

**NOTODDEN KOMMUNE****SAMLET SAKSFRAMSTILLING**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
18/16	Formannskapet	21.04.2016
59/16	Formannskapet	01.12.2016
106/16	Kommunestyret	08.12.2016
1/17	Kommunestyret	02.02.2017

---

Saksbehandler: Harald Sandvik Arkivkode: 143  
 Arkivsaksnr: 09/1394

**KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM 2016 - 2028****Kommunestyrets vedtak:**

1. Kommunedelplan for sentrum vedtas slik den er framstilt i høringsforslaget (dok. 132 og 133), men med de endringer som framkommer i saksframstillingens pkt. 20. a–o).
2. Pkt 1 innebærer at sentrumsavgrensning for handel med større handelsareal enn 800m<sup>2</sup> vedtas i tråd med alternativ 0 (gjeldende avgrensning av handelsområde) med tillegg av områdene 1 og 2 i Hydroparken, samt område 3 - *Storgata opp til Ramberghjørnet* (rødt stiplet område).
3. Det presiseres at arealformålet i områdene *tillegg 1 og 2* kan inkludere næringsformål, herunder industri og lager.
4. Retningslinjer:
  - Innenfor planområdet skal bygninger og anlegg utformes i henhold til gjeldende krav for universell utforming.
  - Eksisterende bygg og anlegg skal tilstrebes universell utforming så langt det er praktisk mulig.

## **Innstillinger / behandlinger:**

### **Rådmannens innstilling til formannskapets møte 21.04.2016 –**

#### **1.gangsbehandling::**

1. Kommunedelplan for sentrum 2016 – 2028 legges ut på høring slik den er framstilt i rådmannens forslag til plankart (dok. 132) og bestemmelser og retningslinjer (dok. 133).
2. Planen legges ut til høring i alternativer hva angår sentrumsavgrensning jfr. dok. 133 – A og pkt. 8.1.7 i saksframlegget.
3. Rådmannen får fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer før planen legges ut på høring.

-----

### **Formannskapet i møte 21.04.2016 sak 18/16:**

#### **Behandling:**

Torgeir Fossli (V) foreslo på vegne av samtlige partier i formannskapet:  
Det legges ut et tilleggsalternativ til rådmannens forslag som vist i skisse/kart datert 21.4.2016.

#### **Votering:**

Rådmannens innstilling med tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapets vedtak:**

1. Kommunedelplan for sentrum 2016 – 2028 legges ut på høring slik den er framstilt i rådmannens forslag til plankart (dok. 132) og bestemmelser og retningslinjer (dok. 133).
2. Planen legges ut til høring i alternativer hva angår sentrumsavgrensning jfr. dok. 133 – A og pkt. 8.1.7 i saksframlegget.
3. Rådmannen får fullmakt til å gjøre mindre redaksjonelle endringer før planen legges ut på høring.
4. Det legges ut et tilleggsalternativ til rådmannens forslag som vist i skisse/kart datert 21.4.2016

-----

## **Rådmannens innstilling til formannskapetets møte 01.12.2016 –**

### **2.gangsbehandling:**

1. Kommunedelplan for sentrum vedtas slik den er framstilt i høringsforslaget (dok. 132 og 133), men med de endringer som framkommer i saksframstillingens pkt. 20. a–o).
2. Pkt 1 innebærer at sentrumsavgrensning for handel med større handelsareal enn 800m2 vedtas i tråd med alternativ 0 (gjeldende avgrensning av handelsområde) med tillegg av områdene 1 og 2 i Hydroparken.

-----

## **Formannskapet i møte 01.12.2016 sak 59/16:**

### **Behandling:**

Åslaug Sem-Jacobsen (SP) foreslo følgende tillegg til pkt. 2 i rådmannens innstilling:  
..., samt område 3 Storgata opp til Ramberghjørnet (rødt stiplet område).

### Morten Halvorsen (Rødt) foreslo:

Sentrumsavgrensning fastsettes til alternativ 0 med tillegg av område 1 i Hydroparken, samt stiplet linje opp til Ramberghjørnet.

### **Votering:**

Åslaug Sem-Jacobsens forslag – identisk med rådmannens innstilling med tillegg i pkt 2 – ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer som ble avgitt for Morten Halvorsens forslag

### **Formannskapetets innstilling til kommunestyret:**

1. Kommunedelplan for sentrum vedtas slik den er framstilt i høringsforslaget (dok. 132 og 133), men med de endringer som framkommer i saksframstillingens pkt. 20. a–o).
2. Pkt 1 innebærer at sentrumsavgrensning for handel med større handelsareal enn 800m2 vedtas i tråd med alternativ 0 (gjeldende avgrensning av handelsområde) med tillegg av områdene 1 og 2 i Hydroparken, samt område 3 - *Storgata opp til Ramberghjørnet* (rødt stiplet område).

-----

### **Kommunestyret i møte 08.12.2016 sak 106/16:**

**Saken utsettes til neste møte** (pga vedtatt tidsramme til kl 22.00 for kveldsmøter og dette tidspunkt er passert).

-----

### **Kommunestyret i møte 02.02.2017 sak 1/17:**

#### **Behandling:**

Ole Henning Skogen foreslo på vegne av AP, SP, KrF og Rødt følgende tillegg:

Retningslinjer:

- Innenfor planområdet skal bygninger og anlegg utformes i henhold til gjeldende krav for universell utforming.
- Eksisterende bygg og anlegg skal tilstrebes universell utforming så langt det er praktisk mulig.

Borgar Flaaten foreslo på vegne av KrF, AP, Rødt og SP:

Nytt pkt 3:

Det presiseres at arealformålet i områdene *tillegg 1 og 2* kan inkludere næringsformål, herunder industri og lager.

Gunnar Haugen foreslo på vegne av AP og Rødt:

Sentrumsavgrensing fastsettes til alt. 0 samt stiplelinje opp til Ramberghjørnet.

#### **Votering:**

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 23 mot 17 stemmer som ble avgitt for forslaget fra AP og Rødt.

Ole Henning Skogens forslag på vegne av AP, SP, KrF og Rødt (*retningslinjer om universell utforming*) ble enstemmig vedtatt.

Borgar Flaaten's forslag på vegne av KrF, AP, Rødt og SP (*nytt pkt 3*) ble enstemmig vedtatt

**Saksframstilling til 1.gangsbehandling i formannskapet 21.4.2016: s 5**  
**Saksframstilling til 2.gangsbehandling i formannskapet 1.12.2016: s 30**

**Saksframlegg til formannskapets møte 21.04.2016 – 1.gangsbehandling:**

**Utlagt i saken:**

Planoppstart og planprogram:

1. Samlet saksframstilling - kommunestyresak 70/09. Oppstart av kommunedelplan for sentrum, vedtatt 19.11.2009.
2. Rådmannens forslag til planprogram Kommunedelplan for sentrum, datert 22.03.2010.
3. Saksframlegg TU- sak 19/10. Kommunedelplan for sentrum – planprogram. 1. gangs behandling.
4. Saksprotokoll TU- sak 19/10. Kommunedelplan for sentrum – planprogram. 1. gangs behandling.
5. Teknisk utvalgs forslag til planprogram, datert 20.05.2010.
6. Høringsbrev til div. instanser, datert 21.05.2010
7. Mail med annonsetekst, datert 20.05.2010.
8. Møteinnkalling – planforum. Mail datert 28.05.2010.
9. Referat fra planforum, datert 23.06.2010.
10. Brev fra Tinfos AS, datert 02.06.2010
11. Brev fra Notodden eldreåd, datert 08.06.2010.
12. Brev fra rådet for funksjonshemmede, datert 14.06.2010.
13. Brev fra Notodden i Sentrum AS, datert 22.06.2010.
14. A. Brev fra Rom eiendom, datert 29.06.2010.  
B. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 13.12.2005
15. Brev fra NVE, datert 30.06.2010.
16. Brev fra fylkesmannen i Telemark, datert 30.06.2010.
17. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 02.07.2010.
18. Brev fra Statens vegvesen, datert 06.07.2010.
19. Mail fra Michael Fuller Gee, datert 03.08.2010.
20. Utdrag fra tilbud fra Rambøll, datert 16.08.2005.
21. Saksprotokoll TU- sak 20/10. Internasjonale prosjekter, valg av delprosjekter i trans in form.
22. Rådmannens innstilling: Kommunedelplan for sentrum III – fastsetting av planprogram.
23. Saksprotokoll, kultur- og stedsutviklingsutvalg, sak 10/10. Dato: 09.09.2010.
24. Saksprotokoll TU, sak 51/10. Dato: 15.09.2010.
25. Vedtatt planprogram, kommunedelplan sentrum, datert 04.10.2010.
26. Brev til div. adressater med vedlagt vedtatt planprogram, datert 05.10.2010.
27. Saksprotokoll kommunestyret, Årsbudsjett 2011 – Økonomiplan 2011 – 2014.

Utarbeidelse av DIVE- analyse:

28. Mail fra Telemark fylkeskommune. Møteinnkalling – DIVE-analyse og verdensarv, datert 04.04.2011.
29. Mail fra fylkeskommunen, datert 05.05.2011 med møtoreferat – møte med fylkeskommunen, Riksantikvaren, Næringsparken og kommunen.
30. Mail fra fylkeskommunen, datert 10.05.2011. Innkalling til DIVE-møte.

31. Mail til fylkeskommunen, datert 26.05.2011 om finansiering.
32. Mail fra fylkeskommunen, datert 21.06.2011. Referat fra DIVE-møte.
33. Mail – korrespondanse med fylkeskommunen, sist datert 16.08.2011. Innkalling til DIVE-møte.
34. Deltakerliste DIVE-møte 23.08.2011.
35. Mail til seksjon Kultur-og stedsutvikling, datert 24.08.2011. Om personer til referansegruppe.
36. A: Konkurransesgrunnlag for utarbeidelse av kulturhistorisk stedsanalyse for Tinn og Notodden kommuner.  
B: Tilbud, kulturhistorisk stedsanalyse: Feste Grenland AS, datert 10.09.2011  
C: Tilbud, kulturhistorisk stedsanalyse fra Asplan Viak AS, datert 09.09.2011  
D: Tilbud, kulturhistorisk stedsanalyse fra Norconsult AS, datert 08.09.2011  
E: Tilbud, kulturhistorisk stedsanalyse Fra Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU og CONTEXT), datert 13.09.2011.
37. Mail fra Tinn kommune til Kongsbergregionen, datert 19.09.2011. Om vekting av anbud.
38. Mail til Tinn kommune ang. tilbudsbrev fra NIKU.
39. Mail fra Tinn kommune, datert 05.10.2015. Møteinnkalling – møte med NIKU.
40. Møtereferat – møte med NIKU den 11.10.2011.
41. Intern mail, datert 11.10.2011. Fullmakt til å inngå avtale med NIKU.
42. Kontrakt mellom Tinn kommune og NIKU om kulturhistorisk stedsanalyse for Tinn og Notodden kommuner.
43. Mail fra fylkeskommunen om kommende DIVE- møter, datert 12.10.2011.
44. Mail fra NIKU til Tinn kommune ang. kontraktsformuleringer, datert 17.10.2011.
45. Mail – korrespondanse med CONTEXT ang. infoverksted, sist datert 02.11.2011.
46. Mail - korrespondanse med CONTEXT ang. kartgrunnlag, sist datert 02.11.2011.
47. Div. mailer og notater ang medlemmer i referansegruppe.
48. Mail – korrespondanse med CONTEXT, sist datert 08.11.2011. Invitasjon til infoverksted.
49. Mail fra CONTEXT, datert 18.11.2011. Innkalling til referansegruppemøte.
50. Referat fra referansegruppemøte den 23.11.2011.
51. Mail fra CONTEXT, datert 19.01.2012. Innkalling til referansegruppemøte.
52. Mail fra CONTEXT, datert 19.01.2012. Dagsorden – referansegruppemøte.
53. Mail – korrespondanse mellom Trond Aasland, NIKU og fylkeskommunen om oppbygging av analysen, sist datert 31.01.2012.
54. Mail til CONTEXT, datert 08.02.2012. Justering av møtereferat.
55. Skriv fra NIKU – invitasjon til infoverksted 2.
56. Div. mailer fra NIKU og CONTEXT, sist datert 29.03.2012. Innkalling til referansegruppemøte.
57. Mail – korrespondanse om møtetid / sted DIVE- folkemøte, sist datert 16.05.2012.
58. Mail fra CONTEXT, datert 16.05.2015. Inviasjon til folkemøte.
59. Kulturhistorisk stedsanalyse for Tinn og Notodden kommuner, delrapport Notodden. Utarbeidet av NIKU og CONTEXT. Datert Juni 2012. (-også omtalt som DIVE- analysen)

Tre konsulentutredninger:

60. Mail – korrespondanse med Kongsbergregionen, sist datert 12.09.2012. Om grunnlag for anbudsinnhenting.
61. Brev til riksantikvaren, datert 22.10.2012. Søknad om økonomisk bistand til konsulentutredninger.
62. Brev til div. konsulentfirmaer, datert 24.10.2012. Forespørsel om tilbud.
63. Mail – korrespondanse med Asplan Viak. Om møtereferat.

64. Mail til div. konsulentfirmaer med vedlagt DIVE-analyse.
65. Mail fra Søndergaard Rickfelt AS, datert 05.12.2012. De leverer ikke tilbud.
66. Tilbud fra Asplan Viak, datert 05.12.2012.
67. Mail til Asplan Viak, datert 07.12.2012 med vedlagt protokoll fra anbudsåpningen.
68. Mail – korrespondanse med Asplan Viak, sist datert 10.12.2012. Avtale om oppsartsmøte.
69. Mail til Asplan Viak, datert 03.01.2013. Referat fra oppstartsmøtet.
70. Mail – korrespondanse med Asplan Viak, sist datert 03.01.2013. Rammetillatelse – Jernverkstomta.
71. Mail til Asplan Viak om sekretærfunksjon, datert 04.01.2013.
72. Mail til Asplan Viak om avtaledokument, datert 07.01.2013.
73. Div. mailer med oversendelse av grunnlagsdata til Asplan Viak. Siste mail datert 15.04.2015.
74. Mail til Nils Bjørnflaten med statusoppdatering ang. kommunedelplanarbeidet, datert 04.02.2013.
75. Mail til Hydroparken fra Asplan Viak, datert 12.02.2013. Ber om opplysninger.
76. Mail- korrespondanse med Asplan Viak, sist datert 18.02.2013. Om kontrakten.
77. Brev til Asplan Viak datert 01.03.2013 med kontraktsforslag.
78. Oppdragsavtaleavtale med Asplan Viak.
79. Mail fra Asplan Viak til miljøhygienisk avdeling Notodden kommune, datert 18.04.2013. Om risiko- og sårbarhetsanalyse.
80. Mail – korrespondanse mellom Asplan Viak og miljøhygienisk avdeling, sist datert 19.04.2013. Avtale om møte.
81. Mail til Asplan Viak, datert 23.04.2013 med radonkart.
82. Mail til Asplan Viak, datert 04.06.2013. Tilbakemelding på foreløpig forslag.
83. Mail fra Asplan Viak, datert 06.06.2013 ang. boliger.
84. Mail korrespondanse med Asplan Viak, sist datert 07.06.2013. Invitasjon til møte med Hydroparken, NUAS og lederne i Kultur og stedsutvikling- og Teknisk utvalg.
85. Mail fra Asplan Viak, datert 03.07.2013 med siste oversendelse av konsulentrapportene.
86. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.06.2013: Handelsanalyse og avgrensning av handelssentrum.
87. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.06.2013: Mulighetsstudie – Hydroparken.
88. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.05.2013: ROS- analyse for kommunedelplan for Notodden sentrum.
89. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 15.05.2013: Vurdering av løsmasser og stabilitet.
90. Mail – korrespondanse med Asplan Viak, sist datert 05.07.2013. Ang. økning av honorar.
91. Mail korrespondanse mellom Asplan Viak og Hydroparken, sist datert 05.07.2013. Om tolkning av handelsanalysen.
92. Brev til Asplan Viak, datert 28.08.2013. Om økning av honorar.

#### Avsluttende planarbeid:

93. To mailer til medlemmene i Teknisk utvalg med vedlagt orientering om planarbeidet, sist datert 07.03.2014
94. Brev til Riksantikvaren, datert 20.01.2015. Framdrift i planarbeidet.
95. Mail til telemark fylkeskommune, datert 09.02.2015. Notat fra møte om verdensarvreguleringer.
96. Mail fra fylkeskommunen, datert 02.03.2015.
97. Mail – korrespondanse med Søndergaard Rickfelt AS, sist datert 09.03.2015. Ang. Hydroparken.

