



## Detaljreguleringsplan for Timdalskvartalet på Gvarv, planID 09312013 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Utvalgsnr
Utvalg for næring, plan og teknikk	27.08.2018	052/18
Kommunestyret	20.09.2018	054/18

### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Detaljreguleringsplan for Timdalkvartalet med planID 09312013. Planen består av plankart datert 20.08.2018, bestemmelser datert 17.08.2018 og beskrivelse datert 16.08.2018.

### 27.08.2018 Utvalg for næring, plan og teknikk

#### Behandling i møtet:

Innstillinga ble enstemmig vedtatt med følgende endring i side 15 i planbeskrivelsen. Farger i kart rettes opp.

#### UNPT- 052/18Vedtak:

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Detaljreguleringsplan for Timdalkvartalet med planID 09312013. Planen består av plankart datert 20.08.2018, bestemmelser datert 17.08.2018 og beskrivelse datert 16.08.2018.

Med endring i side 15 i planbeskrivelsen. Farger i kart rettes opp.

### 20.09.2018 Kommunestyret

#### Behandling i møtet:

Innstillinga fra utvalget ble enstemmig vedtatt.

#### KS- 054/18Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes Detaljreguleringsplan for Timdalkvartalet med planID 09312013. Planen består av plankart datert 20.08.2018, bestemmelser datert 17.08.2018 og beskrivelse datert 16.08.2018.

Med endring i side 15 i planbeskrivelsen. Farger i kart rettes opp.

## **Sammendrag**

### **Bakgrunn**

Formålet med planen er å legge til rette for høy arelutnyttelse i Timdalkvartalet med en helhetlig utbygging av sentrumsleiligheter med lokaler for kontor, handel eller tjenesteyting i 1. etasje. Planen legger opp til «urban» organisering av arealet med bebyggelse ut mot gateløpene og skjermede felles utearealer innenfor bebyggelsen.

Adkomstløsningen til området er noe justert i forhold til planforslaget som var til offentlig ettersyn. Det ene er justeringer ved vestlig adkomst fra bensinstasjonsområdet i tråd med Vegvesenets innspill. Adkomst fra Gamlegata er også flytta noe lengre syd med adgang for innkjøring, ikke utkjøring.

Det legges også opp til garasjekjeller for håndtering av parkeringsbehov for beboerne i de to vestligste byggene 2 med adkomst fra Gamlegata. Garasjekjeller lå ikke inne i planen som var til offentlig ettersyn.

I forslaget som nå legges fram er det nå også lagt inn fortau langs Gamlegata med rekkefølgebestemmelser knyttet til seg.

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 27.06.2014 – 29.08.2014. Følgende kom med innspill til planen:

Telemark fylkeskommune (TFK)

Fylkesmannen i Telemark (FM)

Statens vegvesen (SV)

Miljøhygienisk avdeling (MA)

Midt-Telemark energi (MTE)

Triangelen eiendomsselskap as (TE)

Sauherad historielag (SH)

Venneforening på Ulefoss Hovedgaard (VUH)

### **Telemark fylkeskommune (TFK)**

Gamlegata er et flott og homogent gatemiljø med bygninger fra 1850 og framover og utgjør kulturmiljø av lokal og regional verdi. Det finnes få tettsteder med de samme kulturmiljøverdiene i Telemark fylke. Gamlegata er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven

Rivning av bygninger i bevaringsområder er ikke i tråd med intensjonen om bevaring, og vi ber derfor Sauherad kommune om å følge opp intensjonen fra gjeldende plan i den kommende planen.» TFK konkluderer med at planen åpner for rivning av bevaringsverdig bebyggelse (Moenhuset) og derfor er i strid med gjeldende reguleringsplan.

### **Rådmannens kommentar**

*I bevaringsplan for Gamlegata fra 1990 er det plukket ut 34 bygninger med benevnelsen*

verneverdig. Moen-huset er ikke et av dem, og heller ikke vist som bevaringsverdig reguleringsplan for Gvarv sentrum fra 1994. I gjeldende plan for Timdalkvartalet fra 2000 er Moenhuset markert med symbol for «bygning som skal rives.» Foreslått riving av Moenhuset er derfor i tråd med tidligere og gjeldende reguleringsplan.

