholdsareal pr boenhet og tellende uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3 og må innfri krav til støy. Behov for å etablere 3 nye parkeringsplasser vil minimum gi beslag på 82 m2 av uteoppholdsarealet for parkering og manøvreringsareal. Rådmannen vurderer at dette arealmessig er gjennomførbart mht. de krav som ligger i overordna plan, men er uheldig med tanke på at flate arealer som kunne egnet seg til uteopphold blir beslaglagt av parkering. Rådmannen forholder seg til vedtaket i kommunestyret og anbefaler likevel løsningen.



Figur 4 Situasjonsplan

4. Oppsummering/Konklusjon

Detaljregulering av Skolegata 5 og 7 legges frem for ny 2.gangsbehandling i kommunestyret etter vedtak om at deler av garasjeanlegget skal bevares.
Oppdatert planforslag går frem av vedlagt plankart og bestemmelser. Rådmannen ber om fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i planbeskrivelsen som tilpasning til vedtak om å bevare garasjen.

Det er gjort følgende endringer:

Plankart:

- Sørlige delen av garasjeanlegget reguleres til boligformål og bevaring

Bestemmelser:

- Rekkefølgekrav punkt 6.1.4 endres til:
  «*Garasjebygget med saltak og tilhørende pumpehus skal bevares. Innvendig kan det f.eks. legges opp til boder for leilighetene. Dette er bevaring gjennom bruk.*»

- I punkt 3.1.1.d. Parkering tilføyes følgende: «*3 parkeringsplasser kan lokaliseres innenfor boligformålet.*»

Vedlegg:

1 Særutskrift sak nr 31/2026 i Kommunestyret - 2.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7
2 Saksprotokoll sak nr 24/2026 i Teknisk utvalg - 2.gangsbehandling - Detaljregulering Skolegata 5 og 7
3 Skolegata-plankart
4 Regbestemmelser-Skolegata-ny-2gangsbeh