98. Mailer til Telemark fylkeskommune med underlagsmateriale til planforum-møte, sist datert 18.05.2015.
99. Mail fra fylkeskommunen, datert 23.04.2015. Innkalling til planforum-møte.
100. Notat fra telefonsamtale med Hyroparken, datert 27.04.2015. Oppnevning av konsulent.
101. Mail – korrespondanse med Hydroparken, sist datert 30.04.2015. Avtale om møte.
102. Mail fra fylkeskommunen med referat fra møte om Bratsbergbanen, datert 19.05.2015.
103. Mail fra fylkeskommunen, datert 20.05.2015. Om bevaringsområder.
104. Mail til Hydroparken, datert 22.05.2015 med referat fra møte og dokument utarbeidet av Søndergaard Rickfelt.
105. Mail – korrespondanse med Notodden I Sentrum, sist datert 27.05.2015. Avtale om møte.
106. Mail til Vegvesenet, datert 03.06. 2015, ang. E-134 – Hvaladalen.
107. Mail til Notodden I Sentrum vedlagt lysbildepresentasjon, datert 05.06.2015.
108. Mail til fylkeskommunen, datert 09.06.2015. Foreløpig bevaringsforslag.
109. Brev fra fylkeskommunen, datert 29.05.2015. Referat fra planforum-møtet.
110. Mail fra Søndergaard Rickfelt, datert 10.06.2015. Innspill fra Hydroparken.
111. Oversikt over bruk av bygninger iflg. opplysninger fra Hydroparken, datert 10.06.2015.
112. Mail fra vegvesenet om E-134 – Hvaladalen, datert 12.06. 2015.
113. Mail – korrespondanse med NUAS, sist datert 17.06.2015. Avtale om møte.
114. Mail til fylkeskommunen ang. bevaring, datert 18.06.2015.
115. Mail fra fylkeskommunen med forslag til justering av bestemmelser, datert 23.06.2015.
116. Mail – korrespondanse med fylkeskommunen, sist datert 23.06.2015. Avtale om Befaring.
117. Mail til NUAS med notat fra møte den 24.06.2015.
118. Mail til fylkeskommunen med befaringskart, datert 26.06.2015.
119. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 30.06.2015 med forslag til justeringer av bevaringskartene.

#### Gjeldende planer / vedtekter

120. Nå gjeldende parkeringsvedtekter, datert 1988.
121. Nå gjeldende reklameskiltvedtekter, datert 27.02. 1996.
122. Nå gjeldende vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt 12.03.2009.
123. Fargeplan for Notodden sentrum, Norsk Form. Juli 2004.
124. Nå gjeldende kommunedelplan for sentrum, vedtatt 19.04.2007.
  - A: Utfyllende bestemmelser og retningslinjer.
  - B: Sentrum – kart 1. (Bestemmelser)
  - C: Sentrum – kart 2. (Retningslinjer)
125. Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015 – 25.

#### Kart - plangrunnlag

126. Kart. Bevaring i gjeldende planer – Notodden kommune 28.07.2015.
127. Kart. Fredninger – Notodden kommune, 28.07.2015.
128. Kart. Fagutredninger – Notodden kommune, 28.07.2015.
129. Kart. UNESCO verdensarv – Notodden kommune, 28.07.2015.
130. Støysonekart, datert 24.07.2015.
131. Kart: Flomfare – 200- års flom, datert 24.07.2015.



Rådmannens planforslag

132. Kommunedelplan sentrum, 2016 – 2028. Hovedkartet, datert 03.08.2015
133. Kommunedelplan sentrum, 2016 – 2028. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, datert 03.08.2015 med følgende vedlegg:
- A: Sentrumsavgrensning, datert 22.03.2016.
  - B: Bevaringssoner, datert 24.07.2015.
  - C: Fjernvarmeområde, datert 12.09.2011.
  - D: Fargeplan for sentrum (utdrag) jfr. dok. 123.
  - E: Byforming – retningslinjer, datert 01.08.2015.

Avsluttende korrespondanse

134. Mail – korrespondanse med Søndergaard Rickfelt AS, sist datert 24.02.2016
135. Mail – korrespondanse med Telen AS. Annonsebestilling, sist datert 12.02.2016.
136. Mail – korrespondanse med Bryn Eiendom, sist datert 15.02.2016.
137. Mail – korrespondanse med Søndergaard Rickfelt AS, sist datert 22.01.2016.

**Vedlegg utsendt til 1.gangsbehandling:****Vedl. Dok nr**

1. 25. Vedtatt planprogram, kommunedelplan sentrum, datert 04.10.2010
2. 59. Kulturhistorisk stedsanalyse for Tinn og Notodden kommuner, delrapport Notodden Utarbeidet av NIKU og CONTEXT. Datert Juni 2012. (-også omtalt som DIVE- analysen)
3. 86. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.06.2013: Handelsanalyse og avgrensning av handelssentrum
4. 87. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.06.2013: Mulighetsstudie – Hydroparken
5. 88. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 28.05.2013: ROS- analyse for kommunedelplan for Notodden sentrum
6. 89. Asplan Viak – konsulentrapport, datert 15.05.2013: Vurdering av løsmasser og stabilitet
7. 110. Mail fra Søndergaard Rickfelt, datert 10.06.2015. Innspill fra Hydroparken
8. 111. Oversikt over bruk av bygninger iflg. opplysninger fra Hydroparken, datert 10.06.2015
9. 117. Mail til NUAS med notat fra møte den 24.06.2015
10. 120. Nå gjeldende parkeringsvedtekter, datert 1988
11. 121. Nå gjeldende reklameskiltvedtekter, datert 27.02. 1996
12. 122. Nå gjeldende vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt 12.03.2009
124. Nå gjeldende kommunedelplan for sentrum, vedtatt 19.04.2007
13. A: Utfyllende bestemmelser og retningslinjer
14. B: Sentrum – kart 1. (Bestemmelser)
15. C: Sentrum – kart 2. (Retningslinjer)
16. 125. Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015 – 25
17. 132. Kommunedelplan sentrum, 2016 – 2028. Hovedkartet, datert 03.08.2015
18. 133. Kommunedelplan sentrum, 2016 – 2028. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, datert 03.08.2015 med følgende vedlegg:
19. A: Sentrumsavgrensning, datert 22.03.2016
20. B: Bevaringssoner, datert 24.07.2015
21. C: Fjernvarmeområde, datert 12.09.2011
22. D: Fargeplan for sentrum (utdrag) jfr. dok. 123
23. E: Byforming – retningslinjer, datert 01.08.2015

## 6. Sammendrag

På bakgrunn av kommunestyrets ønske om en ny kommunedelplan for sentrum og teknisk utvalgs fastsatte planprogram, har rådmannen utarbeidet forslag til ny kommunedelplan for sentrum.

De to viktigste temaene i planen har vært spørsmålet om ”sentrumsavgrensningen” og spørsmålet om bevaring av områder og bygninger på bakgrunn av verdensarven.

### 6.1 Sentrumsavgrensning

Spørsmålet om avgrensning av området for større detaljvarehandelsetableringer og varehus i planområdet har blitt drøftet av Asplan Viak i en egen fagutredning. Asplan Viak anbefaler et innsnevret område i forhold til grensen i gjeldende kommunedelplan. Hydroparken har kommet med et innspill hvor de ønsker et utvidet område inn i Hydroparken.

Rådmannen har funnet at det er riktig å legge spørsmålet om ”sentrumsavgrensningen” ut på høring i flere alternativer.

### 6.2 Bevaring

På bakgrunn av en kulturhistorisk fagutredning, bevaringsområder i tidligere kommunale planer og verdensarvens klassifikasjoner av områder og enkeltelemer har rådmannen i nært samarbeid med fylkeskommunens kulturvernmyndighet laget et forslag til bevaringsområder med tilhørende enkeltobjekter. Disse er betydelig mer omfattende enn hva som ligger i de nå gjeldende kommunale planer.

Rådmannen ser det som viktig for kommunen, særlig i forbindelse med verdensarvstatusen, at de viktigste lokale historiske elementene blir bevart. Rådmannen har i all hovedsak sluttet seg til fylkeskommunens vurdering av hva som er viktig i denne sammenheng.

### 6.3 Andre forhold

For øvrig er det gjort en del justeringer av planen i den hensikt å gjøre den til et mer oppdatert styringsverktøy for de kommende årene.

## 7. Bakgrunn for saken og arbeidet med denne.

### 7.1 Forarbeider - planprogram

Nå gjeldende kommunedelplan for sentrum ble vedtatt av kommunestyret den 19.04.2007 (dok. 123).

Bakgrunnen for at saken om ny kommunedelplan for sentrum ble tatt opp igjen, ligger direkte i kommunestyrets vedtak sak 70/09 den 19.11.2009 (dok.1) hvor følgende ble vedtatt:

*Kommunestyret er positive til at sentrumsavgrensningen kan inkludere Hydroparken som en del av Notodden sentrum. Det igangsettes derfor et nytt kommunedelplanarbeid for Notodden sentrum for å se på muligheten for å innlemme Hydroparken som en del av sentrum.*

Etter forskrift om konsekvensutredninger, skal det alltid utarbeides planprogram for kommunedelplaner hvor det angis områder for utbyggingstiltak.

Forslag til planprogram ble utarbeidet av teknisk utvalg (dok. 4). Forslaget (dok.5) ble deretter sendt på høring på vanlig måte. Etter høringen ble et endret planprogram fastsatt av teknisk utvalg den 15.09.2010 (dok. 24) etter en forutgående behandling av kultur- og stedsutviklingsutvalget (dok. 23). I planprogrammet (dok. 25) ble det fastlagt rammer for selve planarbeidet innenfor følgende underpunkter :

- Formålet med planarbeidet
- Plangrense og tidshorison
- Rammer og premisser som utgangspunkt for planarbeidet
- Behov for utredninger
- Virkningene av planen – konsekvensområder
- Metoder som skal benyttes i utredningsarbeidet
- Opplegg for informasjon og medvirkning

Under ”behov for utredninger” ble det vedtatt at følgende delutredninger skulle gjøres som særskilte konsulentutredninger:

- Handelsanalyse som drøfter sentrumsavgrensningen i forhold til detaljvarehandel / varehus.
- Utredninger om boliger, industri og forholdet mellom disse.
- Kulturminneregistrering etter DIVE- metoden
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Videre skulle rådmannen vurdere justeringer av planen innenfor følgende tema:

- Parkeringsnormen for sentrum
- Område for fjernvarme
- Skiltnorm
- Estetiske retningslinjer – fargeplan for sentrum

## 7.2 Selve planarbeidet.

Arbeidet med planen etter vedtaket av planprogrammet har i praksis vært delt opp i tre faser hvor tidspunkt for oppstart av fasene har vært styrt av tilgjengelige budsjettmidler og prioritering i forhold til andre saker.

Først ble det utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse (kulturminneregistrering etter DIVE-metoden). Deretter ble de tre resterende fagutredningene utarbeidet under ett av samme konsulentfirma. Til slutt har rådmannen sammenfattet og behandlet videre de aktuelle temaene inn i et samlet planforslag. En nærmere redegjørelse for de tre fasene følger nedenfor.

### *7.2.1 Fase 1: Fagrapport - Kulturhistorisk stedsanalyse*

Arbeidet med denne fasen ble startet opp med et møte i april 2011. I samarbeid med fylkeskommunen og Riksantikvaren, inngikk Notodden kommune et samarbeid med Tinn kommune om en felles kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE- analyse) for begge stedene (Rjukan sentrum og Notodden sentrum). Med hjelp fra Kongsbergregionen ble det utarbeidet et felles tilbudsgrunnlag og det kom inn i alt 4 tilbud på å utføre arbeidet. Norsk Institutt for kulturminneforskning (NIKU) i samarbeid med CONTEXT AS hadde det totalt sett beste tilbudet og ble tildelt oppdraget.

Det ble opprettet en referansegruppe for hver kommune som skulle bestå av ressurspersoner innen temaet. Referansegruppen på Notodden besto av i alt 9 personer fra lokalmiljøet og den ble innkalt til flere møter. Det var også to åpne møter, ett ved oppstart av arbeidet, og ett ved avslutningen.

Fagrapporten for Notodden sentrum (dok. 59) er datert juni 2012.

### *7.2.2 Fase 2: Tre fagrapporter: Handelsanalyse, boliger – industri og ROS-analyse.*

Arbeidet med denne fasen ble startet opp i november 2012. Rådmannen utarbeidet et tilbudsgrunnlag for de tre gjenstående fagrapportene. Det kom inn ett tilbud, og det var et tilbud fra Asplan Viak. Dette tilbudet ble akseptert.

Underveis i arbeidet med de tre fagrapportene hadde Asplan Viak direkte kontakt med blant annet Hydroparken og Miljøhygienisk avdeling i kommunen. På slutten av arbeidet ble et foreløpig forslag lagt fram i et møte hvor Hydroparken, NUAS og lederne i Teknisk utvalg og Kultur- og stedsutviklingsutvalget var til stede (dok. 84).

Fagrapportene (dok. 86, 87, 88 og 89) ble levert 03.07.2013 (dok. 85).

### *7.2.3 Fase 3: Avsluttende planarbeid.*

I forbindelse med avslutningen av ICOMOS sin vurdering av verdensarvsøknaden ble arbeidet med kommunedelplan for sentrum framprioritert i Teknisk utvalgs møte den 20.01.2015.

Samtidig ble det lovet en viss framdrift overfor Riksantikvaren (dok. 94).

Med dette utgangspunktet ble det arbeidet videre mot et endelig plandokument. I denne fasen har det særlig vært mye kontakt med fylkeskommunen om de mer konkrete bevaringsspørsmålene. Det har vært avholdt et planforum- møte med fylkeskommunen, fylkesmannen og de berørte statsetatene (dok. 109), og det har vært korrespondanse med vegvesenet om statusen for E-134 (dok. 112).

Lokalt har det vært møter med Hydroparken (dok. 104), Notodden I Sentrum (dok. 105 og 107) og NUAS (dok. 117). Rådmannen har bedt om innspill fra disse som grunnlag for planen. Så langt er det kommet innspill fra Hydroparken (dok. 110) og fra NUAS (dok. 117). Hydroparken har etter møtet kommet med skriftlig innspill om sitt syn og en oversikt over dagens bruk av bygningene i det aktuelle området (dok. 110). For oversiktens skyld har rådmannen laget en grov oversikt over de aktuelle bygningene i tråd med innspillet (dok. 111).

Rådmannen har videre lagt inn i saken kopi av den nå gjeldende kommunedelplanen som er oppe til vurdering (dok. 124) sammen med de tre vedtektene og den estetiske retningslinjen som skal vurderes i denne saken:

- Parkeringsvedtekten (dok. 120)
- Reklameskiltvedtekten (dok. 121)
- Vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg (dok. 122)
- Fargeplan for Notodden sentrum (dok. 123)

Før rådmannen utarbeidet sitt endelige forslag, ble det avholdt et åpent informasjonsmøte på Bok- og Blushuset den 18.02.2016 (dok. 135).

## 8. Saksopplysninger og vurderinger – hovedtema

Hovedtemaene som har blitt drøftet i planen følger av planprogrammet. Disse temaene vil bli belyst enkeltvis nedenfor.

Under arbeidet med planen har rådmannen sett behov for mindre justeringer av gjeldende plan på andre områder og tema enn de punktene som følger direkte av planprogrammet. Disse andre endringene som er foreslått, og som er av en viss betydning, gjøres det rede for i pkt.9 ”Saksopplysninger og vurderinger - Andre plantema” nedenfor.

### 8.1 Handelsanalyse som drøfter sentrumsavgrensningen i forhold til detaljvarehandel / varehus

Innledningsvis ser rådmannen et behov for å klargjøre hva som ligger i ”sentrumsavgrensningen” i denne sammenheng.

#### *Virkingen av ”sentrumsavgrensningen”*

Det vises her direkte til vedlagt ”Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25” (dok. 125).

Målsettinger og retningslinjer i planen peker mot tette sentrumsområder som er godt egnet for fotgjengere og syklister. Her er det særlig fotgjengere som setter begrensninger for et område som er godt tilrettelagt. Den mest avgjørende retningslinjen er at det ikke bør være mer enn 500 m gangavstand innenfor et sentrumsområde (se pkt. 8 side 34).

Det mest konkrete i planen ligger likevel i bestemmelsene som følger planen (se pkt. 8.2 side 36). Det viktigste innenfor disse bestemmelsene sett i forhold til kommunedelplanen er (i utdrag):

- *Innenfor sentrumssona i kommunesentre ... leggest ikkje begrensningar på omfanget av etableringar og utviding av handelsvirksomhet.*
- *Utenfor sentrum av ... kommunesentra er det kun tillatt med utviding eller etablering av handelsverksemd(er) med eit samla bruksareal på inntil 800m<sup>2</sup>.*
- *Forbudet gjelder ikkje handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet plasskrevande ... . Dette gjeld bilar, båtar, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg frå hagesentre og planteskular.*

Videre tolkning av andre deler av bestemmelsene har nylig vært prøvd overfor fylkesmannen i sak om en forretning på over 800m<sup>2</sup> på Ramberghjørnet (utenfor gjeldende ”sentrumsavgrensning”). Her har kommunen fått aksept for at ved slike nyetableringer av forretninger utenfor sentrum skal det i reguleringsplan gjøres en forenklet handelsanalyse som sier hvorvidt eksisterende handel innenfor ”sentrumsavgrensningen” påvirkes negativt eller ikke av nyetableringen. Denne analysen følger så planen fram til politisk behandling.