I gjeldende reguleringsplan for Timdalkvartalet er arealene som vender ut mot Gamlegata (ca. halve det regulerte området) innenfor bevaringsområdet kulturmiljø. Bevaringsområdet har også samme avgrensing i kommuneplanens arealdel. Rådmannen finner det imidlertid ikke hensiktsmessig å videreføre bevaringshensynet inn i ny plan. Dette begrunnes med at det aktuelle området ligger løsrevet fra det inntakte gate- og kulturmiljøet som ligger lengre inne i Gamlegata. I området mellom er det bebyggelse fra nyere tid som ikke har bevaringsverdi, og det eneste huset avsatt til bevaring innenfor området som nå reguleres er brent ned.

Det vil også være svært krevende å tilpasse nye bygninger innenfor planområdet som vil få relativt store volum, med det lille Moenhuset som TFK ønsker å bevare. Moenhuset har for øvrig små dimensjoner sammenlignet med den øvrige autentiske bebyggelsen i Gamlegata. Kanskje skyldes dette at Moenhuset ikke er bygd i Gamlegata, men flyttet hit på et tidspunkt fra mer landlige område utenfor sentrum. Det er en fare for at Moenhuset vil kunne bli liggende som en visuell raritet i gatemiljøet i Gamlegata.

I Timdalkvartalet møter bebyggelsen i Gamlegata bebyggelsen i Gvarvgata. For å få til god, enhetlig tilpasningen med både Gamlegata og Gvarvgata mener rådmannen at dette best gjøres uten bevaringsbåndleggingen, men med mange av de samme utformingskravene som for Gamlegata nedfelt i bestemmelsene. Oppmykningen av bevaringshensynet vil også legge til rette for ønsket arealutnyttelse for dette sentrale arealet i Gvarv sentrum.

### **Innspill fra TFK konkret til bestemmelsene**

Til §1: TFK anbefaler at formålet bevaring legges inn.

#### **Rådmannens kommentar:**

Som beskrevet over finner ikke rådmannen det riktig å videreføre bevaringshensynet.

Til § 4.1 rekkefølgebestemmelser b: TFK anbefaler sterkt at Moenhuset tas ut som rivningsobjekt og videreføres som bevaringsobjekt.

#### **Rådmannens kommentar:**

Det vises til vurdering over.

TFK: Som følge av punktet over må byggegrense endres.

#### **Rådmannens kommentar:**

Byggegrense er endret, men ikke med hensyn til bevaring av Moenhuset. Byggegrenser er forskjøvet noe ut mot Gamlegata og Gvarvgata for ytterligere å legge til rette for urban struktur og oppstramming av gatebildet.

Til § 4.4: Tfk anbefaler at det presiseres at det ikke åpnes for innfelte takterrasser i takflaten

mot Gamlegata.

**Rådmannens kommentar:**

*Rådmannen er enig i at dette vil bryte med utformingen av den eksisterende bebyggelsen i Gamlegata, og det er lagt inn bestemmelse i tråd med TFKs innspill.*

Til § 4.5 Byggegrenser: TFK viser til punkt over og anbefaler at veranda mot Gamlegata ikke tillates.

**Rådmannens kommentar**

*Flere av de bevaringsverdige bygningene i Gamlegata har verandaer. Så langt kommunen kjenner til er disse opprinnelige. Anbefalingen fra TFK er heller ikke i tråd med bestemmelsene for bevaringsområde i gjeldende plan som sier følgende om verandaer: «Verandaer skal utføres i samsvar med den tid bygningen hører heime i». Rådmannen finner derfor ikke naturlig å forby verandaer mot Gamlegata, men utforming må harmonere med eksisterende bygningsmiljøet i Gamlegata.*

Til § 4.7: Pkt 5.3.3 i planbeskrivelsen om materialvalg bør trekkes inn i bestemmelsene.