Oppsummert kan en i kortform si at ”sentrumsavgrensningen” kun er styrende for de største nye handelsetableringene innen detaljvarehandel som ikke kommer inn under ”plasskrevende varer”. Mindre forretningsetableringer (<800m<sup>2</sup> detaljvarehandel) kan etableres på vanlig måte i tråd med reguleringsplan. Større forretningsetableringer (>800m<sup>2</sup> detaljvarehandel) vil måtte vurderes som beskrevet i avsnittet ovenfor.

”Sentrumsavgrensningen” er ikke styrende for andre forhold.

#### 8.1.1 **Alternativ 0:** Gjeldende sentrumsavgrensning

Gjeldende sentrumsavgrensning er vist i nå gjeldende kommuneplan – ”kart 2 – retningslinjer” (dok. 124 C).

Etter at denne planen ble vedtatt, er det i nyere reguleringsplaner vedtatt at visse deler av området innenfor denne avgrensningen ikke skal benyttes til forretninger (f. eks. deler av jernverkstomta). Rådmannen har ut fra dette laget ei modifisert grense basert på gjeldende kommuneplan og etterfølgende reguleringsplaner.

Dette justerte forslaget kalles i saken her ”**Alternativ 0**” (dok. 133 – vedlegg A).

#### 8.1.2 **Alternativ 1:** Fagutredning ”Handelsanalyse og avgrensning av handelssentrum” Asplan Viak:

Det vises her direkte til den vedlagte fagrapporten: Handelsanalyse og avgrensning av handelssentrum (dok. 86) utarbeidet av Asplan Viak (2013).

Hovedkonklusjonen av direkte betydning for kommunedelplanen, er at det foreslås en snevrere ”sentrumsavgrensning” enn i gjeldende plan. Dette er gjort på bakgrunn av konkrete undersøkelser av potensialet for nye forretningslokaler i eksisterende bygg og muligheter for utbygging av ”ledige” områder, sammenstilt med prognoser for forventet utvikling av handelsarealer i kommunen. Konkret konkluderer Asplan Viak som følger (pkt.6.2 i utredningen):

*Arealbehovet for varehandel kan dekkes opp av ledig forretningsareal og utbygging av Menybutikk i samsvar med rammeavtale for jernverkstomta, samt etablering av ny forretningsvirksomhet knyttet til ubebygde tomter som Hydrosandtaket og Tapperitomta. Disse områdene utgjør til sammen en arealreserve på ca 9000m<sup>2</sup>, langt over stipulert arealbehov. Dette gir grunnlag for at handelen i sentrum kan vokse ytterligere på bekostning av Tuven.*

Til dette vil rådmannen legge til at Tapperitomta nå er bygd ut med forretningsarealer, mens det da er blitt ledig noe mindre lokaler hvor disse virksomhetene var tidligere.

Rammetillatelsen for forretningsbygg på Jernverkstomta er nå uaktuell. Denne tillatelsen var imidlertid basert på en søknad om et forholdsvis "lite" bygg på den aktuelle tomte. Den aktuelle tomte gir etter gjeldende reguleringsplan rom for et bygg med nær på dobbelt så stort forretningsareal i 1. etasje plan, og da altså ca 2.800m<sup>2</sup> mer enn hva Asplan Viak regnet med (altså i sum nær på 12.000m<sup>2</sup> total arealreserve for alternativ 1).

Asplan Viak foreslår en "sentrumavgrensning" som i sin helhet ligger på nordsiden av E-134 (dok. 86), men regner likevel det konkrete prosjektet på Jernverkstomta med i sine kalkyler. Rådmannen tolker dette slik at forslaget reelt sett også innbefatter det påtenkte prosjektet på jernverkstomta, og justerer derfor forslaget i tråd med dette.

Det justerte forslaget kalles her "**Alternativ 1**" (dok. 133 – vedlegg A).

### 8.1.3 Mellomområder mellom alternativ 0 og alternativ 1

Alternativ 1 er betydelig redusert i omfang i forhold til alternativ 0. De områdene hvor reduksjonen er mest omfattende er følgende (dok. 133 – vedlegg A):

#### - Storgata til Domusbygget

Rådmannen er kjent med at eier av "Domusbygget" (Storgt. 66, 68 og 72) arbeider med planer om etablering av et kjøpesenter i dette bygningskomplekset på bakgrunn av gjeldende reguleringsplan for området og nå gjeldende "sentrumavgrensning" som innbefatter dette bygget. Etter hva rådmannen erfarer, arbeides det med et senter i to etasjer som på sikt er tenkt utvidet til også å omfatte parkeringsplassen ut mot Storgata. Grovt regnet ser dette ut til å kunne bli et areal for handel i størrelsesorden om lag 8000m<sup>2</sup>.

#### - Øvre Telegata

Dette området har ikke detaljvarehandel i dag og har dårlig fotgjengeradkomst til Storgata-området (kun via trapp og sti). Det synes å være lite potensial for større detaljvareforretninger i området.

#### - Heddalsvegen vest

Området har en del detaljvarehandel i dag og har plass for utvikling av større dagligvareforretninger, og da særlig ved en ombygging og omstrukturering av områdene nord for vegen. Dette krever imidlertid en omplassering eller restrukturering av bedrifter som ligger her i dag. Det aktuelle området er på om lag 9000m<sup>2</sup>. Ut fra dette bør det kunne være mulig å kunne utvikle et forretningsareal på om lag 4000m<sup>2</sup>. Rådmannen kjenner ingen planer om realisering av et slikt mulig prosjekt i dag.

#### - NAV –Politihuset

Området er regulert til forretning /kontor, men har ingen detaljvarehandel i dag. Det ligger et potensiale for noe tilbygg til eksisterende bygg, men dersom det skal kunne bli detaljvarehandel av betydning i dette området vil rådmannen anta at eksisterende kontorer i 1. etasje må omplasseres til andre steder.

Rådmannen kjenner ingen planer om realisering av et slikt mulig prosjekt i dag.

Området er under omregulering, men så langt er det ikke kommet signaler om at det vil bli foreslått endringer i formålene.

- Jernverkstomta – sør

Området er regulert til blant annet forretning i dag.

Dette er et område på ca 1,3 daa og som dermed grovt sett maksimalt kan romme detaljvarehandel på om lag 1000m<sup>2</sup>.

Området er under omregulering, men så langt er det ikke kommet signaler om at det vil bli foreslått endringer i formålene

- Terminalen

Området er regulert til kollektivterminal i dag. Dersom kollektivterminalen skal beholdes i dette området er eneste muligheten til detaljvarehandel av betydning at dette bygges over terminalområdet. Rådmannen ser imidlertid dette som så uaktuelt at denne muligheten ikke regnes med videre her.

**8.1.4 Tillegg 1 og 2: Innspill fra Hydroparken:**

Det vises her direkte til det vedlagte innspillet fra Hydroparken (dok. 110).

Hydroparken argumenterer for å åpne opp for et mangfold av funksjoner i de vestlige delene av parken. Dette er for en del områder og funksjoner i tråd med gjeldende kommunedelplan (dok. 124 B). Området med slike blandede funksjoner er imidlertid foreslått betydelig større enn i gjeldende plan. Under dette punktet (vurdering av "handelsentrum") er det forhold at det ønskes åpning for forretningsarealer – og da innenfor en utvidet "sentrumsavgrensning" som er av interesse (illustrasjon: dok. 110, side 4).

Det framgår av oversikten over ledige og delvis ledige lokaler (dok.110, side 1 – jfr. dok. 111) at det kun er visse bygg som er aktuelle for forretninger i første omgang, mens det vil kunne være betydelige bygningsarealer på sikt. I tillegg kommer det ledige byggearealet som ligger i gjeldende kommunedelplan (på parkeringsplassen) (dok. 124). Bygg 2 regnes ikke med her siden dette er forutsatt revet i gjeldende kommunedelplan.

Rådmannen har sett på arealene og det synes som om arealene (kun regnet 1. etg. plan) fordeler seg grovt sett slik:

Delvis ledige bygg:	ca 5000m <sup>2</sup>
Ledig tomt (p-plassen – iflg. gj. Kdpl.)	ca 3000m <sup>2</sup>
Bygninger med annen virksomhet:	ca 11000m <sup>2</sup>

Dette er meget grovt målt etter yttervegger og uten noen vurdering av de indre forholdene i byggene, men av de omlag 19000m<sup>2</sup> synes det ikke urimelig å anta at ca halvparten kan brukes som en eller annen form for forretningsareal på sikt. På denne bakgrunn regner rådmannen videre med at dette alternativet åpner for om lag 9000m<sup>2</sup> i tillegg.

Hydroparkens forslag kalles her "**Tillegg 1 og 2**" (dok. 133 – vedlegg A).

Det må her tilføyes at NUAS støtter næringsparkens forslag (dok. 117).



### 8.1.5 **Tillegg 1: Rådmannens mellomalternativ – Hydroparken.**

Ut fra de betydelige tilleggsarealene som åpnes for detaljvarehandel, og de forholdsvis store gangavstandene som oppstår ved Hydroparkens forsalg, har rådmannen funnet det riktig å formulere et mellomalternativ. Her omfatter ”sentrumsavgrensningen” kun de nord-vestre delene av Hydroparken som ligger nærmest opp mot kollektivterminalen.

Bygningsarealet på 1. etg. plan i dette alternativet er grovt regnet er ca 4.500m<sup>2</sup>. På samme måte som for Alt. 2 synes det ikke urimelig å anta at ca halvparten kan brukes som en eller annen form for forretningsareal på sikt.

På denne bakgrunn regner rådmannen videre med at dette alternativet åpner for om lag 2000m<sup>2</sup> i tillegg.

Dette forslaget kalles her ”**Tillegg 1**” (dok. 133 – vedlegg A).

### 8.1.6 **Ekstratillegg – Storgata til Ramberghjørnet**

På det åpne informasjonsmøtet (dok. 135) ble det fra enkelte i salen framholdt at ”sentrum” burde strekke nordover til og med Ramberghjørnet.

Opp langs Storgata synes det å være lite potensial for nye forretninger. For selve Ramberghjørnet, er det imidlertid lagt ut på høring en detaljreguleringsplan som åpner for inntil 950m<sup>2</sup> detaljvarehandel. Det vil muligens kunne være plass til en noe større forretning her, men da må i så fall bensinstasjonen fjernes.

Rådmannen kjenner ikke til konkrete planer om å fjerne denne.

### 8.1.7 **Oppsummering – alternativer – ”sentrumsavgrensning”**

Med utgangspunkt i kommunestyrevedtaket som ligger til grunn for planarbeidet (dok. 1), ser rådmannen det som viktig å få belyst problematikken omkring ”sentrumsavgrensningen” best mulig. Etter rådmannens syn vil en god framgangsmåte være å legge planen ut i flere alternativer på dette punktet slik at alle kan få uttalt seg om hva de synes er ønskelig før endelig vedtak fattes. Alternativene skissert ovenfor kan sammenfattes slik:

#### Hovedalternativer

**Alt. 0** er i prinsippet gjeldende ”sentrumsavgrensning” i nå gjeldende kommunedelplan, men med de justeringer som må regnes som gjort av denne i senere vedtatte reguleringsplaner.

Utenom arealene i Alt.1 (12000m<sup>2</sup>) er det her regnet inn mulige framtidige arealer slik:

- Storgata til Domusbygget – ca 8000m<sup>2</sup>
- Heddalsvegen Vest – ca 4000m<sup>2</sup>
- Jernverkstomta sør – ca 1000m<sup>2</sup>

Arealpotensialet for detaljvarehandel synes her å kunne være ca 25000m<sup>2</sup>.

**Alt. 1** er i prinsippet forslaget til Asplan Viak, men varehustomta på jernverkstomta er tatt med innenfor avgrensningen.

Arealpotensialet for detaljvarehandel synes her å kunne være ca 12000m<sup>2</sup>.

### Tilleggsområder - Hydroparken

**Tillegg 1** omfatter det nord- vestre hjørnet av Hydroparken

Arealpotensialet for detaljvarehandel synes her å kunne være ca 2000m<sup>2</sup> i tillegg til valgt hovedalternativ.

**Tillegg 1 og 2** omfatter hele den østre delen av Hydroparken slik det er foreslått fra Hydroparken.

Arealpotensialet for detaljvarehandel synes her å kunne være ca 9000m<sup>2</sup> i tillegg til valgt hovedalternativ.

### Andre alternativer

Ut fra hva som er nevnt ovenfor, er det mulig å konstruere flere alternativer basert på hvorvidt en mener enkelte av de delområdene som er nevnt under ”pkt. 8.1.3 Mellomområder” ovenfor bør tas med innenfor sentrumsavgrensningen eller ikke. Likeledes hvorvidt en mener området nevnt under ”pkt. 8.1.6 Ekstratillegg” (opp til Ramberghjørnet) bør tas med eller ikke.

#### *8.1.8 Rekkefølgekrav – vegadkomst - fotgjengeradkomst.*

Ved alternativene som åpner for større forretningsetableringer i Hydroparken (Tillegg 1 og 2) vil det etter rådmannens syn være rimelig å vurdere i kommende reguleringsplan om det skal innføres et rekkefølgekrav om å opparbeide ny adkomst til Hydroparken i tråd med planen (se plankartet – dok. 132).

Likeledes bør det vurderes om det skal innføres rekkefølgekrav om etablering av gangforbindelsen på bro over E-134 fra Grønnebyen til Hydroparken (se plankartet – dok. 132) for å binde Torgområdet og Hydroparken bedre sammen for fotgjengere. Rådmannen foreslår en retningslinje om rekkefølgebestemmelser knyttet til disse forbindelsene koblet til alternativene hvor Hydroparken er inkludert i ”sentrumsavgrensningen” (dok. 133, pkt. 6.3).

### 8.2 Utredninger om boliger, industri og forholdet mellom disse

Det vises her direkte til den vedlagte fagrapporten: ”Mulighetsstudie – Hydroparken” (dok. 87) utarbeidet av Asplan Viak (2013).

Hovedkonklusjonen angående boliger er at det kun er de vestre delene av Hydroparken i området mellom Heddalsvegen (vegen forbi videregående skole) og internvegen fra Hydroporten til Heddalsvannet med tillegg av bygg 55 som anbefales brukt til boliger (dok. 87, side 19).

Dette skiller seg fra nå gjeldende kommunedelplan ved at bygg 90 ikke anbefales brukt til boliger, mens det åpnes for boliger i flere bygg i det nord-vestre hjørnet av Hydroparken. Det er støymessige utfordringer for boliger opp mot E-134, men dette er forhold som må tas opp og eventuelt gis en løsning i kommende reguleringsplaner.

Rådmannen slutter seg til Asplan Viak sine anbefalinger om hvor det bør kunne tillates boliger, men ser det uansett som riktig også å tillate kontorer og andre funksjoner i disse byggene. Rådmannen ser det imidlertid som riktig å reservere første etasje i hele dette området til andre formål enn bolig, og ikke bare for visse deler slik Asplan Viak anbefaler.

### 8.3 Kulturminneregistrering etter DIVE- metoden

Det vises her direkte til den vedlagte fagrapporten: ”Kulturhistorisk stedsanalyse for Tinn og Notodden kommuner, delrapport Notodden” (dok. 59) utarbeidet av NIKU - CONTEXT (2012).

Hovedkonklusjonen i rapporten er at det anbefales visse hensynssoner for bevaring innenfor planområdet med visse utpekte verneobjekter innenfor disse igjen.

Rådmannen har i samarbeid med fylkeskommunen videreutviklet dette gjennom å holde disse konklusjonene opp mot følgende forhold:

- Områdene og objektene som allerede er regulert til bevaring (dok 126)
- Områdene med retningslinje om bevaring i gjeldende kommunedelplan (dok. 126)
- Områdene og objektene som nå har blitt fredet etter kulturminneloven (dok. 127)
- Områdene og objektene som er del av selve verdensarven (dok 128)
- Områdene som er ”oppluttende verdier” til verdensarven (dok 129)

Ved nærmere gjennomgang av disse områdene, har rådmannen i samråd med fylkeskommunen funnet det riktig å legge alle disse områdene inn under en felles ”hensynssone bevaring” (se plankartet – dok. 132). Denne hensynssonen er imidlertid gitt forskjellige bestemmelser avhengig av områdenes karakter og viktighet (se vedlegg 133, pkt 3.2).

Hva angår de enkelte objektene som særskilt utpekes til bevaring, avviker disse i noen grad fra fagrapportens anbefalinger. Alle objekter som er verdensarvobjekter er imidlertid med som bevaringsobjekter sammen med alle de tidligere regulerte bevaringsobjektene. Utenfor disse er det imidlertid visse avvik. Rådmannen har imidlertid befart disse sammen med fylkeskommunen, og følger her i all hovedsak fylkeskommunens anbefalinger etter bevaringen (dok. 119).

Det er verdt å merke seg at alle tidligere bevaringsområder innenfor planens virkeområde (Grønnebyen, Villamoen, Casino o.s.v) nå får nye og mer oppdaterte bevaringsbestemmelser.

### 8.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Det vises her direkte til de vedlagte fagrapportene: ”ROS- analyse for kommunedelplan for Notodden sentrum” (dok. 88) og ”Vurdering av løsmasser og stabilitet” (dok. 89) utarbeidet av Asplan Viak (2013).

Det er gjort en omfattende risiko- og sårbarhetsanalyse som har tatt opp i seg de relevante risikofaktorene og koblet dem med alvorlighetsgrad og sannsynlighet for at ulykker/ uønskede hendelser skal inntreffe.

Konklusjonen er at det er tre forhold som har utgjør en så høy risiko for uønskede hendelser at det må vurderes tiltak i planen. Foreslåtte tiltak er gjengitt under hvert punkt:

- Elveflom
  - o Flomsonene er innlagt i planen som hensynssone og bestemmelse om laveste gulvhøyde i bygg er innført (ligger i gjeldende plan).
- Radongass
  - o Det er krav i byggesaksdelen til p/b- loven om at dette skal vurderes i hver enkelt byggesak.
- Forurenset grunn
  - o Det er innført ny retningslinje om at forurenset grunn skal undersøkes ved reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling innenfor de gamle industriområdene.

Følgende forhold har en noe lavere risiko, men eventuelle tiltak bør også her vurderes:

- Løsmasseskred – flomskred
  - o Det er innført en ny retningslinje om at overvannsløsninger og flomveier skal vurderes ved reguleringsplanlegging innenfor planområdet.
- Klimaendring – overvann
  - o Samme retningslinje som punktet ovenfor.
- Støy – inkl. vegtrafikk
  - o Ny støysone for riks- og fylkesveger er lagt inn i planen med retningslinje om at det skal gjøres støyvurderinger før utbygging innenfor denne sonen.
- Høypsentlinjer / anlegg
  - o I planen er det krav om minimumsavstand fra kraftlinjer (ligger også i gjeldende plan).
- Åpen sjakt
  - o Det er innført en retningslinje om at sikring av åpen kanal øst for tidligere Becromal skal vurderes i reguleringsplanen for den planlagte gs-vegen gjennom området (jfr. pkt. 9.2 nedenfor).
- Ulykkespunkt langs veg (Vålådalen)
  - o Planen viser her en helt annen kryssløsning. Ellers er dette etter rådmannens syn vegvesenets ansvar.

Asplan Viak har også gjort en særskilt vurdering av løsmasser og stabilitet (se vedlegg dok. 89). Her konkluderes det med at det er sannsynlig at det er gode grunnforhold innenfor planområdet med unntak av området øst for E-134 fra Ramberghjørnet ned til og med Notodden Omsorgshjem / Kattekleiv.

I planen er det lagt inn en ny særskilt retningslinje om at det bør foretas grunnundersøkelser før utbygging i dette området.

Asplan Viak har også trukket fram en rekke potensielle risiko-områder som er vurdert til de to laveste risiko- klassene. Disse kommenteres ikke videre her all den tid risikoen vurderes som lav.

### 8.5 Parkeringsnormen for sentrum

Det vises her direkte til den gjeldende parkeringsnormen (vedlagt dok. 120). Denne vil utgå som styringsverktøy for parkering i 2017 (jfr p/b-loven § 34-2). For å fortsatt kunne sette krav til parkering i planer som ikke har definert dette særskilt, er det lagt opp til at parkeringskrav med evt. frikjøpsordning skal inngå i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

### 8.5.1. Parkeringskrav

I gjeldende kommunedelplan ble det gitt ei retningslinje angående parkeringsdekning for boliger innenfor de gamle sentrumskvartalene. Normen ble her foreslått satt ned fra 1.5 biloppstillingsplass pr. leilighet til 1.25 P pr leilighet (vedlagt dok. 124b, pkt. 1.3.3).

I nyere reguleringsplaner er det blitt godkjent helt ned imot 1 plass pr. leilighet (Trudvangkvartalet).

Når intensjonene nå er å søke å utvikle et mest mulig levende sentrum med publikumsrettede funksjoner innenfor "kjerneområdet" i sentrum, ser rådmannen at det nå er behov for å kunne stimulere til dette ved å redusere parkeringskravet til publikumsrettede funksjoner i dette området.

For å støtte opp under slike målsettinger er det også ønskelig med et redusert parkeringskrav for boliger, for å kunne lette etablering av boliger i området, og dermed kunne få flere "spaserende" kunder til sentrumsfunksjonene. Dette er kunder som ikke benytter parkeringsplasser i byen for å kunne handle, og som dermed "letter trykket" på de eksisterende parkeringsplassene i området sett i forhold til om boligene hadde blitt plassert utenfor området.

Flere typer servicefunksjoner dekkes imidlertid ikke i sentrumsområdet i dag, og det er rimelig å anta at det vil være slik i overskuelig framtid. Det vil slik sett være behov for parkeringsplasser for boligene også i framtida for at det skal være fullverdige, gode boliger som også kan fungere som familieleiligheter.

For de minste leilighetene / hybelleilighetene bør det likevel være tilrådelig å ha en mindre parkeringsdekning pr. leilighet enn for de større.

Kontorarbeidsplasser er også ønskelig å få etablert i sentrumsområdet. Rådmannen antar at ansatte her er bedre kunder for sentrumsservicen enn om de er plassert utenfor sentrumsområdet. Dette er også parkering som i større grad kan skyves ut av kjerneområdet enn beboernes parkering.

Ut fra dette vil rådmannen foreslå følgende:

1. Innenfor "kjerneområdet" (Byggeområde "sentrumsformål" på plankartet) fjernes kravet til parkering for publikumsrettet service og kontorfunksjoner. For boliger videreføres den graderingen mellom større og mindre leiligheter som ligger i gjeldende parkeringsnorm. Kravet pr. bolig større enn 50m<sup>2</sup> beholdes som i nåværende kommuneplans retningslinjer med 1,25 parkeringsplass pr. leilighet, mens kravet til leiligheter under 50m<sup>2</sup> reduseres til 1 parkeringsplass pr. leilighet.
2. Utenfor "kjerneområdet" vil det etter rådmannens syn være mer behov for parkering, og i mindre grad være behov for å tilrettelegge for fortetting enn innenfor. Parkeringskravet foreslås her opprettholdt som i dagens parkeringsnorm.

### *8.5.2 Frikjøpsordning*

Frikjøpsordningen ble innført sammen med parkeringsnormen i 1984, hvor det ble gitt en hjemmel til å innkreve 20.000,- pr. manglende parkeringsplass iflg. normen.

Hensikten var å bygge opp et fond for at kommunen skulle kunne bygge parkeringshus for disse midlene. Satsen har stått stille i svært mange år, og dersom ordningen skal kunne gi noe reelt grunnlag for å kunne bygge parkeringshus, bør satsene økes betydelig. Rådmannen foreslår satsen øket til 100.000,- pr. manglende parkeringsplass.

Det kan i denne forbindelse nevnes at gjeldende reguleringsplaner legger opp til mulig utbygging av parkeringshus på Badetomta, under Rema-1000- parkeringen og på kollektivterminalen. Dette er lokaliteter som i stor grad vil støtte opp under et tettere sentrum, og som etter hvert bør vurderes utbygd med støtte fra frikjøpsordningen.

### 8.6 Område for fjernvarme

Den nye plan- og bygningsloven legger opp til at vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmenett skal tas inn i planbestemmelsene. Rådmannen ser ingen grunn til å endre på disse, og reglene tas dermed inn som bestemmelser i planen slik de i dag står formulert i vedtekten.

### 8.7 Skiltnorm

Gjeldende skiltnorm vil også utgå som styring for sitt saksområde. Ny plan- og bygningslov tilsier at skiltreglene skal tas inn i kommuneplan dersom de skal videreføres. Rådmannen ser at det er behov for en skiltnorm, og mener den nåværende kan videreføres uten realitetsendringer.

### 8.8 Estetiske retningslinjer – fargeplan for sentrum

De estetiske retningslinjene angående fargevalg på bygninger i sentrumsområdet gjelder neppe lengre all den tid ny plan og bygningslov ikke opererer med slike retningslinjer. For å sikre en god fargesetting i sentrum i tråd med de faglige rådene som ble gitt av Norsk Form i fargeplanen for sentrum, anbefaler derfor rådmannen at fargeplanen tas inn som bestemmelse i kommunedelplanen slik den var formulert i tidligere vedtatt ”estetisk retningslinje”.

Retningslinja er gjengitt som en opplysning i gjeldende kommunedelplan (se vedlagt dok. 124a, pkt. 1.3.7).

## **9. Saksopplysninger og vurderinger - Andre plantema**

Ved gjennomgang av planen dukker det opp en del uoverensstemmelser mellom hvordan ting er utført og hvordan det en gang har vært regulert, og tilsvarende er det deler av gjeldende planer som ikke har blitt gjennomført.

Hvor rådmannen har funnet det opplagt at det bestående neppe noen gang blir endret i tråd med planen, og hvor bygd løsning er like god som planen, har planen blitt justert i tråd med bygd situasjon. Det er også gjort visse endringer for å forbedre planen. Nedenfor pekes det på de viktigste av disse justeringene

### 9.1 Justeringer i tråd med nåværende bygget situasjon

Telegata har vært regulert med kun ett kjørefelt og brede fortau. I sin tid var det tanker om envegskjøring her, men dette har ikke blitt gjennomført. Rådmannen kan heller ikke se hva det skulle være å vinne på en slik regulering. Gata er derfor forelått lagt inn i planen med normale fortau, smal 2-felts veg og en parkeringsrekke slik det fungerer i dag.

Storgata, øvre og nedre del, har fått reguleringsplaner som viser parkeringslommer. Når anlegget har blitt utført, har parkeringslommene flere steder kommet på andre steder enn reguleringsplanen viser. Dette har blitt justert i planen her etter den bygde situasjonen.

På Villamoen har det vært regulert en større parkeringsplass som har omfattet både "Interimskirken" og kommunens tomt nord for denne. Etter rådmannens syn er det usannsynlig at Interimskirken vil bli ekspropriert til fordel for en offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen er derfor snevret inn til å omfatte bare kommunens tomt (med mindre "grensejusteringer"), mens Interimskirken har fått et formål som passer til den nåværende funksjonen.

Tomta for kabelhuset er gjort om fra kontorbygg til boliger for hele bygget i tråd med vedtatt mindre reguleringsendring.

### 9.2 Justeringer for forbedring av plansituasjonen.

I østre del av Næringsparken er det lagt inn en "rundkjøring" via Rom Eiendom sitt areal slik det i praksis delvis fungerer i dag. Dette er gjort for å sikre at større kjøretøy skal kunne få snudd på en rimelig god måte selv etter at Rom Eiendoms areal har blitt bygget ut.

Jernbaneområdet nord for Hydroparken er utvidet noe inn mot bygningene i parken. Dette er gjort for å eventuelt kunne legge den framtidige jernbaneperrongen i dette området uten å måtte gjøre en tidkrevende reguleringsendring (dok. 102).

I gjeldende kommunedelplan (dok. 124- B) ligger det inne en planlagt gs-veg som en forbindelse mellom jernbaneområdet og kollektivterminalen i området mellom Hydroparken og jernbanesporet. Vegvesenet fremmet en reguleringsplan for denne gs-vegen som etter offentlig høring kom til teknisk utvalg for 2. gangs behandling. Planen ble utsatt fordi utvalget ønsket å se planen i en større sammenheng. Rådmannen ser det slik at den herværende kommunedelplanen gir en slik større sammenheng, og har lagt inn gs-vegen slik den var foreslått av vegvesenet for den østre delen, men har koblet den mer direkte på det interne fortaus- og vegsystemet inne i Hydroparken i vestre del. Rådmannen ser denne gs-vegen som et viktig manglende ledd i et sammenhengende gs-vegnett og en viktig internforbindelse i verdensarvområdet.

Hele det gamle jernbaneområdet på øvre plan med stasjonsbygningene er i dag regulert til jernbaneformål. I tråd med ønske fra ROM Eiendom (dok. 14.a), har rådmannen funnet det riktig å endre arealbruksformålet for den gamle jernbanestasjonen (utenom sporområdene) til "fritids og turismeformål" da dette er et område som etter rådmannens syn har et potensial i denne sammenheng, og som nå er under utvikling.

Slippen ved kommunebrygga er i dag regulert til Forretning – Industri – Havn. Rådmannen mener forretning og industri er uønskede formål på dette området, og foreslår at området får formålet ”Havn” i kommuneplanen.

Den ledige tomta mellom Storgata og nordre del av Telegata har vært regulert til parkeringshus. Rådmannen har funnet at denne bør kunne bebygges med sentrumsformål / boliger for å få en bedre fortetting av sentrumsområdet. Det avsettes likevel en mindre grøntkorridor for en framtidig mulig offentlig trappeadkomst ned til Telegata

På Villamoen er det noen steder lagt inn byggegrense med forholdsvis stor avstand fra gatene. Dette er gjort for å sikre at videre oppsetting av uthus / garasjer o.s.v. ikke skal forstyrre gatebildet, men heller plasseres på de indre arealene, hvor de er mindre synlige. Tilsvarende er gjort i Grønnebyen, men her er det lagt enda snevrere rammer for denne type utbygging.

Notodden omsorgssenter i Kattekleiv er under ombygging. I den forbindelse er det gitt dispensasjon fra gjeldende plan for en utvidelse av det nåværende parkeringsområdet mot sør. Rådmannen mener dette bør bli en permanent ordning og dette er lagt inn i plankartet som en utvidelse mot sør av området kalt ”Tjenesteyting - framtidig”.

### 9.3 Planbestemmelser innenfor områder med tillatt forretningsbebyggelse.

Slik rådmannen har funnet å utforme planen er det lagt opp til to typer formål hvor det er tillatt med forretningsbebyggelse. Dette er formålene ”Sentrumsbebyggelse” og ”Andre typer formål”.

”Sentrumsbebyggelse” blir fortrinnsvis brukt på områder innenfor sentrumsavgrensningen foreslått av Asplan Viak (vedlegg - dok. 86). Dette området vil, etter rådmannens syn, uansett alternativ være det kjerneområdet hvor det er mest ønskelig med en stor tetthet av publikumsrettede funksjoner. Her innføres bestemmelser som reserverer første etasje for forretninger, kafeer og annen direkte publikumsrettet virksomhet, mens det oppover i etasjene også er tillatt med boliger, kontorer o.s.v. som ikke er publikumsrettet (som i gjeldende reguleringsplaner i området).

”Andre typer bebyggelse” blir brukt fortrinnsvis i områder utenfor dette kjerneområdet hvor det enten er handel i dag, har vært handel, eller hvor det synes greit at det kan åpnes for mindre handelsvirksomheter av en størrelse som styres av hvorvidt de er innenfor ”sentrumsavgrensningen” eller ikke. I disse områdene åpnes det imidlertid også for at hele byggene (også første etasje) kan benyttes til boliger, kontorer, næringsbebyggelse o.s.v. som ikke er publikumsrettet. Innenfor Næringsparken er formålet ”Andre typer bebyggelse” brukt for de østre områdene av området. Her legges det imidlertid begrensninger på boliger i området hvor boliger ikke er anbefalt av Asplan Viak (vedlegg - dok. 87). Hvorvidt og i hvilket omfang større forretningsetableringer blir tillatt i Hydroparken styres av ”sentrumsavgrensningen” (jfr. pkt. 8.1 ovenfor og dok. 133-A).



Med dette plangrepet mener rådmannen å sikre at første etasje innenfor "kjerneområdet" blir nytt til publikumsrettede funksjoner, mens områdene utenfor får en større frihet slik at disse etter hvert også kan fylles helt opp med boliger eller annen virksomhet dersom det er marked for det. Med dette bør det på sikt, avhengig av hvilket alternativ som velges, kunne bli utviklet et rimelig interessant sentrumsområde for publikum, samtidig som både nærområdene omkring og "kjerneområdet" etter hvert kan fylles opp med boliger (og kunder) og annen virksomhet.

## **10. Planens virkeområde:**

På bakgrunn av vurderingene ovenfor har rådmannen gjort en videre vurdering av hvilke geografiske områder som bør kunne videreføres med gjeldende reguleringsplaner.

### 10.1 Områder hvor gjeldende regulering fortsatt skal gjelde

Det har vært vurdert hvilke reguleringsplaner som kan videreføres slik de er og hvilke områder som har planer som bør overstyres av den nye kommuneplanen.

I denne vurderingen har følgende forhold hatt betydning:

- Gjeldende planer videreføres ikke hvor det i denne planen er forslag om endringer av betydning innenfor hovedtemaene i planprogrammet. Her er det særlig formålsendringer og forslag til bevaringsområder som gir utslag.
- De nyeste planene videreføres som de er. Dette er de nyeste planene hvor de viktige temaene i denne planen stort sett er drøftet i den enkelte planen, og som gjennomgående har en god planteknisk kvalitet.
- Planer for riks- og fylkesveger videreføres som de er.
- Områder som ikke har reguleringsplan fra før (f. eks. største delen av Hydroparken) må dekkes av kommuneplanen.

Ut fra disse vurderingskriteriene er det valgt å la en del planer fortsatt gjelde helt eller delvis slik det framgår av plankartet og tabell i pkt. 8 i planbestemmelsene (dok. 133).

For de områder hvor det ikke uttrykkelig er sagt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, vil gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde så langt de ikke overstyres av nye planbestemmelser og formålsbestemmelser gitt i kommuneplanen.