**Rådmannens kommentar**

*Dette er nå tatt inn under § 4.7 i bestemmelsene.*

TFK anbefaler at eksisterende bevaringsområde videreføres med hensynssone c – bevaring av kulturmiljø, med formålsparagraf som sier at ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljø langs Gamlegata.

Rådmannens kommentar

Det vises til vurderinger over.

**Fylkesmannen i Telemark (FM)**

FM er positiv til at planen legger opp til styrking av Gvarv sentrum med blant annet høy arealutnyttelse, lavt transportbehov og styrking av kollektivknutepunkt.

FM har ikke mottatt varsel om planarbeid og har derfor ikke kommet med uttalelse tidligere.

**Rådmannens kommentar:**

*Adresseliste er oversendt tiltakshaver fra kommunen. Tiltakshaver har ansvar for varsling av oppstart av planarbeid.*

FM mener at lekeplassen burde vært kartfestet, alternativt kan man si noe om plassering i forhold til kvaliteter som lekeplass bør ha.

**Rådmannens kommentar:**

*Det har ikke vært ønskelig å plassere lekeplassen eksakt fordi alle detaljer ved byggeprosjektet ikke er fastsatt. I bestemmelsene er det nå beskrevet at lekeplassen skal ligge sentralt inne på området og solfylt.*

FM savner vurderinger av alternativ energitilførsel som fjernvarme, felles fyringsanlegg, jordvarme, solenergi etc.

**Rådmannen kommentar:**

*Dette bør vurderes i forbindelse med utvikling av prosjektet og byggesak.*

FM minner at det må være samsvar mellom planformål i plankart og planbestemmelser og tegnforklaring.

**Rådmannen kommentar:**

*Dette er rettet opp nå.*

**Statens vegvesen (SV)**

SV krever at kryssområdet fylkesvegen/bensinstasjon i øst må utformes som et kryss med en hovedadkomst fra Fylkesvegen som deretter deler seg i to, henholdsvis til bensinstasjon og bolig-/forretningsområdet. Adkomstpila i plankartet må også flyttes mot syd og ligge parallelt med fylkesveg. De ber også om at det lages en detaljplan for denne adkomstløsningen før anleggsarbeid påbegynnes.

**Rådmannens kommentar**

*Tiltakshaver har nå laget detaljplan for adkomstløsning som er godkjent av SV. Planforslaget er i tråd med denne.*

**Miljøhygienisk avdeling (MA)**

MA påpeker at det er viktig å få avklart ansvarsforholdet knyttet til lekeplass og lekeapparater.

**Kommunens kommentar:**

*Dette må fastsettes i utbyggingsavtale. Det er spesifisert at lekeplassen skal være del av felles uteoppholdsareal for reguleringsområdet, og fellesareal bør fradeles som felleseie slik at ansvaret kan plasseres.*

**Midt-Telemark energi (MTE)**

MTE viser til pkt 5.5.2 i planbeskrivelsen.

**Triangelen eiendomsselskap as/Advokatfirmaet Moen Erikstein as (TE)**

TE aksepterer ikke at arealet vest for selskapets bygg utlegges til adkomstareal og parkeringsareal. Det vesentligste av dette ligger på 72/1/1 og er uteareal for denne eiendommen.

Det aksepteres heller ikke at planens nordvestlige bygg legges inntil tomtegrensen til 72/1/1. Minstekravet på 4m til nabogrense må overholdes.

Byggverkets høyder savnes i illustrasjonsmateriale. Kommunen anmodes om å sende planen

i retur for innarbeidelse av egnede illustrasjoner. Planlagt bygg i nordvest bør få redusert høyde for ikke å skygge for bygg på 72/1/1.

Ulike planer der Gvarv Eiendoms og andre tidligere eieres ønske om å få tilgang til 72/1/1 har gått utover sikkerheten for langsiktige investeringer og vedlikehold av eiendommen med blant annet sikte på å etablere advokatkontor i bygget. Planforslaget med parkerings- og adkomstareal vest for bygg på 72/1/1 viderefører problemet.