Som et eksempel vil et boligområde som i denne planen videreføres som boligområde, men som får en ny bevaringsklausul, fortsatt ha de samme bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggegrenser o.s.v. som ligger i den underliggende reguleringsplanen.

## 11. Plankrav

Bestemmelser om plankrav bør innføres hvor plansituasjonen kun er avklart på et overordnet nivå i kommuneplanen. Rådmannen ser det slik at det viktigste området i denne sammenheng er Hydroparken og videreføringen av dette området inn på ROM Eiendoms arealer fram til båthavna (dok. 133, pkt. 6.1)

Her vil det være riktig å videreføre det gjeldende kravet om detaljregulering før utbygging / bruksendring, slik at utformingen av området kan drøftes mer i detalj før videre utvikling av området skjer.

## 12. Konsekvensområder

Planprogrammet har satt opp en rekke konsekvensområder som skal vurderes (dok. 25, pkt.1.7).

All den tid endringene i denne planen fra tidligere planer er av begrenset omfang, er mange av de konsekvensområdene som listes opp lite relevante. Rådmannen har her valgt å se bort fra de lite relevante og har her samlet konsekvensområdene i større grad enn i planprogrammets oppsett.

### 12.1 Hensynet til barn- og unge

Planen viderefører de kravene til private uteområder og lekeplasser som lå i den forrige kommuneplanen. Ingen lekeplasser eller friområder er blitt fjernet eller lagt til i planen. Planen har slik sett ingen konsekvenser.

### 12.2 Universell utforming / helse for befolkningen

Planen viderefører kravet om universell utforming som lå i forrige kommunedelplan. Eventuelle helsemessige gevinster kan eventuelt ligge i at byen får et tettere sentrum (særlig ved alt.1-A) og dermed blir mer fotgjengervennlig. Helsemessig kan det da eventuelt være visse små positive konsekvenser.

### 12.3 Samordnet areal- og transportplanlegging

Planen legger opp til å få ført toget på Bratsbergbanen så langt fram mot bussterminalen som mulig. Dette er et viktig ledd i et samordnet transportsystem.

Planen åpner i noe større grad for boliger innenfor sentrumssonen med gangavsand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt (i 1. etg. plan utenfor sentrumssonen og de vestlige deler av Hydroparken). Sentrumssonen for handel kan bli mer konsentrert (særlig ved alternativ 1), mens det motsatte vil være tilfelle med de mest utvidede alternativene.

Avhengig av valgt alternativ for "sentrumsavgrensningen", vil planen kunne ha visse positive konsekvenser sett opp mot målene om samordnet areal- og transportplanlegging.

### 12.4 Klima og energi

Planen legger opp til elektrifisering av Bratsbergbanen så langt fram mot kollektivterminalen som mulig. Dette muliggjør effektiv elektrisk togdrift på banen. Elektriske tog regnes som mer miljøvennlig enn dieseltog.

Et mer konsentrert sentrum (særlig ved alternativ 1) ligger bedre til rette for å bruke byen som fotgjenger. Dette bør kunne føre til mindre biltrafikk.

Planen har ut fra dette visse positive konsekvenser for klima- og energi.

### 12.5 Fylkesdelplan for senterstruktur

Det vises her til vedlegg – dok. 125.

Rådmannen vurderer det slik at planen følges opp i stor grad.

Hva angår ”sentrumsgrensningen” er det målt langs gangarealer fra ytterkant – til ytterkant regnet mellom inngangspartiene følgende interne gangavstander:

Alternativ 1:	ca 590m.
Alternativ 1 med tillegg 1:	ca 680m.
Alternativ 1 med tillegg 1 og 2:	ca 950m.
Alternativ 0:	ca 1050m.
Alternativ 0 med tillegg 1 og 2:	ca 1200m.

Sett opp mot retningslinjen om maks 500m gangavstand innenfor ”sentrumsgrensningen” (jfr. pkt. 8.1 ovenfor), er det kun alternativ 1 som kan sies å ha en mindre overskridelse.

Alternativ 0 har godt over det dobbelte av anbefalt gangavstand, mens de andre alternativene ligger i en mellomstilling.

Hvis ekstratillegget (Ramberghjørnet) tas med blir det et tillegg på ca 450m på alternativ 0, mens tillegget på alternativ 1 blir ca 700m.

Hvis gangbro fra Grønnebyen direkte til Hydroparken blir etablert (se pkt. 8.1.8 ovenfor) vil alternativene med tillegg 1 og 2 få noe kortere internforbindelser. En eventuell gangbro her vil imidlertid neppe bli universelt utformet, og kan dermed ikke regnes som noen fullgod gangforbindelse i denne sammenheng.

### 12.6 Mål for Utviklingen

Denne planen er kommunens gjeldende samfunnsdel av kommuneplanen. Planen legger i del 1 ”Samfunnsdelen” de overordnede målsetningene for samfunnet som helhet. Disse er videreført til del 2 ”Kommunal strategi” hvor det er oppført mer konkrete oppfølgingspunkter. Av disse har rådmannen her plukket ut de som synes å ha mest direkte føringer for dette kommuneplanarbeidet:

#### Tverrsektoriell strategi - Pkt. 2.1.B:

1. Videreføre sentrumsopprustningen i det gamle sentrumsområdet ned mot vannet.
2. Vektlegge god kontakt mellom Jernverkstomta, Næringsparken, Nesøya og det gamle bysentrum.
3. Gi gode rammebetingelser for bostedsutvikling, eksisterende og ny handels- og næringsvirksomhet, kompetansebasert næring og skoler.
4. Utvikle ”sjøsiden” for turisme og som en naturlig innfallspport til Telemarkskanalen. Opplevelser med kunnskapsfront, bok- og blueshus, båthavn, strandpromenade, friarealer og badestrender skal gjøre området attraktivt for tilreisende og lokalbefolkning.

#### Næringsstrategi - Pkt 2.2.A:

- f) Utvikle Notodden sentrum som kommunens handelstingdepunkt med særskilt vekt på detaljhandel.

Opplevelsesstrategi – Pkt 2.2.B:

3. Utvikle Notodden sentrum (inkludert Jernverkstomta og Næringsparken) til en spennende, trivelig og fremtidsrettet by.

- a) legge særlig vekt på utvikling av bokkvalitet, kafekultur og urbane bykvaliteter
- b) utvikle et attraktivt, levende sentrumsområde preget av god arkitektur og design
- c) utvikle bysentrum til et spennende regionalt handelssenter

Slik rådmannen ser det, gir planen her neppe noen klare svar på hvorvidt disse punktene følges opp på en god måte eller ikke, men ideen med et mer konsentrert sentrum peker i retning av det som ligger i punktene under ”Opplevelsesstrategi”. Det vil imidlertid være opp til den videre gjennomføring om målsettingene som ligger i strategipunktene faktisk blir oppfylt eller ikke.

12.7 Kulturminner og kulturmiljøer

Planen vil etter rådmannens syn bidra i betydelig grad til å bevare de sentrale kulturminnene og kulturmiljøene i Notodden sentrum.

12.8 Estetikk

De forholdene som gjelder estetikk er i all hovedsak videreført fra gjeldende kommunedelplan. Planen bidrar slik sett ikke mer til estetisk utforming av området enn gjeldende plan. Unntaket her er etter rådmannens syn bevaringsområdene hvor det er formulert bedre bestemmelser for å bevare hovedtrekkene og enkeltobjekter i disse, og dermed det estetiske uttrykket.

12.9 Beredskap og ulykkesrisiko

Risiko- og sårbarhetsanalysen har munnet ut i visse planbestemmelser som skal sikre at uheldige situasjoner skal unngås. Etter rådmannens syn legges det ikke inn nye elementer i planen som, gitt de nye planbestemmelsene, vil gi nye fareområder eller helsemessige risikoområder.

**13. Samlet vurdering – konklusjon**

Nå gjeldende kommuneplan er i hovedsak videreført i den nye planen. Store deler av planområdet foreslås også å beholde sine reguleringsplaner uendret som styring av videre utvikling innenfor disse områdene.

De tunge grepene som drøftes og hvor det foreslås større endringer i denne planen er:

- Spørsmålene om hvor ”sentrumsavgrensningen” for etablering av større detaljvarehandelsbedrifter bør ligge
- Spørsmålet om omfanget av bevaringsområder og bevaring av enkeltelementer

Hva angår ”sentrumsavgrensningen” mener rådmannen dette bør belyses videre gjennom en åpen høring ved at flere alternativer for denne grensen legges ut på høring.

Hva angår spørsmålet om bevaringsområder og enkeltobjekter, finner rådmannen at det ikke er nødvendig med alternativer all den tid det her mer vil være et spørsmål om deler av områder eller enkeltobjekter skal tas ut eller inn i planen.

Justeringene som er gjort for øvrig er av mindre omfang og er av mer avgrenset betydning.

Rådmannen vil på denne bakgrunn anbefale planen lagt ut på høring med alternativer hva angår ”sentrumsavgrensning” for større detaljvarehandelsetableringer.

#### **14. Videre arbeid med planen**

Dersom formannskapet velger å legge planen ut på høring vil planen, med eventuelle vedtatte endringer bli annonsert og lagt ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Planen vil da bli sendt på høring til alle relevante statlige organer, fylkeskommunen, relevante interesseorganisasjoner og til alle grunneiere innenfor planens virkeområde.

Basert på høringsuttalelsene vil så rådmannen fremme et justert forslag til plan for formannskapet som deretter vedtar sin innstilling til kommunestyrets sluttbehandling.

**Rådmannens saksframlegg til formannskapets møte 01.12.2016 –  
2.gangsbehandling:**

**Utlagt i saken:**

Dok 1-137 som til 1.gangsebehandling 21.4.2016

Vedtak om høring og høringsinnspill.

138. Saksframlegg: "Kommunedelplan for sentrum 2016-2028. 1. gangs behandling", datert 13.04.2016.
139. Formannskapets vedtak, sak 18/16, den 21.04.2016.
140. Høringsbrev, datert 23.05.2016.
141. Mail til Telen, annonsebestilling, datert 30.05.2016.
142. Mail – korrespondanse med Bø kommune, sist datert 31.05.2016.
143. Mail – korrespondanse med Jernbaneverket, sist datert 09.08.2016.
144. Mail – korrespondanse med Telemark fylkeskommune, sist datert 10.08.2016.
145. Mail – korrespondanse med fylkesmannen, sist datert 10.08.2016.
146. Brev fra OMO Eiendom AS, datert 10.07.2016.
147. Mail med brev fra Vegvesenet, datert 11.08.2016.
148. Mail – korrespondanse med ROM Eiendom, sist datert 16.08.2016.
149. Mail med brev fra Vannfronten Eiendom AS, datert 16.08.2016.
150. Mail med brev fra Notodden Utvikling AS, datert 16.08.2016.
151. Brev fra Notodden i Sentrum, datert 17.08.2016.
152. Brev fra Hydroparken AS v/Søndergaard Rickfelt, datert 17.08.2016.
153. Brev fra Norgesgruppen og Invest Telemark Vestfold v/ Søndergaard Rickfelt, datert 17.08.2016.
154. Mail fra Blaabygg AS og Furuvik AS, datert 19.08.2016.
155. Brev fra Ljosland Invest AS, datert 19.08.2016.
156. Brev fra ROM Eiendom, datert 22.08.2016.
157. Mail til Jernbaneverket, datert 23.08.2016.
158. Brev fra Jernbaneverket, datert 23.08.2016.
159. Mail – korrespondanse med NVE, sist datert 30.08.2016.
160. Brev fra NVE, datert 30.08.2016.
161. Mail – korrespondanse med Hydroparken AS, sist datert 31.08.2016.
162. Brev fra Fylkesmannen i Telemark, datert 08.09.2016.
163. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 09.09.2016.
164. Notat fra møte m. Hydroparken og NUAS. Møtedato: 25.10.2016.
165. Mail fra Thermokraft AS, datert 08.11.2016
166. Utsnitt av NVE sine skredkart. Utskrift datert 08.11.2016.
167. Mail – korrespondanse med Statens vegvesen, sist datert 10.11.2016.
168. Mail til Jernbaneverket, datert 08.11.2016.
169. Brev fra Jernbaneverket, datert 11.11.2016.
170. Utsnitt av NVE sitt aktsomhetskart for flomfare, datert 13.11.2016.

**Vedlegg utsendt til 2.gangsbehandling:**

Dok. 132, dok. 133, dok. 138, dok. 139, dok. 140, dok. 146, dok. 149, dok. 150, dok. 151, dok. 152, dok. 153, dok. 154, dok. 155, dok. 156, dok. 158, dok. 160, dok. 162, dok. 163, dok.165 og dok. 167.

**15. Sammendrag:**

På bakgrunn av kommunestyrets vedtak om en ny kommunedelplan for sentrum, og teknisk utvalgs fastsatte planprogram, utarbeidet rådmannen forslag til ny kommunedelplan for sentrum som ble vedtatt lagt ut på offentlig høring av formannskapet den 21.04.2016.

På bakgrunn av innkomne høringsuttalelser har rådmannen funnet det riktig å foreslå visse justeringer av planen. Planendringene er etter rådmannens syn av en slik karakter og av såpass lite omfang at planen bør kunne sluttbehandles uten ny høring.

**16. Bakgrunn for saken:**

Bakgrunnen for saken er gjort nærmere rede for i saksutredningen til 1. gangs behandling (se vedlegg –dok. 138 – pkt.7) fram til og med rådmannens forslag til vedtak om offentlig høring.

Etter formannskapets vedtak om offentlig høring (dok. 139) ble planen sendt ut til alle grunneiere innenfor planområdet og alle relevante offentlige og private organisasjoner med høringsfrist satt til 19.08.2016 (dok. 140). På forespørsel fikk deretter en del offentlige organer inntil to ukers utsettelse av fristen (dok. 143, 144, 145, 148, 159).

Etter utløpt høringsfrist har det på forespørsel fra Hydroparken AS vært et møte med Hydroparken AS og Notodden Utvikling AS (dok. 164). Kommunen har videre hatt korrespondanse med Thermokraft AS (dok. 165), Statens vegvesen (dok. 167) og Jernbaneverket (dok. 168 og 169) angående enkelte innspill som er kommet i høringsrunden.

**17. Saksopplysninger og vurderinger generelt:**

De innkomne uttalelsene tar opp forskjellige sider av planen. Visse tema er berørt av flere, og rådmannen har funnet det hensiktsmessig å kommentere disse temaene samlet hvor alle syn framkommer under ett. Disse punktene er omtalt temavis under pkt 18 nedenfor.

Punkter som kun er omtalt av en instans omtales under overskriften for den enkelte instansen under pkt. 19 nedenfor.

For å begrense omfanget av saken har rådmannen funnet det riktig å kun kommentere de delene av innspillene som har mer eller mindre direkte forslag til endringer av planen.

## 18. Saksopplysninger og vurderinger temavis:

### 18.1 Sentrumsavgrensning.

Innspill fra følgende: Fylkesmannen (FM dok. 162), Telemark fylkeskommune (TFK dok. 163), Hydroparken (HP dok. 152), Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150), Vannfronten (VF dok. 149) og ROM Eiendom (ROM dok. 156).

Sentrumsavgrensning er en grense som skal fastlegges i kommuneplaner rundt sentrumsområder. Denne grensen følger opp bestemmelser gitt i Areal- og transportplan for Telemark (dok. 125, vedtatt 10.12.2014). Her legges det opp til at handelsetableringer som er større enn 800m<sup>2</sup> forretningsareal skal ligge innenfor denne grensen. Hensikten er å sikre et konsentrert sentrumsområde, hindre unødige byspredning og derigjennom legge grunnlag for et bedre bymiljø og mindre transportbehov. Etableringer for plasskrevende varer skal ikke styres av denne grensen. Plasskrevende varer er definert som: Biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.

#### *18.1.1 Høringsforslaget*

I høringsforslaget ble sentrumsavgrensningen lagt ut på høring i flere alternativer (dok. 133-A). Alternativ 0 er en videreføring av dagens grense. Alt.1 er forslag til grense utarbeidet av Asplan Viak som grunnlag for planen (dok. 82). Alt.2 er en utvidet grense som grovt sett innbefatter hele planområdet med unntak av områdene øst for E-134.

#### *18.1.2 Fylkesmannen i Telemark (FM)*

FM har i sin uttalelse gitt innsigelse til alternativ 2. En innsigelse fra statlig myndighet vil si at planen ikke kan vedtas av kommunestyret uten at det er gjennomført mekling med fylkesmannen. Dersom det ikke oppnås enighet i meklingen vil planen gå til departementet for endelig avgjørelse. Rådmannen merker seg at FM peker på at dette alternativet ikke er konsekvensutredet, og at de anser dette som en mangel ved planen. Ut fra dette kan det virke sannsynlig at FM vil kreve konsekvensutredning av dette alternativet før innsigelsen eventuelt vil kunne trekkes tilbake.

FM anbefaler alt. 1, samtidig som det frarådes at gjeldende grense (alt.0) videreføres. Spesielt frarådes det å ta med områder vest for elva innenfor sentrumsavgrensningen. FM framholder at alt.0 vil "... føre til byspredning, at det historiske sentrum forvitres og at enda flere butikklokaler blir stående tomme og at bygningsmassen forfaller."

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

TFK "...fraråder på det sterkeste..." alternativ 2, og peker her særlig på at områdene ytterst ut mot Heddalsvannet på begge sider av elva bør reserveres for andre formål enn handel. Da dette "... vil føre til mye biltrafikk og forringelse av områdets spesielle kvaliteter samt føre til generell byspredning og lavere attraktivitet for Notodden by som helhet."

TFK uttaler at alt. 0 og 1 er de beste for videre utvikling, og mener videre at dersom kommunen ønsker videre utvidelse ut over dette, så bør utvidelsen begrense seg til tillegg 1 i Hydroparken.



#### 18.1.4 Hydroparken (HP)

HP uttaler følgende: "Det er avgjørende for Hydroparken at man får mulighet til å etablere forretningsvirksomhet i varierende størrelser innenfor et større område enn det som er foreslått i tillegg 1 i planforslaget. Innenfor dette snevre området er det ikke lokaler som umiddelbart egner seg som forretningslokaler. Her kommer hensynet til kulturminnevernet også inn og legger begrensninger. Området definert som "Tillegg 2" er i tråd med Hydroparkens innspill fra juni 2015."

#### 18.1.5 Notodden i sentrum (NIS)

NIS uttaler at de "... ønsker sentrumsavgrensningen slik den er i dag pluss tillegg 1 og 2, samt ekstratillegget Storgata til Ramberghjørnet." De mener det er riktig å ta med Ramberghjørnet "... da dette er innkjøringen til Notodden sentrum samtidig som det er her det opprinnelige sentrum lå". NIS ønsker å inkludere Hydroparken (tillegg 1 og 2), men ønsker samtidig at det blir lagt føringer i planen som sikrer at det fortrinnsvis blir store handelsvirksomheter her, for å "... unngå en utarming av dagens sentrum med små nisjebutikker."

#### 18.1.6 Notodden Utvikling AS (NUAS) og Vannfronten AS (VF)

NUAS og VF uttaler at sentrumsavgrensningen bør følge alt.2 "... som gir størst mulig areal for sentrum". Det hevdes at det "... må legges til rette for utvikling og at markedet selv vil regulere hvor det er attraktivt å etablere seg." Videre fremholdes det at en vid sentrumsavgrensning "... kan skape raskere etableringer, da enkeltsaker ikke trenger å søke unntak fra kommunedelplan."

#### 18.1.7 ROM Eiendom (ROM)

ROM mener det er viktig med utvikling/fortetting ved kollektivknutepunkter med åpning for høy arealutnyttelse og blandet formål. Dette for å oppnå miljømål om økt kollektivandel av transportarbeidet i samfunnet. Med dette utgangspunktet går ROM inn for at tillegg 1 og 2 i Hydroparken innlemmes innenfor sentrumsavgrensningen.

#### Rådmannens kommentar til kap. 18.1 Sentrumsavgrensning:

- Ang. alternativ 2:

*Fylkesmannens innsigelse knytter seg kun til alternativ 2. De områdene som er med i alt.2 og som ikke er med i de andre alternativene er følgende: Admini, Villamoen, Kirkeparken, Skoland, Skolegata, Sentrumsskolen, Tinnesgata, Nesøya, Snika, Bok-og Blueshuset og Videregående skole.*

*Etter rådmannens syn er de områdene innenfor dette området som reelt sett kan benyttes til handelsvirksomhet av en størrelse på over 800m<sup>2</sup> svært begrensede.*

*De eneste områdene hvor det eventuelt kunne vært aktuelt med større handelsvirksomhet er begrenset til Nesøya og Snika.*

*Nesøya var svært sentral som mulig forretningsområde ved forrige rullering av kommuneplanen (2007), og det ble da bestemt at dette området skulle benyttes til "opplevelse og fritid". Vegvesenet hadde den gangen innsigelse til de påtenkte forretningsetableringene og forlangte rundkjøring på E-134 dersom de skulle gå med på handelsetableringer her. Trafikken på E-134 i det eksisterende krysset har bare økt siden den gang. Rådmannen antar at vegvesenet neppe har endret syn på dette spørsmålet. Dette er siden fulgt opp i områdereguleringen for "Jernverkstomta – Nesøya"(vedtatt 2011).*

Snika (de østre områdene av Jernverkstomta mot Heddalsvannet og Tinnelva) er i gjeldende kommuneplan og den påfølgende områdereguleringen avsatt til boligområde og parkområder. Etter rådmannens syn vil det være uheldig med store forretningsetableringer i et område som har så gode forutsetninger for å bli et attraktivt tettbygd boligområde.

Ut fra det som er anført ovenfor ser rådmannen ikke grunn til å gå videre med alternativ 2, og vil her tilføye at en prosess videre med avklaring av innsigelsen og muligheter for at saken skal gå til departementet for avgjørelse, vil kunne utsette planvedtaket på ubestemt tid.

- De andre alternativene

Hvis en ser bort fra alt.2, forstår rådmannen uttalelsene slik at alle med unntak av FM og TFK går inn for alt. 0 med alle tillegg (tillegg 1, tillegg 2 og Ramberghjørnet). FM går inn for alt.1 og fraråder alt. 0. Herunder frarådes det særlig å ta med Heddalsvegen vest for elva. TFK fraråder å ta med tillegg 2 og utvidelsen opp til Ramberghjørnet.

Rådmannen ser ut fra dette at det generelt er en samstemmighet lokalt for å utvide planområdet innenfor rammen av innsigelsen, mens de overordnede myndighetene går inn for et mer begrenset område. De tre områdene som de overordnede myndighetene særlig er imot å ta med innenfor avgrensningen er Ramberghjørnet, Heddalsvegen vest for elva og Tillegg 2 i Hydroparken.

Ramberghjørnet har nå nylig fått en ny reguleringsplan med åpning for inntil 900m<sup>2</sup> forretningsareal. Etter rådmannens syn ligger Ramberghjørnet i så stor avstand fra resten av det aktuelle sentrumsområdet at det ikke bør legges til rette for flere større handelsetableringer her. Dette området har heller aldri ligget inn under hva som har vært definert som sentrumsområdet for handelsetableringer i kommuneplanene fra 1990 og fram til nå. Området har ellers lite arealmessig potensial for flere større handelsetableringer.

Heddalsvegen øst for elva ligger betydelig nærmere opp mot det som må oppfattes som sentrumskjernen enn hva Ramberghjørnet gjør. Området har vært definert som del av handelssentrum i kommuneplaner fra 1990 og har, etter rådmannens syn, et visst potensiale for større handelsetableringer.

"Tillegg 2" i Hydroparken som ligger lengst ut mot Heddalsvannet får en viss avstand fra sentrumskjernen, og er slik sett ikke like godt egnet til å bli en del av handelssentrum som området innenfor "tillegg 1". Rådmannen antar likevel at Hydroparkens utsagn om at bygningene innenfor "tillegg 1" er mindre egnet til forretninger (dok. 152) er riktig, og at det er bygninger innenfor område "tillegg 2" som i første omgang er aktuelle til forretninger.

Forretningene her blir da i større grad liggende som en "satellitt" med svakere forbindelse til sentrum enn om tillegg 1 også hadde vært et egnet forretningsområde. På den annen side blir arealpotensialet mindre enn tidligere antatt, og området vil dermed i noe mindre grad bli en konkurrent til de sentrale delene av sentrumsområdet. Potensialet for større handelsetableringer er imidlertid fortsatt stort innenfor Hydroparken.

*Oppsummering- konklusjon: Rådmannen ser at en innlemming av "tillegg 2" innenfor sentrumsgrensa for større handelsetableringer, på en uheldig måte vil "strekke ut" handelsområdet enda mer enn den nåværende sentrumsavgrensningen tilsier. Denne delen av Hydroparken er imidlertid et kulturhistorisk svært interessant område som, riktig utviklet, vil kunne gi et positivt tilskudd til sentrum som handelsområde og som kan ha potensial til å trekke til seg en miks av handlende og kulturinteresserte basert på et større kundegrunnlag enn de "normale" handlende. For å bøte noe på det uheldige "strekket" i sentrumsavgrensningen er rådmannen av den oppfatning at en anbefaling av å innbefatte "tillegg 2" innenfor sentrumsavgrensningen betinger at ikke også Ramberghjørnet tas med innenfor denne avgrensningen.*

*Rådmannen anbefaler ut fra dette en sentrumsavgrensning for handel med større handelsareal enn 800m<sup>2</sup> basert på alternativ 0 med tillegg 1 og 2 i Hydroparken.*

## 18.2 Kjøreadkomst til Hydroparken.

Innspill fra følgende: Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Hydroparken (HP dok.152), Vannfronten (VF dok. 149), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150), Telemark fylkeskommune (TFK dok. 163) og Statens vegvesen (SVV dok. 167).

I innspillene til planen er det tre forhold som er tatt opp:

- Rekkefølgekrav knyttet til kjøreadkomsten.
- Ny adkomst direkte fra E-134 øst for den gamle stasjonsbygningen.
- Mulig konflikt med fredningsbestemmelsene.

### *18.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til kjøreadkomsten*

Innspill fra følgende: Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Hydroparken (HP dok.152), Vannfronten (VF dok. 149), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150) og Fylkesmannen i Telemark (FM dok. 162).

I planforslaget er det videreført fra gjeldende kommuneplan et forslag til ny kjøreadkomst til Hydroparken. Til denne nye adkomsten er det foreslått en ny retningslinje (dok. 133, pkt. 6.3):

"Dersom det åpnes for detaljvarehandel > 800m<sup>2</sup> og kjøpesenter i Hydroparken ... bør det i reguleringsplanen innføres et krav om at ny vegadkomst til Hydroparken ... opparbeides før det tillates slik utbygging innen dette området."

HP ønsker at denne retningslinjen fjernes da de hevder at "... en opparbeidelse av adkomst slik som vist i planforslaget vil bli så kostnadskrevenende at det er umulig å igangsette prosjekter." FM mener at dersom et slikt rekkefølgekrav skal inn i planen, bør det legges inn som en bestemmelse, og ikke som en retningslinje slik som foreslått.

### *18.2.2 Ny adkomst direkte fra E-134 øst for den gamle stasjonsbygningen.*

NIS mener det bør settes krav til innkjøring til parken. Det fremholdes at området forbi Bok- og Blueshuset og videregående skole er tungt belastet med trafikk og fotgjengere i dag, og uttrykker bekymring for myke trafikanters sikkerhet ved økt trafikk i dette området.

NIS foreslår ut fra dette at avkjørselen til Hydroparken flyttes til en avkjørsel direkte fra E-134 øst for "Stasjonen Kafe" dersom jernbanestasjonen skal stoppe øst for denne.

SVV uttaler at det ikke er aktuelt med et nytt kryss inn til Hydroparken i dette området.

### *18.2.3 Mulig konflikt med fredningsbestemmelsene.*

TFK gjør oppmerksom på at ny vegadkomst til Hydroparken vil kunne være i konflikt med fredningen etter kulturminneloven.

#### *Rådmannens kommentar til kap. 18.2 Kjøreadkomst til Hydroparken:*

*Rådmannen har forståelse for HP sitt syn om at en opparbeidelse av ny adkomst i tråd med den foreslåtte retningslinja om rekkefølgegrav vil kunne komme til å bli svært kostnadskrevende. Rådmannen kan av den grunn anbefale å endre retningslinjen slik at rekkefølgegravet her utgår.*

*Rådmannen vil likevel peke på at vurdering av nødvendige rekkefølgegrav alltid er en viktig del av et reguleringsplanarbeid, og at det dermed likevel kan vurderes innført rekkefølgegrav i den kommende reguleringsplanen for Hydroparken.*

*SVV er klar på at en adkomst direkte fra E-134 er uaktuelt. Rådmannen vil av den grunn ikke anbefale å innarbeide dette forslaget.*

*En eventuell konflikt mellom adkomst til Hydroparken og bevaringshensyn blir også etter rådmannens syn et forhold som må løses i den kommende reguleringsplanen, og som dermed ikke bør medføre endring av planen i denne omgangen.*

### 18.3 Gangbro fra Grønnbyen til Hydroparken.

Innspill fra følgende: Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Hydroparken (HP dok.152), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150), Vannfronten (VF dok. 149) og Jernbaneverket (JBV dok. 158 og 169).

I planforslaget er det videreført fra gjeldende kommuneplan et forslag til ny gangbru fra Grønnbyen til Hydroparken. Til denne nye adkomsten er det foreslått en ny retningslinje (dok. 133, pkt. 6.3):

”Dersom det åpnes for detaljvarehandel > 800m<sup>2</sup> og kjøpesenter i Hydroparken ... bør det i reguleringsplanen innføres et krav om at ... ny gangbru fra Grønnbyen opparbeides før det tillates slik utbygging innen dette området.”

HP uttaler at tanken om gangbru er god, men ønsker ikke retningslinjen om rekkefølgegrav som ligger i forslaget med samme begrunnelse som for kjøreadkomsten (se pkt. 18.2.1 ovenfor).

NIS ser det som lite hensiktsmessig å etablere en gangbro fra Grønnbyen til Hydroparken. Dette fordi de mener det vil bli en belastning for beboere i Grønnbyen, og fordi det ses på som en unaturlig ganglinje sett i forhold til dagens sentrum. De mener dagens ganglinje via Rallarparken bør benyttes og mener denne gir ”en bedre flyt” i sentrum og at den er mer innbydende for myke trafikanter.

NUAS og VF mener at den foreslåtte gangbroen ”.. ikke vil oppfylle ønsket om en tettere kobling mellom bydelene. Den ligger rett og slett for langt bort, og vil ha samme negative effekt som undergangen som brukes i dag.”

JBV peker på tekniske krav ved eventuell bru over jernbanen, og minner her særlig om tekniske krav omkring avstand til kontaktledning ved elektrifisert bane. I følge tekniske krav må ei gangbro være min 7,6m over jernbanelinjen.

*Rådmannens kommentar til kap. 18.3, Gangbro fra Grønnbyen til Hydroparken: Historisk har det vært en gangbro med trapper fra Grønnbyen, over jernbanesporene og direkte ned til Hydroområdet. Deler av denne forbindelsen er fortsatt delvis intakt i Grønnbyskråningen noe lengre vest enn foreslått på plankartet. En type gangforbindelse her kunne vært et fint element i verdensarvsammenheng som en del av en "vandringsrute". Rådmannen innser likevel at denne forbindelsen vil måtte være en trappeforbindelse hvis den skal kunne realiseres økonomisk. Dermed vil den ikke være i tråd med krav om universell utforming, og rådmannen vil ut fra dette foreslå å ta denne forbindelsen ut av planen. En eventuell framtidig "verdensarvforbindelse" her vil uansett kunne etableres seinere dersom det skulle finnes økonomisk grunnlag for det.*

#### 18.4 E-134 som bygate med fotgjengerkryssing i plan.

Innspill fra følgende: Hydroparken (HP dok. 152), Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150), Vannfronten (VF dok. 149) og Statens vegvesen (SVV dok. 167)

I planforslaget ligger de eksisterende reguleringsplanene for riks- og fylkesveger slik de er vedtatt og dermed i all hovedsak slik de er bygd ut i dag.

HP, NIS, NUAS og VF har tatt opp spørsmålet om å omgjøre E-134 til ei bygate i området ved rundkjøringen og herunder etablere en fotgjengerkryssing i plan ved mellom "blindtarmen" ved Rallarparken og Heddalsvegen ned til Brygga. Alle mener dette gir en bedre bymessig løsning med bedre kontakt mellom det gamle bysenteret og områdene på sørsida av E-134.

NIS peker på at områdene ved dagens undergang da kan fylles opp og bli en del av Rallarparken.

NUAS og VF mener ei "miljøgate" her vil gjøre sentrum ".. mer innbydende og gi bilister lyst til å stoppe."

SVV uttaler at de ikke ser muligheten for å kunne ".. omklassifisere E-134 fra nasjonal hovedveg til en bygate med fotgjengerkryssing i plan øst for rundkjøringa."

De uttaler videre at dette vil være en trafikkert hovedveg selv ved en framtidig omlegging av E-134, og peker på sikkerhetsaspekter i den forbindelse.

*Rådmannens kommentar til kap. 18.4, E-134 som bygate m. fotgjengerkryssing i plan: Rådmannen ser at anlegging av fotgjengeroverganger over E-134 i dette området ikke vil være sikkerhetsmessig mulig før E-134 er lagt om rundt Notodden. Rådmannen tar her uttalelsen fra SVV til etterretning og ser det som uaktuelt å endre planen i dette området i denne omgang. Hvorvidt spørsmålet skal tas opp senere må vurderes i framtidige planer.*

### 18.5 Parkeringsnorm

Innspill fra følgende: Fylkesmannen i Telemark (FM dok. 162), Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150) og Vannfronten (VF dok. 149).