### **Kommunens kommentar**

*Rådmannen har fått opplyst at det er kommet til enighet om makeskifte, og ny foreslått løsning er akseptert av Triangelen eiendomsselskap. Bestemmelser knyttet til møne- og gesimshøyde er i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel for Gvarv sentrum.*

### **Sauherad historielag (SH)**

Med bakgrunn i at Timdalhuset nå er brent ned og argumenter som føres for bevaring av Moenhuset, går SH ikke lenger i mot planforslaget. SH er opptatt av at en bruker kulturminne i Gamlegata til å få til utvikling av lokalsamfunn og næringsliv. Konkret foreslår de at det i tillegg til en fotodokumentasjon av Moenhuset, blir stilt krav om skilting og informasjonstavler som viser bilder og forteller historien om Timdalhuset, Moenhuset og koblingen til Gamlegata.

**Fortidsminneforeningen** gir sin fulle støtte til Sauherad historielags innspill.

### **Rådmannens kommentar:**

*I bestemmelsene er det satt krav til at Moenhuset fotodokumenteres utvendig og innvendig. Rådmannen finner det ikke riktig å stille ytterligere krav, men oppfordrer tiltakshaver til å vurdere dette.*

### **Venneforening på Ulefoss Hovedgaard (VUH)**

Venneforeningen mener størrelsen på planlagt bebyggelse bryter helt med historien for de øvrige bygningene i Gamlegata, og at Gamlegata vil miste sin identitet med et stort nybygg i enden.

VUH foreslår at ett av de snart felleferdige bygningene fra kulturbygda Sauherad heller kan plasseres på tomte, enn foreslått bebyggelse.

Gamlegata med sitt særpreg og historie bør fredes.

### **Rådmannens kommentar:**

*Det vises til vurderinger over. Rådmannen støtter ikke forslaget om å flytte et annet gammelt bygg til Timdalkvartalet som erstatning for det nedbrente «Timdalhuset». Dette vil snarere svekke enn bygge opp under Gamlegatas autentisitet, og tiltaket vil heller ikke bidra til god utvikling i Gvarv sentrum.*

### **Vurdering**

I tillegg til vurderingene som er gjort fortløpende i saksdokumentet, gir rådmannen følgende vurdering:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og intensjonene i denne der det legges vekt på styrking og fortetting av Gvarv sentrum. Planen anses å legge opp til en bærekraftig utvikling med lavt transportbehov, høy arealutnyttelse, nærhet til mange servicefunksjoner og styrking av knutepunkt for kollektivtransport. Rådmannen mener prosjektet vil styrke Gvarv som tettsted og gi økt grunnlag for næringsliv og annen aktivitet i sentrum. Planen legger spesielt godt til rette for mennesker uten eller begrenset tilgang til bil, som unge og eldre.

Planforslaget strider imidlertid mot hensynsonen for bevaring av kulturmiljø i nevnte kommuneplan. Det er redegjort for hvorfor «hensynssone bevaring kulturmiljø» ikke videreføres i saken og planbeskrivelsen.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Åse Egeland

rådmann

### **Trykte vedlegg:**

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
20.08.2018	Detaljregulering Timdal Gvarv august2018	221618
20.08.2018	rp_Timdal_BESTEMMELSER_17082018	221602
20.08.2018	rp_Timdal_PLANBESKRIVELSE_16082018	221603
20.08.2018	Tfk	221592
20.08.2018	Fylkesmannen	221593
20.08.2018	Miljøhygienisk_avd	221594
20.08.2018	Vegvesenet	221595
20.08.2018	MTEnergi	221596
20.08.2018	Triangelen_eiendomsselskap	221597
20.08.2018	Sauherad_historielag	221598
20.08.2018	Fortidsminneforening	221599
20.08.2018	Venneforeningen_Ulefoss_Hovedgaard	221600
20.08.2018	Fortidsminneforening	221601