Parkeringsnormen er nå tatt inn som bestemmelser i kommuneplanen (dok. 133 pkt. 4.1) Det er kommet inn merknader på parkeringsnormen for boliger. Forslaget til parkeringsnorm angående boliger for områdene avsatt til sentrumsformål er slik:

<b>Bygningens eller lokalenes art</b>	<b>Enhet</b>	<b>Antall bilplasser pr. enhet</b>	<b>Antall sykkelpark. pr. enhet</b>
Enebolig, småhus	Leilighet	3,0	1-2
Rekkehus, atriumshus	Leilighet	2,0 <sup>1</sup>	1-2
Blokker/bygårder	Leilighet > 50m <sup>2</sup>	1,5 <sup>1</sup>	1-2
Hybel/Småleiligheter	Hybel/leilig. < 50m <sup>2</sup>	1,0	1

I høringsforslaget er parkeringsnormen for boliger redusert i forhold til nå gjeldende parkeringsnorm (dok. 120). NIS, NUAS og VF mener parkeringskravet for boliger i sentrum bør reduseres ytterligere. De foreslår at parkeringskravet for hybler / småleiligheter < 50m<sup>2</sup> fjernes, og at det innføres en ny kategori for leiligheter mellom 50 og 120m<sup>2</sup> med krav om 1 p-plass pr. leilighet. For leiligheter > 120m foreslås 2 p-plasser pr. leilighet.

NIS begrunner forslaget med at dette vil stimulere til at det blir bygd flere små leiligheter enn i dag, noe de hevder at det er mangel på i dag. De mener videre at ”.. studenter og andre en-manns husholdninger” ofte ikke har bil og dermed vil være gode sentrums kunder. De mener at dette vil gi mer liv i sentrum, at flere tomme kontorlokaler blir utnyttet og at flere bygårder blir pusset opp.

NUAS og NIS mener en redusert parkeringsnorm slik som de foreslår vil ”.. få yngre mennesker til å bosette seg i sentrumsområdene.”

FM viser til planbestemmelsenes pkt. 4.1 (dok. 133) og har merknad til avgrensningen av området for de reduserte parkeringskravene. I planforslaget er disse knyttet opp mot områdene avsatt til sentrumsformål, mens FM mener det vil være naturlig å knytte de reduserte normene opp mot sentrumsavgrensningen.

#### Rådmannens kommentar til kap. 18.5 Parkeringsnorm:

*Rådmannen ser fordelene for utbyggere med et lavere parkeringskrav pr. leilighet. Rådmannen vil likevel peke på at forslaget har innebygget en frikjøpsordning som utbyggere kan benytte seg av hvor parkering kan frikjøpes for 100.000,- pr. parkeringsplass som utbygger lar være å bygge. Kommunen vil med denne ordningen på sikt kunne bygge opp økonomi til å bygge ut parkeringshus på aktuelle områder (f.eks på eller under Badetomta, under Rema-1000-parkeringa eller på kollektivterminalen).*

*Rådmannen ser poenget fra FM om at det foreslåtte parkeringskravet bør knyttes til sentrumsavgrensningen. Denne foreslås nå utvidet (se pkt. 18.1 ovenfor), og dette utgjør da i seg selv en viss reduksjon av parkeringskravet innenfor planområdet.*

*Rådmannen foreslår ut fra dette parkeringsnormen beholdt som i planforslaget, men at avgrensningen av området med ”sentrumparkering” utvides til å følge sentrumsavgrensningen for større handelsetableringer.*

### 18.6 Fjernvarmeområdet

Innspill fra følgende: Notodden i sentrum (NIS dok. 151), Notodden Utvikling AS (NUAS dok. 150), Vannfronten (VF dok. 149) og Thermokraft (TK dok. 165).

Notodden kommune vedtok i 2009 en vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmenettet (dok 122) innenfor Thermokraft sitt konsesjonsområde. Denne vedtekten og den delen av konsesjonsområdet som ligger innenfor planens avgrensning er nå foreslått videreført i høringsforslaget (dok. 133 – pkt. 7.4 og dok. 133 – vedlegg C). Forslaget er slik:

1. Alle nybygg over 250 m<sup>2</sup> BRA, tilbygg over 250 m<sup>2</sup> samt alle bygg over 250 m<sup>2</sup> som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 87 pkt 2, og som ligger innefor området som omfattes av konsesjon gitt 12.12.2007 for Notodden sentrum, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved oppføring av leilighetsbygg og lignende regnes summen av enhetene som ligger samlet.
2. 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.

NIS, NUAS og VF mener vedtekten må fjernes i sin helhet.

NIS argumenterer med at ”.. påkobling er svært kostbart,” og at det i nye bygg etter nye byggforskrifter er lite behov for tilført varme. De mener at å ”.. påtvinge denne form for oppvarming ... hindrer utbygging og utvikling.

NUAS og VF begrunner sitt syn med at kravet er konkurransevridende og ”.. gir forfordeling av en enkelt leverandør.”

TK framholder at det fortsatt må ligge inne en tilknytningsplikt for bygg over en viss størrelse innenfor konsesjonsområdet. TK begrunner dette delvis med at eierne på bakgrunn av de siste milde vintrene og lave energipriser har måttet gå inn ”.. med betydelig kapital for å finansiere ordinær drift”, og videre at siste kjeleutvidelse ”.. har tatt inn i beregningen de økninger i volum som vil komme gjennom sentrumsutviklingen og anlegget har nå en betydelig overkapasitet som ved en svekkelse av rammevilkårene vil være vanskelig å få utnyttet.”

Det fremholdes videre at hovedenergikilden er ”kortreist” flis fra Moelven i Bø som i hovedsak stammer fra tømmervirke i regionen.

Det argumenteres videre med at fjernvarme basert på treflis er miljøvennlig energi som bygger opp under ”det grønne skiftet”, og at det slik sett vil være et alvorlig tilbakeskritt å fjerne tilknytningsplikten.

#### Rådmannens kommentar til kap. 18.6. Fjernvarmeområdet:

*Rådmannen er innforstått med at tilknytningsplikten generelt medfører visse ekstra kostnader for større nybygg innenfor planområdet. Rådmannen mener likevel at miljøaspektet her er viktigst, og vil anbefale at planforslaget ikke endres på dette punktet. Kommunens klima- og energiplan har flere mål- og tiltakspunkter som peker i retning av å støtte opp under fjernvarmeanlegget.*

### 18.7 Anlegg av ny stasjon og elektrifisering – spor til kollektivterminalen

Innspill fra følgende: Jernbaneverket (JBV dok. 158) og Telemark fylkeskommune (TFK dok. 163).

JBV nevner innledningsvis at de planlegger å bygge ny plattform og elektrifisere sporet ned til kollektivterminalen og at de arbeider med flere alternativer.

Jernbaneverket er opptatt av at det ikke blir reguleringsplankrav for det nye anlegget.

TFK uttaler at arealbehovet knyttet til elektrifiseringen bør ”.. defineres på en måte som gjør at tiltaket kan gjennomføres med hjemmel direkte i planen uten å gå via reguleringsplan.”

#### Rådmannens kommentar:

*Planforslaget har ikke noe krav om reguleringsplan for dette prosjektet, og rådmannen ser det heller ikke som aktuelt å foreslå dette.*

## **19. Saksopplysninger og vurderinger - enkeltinstanser:**

Her refereres og kommenteres de uttalelsene som kun en instans har kommet med.

Uttalelser innefor temaene under pkt 18 ovenfor gjentas ikke her.

### 19.1 OMO Eiendom (OMO – dok. 146).

OMO er eier av Telegata 16 og ønsker at eiendommen får endrede bestemmelser slik at det ikke lengre skal være krav om forretninger på 1. etasje plan. De ønsker at det skal åpnes for boliger i 1. etasje slik som planen legger opp til for eiendommene i Telegata nord for denne eiendommen. Dette begrunnes med at ”.. eiendommen alene ikke er mulig å drive forretning fra”, og at gangveien ned til ”Linna” på sørsiden av denne eiendommen vil være et mer naturlig skille.

#### Rådmannens kommentar:

*Gjeldende reguleringsplan sier at det skal være forretning/ kontor i første etasje, mens det er tillatt med boliger i de øvre etasjene.*

*Eiendommen er på ca 550m<sup>2</sup>. Den søndre delen av eiendommen er imidlertid regulert til trafikkareal, slik at evt. nyttbart areal til forretning vil være ca 420m<sup>2</sup>. Eksisterende bygg på eiendommen er neppe særlig egnet til forretninger, men det finnes mindre eiendommer enn denne i sentrum som har forretningsdrift i dag.*

*På den annen side ligger denne eiendommen i ”grenseområdet” mellom de midtre delene av Telegata (merket ”A” på plankartet) hvor det i planforslaget tillates boliger i første etasje (men kan være forretninger), og de nedre delene (merket ”S” på plankartet) hvor det skal være forretninger i 1. etasje.*

*Rådmannen ser ut fra dette at gangforbindelsen er ei like god grense mellom disse områdene som den som ligger i forslaget, og anbefaler grensa flyttet i tråd med forslaget fra OMO.*

### 19.2 Hydroparken (HP dok. 152)

Hydroparken har referert en del punkter fra det åpne møtet som Hydroparken og NUAS gjennomførte 06.06.2016. Rådmannen oppfatter dette som punkter som Hydroparken ønsker vurdert i saken her. Rådmannen oppfatter følgende som konkrete forslag som ikke er omtalt under pkt. 18 ovenfor:



### 19.2.1 Mindre areal til kollektivterminal.

Forslaget er lite konkretisert, men slik rådmannen forstår det baserer forslaget seg på at forslagsstiller mener bussområdet er for stort slik det er i dag. Det ligger ikke noe forslag om hva eventuelle ”frigjorte” områder så skulle brukes til.

### 19.2.2 Kyststi langs vannet.

I planforslaget er det lagt inn en sammenhengende ”kyststi” fra Tinneberget til Notodden brygge. Videre vestover er ”kyststien” sikret i reguleringsplanen for ”Jernverkstomta – Nesøya” (vedtatt 2011). Tilsvarende er ”Linna” sikret i planforslaget og reguleringsplaner opp til Tinfos, og på motsatt side er den eksisterende forbindelsen fra Tinfos via Tinnesøyren til Tinnesgata sikret på samme måte. I tillegg er det lagt inn en framtidig gangveg langs Tinnelva fra Tinnesøyren til Nesøya øst for bebyggelsen i Tinnesgata.

#### Rådmannens kommentar til pkt. 19.2 Hydroparken:

*Størrelsen på bussdelen av terminalen ble i sin tid dimensjonert ut fra to tidspunkt på døgnet hvor nær sagt alle bussene i distriktet var inne samtidig, og hvor en slik sett fikk en smidig overgang fra den ene bussen til den andre. Rutene kan være omlagt nå, slik at plassbehovet for bussene er mindre. Mest aktuell alternativ bruk av ”frigjort” plass er etter rådmannens syn offentlig parkering. Slik situasjonen på Jernverkstomta er i dag synes imidlertid ikke dette å være noe presserende behov. Rådmannen mener ut fra dette at framtidig annen bruk av ”ledig” bussareal bedre kan håndteres i en mer begrenset reguleringsplan når videre utbygging av området er mer avklart.*

*Rådmannen kan vanskelig se at det som antas å ligge i begrepet ”kyststi ” kan sikres bedre rent planmessig innenfor det aktuelle planområdet.*

*Her kan det også tilføyes at videre forbindelser via Linstå til Tveiten og fra Nesøya til Tuven er sikret planmessig i eksisterende kommunedelplan ”Sentrum - Heddal”.*

### 19.3 Norgesgruppen Telemark Vestfold og Invest Telemark Vestfold AS (NTV – dok. 153).

NTV er eier av ”bensinstasjonstomta” i Hydrosandtaket og har fremmet ny reguleringsplan for området som nylig er vedtatt.

I retningslinjene for byforming (dok. 133 – vedlegg E) er det avmerket en ”viktig byggelinje” rundt Hydrosandtaket i tråd med den tidligere gjeldende reguleringsplanen.

NTV mener retningslinjen mot E-134 bør justeres i tråd med vedtatt reguleringsplan.

#### Rådmannens kommentar:

*Rådmannen er enig med NTV og anbefaler ”byformingsretningslinjene” endret i tråd med NTV sin merknad.*

### 19.4 Blaabygg AS og Furuvik AS (BF – dok. 154)

BF eier ”Politihuset”, ”NAV- huset” og ”Esso-tomta” i det nord-vestre hjørnet av Jernverkstomta.

BF ønsker mest mulig fleksible formålsbestemmelser for sine eiendommer, og peker på en rekke mulige bruksalternativer for sine bygninger.

Videre argumenteres det mot ”strenge” parkeringskrav uten at det fremmes noe forslag til endringer. Det nevnes også andre mer detaljerte forhold innenfor Jernverkstomta uten at det framkommer konkrete forslag.

Rådmannens kommentar:

*Det er varslet igangsatt ny reguleringsplan for Jernverkstomta (kunngjort april 2016). Rådmannen ser det som naturlig at synspunktene fra BF tas opp i dette pågående planarbeidet, og ikke fører til endringer i kommuneplanforslaget. Ny reguleringsplan for Jernverkstomta vil komme til å gjelde foran denne kommunedelplanen.*

19.5 Ljosland Invest AS (LI – dok. 155)

LI eier den ubebygde tomte mellom Storgata 50 og 54 ned mot Telegata ("Venstøpbakken"). I gjeldende reguleringsplan er tomte avsatt til parkeringshus, men med en smal gangforbindelse mellom Storgata og Telegata i Søndre del av tomte.

I planforslaget er det åpnet for forretninger og boliger i søndre del av tomte og et åpent grøntområde i nordre del med innlagt gangforbindelse fra Storgata mot Telegata / Linna. Det er i planforslaget satt krav om reguleringsplan før utbygging av området.

LI ser for seg ".. en fremtidig utvikling av tomte i tråd med øvrig kvartalsstruktur med disponering til leiligheter / parkering. LI uttaler videre at de ".. frykter at det vil kunne bli svært vanskelig å utnytte tomte dersom deler av vårt areal i kommuneplanen blir avsatt til grøntstruktur." Det uttales videre at denne arealdisponeringen ".. vil gjøre tomte nærmest verdiløs for eier", og at eier ikke kan pålegges vedlikeholdsansvar.

Det hevdes at adkomsten mellom Storgata og Telegata i dag er godt ivaretatt ved trapp ved Storgata 44 (Tormod Knutsens Gate).

LI mener det vil være et gode for sentrum om tomte blir bebygd ".. både estetisk og ved at det skapes liv i sentrum."

Rådmannens kommentar:

*Rådmannen er av den oppfatning at det vil være et pluss for byen med en form for gangadkomst mellom Storgata og Telegata i dette området som gir en kort og direkte adkomst mellom sentrum og de parkmessige områdene omkring "Linna" og gangbroen over til Tinnesyren. En utnyttelse av området i tråd med hva LI ser for seg vil uansett måtte skje igjennom en reguleringsplan for området. LI vil i en slik reguleringsplan kunne presentere mer konkret hvordan området tenkes utnyttet, og spørsmålet om gangforbindelsen vil da kunne diskuteres mer konkret. Rådmannen anbefaler at planforslaget opprettholdes og at gangforbindelsens endelige skjebne får sin avgjørelse i en eventuell kommende reguleringsplan for området.*

19.6 ROM Eiendom (ROM – dok. 156)

ROM er eier av arealer og bygninger i tre områder innenfor planen:

- Notodden Stasjon (øvre platå).
- Arealet mellom Hydroparken og båthavna.
- Det nye Terminalbygget ved kollektivterminalen.

ROM uttaler at de ønsker å etablere mange virksomheter som støtter opp om hverandre og som henvender seg til alle aldre. De ønsker videre å ".. legge til rette for mest mulig positive synergieffekter fra verdensarvstatusen med tanke på lokal verdiskapning og attraktiv formidling av det unike verdensarvområdet. ROM ønsker å bidra til ettertrykkelig å sette regionen på det internasjonale reisemål-kartet."

Det vises her til en studie hvor det har vært skissert både restaurant, overnattingssted, museum og kulturbedrifter rettet inn mot formidling av industri- og jernbanehistorien, og videre utstilling, vedlikehold og restaurering av historisk banemateriell.

### 19.6.1 Notodden Stasjon (øvre platå).

Hele området på øvre platå er i gjeldende reguleringsplan avsatt til jernbaneformål, men det sør-vestre hjørnet som heller ned mot jernbanskryssinga og undergangen under E-134 er avsatt til parkering i kommuneplanen. Videre er de bratte skråningene ned mot platået avsatt til friområder.

I planforslaget er parkeringen og skråningene beholdt med samme formål som i dagens planer, mens selve flaten med sporområdene og bygningene er delt i to. Området mellom Tinnosbanen og E-134 avgrenset i sør ved søndre del av pakkhuset er avsatt til fritids- og turistformål, mens resten av dette flaten er avsatt til baneformål.

ROM ønsker ikke videre tømmertransport fra området med sidesporene da de mener dette vanskelig lar seg forene med ordinær kommersiell godshåndtering. ROM mener at fritids- og turistformålet bør innføres også for dette området dersom områdets reiselivspotensial skal kunne utnyttes fullt ut. Videre mener ROM at det er for tidlig i utviklingsprosessen for området å plassere parkeringen konkret innenfor området. ROM foreslår derfor et kombinasjonsformål: Bane, fritids- og turistformål og parkering (B/F/P) for hele trekanten mellom Tinnosbanen og Bratsbergbanen (sporet mot kollektivterminalen) sør for planforslagets område til fritids og turistformål. De ønsker videre at det foreslåtte plankravet for området fjernes slik at det kan gjøres tiltak i området uten at reguleringsplan er nødvendig. Dette fordi fredningen av området vil legge premisser for tiltak, og fordi området vil bli utviklet over lang tid.

ROM foreslår videre at de deler av deres og Jernbaneverkets eiendommer som i dag er avsatt til grøntområder også bør få det samme kombinasjonsformålet.

Konkret foreslås følgende bestemmelse for det nye kombinasjonsformålet:

”Innenfor felt B/F/P på Stasjonsområdet kan det etableres informasjons-, kultur-, utstillings-, kurs og verkstedvirksomhet knyttet til verdensarven og /eller jernbanehistorien innenfor de rammer fredningsforskriften setter. Det kan også anlegges leke- og aktivitetsareal for barn. Det skal etableres tilstrekkelig parkering for biler og sykler. Arealet kan (evt. i tidsrekkefølge) nyttes til gods og /eller persontransport med jernbane.

ROM foreslår videre at det innenfor felt F også bør kunne etableres ”.. bevertning og overnatting i tillegg til tjenesteyting knyttet til reiseliv, verdensarven og jernbanens kulturhistorie.”

### 19.6.2 Arealet mellom Hydroparken og båthavna.

ROM sine eiendommer på nedre platå (mellom Hydroparken og Båthavna) er i gjeldende kommuneplan avsatt til ”industri” med adkomst via Hydroparken, og med krav til reguleringsplan før utbygging. Dette videreføres i planforslaget som ”Næringsområde” med samme adkomst og plankrav.

ROM stiller spørsmål ved hvorvidt Næringsformål er riktig for dette området, og ber kommunen vurdere om mer vidtfavnende kombinasjonsformål vil kunne være riktig her.

Rådmannens kommentar til kap. 19.6. ROM Eiendom:

*Parkeringsområdet i gjeldende kommuneplan var i sin tid lagt inn for å sikre et areal med rimelig god adgang til sentrumsområdet for på sikt kunne tilby et område for offentlig langtidsparkering også etter at sentrumsområdet blir utbygd og fortettet på ledige tomter i tråd med planen. Rådmannen mener dette fortsatt er aktuelt på sikt, og anbefaler å opprettholde forslaget til parkeringsområde.*

*Rådmannen ser imidlertid at ROM har et poeng med et mer åpent formål for sporområdene på øvre platå, og vil derfor anbefale et blandet formål her i tråd med ROM sitt forslag. Rådmannen bør likevel gis et visst rom for redigering av den eksakte utformingen av bestemmelsene.*

*Rådmannen mener likevel at plankravet for området bør beholdes for at kommunen skal kunne ha en viss styring med arealbruken i dette viktige området (f.eks. tømmertransport kontra turisme på sidesporene).*

*Vegvesenet hadde ved forrige kommuneplanrullering sterke innvendinger mot en utvidelse av bruken av avkjørselen fra E-134 av sikkerhetsmessige grunner. Dette ses også som en viktig grunn til å opprettholde plankravet. Selv om området til turisme utvides i planen her, vil den kommende reguleringsplanen gi de mer eksakte rammene for utbyggingsvolum og funksjoner som kan tillates innenfor avkjørselens sikkerhetsmessige "tålegrenser".*

*Rådmannen ser at det kan være mulig med en viss utvikling også på østsiden av hovedsporene, og foreslår at områdene med bygninger og snuskiva her bør få kombinasjonsformålet. Rådmannen er imidlertid ikke enig i at de grønne skråningene allerede i planen her skal avsettes til slike formål siden disse er lite utnyttbare og ellers gir området en fin innramming. Dersom dette likevel skulle bli aktuelt vil dette uansett kunne fremmes i en kommende reguleringsplan.*

*ROM sine områder på nedre platå ligger i en naturlig forlengelse av Hydroparken, og rådmannen mener ut fra dette at området bør ha samme formål som den østre delen av Hydroparken. Slik som adkomsten til området er, mener rådmannen at det er riktigere å åpne for andre mer bymessige formål nærmere sentrum slik som planen for øvrig legger opp til. Rådmannen vil ut fra dette ikke anbefale endringer i planen for dette området.*

19.7 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE – dok. 160).

NVE er nasjonal fagmyndighet for flom og skred, og de uttaler seg om disse temaene i planen.

*19.7.1 Flomfare*

Heddalsvannet: Flomhøydene som er lagt inn i planforslaget for Heddalsvannet viser til flomsonekart utarbeidet i 2002 og forholder seg til den 200-årsflommen som er beregnet her. Dette er den samme flomhøyden som er lagt inn i gjeldende planer for området.

NVE viser til de kalkulerte klimaendringene for de neste 100 år som regner med varmere vær og mer nedbør. Dette vil i følge NVE føre til at vannføringen for en 200-årsflom vil øke med mer enn 20%. I følge NVE gir dette samme høyde for en framtidig 200-årsflom som den 500-årsflommen som i dag er beregnet. Dette vil i praksis si et tillegg på ca 90cm på den flomhøyden som benyttes som grunnlag for byggehøyder i dag.

NVE konkluderer med følgende:

”NVE gir et sterkt faglig råd om å legge til et klimapåslag på 20% på vannføringen for Heddøla – Heddalsvatn og bruke 500-årsflom som grunnlag for faresone flomfare i kommunedelplan sentrum for Notodden kommune.”

Tinnelva og Hvålabekken: NVE uttaler at de ikke kjenner til om flomfare i Tinnåa er utredet, og at det burde vært drøftet om dette kan medføre større flomhøyde langs Tinnelva.

Det vises ellers til flommen i Hvålabekken i 2011.

Generelt anbefaler NVE at alle vassdrag med kantsoner bør reguleres til ”bruk og vern av sjø og vassdrag” og at det samtidig bør angis et område langs vassdrag hvor det er forbudt å sette i verk bestemte bygge og anleggstiltak. NVE nevner spesielt at det bør vurderes avstandsgrenser til Tinnelva.

NVE konkluderer med følgende:

”NVE gir et faglig råd om at vassdrag og kantsoner reguleres til *bruk og vern av sjø og vassdrag* og at Hvålabekken tegnes inn i plankartet.”

#### 19.7.2 Skredfare

Snøskred og Steinsprang: NVE viser til sine landsdekkende aktsomhetskart for snøskred og steinsprang og peker på to områder innenfor planområdet hvor det er merket aktsomhetsområder (dok.167), og anbefaler at disse områdene legges inn som hensynssoner i planen. NVE anbefaler som et minimum at aktsomhetene som overlapper bebyggelse legges inn med bestemmelser som ivaretar sikkerheten.

NVE konkluderer her med følgende:

”Vi gir et faglig råd om at områder som er berørt av aktsomhetsområder for skred blir markert i planen som hensynssone, og at det blir gitt bestemmelser som ivaretar sikkerheten for disse områdene.”

Stabilitet i løsmasser: NVE viser til fagrapporten ”ROS- analyse for kommunedelplan for Notodden sentrum” (dok. 88) hvor det er lagt inn et område øst for E-134 hvor det er tykke marine avsetninger som sannsynligvis er dominert av leire og silt.

NVE konkluderer her med følgende:

”NVE gir et sterkt faglig råd om at områdene øst i planområdet med marine avsetninger avtegnes som hensynssone i plankartet, og at punkt 3 i bestemmelsene skjerpes.

Rådmannens kommentar til pkt. 19.7. Norges vassdrags- og energidirektorat:  
Rådmannen har ikke kompetanse til å overprøve NVE sine sterke faglige råd hva angår flom i Heddøla og Tinnelva med det anbefalte ”klimapåslaget”. Hva angår flom i Tinnelva kan det opplyses at det i forbindelse med utbyggingen på Tinnesøyren ble utarbeidet en fagrapport om flom på dette området. Rådmannen finner det riktig å basere flomhøydene i Tinnelva på denne fagrapporten, og slutter seg ellers til NVE sin anbefaling på dette punktet.

*Rådmannen slutter seg ellers til anbefalingen om å legge inn Hvalabekken i planen. NVE har nå nylig opprettet et nasjonalt aktsomhetskart for flom hvor store deler av Hvaladalen ligger innenfor denne aktsomhetssonen (dok. 170). Rådmannen vil ut fra dette anbefale at det legges inn en hensynssone for flomfare i tråd med NVE sitt aktsomhetskart og eventuelle påfølgende avklaringer etter nærmere kontakt med NVE.*

*Hva angår temaene ”snøskred og steinsprang” og ”stabilitet i løsmasser” slutter rådmannen seg til NVE sine anbefalinger. Rådmannen kan likevel peke på at en nærmere fagvurdering av det enkelte skredområdet gjerne gjør at omfanget av de reelle fareområdene blir vurdert som betydelig mindre omfattende (erfaring fra Tuvenområdet). Ut fra dette kan rådmannen allerede nå varsle at det bør vurderes om det skal gjøres slike nærmere fagundersøkelser av bebygde områder i hele kommunen i forbindelse med forarbeidene til den kommende kommunedekkende arealdelen.*

## 19.8 Fylkesmannen i Telemark (dok. 162)

### *19.8.1 Plantekniske forhold:*

FM har visse merknader til det plantekniske omkring plankartet og tegnforklaringen til dette.

### *19.8.2 Reklameskiltbestemmelser:*

FM viser til planbestemmelsenes pkt. 5.1 om reklameskilt – områdeinndeling og definisjonen av sentrum i den forbindelse. I planforslaget er sentrum i denne forbindelse definert som:

Det sentrale byområdet som vist i kommuneplanen med betegnelsen ”Notodden bysentrum”.

FM mener sentrumsavgrensningen (jfr. pkt. 18.1 ovenfor) heller bør benyttes som begrep i denne sammenheng.

### *19.8.3 Plankrav*

FM viser til bestemmelsenes pkt. 6.1 hvor det er gitt krav om reguleringsplan før utbygging for gitte områder. FM mener dette bør innføres som et generelt krav innenfor planområdet.

### *Rådmannens kommentar til pkt. 19.8 Fylkesmannen i Telemark:*

*Rådmannen vil rette opp de plantekniske forholdene som er påpekt av fylkesmannen i etterkant av vedtaket. Begrepene om reklameskiltbestemmelsene ” henger igjen” fra nåværende vedtekt, og rådmannen er enig i at dette bør endres i tråd med merknaden fra FM.*

*Hva angår plankravet mener rådmannen at de foreslåtte bestemmelsene bør beholdes. Ved dette sikres blant annet at Jernbanestasjonen ved en framtidig elektrifisering kan flyttes uten at det er krav til reguleringsplan (jfr. pkt. 19.7 ovenfor).*

## 19.9 Telemark fylkeskommune (TFK dok. 163).

TF har merknader om hensynet til automatisk fredede kulturminner, nyere tids kulturminner og planens retningslinjer om siktakser.

### *19.9.1 Hensyn til automatisk fredede kulturminner.*

Bestemmelsen pkt. 3.4 har tittelen ” Faste kulturminner – undersøkelsesplikt”. TFK mener denne tittelen bør endres til ”Automatisk fredede kulturminner – undersøkelsesplikt”.

Opplysningen som er gitt i planforslaget under dette punktet er:

Kulturminneloven (§9) fastslår undersøkelsesplikt for tiltakshaver ved alle offentlige og større private tiltak. Plan for tiltaket skal sendes kulturmyndighetene.

TFK peker på at opplysningen under dette punktet bør endres til:

”Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner som er nevnt i § 3 første ledd, jfr. § 8 første ledd.”

### *19.9.2 Hensyn til nyere tids kulturminner.*

TFK peker på at det kan være en motsetning mellom krav til oppfylling av området øst for Hydroparken og fredingsbestemmelsene for området. TFK mener likevel at dette er forhold som må drøftes i den kommende reguleringsplanen for området.

Det pekes også på tilsvarende mulige motsetninger angående den innlagte framtidige gangforbindelsen langs sørsiden av jernbanesporet fram til kollektivterminalen.

### *19.9.3 Siktsoner og siktakser*

TFK peker på at kommunen har forpliktelser angående verdensarven og ber om at de definerte siktsonene for verdensarven innenfor planområdet tas med i retningslinjene for byforming (Dok. 133 – vedlegg E).

#### *Rådmannens kommentar til pkt. 19.9. Fylkesmannen i Telemark:*

*Rådmannen er enig med fylkeskommunen, og anbefaler at planen endres i tråd med merknadene hva angår hensynet til verdensarven og til automatisk fredede og nyere tids kulturminner.*

*Til opplysning kan det nevnes at det er definert tre siktsoner i verdensarvsøknaden innenfor planområdet:*

- *Ei sone fra området ved rundkjøringen mot Grønnbyen og Hydroområdet.*
- *Ei sone fra Adminiparken mot Grønnbyen og Hydroområdet.*
- *Ei sone fra området ved kirketrappa mot Villamoen.*

*Rådmannen er ellers enig med TFK i at de mulige motsetningene mellom utbygging og fredningsbestemmelsene omkring Hydroparken må drøftes i kommende reguleringsplaner for de aktuelle områdene.*

## 20. Oppsummering - konklusjon:

Planendringene som anbefales er etter rådmannens syn av en slik karakter og av såpass lite omfang at planen bør kunne sluttbehandles uten ny høring.

På bakgrunn av høringsuttalelsene og rådmannens merknader til disse under punktene 18 og 19 ovenfor, vil rådmannen anbefale at planen vedtas slik den er framstilt i høringsforslaget (dok. 132 og 133), men med følgende endringer:

- a) Sentrumsavgrensning for handel med større handelsareal enn 800 m<sup>2</sup> vedtas i tråd med alternativ 0, men med tillegg 1 og 2 i Hydroparken.
- b) Retningslinje om rekkefølgekrav knyttet til adkomst til Hydroområdet utgår.
- c) Gangbro til fra Grønnbyen til Hydroområdet med tilhørende bestemmelser utgår av planen.
- d) Avgrensning av "sentrumsområdet" i parkeringsnormen (dok. 133 – pkt.4) følger sentrumsavgrensningen for handel.
- e) Grensa mellom formålsområdene "Sentrumsformål" og "Andre typer bebyggelse" på plankartet flyttes til sørsiden av Telegata 16.
- f) "Viktig byggelinje" i "Byforming – retningslinjer" (dok. 133 – vedlegg E) flyttes nordover i tråd med byggelinja i nylig vedtatt reguleringsplan: "Hydrosandtaket – 2".
- g) Hele plataet med Notodden Jernbanestasjon, med unntak av det gjennomgående sporområdet til Tinnosbanen, får blandet formål som innbefatter både turisme- og jernbaneformål i tråd med merknaden fra ROM Eiendom.
- h) Flomhøydene justeres opp med anbefalt klimapåslag til beregnet 500-års flom. Beregnet flomhøyde for Tinnesøyren brukes som grunnlag for tilsvarende flomkrav i Tinnelva.
- i) Hvalabekken legges inn i plankartet med formål: Friluftsområde i sjø og vassdrag. Hensynssone – flomfare legges inn i planen med tilhørende bestemmelser i tråd med NVE sitt landsdekkende aktsomhetskart for flomfare.
- j) Områdene avmerket som aktsomhetsområder for snøskred og steinsprang i NVE sin landsdekkene aktsomhetskart legges inn som fareområder i plankartet med tilhørende bestemmelser.
- k) Planen rettes opp i tråd med fylkesmannens plantekniske merknader.
- l) Avgrensning av "sentrumsområdet" i skiltnormen (dok. 133 – pkt. 5) følger sentrumsavgrensningen for handel.
- m) Bestemmelsene for faste kulturminner (dok. 133 – pkt. 3.4) justeres i tråd med merknaden fra Telemark fylkeskommune.
- n) De definerte siktsonene i verdensarvsøknaden legges inn i "Byforming – retningslinjer" (dok. 133 – vedlegg E).
- o) Rådmannen gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer under ferdigstillingen av planen etter kommunestyrets vedtak.



## **21. Alternative løsninger**

Det ligger i saken at det er svært mange mulige alternativer i denne saken, og det vil etter rådmannens syn føre for langt å gå inn på alle disse her.

Rådmannen finner det likevel riktig å presisere at det er knyttet innsigelse til alternativet med sentrumsgrense i tråd med ”Alternativ 2”.

Rådmannen vil fraråde å gå for dette alternativet, da det vil føre til mye tids- og ressursbruk omkring mekling, samtidig som det er muligheter for at planvedtaket blir utsatt på ubestemt tid dersom kommunen ikke kommer til enighet med fylkesmannen og at planen dermed må gå til departementet for avgjørelse.

-----

### **Vedlegg utsendt til kommunestyrets sluttbehandling:**

Dok. 132, dok. 133, dok. 133A-E, dok. 140, dok. 146, dok. 149, dok. 150, dok. 151, dok. 152, dok. 153, dok. 154, dok. 155, dok. 156, dok. 158, dok. 160, dok. 162, dok. 163, dok.165 og dok. 167, tilleggsdok. innspill fra rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne