
PLANOMTALE

Detaljregulering for del av Vekan, plan-ID: 382020220001
Seljord kommune



Kunde: Vidar Tveiten AS, Seljord eiendom AS og Dyrud Eigedom AS

Prosjekt: Vekan - omregulering

Prosjektnummer: 10229136

Rev.: 1 **Dato** 15.11.2022

Rapporteringsstatus:

- ☒ Endelig
☐ Oversending for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidd av:	Sign.:
Marte Aasen Hansen	NOAAMH
Kontrollert av:	Sign.:
Alexander Stettin	NOALST
Prosjektleder:	Prosjektleder:
Alexander Stettin	John Kleiv

Revisjonshistorikk:

1	15.11.2022	Etter fyrstegongs handsaming i samfunnsutvalet	Amalie Bråmo Verstod	Alexander Stettin
0	19.09.2022		Marte Aasen Hansen	Alexander Stettin
Rev.	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av

Innhold

1	Bakgrunn	5
1.1	Føremålet med planen	5
1.2	Lokalisering	5
1.3	Forslagsstillar og plankonsulent.....	6
1.4	Vurdering av behov for konsekvensutgreiing	6
2	Planprosess og medverknad	7
2.1	Medverknadsprosess og sakshandsaming.....	7
2.2	Varsla plangrense	7
2.3	Varsling av planoppstart – inkomne merknadar.....	8
2.4	Handsaming i utval.....	10
3	Planstatus og rammer.....	11
3.1	Rammer.....	11
3.2	Gjeldande reguleringsplanar	12
4	Eksisterande forhold i og rundt planområdet	14
4.1	Lokalisering, avgrensing og eksisterande arealbruk.....	14
4.2	Eigedomstilhøve.....	14
4.3	Klima, soltilhøve og naturmiljø	15
4.4	Kulturminne og kulturmiljø.....	15
4.5	Infrastruktur og universell utforming.....	16
4.6	Barn og unge sine interesser	18
4.7	Friluftsliv og rekreasjon	19
4.8	Forureining, støy og luftkvalitet	19
4.9	Grunnforhold	21
4.10	Flaum	22
5	Skildring av planforslaget.....	23
5.1	Føremål.....	23
5.2	Reguleringsføremål/ arealregnskap.....	23
5.3	Viktige grep	25
5.4	Byggas plassering og utforming, byggjehøgder og grad av utnytting	25
5.5	Verdiskaping og arbeidsplassar	25
5.6	Trafikkløysingar, tilgjenge og universell utforming	25
5.7	Friluftsliv og nærmiljø/uteopphaldsareal	25
5.8	Teknisk infrastruktur	26
5.9	Forureina grunn og ytre miljø	26
5.10	Rekkefølgekrav og gjennomføring	26
6	Verknad av planforslaget	27
6.1	Overordna planar	27

6.2	Stadens karakter	27
6.3	Soltilhøve og naturmiljø.....	27
6.4	Verdiskaping og arbeidsplassar	31
6.5	Friluftsliv og rekreasjon	31
6.6	Naturressursar	31
6.7	Barn og unges interesser	31
6.8	Trafikk.....	32
6.9	Teknisk infrastruktur	35
6.10	Forureining	35
6.11	Støy og luftkvalitet.....	36
7	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsanalysen	38

Vedlegg

1. Plankart, datert 19.09.2022
2. Føresegner, datert 19.09.2022
3. Støyvurdering
4. Geoteknisk notat
5. KU-vurdering
6. Trafikkvurdering
7. Alle innspel

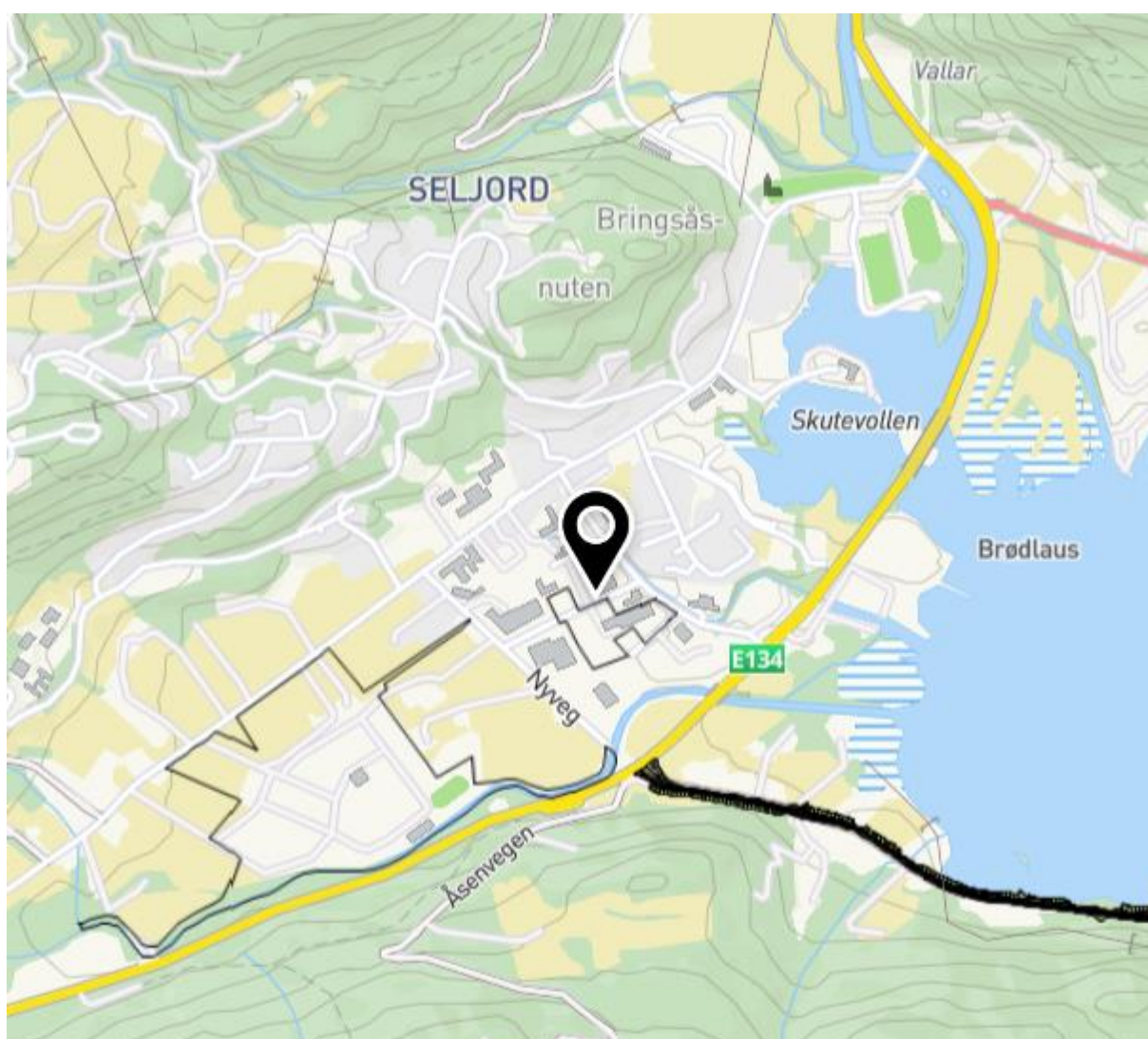
1 Bakgrunn

1.1 Føremålet med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å nytte eksisterende næringsbygg og eventuelle nye bygg til bustad-føremål, i tillegg til næringsføremåla som gjeld i dagens reguleringsplan. Intensjonen er ei harmonisering med føresegnene til kombinerte næringsteigar i reguleringsplanen Seljord sentrum S6.

1.2 Lokalisering

Planområdet er lokalisert i Seljord sentrum, mellom Vekanvegen, Ingrid Slettens veg og Steinsrudvegen. Delar av planområdet ligg også nord for Vekanvegen.



Figur 1-1: Lokalisering av planområdet. Kjelde: www.kommunekart.com.

1.3 Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar er Vidar Tveiten AS, Seljord eiendom AS og Dyrud Eigedom AS og plankonsulent er Sweco Norge AS avd. Seljord.

1.4 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

Detaljreguleringsplanen for Vekan utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter *Forskrift for konsekvensutredninger*. Sjå vedlegg 5 for fullstendig vurdering.

2 Planprosess og medverknad

2.1 Medverknadsprosess og sakshandsaming

Oppstartsmøte	18.02.2022
Varsling av planoppstart	28.02.2022 (04.03.22 i Vest-Telemark blad)
1.gongs handsaming	09.11.2022
Høyring og offentlig ettersyn	XX.XX.XX
2.gongs handsaming	XX.XX.XX
Slutthandsaming	XX.XX.XX

2.2 Varsla plangrense

Planframlegget er innanfor varsla plangrense, som synast i Figur 2-1:



Figur 2-1: Illustrasjon av plangrense. Kjelde: www.kommunekart.com

2.3 Varsling av planoppstart – innkomne merknadar

Varsel om oppstart av planarbeid blei kunngjort i Vest-Telemark blad, på heimesidene til Seljord kommune og Sweco Norge AS, og med brev til aktuelle høyringsinstansar, grunneigarar, festarar og naboar den 28.02.2022/04.03.22.

Då fristen var ute hadde det kome inn 7 innspel. Desse er lagt ved og kommentert i eit eige vedlegg.

2.3.1 Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark (SFVT), 30.03.2022:

Krev at reguleringsplanen følgjer opp mål i *Regional plan for samordna areal og transport i Telemark* (ATP Telemark) omkring berekraftig og robust utvikling av by og tettstad, og mål om å avgrense klimagassutslepp. Ser positivt på at eksisterande park nemnd i oppstartsmøte ikkje bør byggjast ned.

Nemner krav til ROS-analyse. Tilrår at metodikken i DSB sin rettleiar *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Planområdet er flaumutsett, og ligg nære til aktsemdsområde for snø- og steinskred. Må følgjast opp i ROS-analysen. Dette gjeld også vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje for planområdet (*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*, 2018).

Ein bør avklare handtering av overvatn i plan før byggesak, og planarbeidet må ta omsyn til eventuell forureina grunn. Forventar at det blir tatt omsyn til støy og at det ligg føre ei støyfagleg utgreiing i planforslaget. Rundt temaet luftkvalitet må ein også avklare om ein kan realisere tiltaket innanfor grensene gitt i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520/2012.

Kommentar frå planleggjar:

Overordna planar, også ATP Telemark, blir fylgt opp på ein god måte.

Ein har vurdert ROS-analysen i gjeldande reguleringsplan for Seljord S6 til å vere dekkande for heile planområdet. Temaet kvikkleire er supplert med eige geoteknisk notat. Det er ikkje nye moment å tilføye ROS analysen, og ein har i samråd med Seljord kommune vald å ikkje gjennomføre ein ROS analyse etter DSB-metodikk frå 2017. Overvassproblematikk er omtalt i planomtale. Støyrapport er utarbeidd og syner at det truleg ikkje vil vere problem å overhalde støykrava, med unntak av Ingrid Slettens veg. Her skal tiltak mot støy dokumenterast. Det er ikkje naudsynt å vurdere luftkvalitet i Seljord sentrum, ein har ikkje problem med dette og tiltaket kjem ikkje til å endre dette.

Delar av grunnen har historikk med forureining. Denne er blitt handtert i samsvar med krav frå dåverande fylkesmannen og planleggjar ser på temaet som ikkje aktuelt lenger. Resten av området har ingen historikk som tilseier fare for forureining (landbruk, kontor- og forretningsverksemd utan fare for forureining).

Ein legg til grunn krava til universelt tilgjenge i PBL, planforslaget legg ikkje opp til større tilrettelegging enn dette. Naturmangfald er eit lite relevant tema, då området per i dag er nesten komplett nedbygd (bygg, asfalt). Omdisponering til bustader vil truleg vere til det betre, med større innslag av vegetasjon og dermed grunnlag til fauna.

2.3.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 31.03.2022:

Nemner ATP Telemark, og ser positivt på endre føremålet med reguleringsplanen frå næringsføremål til kombinert næring- og bustadføremål.

Gjer oppmerksam på at omsynet til barn og unge er sterkt forankra i lovverk og retningslinjer. Ber difor om at barn og unge sine arealinteresser blir omtalt om vurdert i planomtalen, og at ein legg ved sol- og skyggediagram.

Viser til meldeplikt ved oppdaging av automatisk freda kulturminne som ikkje er kjend frå før.

Kommentar frå planleggjar:

Sjå kommentar til innspelet frå statsforvaltar med tanke på ATP.

Skuleveggar er vurdert i planomtalen. Innanfor planområdet er det teke grep, som skal sikre betre høve til ferdsl for skuleungdom. Føresegn om automatisk freda kulturminne er lagt inn i føresegner.

2.3.3 Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), 31.03.22:

Poenget er at det på reguleringsplannivå er viktig med tilstrekkeleg trygging mot naturfare, og viser til at planområdet ligg inne i flaumsone og område der det kan vere marin leire i grunnen (potensiell kvikkleire).

Gjer oppmerksom på at meir utbygging gir auka del tette flater, som kan føre til raskare avrenning og større mengder vatn på terrengoverflata. Dette kan føre til overfløyning i byggjeområda og flaum i vassdrag. Dersom omgjevnadene ikkje har kapasitet til å ta i mot auka avrenning, må ein planleggje kompenserande tiltak for dette. Reguleringsplanen må vise korleis ein skal handtere overvatn.

Kommentar frå planleggjar:

Flaum i elv er handtert frå føre av, ein vidarefører grep i RP Seljord S6. Kvikkleire er vurdert av geoteknikar. Det er ikkje fare for områdestabilitet. Det er likevel ein restrisiko for at området kan råkast av kvikkleireskred, dersom område lenger nord ligg på sprøbrotmateriale. Dette er lite sannsynleg, i og med at sentrum er godt utbygd. Det er likevel ikkje umogleg, og planleggjar tilrår kommunen om å gjennomføre sonderingar i aktuelle område i samband med rullering av overordna ROS analyse.

ROS-analysen frå 2016 (Seljord S6) har teke opp problemstillinga med overvatn. Føreliggjande planforslag har vidareført grep i den gjeldande planen, i samråd med Seljord kommune. Det aktuelle området er bygd ut nærast 100%, og framtidig omdisponering vil truleg føre til redusert forsegling av overflata. Ein ventar difor ikkje forverring av avrenning, snarare ei forbetring.

2.3.4 Statens vegvesen (SVV), 01.04.2022:

Ber om at planlegginga tek omsyn til trafikktryggleik, framkome, mjuke trafikantar og universell utforming. Ber om ein tar omsyn til klimatilpassing (handtering av overvatn og førebyggjande tiltak mot flaum og skred), og omsyn til miljø og forureining.

Kommentar frå planleggjar:

Trafikktryggleik er omtalt i planen. Ein byggjer på ROS analysen frå 2016. Sjå elles kommentar til NVE sitt innspel

2.3.5 Mattilsynet, 04.04.22:

Påpeikar at ein må vurdere kapasiteten på vassforsyninga i området, slik at ein sikrar god nok leveringssikkerheit til både eksisterande og nye mottakarar av vatn. Løysingar må vere med i reguleringsplanen, og om nødvendig bli gitt som rekkjefølgjekrav.

Kommentar frå planleggjar:

I samtale med Seljord kommune har ein fått stadfesta at kapasitet på vassforsyninga er tilstrekkeleg for planlagde tiltak.

2.3.6 Seljord kommune ved Kim G. Aakre Bringa (eiendomskonsulent), 25.03.22

Ønskjer at ein tar omsyn til avsett areal for «turdrag» (GDT6 og o_FTA4) frå reguleringsplan Seljord S6, og føre dei heilt fram anten på austsida eller vestsida av «Dyrud-bygget».

Kommentar frå planleggjar:

Ein opprettheld korridoren for myke trafikantar i SGS2 og SKF1 i gjeldande plan. Vidare legg ein opp til at ny bustadfunksjon inntil Vekanvegen byggjast med tilkomstar, som blir tilgjengelege for ålmenta.

2.3.7 Siv. ark. Håkon M. Solheim på vegne av Morten Dyrud, 30.03.22:

Ønskjer BYA på om lag 42% på tomte Vekanvegen 3, alternativt 35% BYA (då med parkeringsareal ekskludert frå TU). Ønskjer for øvrig at TU ikkje inkluderer parkeringsareal for heile området.

Vil at det ikkje blir lagt inn byggjegranser på Vekanvegen 3 ut over grensa som allereie ligg inne mot Vekanvegen.

Ønskjer parkeringsdekning på 1 p-plass per bueining (Vekanvegen 3).

Kommentar frå planleggjar:

Ein nyttar ikkje lenger TU i rettleiar for grad av utnytting, planforslaget nyttar derfor BYA. Det er lagt opp til %BYA=45%, her vil parkeringsplassar vere inkludert. Vi vurderer dette til å vere tilstrekkeleg for skisseprosjektet innanfor området til Dyrud Eigedom.

Byggjegransene på eigdommen er i tråd med gjeldande reguleringsplan, 12,5 m frå senterlinje Vekanvegen. Elles er byggjegransa sett til 4 m frå eigdomsgrensene, i tråd med krav i matrikkellova.

I samråd med Seljord kommune er kravet til parkering sett til 2 plassar for bueiningar på meir enn 50 m² BRA, og til 1,2 for einingar mindre enn det. Kommunen grunngjev dette med at det ikkje er realistisk å bu utan bil i Seljord, og at det som regel må vil vere to bilar i husstandar med fleire personar. Det vil også vere trong for gjesteparkering.

2.4 Handsaming i utval

I framlegg til vedtak kom rådmannen med denne tilrådinga:

I medhald av pbl § 12-10 blir reguleringsplan for del av Vekan PlanID 382020220001 lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker når følgande endring er gjort i føresegnene og plankartet:

- *Bustad kan ikkje etablerast i 1. etg i teig B/F/T.*
- *Snarveg mellom Granvin og Telesenteret over område B må sikrast med grønt føremål og føresegner om opparbeiding som rekkefølgekrav for å ta bygningane i bruk til bustadføremål.*

Planforslaget blir lagt ut på vilkår om at NVE ikkje har vesentlege merknader til den geotekniske rapporten. Dersom dei har merknader blir saka sendt tilbake til samfunnsutvalet i neste møte.

I fyrstegongs handsaming i samfunnsutvalet 09.11.2022 kom det eit forslag om at fyrste kulepunkt i rådmannen si tilråding utgår, og følgande blei vedtatt:

Rådmannen si tilråding: I medhald av pbl § 12-10 blir reguleringsplan for del av Vekan PlanID 382020220001 lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker når følgande endring er gjort i føresegnene og plankartet:

- *Snarveg mellom Granvin og Telesenteret over område B må sikrast med grønt føremål og føresegner om opparbeiding som rekkefølgekrav for å ta bygningane i bruk til bustadføremål.*

Planforslaget blir lagt ut på vilkår om at NVE ikkje har vesentlege merknader til den geotekniske rapporten. Dersom dei har merknader blir saka sendt tilbake til samfunnsutvalet i neste møte.

Som følge av vedtaket blei plandokumenta supplert med rådmannen si tilråding.

3 Planstatus og rammer

3.1 Rammer

I alt planarbeid skal ein følgje statlege regel- og lovverk.

3.1.1 Rundskriv/retningslinjer

- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane (04.09.2009)
- T-2/08 Om barn og planlegging (rundskriv 12.6.2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegginga (20.09.1995) FOR-1995-09-20-4146
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplanar, NVE (Retningslinje 2/2011)
- Handbok N100 Veg- og gateutforming, Statens Vegvesen (sist endra 13.11.2013)
- Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)

3.1.2 Regionale planar

Regional planstrategi (RPS) for Vestfold og Telemark 2020-2024 (15.12.2020)

RPS Vestfold og Telemark er ein overordna strategi for utvikling av regionen Vestfold og Telemark. Den prioriterer verdiskaping gjennom grøn omstilling og utvikling av nye regionale arenaer for samhandling.

Regional plan for samordna areal og transport for Telemark (ATP Telemark) 2015-2025 (10.12.2014)

«ATP Telemark har som føremål å samordne fagområda senterstruktur og stadutvikling, kollektivtrafikk og trafikktryggleik. Planen har:

- Målsetjingar for areal- og transportområdet i Telemark.
- Strategiar for samordning, måloppnåing, prioritering og ressursutnytting innanfor areal og transportsektoren.
- Samordna handlingsprogram for fylkesvegar, kollektivtrafikk, senterstruktur/stadutvikling og trafikktryggleik.»

(Regional plan for samordna areal og transport for Telemark 2015-2025, side 6).

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 (04.07.2016)

Vassforvaltningsplanen for Vest-Viken er gjeldande plan for Vestfold og Telemark fram til felles plan for Vestfold og Telemark blir vedteke. Den nye planen er per dags dato til offentleg godkjenning.

Vassforvaltningsplanen for Vest-Viken har som føremål å gje ei framstilling av korleis ein skal forvalte vassmiljøet og vassressursane i eit langsiktig perspektiv. Planen fastset miljøkvalitetsnormer for elvar, innsjøar, grunnvatn og kystvatn.

Handlingsplan for universell utforming i Vestfold fylkeskommune 2019 (20.06.2019)

Føremålet med handlingsplanen er at ein skal arbeide aktivt og målretta for å fremje universell utforming i samfunnet i Vestfold og Telemark. Dette målet skal ein nå gjennom rullering av tiltaka i handlingsplanen:

- «Alle nye tiltak som blir gjennomført skal bli vurdert i forhold til kravet om universell utforming.
- Fylkeskommunen vil vurdere krav til universell utforming i alle relevante saker til politisk handsaming, planar, handlingsprogram, tenester og bestillingar.
- Brukarmedverkand er eit sentralt verkemiddel i arbeidet med universell utforming. Fylkeskommunen vil styrke medverknaden frå Fylkeskommunalt råd for funksjonshemma, Eldrerådet og Fylkesselevrådet i prosjekt og planprosessar der universell utforming kan vere eit aktuelt tema.
- Universell utforming er innovativt, og ein skal integrere prinsippet i utviklingsoppgåver og innkjøp.
- Fylkeskommunen vil leggje vekt på kompetanseheving og nettverkssamarbeid knytt til universell utforming».

(Handlingsplan for universell utforming i Vestfold fylkeskommune 2019, side 6).

3.1.3 Kommunedelplanar

Gjeldande kommunedelplan (*Seljord sentrum*) er øvste styringsdokumentet for planområdet. Hovudmålet med denne planen er å leggje til rette for ein arealbruk som er i tråd med vedteken bustadpolitisk plan, i tillegg til at ein ser på nye område som skal endrast og innlemmast i kommunedelplanen. Planen er førande for meir detaljerte planar og budsjett. Planen inneheld plankart, temakart, føresegner, planskildring, retningslinjer og ROS-analyse. I denne planen ligg planområdet inne som *sentrumsføremål*.



Figur 3-1: Arealføremål frå kommunedelplanen. Kjelde: www.kommunekart.com

3.2 Gjeldande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplanar for området:

- Seljord sentrum S6 (17.03.2016). I denne planen er arealet regulert til forretning/kontor.
- Plankart II, del av Seljord sentrum (06.06.2002). Arealet i denne planen er sett av til forretning.



Figur 3-2:
Arealføremål fra
gjeldende
reguleringsplanar.
Kjelde:
www.kommunekart.com

4 Eksisterande forhold i og rundt planområdet

4.1 Lokalisering, avgrensning og eksisterande arealbruk

Arealet ein ønskjer å omregulere ligg lokalisert sentralt i Seljord sentrum, Seljord kommune. Området er av urban karakter. Planområdet er på om lag 25,5 daa, og grensar i hovudsak mot bustadhus, kontor-/næringsareal og offentlig veg, med innslag av grøntareal. Det same innhaldet finn ein i sjølve planområdet, som også inneheld ein liten park/leikeplass på om lag 830 m².

Nord i planområdet finn ein eksisterande næringsbygg (gnr./bnr. 45/20). Sør-vest for Vekanvegen finn ein næringsbygg og kontorbygg med tilhøyrande parkeringsareal. På gnr./bnr. 45/243 ligg den nemnde parken, i tillegg til fleire nærings- og kontorbygg. Også areala aust i planområdet består i hovudsak av nærings- og kontorbygg.

«Busetnaden har kome gradvis. Frå 1980-talet har næringsbygga langs Vekanvegen kome, og på 1990-talet vart noverande Seljord næringsbygg etablert i si opphavlege form. Dette bygget vart seinare erstatta av eit nybygg etter brann..»

«Seljord elektriske si satsing vart gradvis bygd opp frå 2009. Fleire nye bygg har kome opp i føregåande planprosessar, mellom anna nytt tilbygg til Sweco, som opna i 2014.»

Kjelde: Planomtale, reguleringsplan Seljord sentrum S6.

Dei fleste bygga følgjer linjeføringa til Vekanvegen, i tillegg til at dei i aust/sør følgjer Ingrid Slettens veg og Steinsrudvegen. Med unntak av den nemnde parken, er dei fleste tomtene i planområdet nærast 100% asfaltert. Dei små grøntareala som finst, er i hovudsak veggroftene langs Vekanvegen og Steinsrudvegen. Langs Vekanvegen finn ein også planta vegetasjon, delvis ganske kraftig trevegetasjon. Dette gir området eit litt mildare uttrykk og er med på å bryte opp dei asfalterte flatene.

Feil! Fant ikke referansekilden. viser lokalisering av planområdet.

4.2 Eigedomstilhøve

Per 27.05.2022 er det følgjande eigedomstilhøve i planområdet:

Gnr./bnr.	Eigartilhøve	Dato
45/58	Offentleg (Seljord kommune)	26.08.2009
45/92, 45/94, 45/243, 45/244	Privat (Seljord eigedom AS)	11.11.2004/11.11.2004/ 25.03.2010/25.03.2010
45/203	Privat (Dyrud eigedom AS)	19.02.1990
45/211, 45/212, 45/226	Privat (Vidar Tveiten AS)	16.02.2011/17.12.1992/ 09.07.1998
45/240	Privat (Steinsrudvegen eigedom AS)	19.03.2007

Tabell 4-1: Eigedomstilhøve

4.3 Klima, soltilhøve og naturmiljø

4.3.1 Klima

Klimaet i Seljord er kaldt og temperert, og området har ein betydeleg mengde nedbør sjølv i den tørraste månaden i året. Klimaet er klassifisert som Dfb (kontinentalklima med varme somrar eller halvpolar klima) av Köppen Geiger-systemet. Den årlege gjennomsnittstemperaturen er på 2,7 °C (Kjelde: www.no.climate-data.org).

4.3.2 Soltilhøve

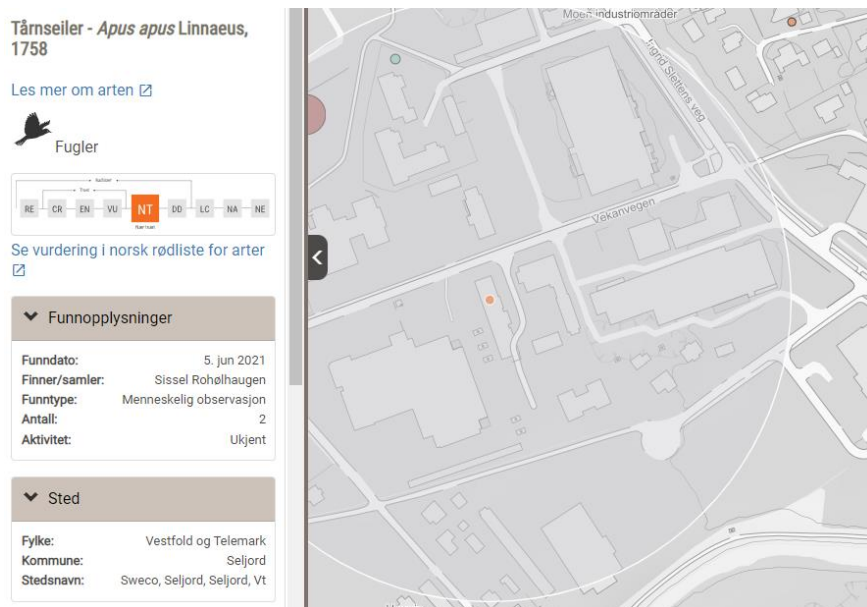
Planområdet ligg solrikt til det meste av året. På grunn av omkringliggjande terreng (høge fjell), ligg planområdet i skugge mesteparten av desember måned, i tillegg til starten av januar.

4.3.3 Naturmiljø

Naturmiljøet i og rundt planområdet består i hovudsak av opparbeidd grøntareal (gressplen). Nokre tre står langs Vekanvegen, inntil parken/leikeplassen og langs Steinsrudvegen. Alle desse er hengebjørk. Det aller meste av planområdet er likevel nedbygd per i dag, enten med bygg eller med asfalterte flatar.

I følgje Artskart hos Artsdatabanken er det gjort éi registrering (2021) av ein fugl som er inne på raudlista for artar for 2021. Dette er ein tårnseglar, som er registrert som *nært truga*. Tårnseglaeren er i Noreg knytt til byar og tettbygde strom i følgje SNL. Den er ein trekkfugl med sein innkomst i Noreg (slutten av mai, byrjinga av juni måned). Tårnseglaeren brukar store område til matauk, avhengig av vëret kan den fly opp mot 2000 km på ein dag. Reiret byggjer fuglen som regel i murhol, under takstein og på andre måtar knytt til bygg. Observasjonen kan vere av ein trekkande fugl, den kan ha vore innom på jakt etter mat, men den kan ha vore bufast i nærområdet.

Artskart opplyser at det ikkje finst registrering av artar som er svartelista.



Figur 4-1: Kart frå Artsdatabanken. Kjelde: www.artskart.artsdatabanken.no

4.4 Kulturminne og kulturmiljø

I følgje kulturminnesøk hos Riksantikvaren finst det ingen kjende kulturminne i planområdet. Fylkeskommunen har ikkje stilt krav til arkeologisk undersøking. Det er ingen bygg eller anlegg i planområdet, som har nokon form for verneverdi.

4.5 Infrastruktur og universell utforming

4.5.1 Trafikk

Planområdet er omkransa av kommunale vegar, med kort avstand til E134. Vekanvegen, som går aust/vest i planområdet, er også kommunal. På nordsida av Vekanvegen går det eit tilhøyrande fortaug, som kjem til/frå Ingrid Slettens veg. Fordi vegnettet er kommunalt, finst det ikkje sikre data for trafikkmengd. Med bakgrunn i menneskelege observasjonar, kan ei likevel sjå eit visst mønster.

Telesenteret rett nord for planområdet er eit av dei mest besøkte målpunkt langs Vekanvegen. Det er hyppig kundetrafikk gjennom hele dagen, med eit tyngdepunkt på ettermiddagen. Også Byggmakker rett vest for planområdet genererer ein del trafikk, her er tyngdepunktet tidleg på dagen grunna yrkestrafikken. Mykje av trafikken er relatert til Ingrid Slettens veg, men det er også mykje trafikk til/frå Nyveg i vest. Dette er for det meste lokal trafikk (innbyggjarar i Seljord). Vegnettet handterer godt den daglege trafikkmengda, også i tida då folk skal til/frå arbeid. Gangtrafikken er meir sporadisk og består av ein høg andel skuleungdommar.

I samband med større arrangement, til dømes Dyrsku'n og Seljordfestivalen, er vegnettet derimot meir pressa. Parkeringsplassane er ofte ganske fulle, og det er mykje trafikk i gatene (både gangtrafikk og biltrafikk). Nokre av areala i planområdet har flytande overgangar mellom gangtrafikk og biltrafikk, og ein kan difor oppleve at trafikktryggleiken for gåande/syklende blir redusert.

Eigedomane 45/203 og 45/58 blir nytta som gjennomgangspassasje for fotgjengarar som skal til/frå Granvin Kulturhus og Telesenteret. Her kan ein diskutere om det manglar godt avgrensa og definerte gangbaner, då passasjen mellom kulturhuset og Telesenteret delvis går over grasplen.

Ein har tilgang på kollektivtilbod nokre få minutt til fots frå planområdet (Seljord rutebilstasjon). Denne vil i nær framtid bli nedlagt og flytta til Vekan, i krysset mellom Ingrid Slettens veg og E134. Det er etablert GS-veg langs Ingrid Slettens veg, som skal bli hovudtilkomsten til kollektivterminalen. Parsellen over 45/244 er ofte dårleg tilgjengeleg, særleg om vinteren, då bilar parkerer inne på GS-vegen. Det er etablert ein GS-veg mellom gnr/bnr 45/203 og Steinsrudvegen. Planleggjar observerer alt no ein del «strøtrafikk» av særleg skuleungdom, som kryssar eigedommane mellom Vekanvegen og Steinsrudvegen. Dette tyder på at etablerte løysingar ikkje følgjer dei naturlege ganglinjene til noverande brukargruppe.

I nasjonal vegdatabank (NVDB), finst det ikkje tal for dei fleste av vegane. Kun på E134 er det oppgitt ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3000. I samband med trafikkvurdering frå 2020, blei det utført ei trafikktelling i krysset Ingrid Slettens veg og Steinsrudvegen. Resultatet var følgjande:

- Ingrid Slettens veg: 2900
- Steinsrudvegen: 1200



Figur 4-2: ÅDT for dagens situasjon, etter trafikkteiling i ettermiddagsrushet.
Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022.

4.5.2 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

I følge kartdata frå www.kommunekart.com inneheld planområdet leidningsnett for vatn, spelvatn og overvatn. Heile planområdet er knytt til offentleg VA-nett. Overflatevatn blir i hovudsak handtert i eksisterande VA-nett, med kummar og rør. Det er ikkje lagt særskilt til rette for flaumvegar eller infiltrasjon. Dagens VA-nett blei dimensjonert i 1976, og då blei det ikkje tatt høgde for klimapåslag. Både Vekanvegen og Steinsrudvegen har jamt fall i retning mot den opne bekken «Kjempa» langs Ingrid Slettens veg. Overvatn ut over slukeemna til overvassnettet vil dermed bli ført mot bekken. Lokale tersklar vil kunne føre til kortvarig oppstuvning av overvatn.

Vassleidningen (VL) som går gjennom eigedom gnr./bnr. 45/302 har dimensjon 160 mm (PVC). Spelvassleidningen (SPV) i området har også dimensjon 160 mm (PVC) og overvassleidningen (OV) har dimensjon 200 mm (PVC).

I møte med kommunen har ein fått vite at brannvassdekninga i området er dimensjonert for industri, som har høgare krav til trykk enn bustadområde.



Figur 4-3: Kart over leidningsnett for OVVA i planområdet. Kjelde: www.kommunekart.com (01.09.2022)

Elektrisitet

Straumforsyninga til Seljord sentrum er tilfredsstillande. Det er skjeldan straumbrot.

4.5.3 Sosial infrastruktur

Planområdet har gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskule, rutebilstasjon og daglegvarebutikkar. Som nabo til planområdet finn ein også Granvin kulturhus, treningssenteret Sterke-Nils og handelssenteret Telesenteret. Her er både daglegvare, apotek, vinmonopolet og annan detaljhandel. I den tidlegare lysfabrikken finn ein klesbutikk og annan detaljhandel, samt Rock kafe. Seljord legesenter ligg også i gangavstand til planområdet, på austsida av Ingrid Slettens veg. Kommunehuset ligg like nord for planområdet.

4.5.4 Universell utforming

Planområdet er opparbeida med få nivåskilnader, og om lag heile området ligg på same høgde over havet. Dette betyr låg stigning og ingen bratte bakkar. Dei fleste areala er asfaltera, og gir lett tilkomst for personar med funksjonsnedsetjing.

4.6 Barn og unge sine interesser

Planområdet fungerer delvis som gjennomgangspassasje for born og unge. Ei naturleg gangbane er danna mellom Granvin kulturhus, over gnr./bnr. 45/58 og 45/203, og til Telesenteret (nemnd under delkapittel 4.6.1). Parken/leikeplassen på gnr./bnr. 45/243 blir hyppig nytta av småbarnsfamiliar, særleg i samband med besøk på Telesenteret og Rock kafe.

4.7 Friluftsliv og rekreasjon

Nokre få minutt til fots frå planområdet finn ein Sentrumsvegen. Dette er ein turveg som er tilrettelagt for alle målgrupper, også dei med nedsett funksjonsevne. Den er knytt til dei ulike næringsmiljøa og opplevingspunktta i Seljord sentrum. I tillegg ligg planområdet i gang-avstand til utmark og tur-terreng.

4.8 Forureining, støy og luftkvalitet

4.8.1 Forureining

Ein kjenner ikkje til at grunnen i planområdet er forureina. I tidlegare tider inneheldt planområde ein ljøsfabrikk som vart sanert etter ein brann i 2001. Grunnen under branntomta vart masseutskifta, og dei forureina massane vart køyrd ut til Feiring bruk i Oslo, og nytta i ein støyvoll som vart bygd for Statens vegvesen. Det vart avklara at ein kunne nytte massane til dette. Sidan dette er om lag 20 år sidan, er det ikkje mogleg å oppdrive dokumentasjon som stadfestar dette.

4.8.2 Støy og luftkvalitet

Støy

Planområdet ligg på det næraste 200 meter frå E134. Bygningsmassen fungerer i dei fleste tilfella som ein støyskjerm. Det er derfor vurdert at støy frå hovudvegen ikkje er ei utfordring for dagens bruk av planområdet.

Sweco har gjennomført ei vurdering av nærliggjande vegar mot ei øvre grense som sikrar at krav og tiltak blir overheldt. Dette er følgjande vegar:

- Vekanvegen
- Ingrid Slettens veg
- Steinsrudvegen
- Nyveg
- Brøløsvegen
- Bygdaråvegen

Den einaste vegen som har sikre trafikktal frå Nasjonal Vegdatabank (NVDB) er Bygdaråvegen, med ein årsdøgntrafik (ÅDT) på 3000 (del tungtrafikk på 15%).

Dei andre vegane er vurdert til å ha så låg trafikkmengd at dei ikkje gjer frå seg betydeleg støy.

Luftkvalitet

I følgje kart frå Miljødirektoratet er ikkje Seljord sentrum plaga av dårleg luftkvalitet.

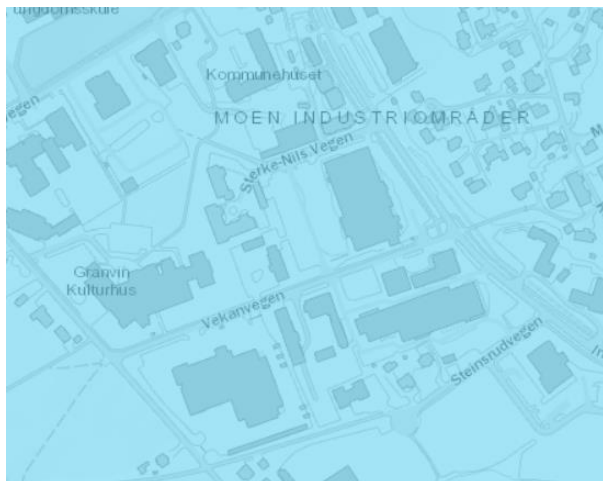
Likevel kan ein poengtere at det om våren kan oppstå kortvarig dårleg luftkvalitet som følgje av gatevask/gate-feiing.



Figur 4-4: Kart over luftforureining, Seljord sentrum. Kjelde: www.luftkvalitet.miljodirektoratet.no

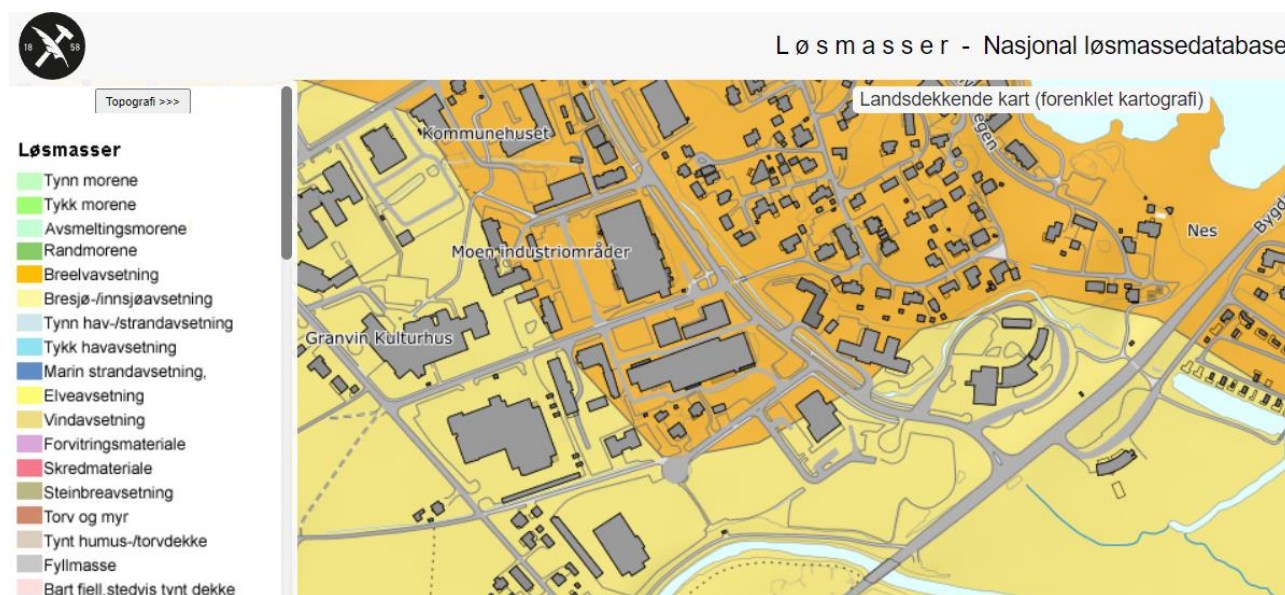
4.9 Grunnforhold

Planområdet ligg under marin grense, og dermed innanfor faresone for marin leire (kvikkleire). Figur 4-5 viser at planområdet ligg i ljoseblått område, noko som betyr at det er moglegheiter for samanhengande førekomstar av marin leire.



Figur 4-5: Kart over område med moglegheiter for førekomstar av samanhengande marin leire. Kjelde: www.temakart.nve.no

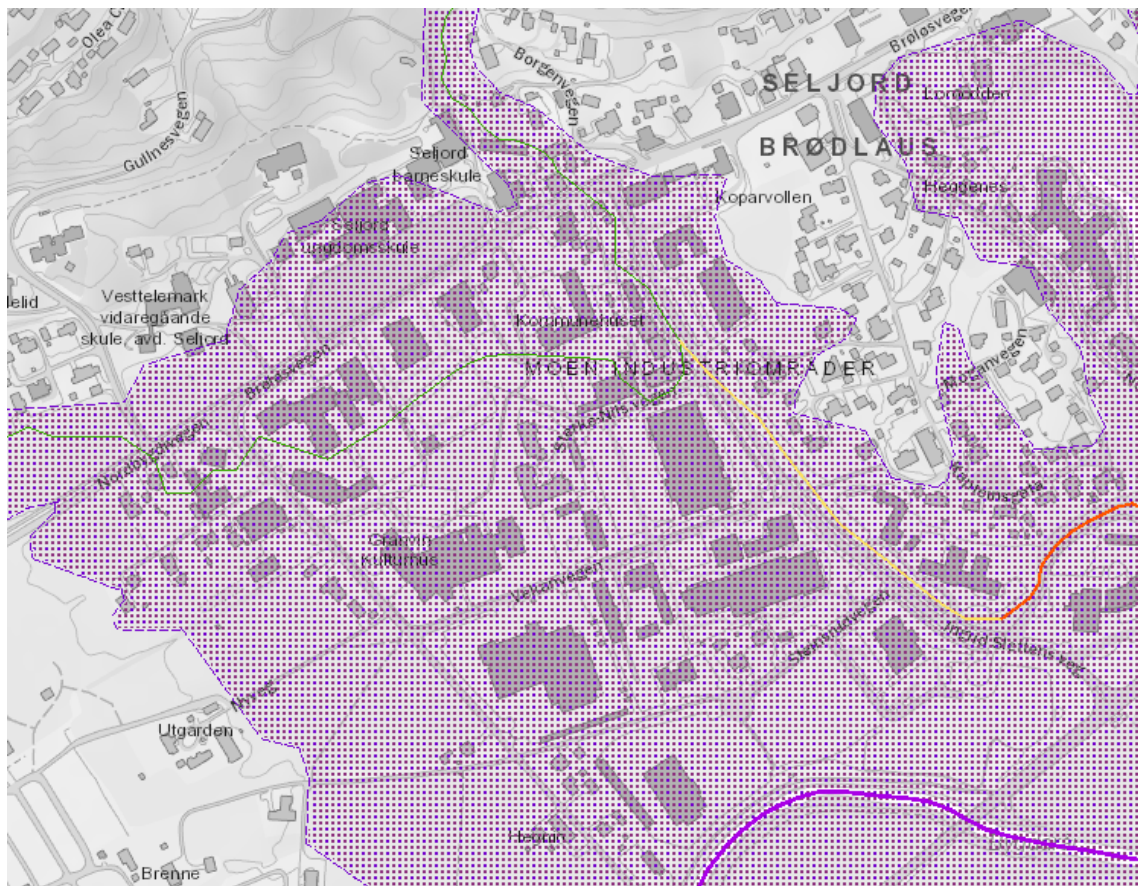
Lausmassekart frå *Norges geologiske undersøkelse* (NGU), viser at planområdet består av *breelva-*avsetning og *elve- og bekkeavsetning*. Det er gjennomført ei vurdering av områdestabilitet etter NVE sin rettleiar nr. 1/2019. Denne konkluderer med at planområdet ligg i eit potensielt utløpsområde, og dermed innanfor aktsemdsområde for områdeskred. Denne konklusjonen blei lagt fram for NVE til vurdering. NVE uttalar at høgdeskilnaden mellom Ingrid Slettens veg og platået kring Kapteinsgata er for liten til å kunne medføre fare. Tidlegare grunnboringar i nærleiken syner dessutan at det ikkje er førekomst av kvikkleire.



Figur 4-6: Lausmassekart frå NGU. Kjelde: www.geo.ngu.no/kart

4.10 Flaum

NVE sin flaumrapport frå 2007 viser at Seljord sentrum ligg innanfor aktsemdsområde for flaum, sjå Figur 4-7. Heile området inngår i ein flaumrapport frå 2007, som avgrensar reelt fareområde for flaum.



Figur 4-7: Aktsemdsområde for flaum. Kjelde: temakart.nve.no (04.07.2022)

5 Skildring av planforslaget

5.1 Føremål

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å nytte eksisterende næringsbygg og eventuelle nye bygg til bustad-føremål, i tillegg til næringsføremåla som gjeld i dagens reguleringsplan. Intensjonen er ei harmonisering med føresegnene til kombinerte næringsteigar i reguleringsplanen Seljord sentrum S6.



Figur 5-1: Illustrasjon av plangrense (03.08.2022).

5.2 Reguleringsføremål/ arealregnskap

Tabellen nedanfor gjev oversikt over reguleringsføremåla i planforslaget i samsvar med Pbl. § 12-5 og § 12-6.

Reguleringsføremål	Størrelse (m ²)	Kommentar
Bygninger og anlegg		
Bustad (B)	2809	Omregulering frå forretning til bustad.
Energianlegg (BE)	28	Eksisterande trafo-stasjon

Andre særskild gitte bygg og anlegg (BAS)	503	Eksisterande vaskehall for personbilar
Bustad/forretning/kontor (BKB)	4357	Omregulering frå forretning/kontor til bustad/forretning/kontor.
Bygg- og anleggsføremaal kombinert med andre gitte hovudføremaal (B/F/T)	9268	Omregulering frå F/K/T og F/K
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg (SKV)	793	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Fortau (SF)	486	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Gang- og sykkelveg (SGS)	140	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	27	
Annan veggrunn – grøntareal (SVG)	230	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Parkeringsplassar (SPP)	4297	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)	1073	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Grøntstruktur		
Turdrag (GTD)	175	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Turveg (GT)	209	
Park (GP)	854	Vidareføring av eksisterande reguleringsføremaal
Omsynssoner		
Frisikt		
Flaumfare		
Sum	25249	

Tabell 5-1: Reguleringsføremaal

Sjå Figur 5-1 for illustrasjon over reguleringsføremaala.

5.3 Viktige grep

- Ein tar sikte på å take vare på eksisterande grøntdrag og parken på eigedom 45/243.
- Omregulering frå kombinert føremål forretning/kontor til kombinert føremål bustad/forretning/kontor.

5.4 Byggas plassering og utforming, byggjehøgder og grad av utnytting

5.4.1 Plassering og utforming

Planen tar i utgangspunktet sikte på å nytte eksisterande bygningsmasse, men omregulere bruksområda. I den grad ein endrar/utvidar eksisterande bygningar, gjer ein dette på ein slik måte at endringane vil harmonere med omkringingjande bygg.

5.4.2 Byggjehøgder

Ein tar sikte på å vidareføre byggjehøgdene frå reguleringsplan Seljord sentrum S6, som gir følgjande føringar:

Maksimal mønehøgde på 13,2 meter og maksimal gesimshøgde på 8,2 meter.

5.4.3 Grad av utnytting

Det er ønskeleg å auke BYA frå eksisterande reguleringsplan (Seljord sentrum S6), frå 30% BYA til 45% BYA. Dette gjeld teigar for bygningar og anlegg. For teig B/KB/ (bustad/forretning/kontor) har ein i føresegnene lagt inn BYA=3750 m².

5.5 Verdiskaping og arbeidsplassar

Noko av bakgrunnen for reguleringsendringa bunnar i at framleggjarar slit med å leige ut eksisterande kontorlokale.

5.6 Trafikkløysingar, tilgjenge og universell utforming

Planen vil i hovudsak ta utgangspunkt i eksisterande infrastruktur.

5.6.1 Parkering

Den nye reguleringsplanen legg opp til noko lågare parkeringsdekning enn opphavleg plan. Dette med bakgrunn i størrelsen på framtidige bueiningar i planområdet (leilegheiter), og at plasseringa av desse ligg sentralt og sentrumsnært. Ein tenkjer at bebuarane i hovudsak hamnar i målgrupper som ikkje har behov for meir enn 0-1 bil (til dømes eldre). Opphavleg reguleringsplan har ei parkeringsdekning på 1,5 plassar for bueiningar inntil 50 kvm., og ei dekning på 2 plassar for bueiningar over 50 kvm. Ny reguleringsplan legg opp til to parkeringsplassar. Parkeringsplassane er lokalisert i umiddelbar nærleik til bueiningane, på gateplan. Nokre av parkeringsplassane vil vere lokalisert utandørs, nokre vil vere under tak (garasje).

Det er ikkje lagt inn krav til parkering for sykkel i føresegnene.

5.7 Friluftsliv og nærmiljø/uteopphaldsareal

5.7.1 Privat uteopphaldsareal

I samband med omdisponering av eksisterande bygningsmasse eller nybygg skal ein dokumentere 30 m² uteopphaldsareal (derav 15 m² til leik).

5.7.2 Felles uteopphaldsareal (inkludert leikeplassar)

Planen legg opp til å bevare leikeplassen/parkdraget på eigedom 45/243, som er på om lag 830 m². Her er det opparbeidd sandkasse og satt frå ein «Gråtass». Det er ingen intensjon om å endre på dagens leikeområde.

5.7.3 Snarveg mellom Granvin og Telesenter

Planen legg opp til gjennomgåande gangsamband mellom Granvin og Telesenteret. Bustader i B kan nytte dette sambandet for tilkomst.

5.8 Teknisk infrastruktur

Ein tar utgangspunkt i å nytte eksisterande teknisk infrastruktur i planområdet.

5.9 Forureina grunn og ytre miljø

Planen vil i utgangspunktet nytte eksisterande bygg og infrastruktur, og det er ikkje aktuelt å omregulere areal som er avsett til grøntføremål. Dette gir minimale inngrep i grunnen.

Historisk bruk av området gir stort sett ingen indikasjon for mogleg forureining i grunnen. Unntaket er området kring den tidlegare lysfabrikken. Her har det brunne tre gonger: på 1980-talet, i 1996 og i 2001. I etterkant av brannen i 2001 blei grunnen rehabilitert i høve til krav frå dåverande fylkesmannen i Telemark. Ein må difor sjå på tomte som ikkje-forureina i dag.

5.10 Rekkefølgjekrav og gjennomføring

Med bakgrunn i at området ligg i faresone for flaum, er det i føresegnene lagt inn rekkjefølgjekrav om at byggjegrunn må vere fylt opp til flaumsikker høgde, før ein gjer igangsetjingsløyve. Dette gjeld teig B/F/T, BAS, BKB og BEA.

Ein kan ikkje gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest før:

- Turveg i GT er ferdigstilt.
- Uteopphalds- og leikeareal er opparbeidd i samsvar med krava i føresegnene

6 Verknad av planforslaget

6.1 Overordna planar

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldande kommunedelplan for Seljord sentrum, der området er avsett til sentrumsføremål. Dette inkluderer bustad, forretning og kontor. Planen byggjer på sentrumsplanen, samt tidlegare vedteke reguleringsplan for S6.

Planforslaget er også i tråd med føringar i ATP Telemark. Fortetting i sentrum, nært opp til teknisk og sosial infrastruktur og i gangavstand til kollektivterminal vil styrke Seljord sentrum som bu-stad og regionsenter i Vest-Telemark. Auka utnytting av allereie bruka areal er i tillegg ein berekraftig måte å fortette på.

6.2 Stadens karakter

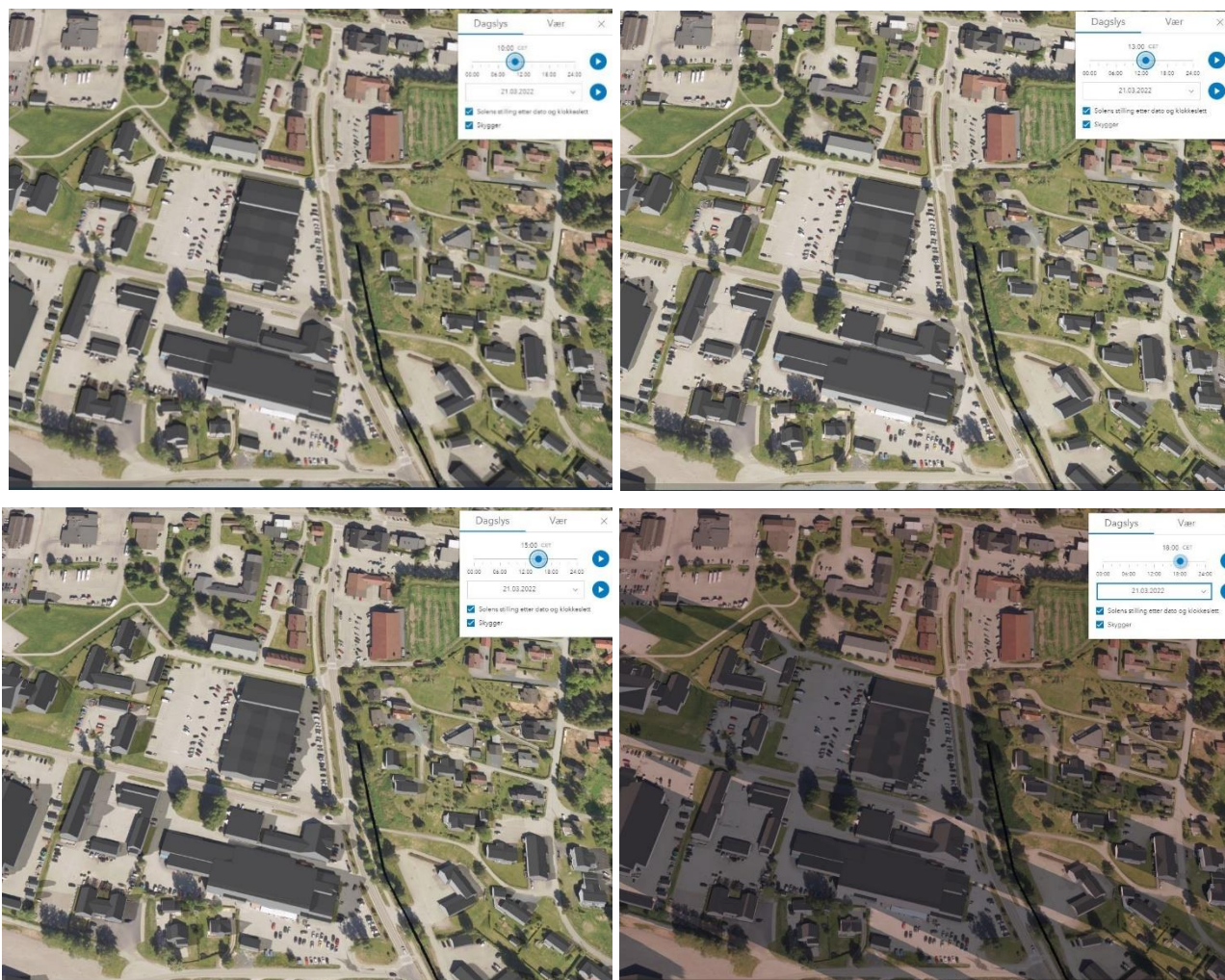
Ny reguleringsplan vil i liten grad endre på stadens karakter, med bakgrunn i at ein tar utgangspunkt i å nytte eksisterande bygningsmasse. Det nye vil vere at det vil vere menneske i denne delen av sentrum til alle døgeret sine timer.

6.3 Soltilhøve og naturmiljø

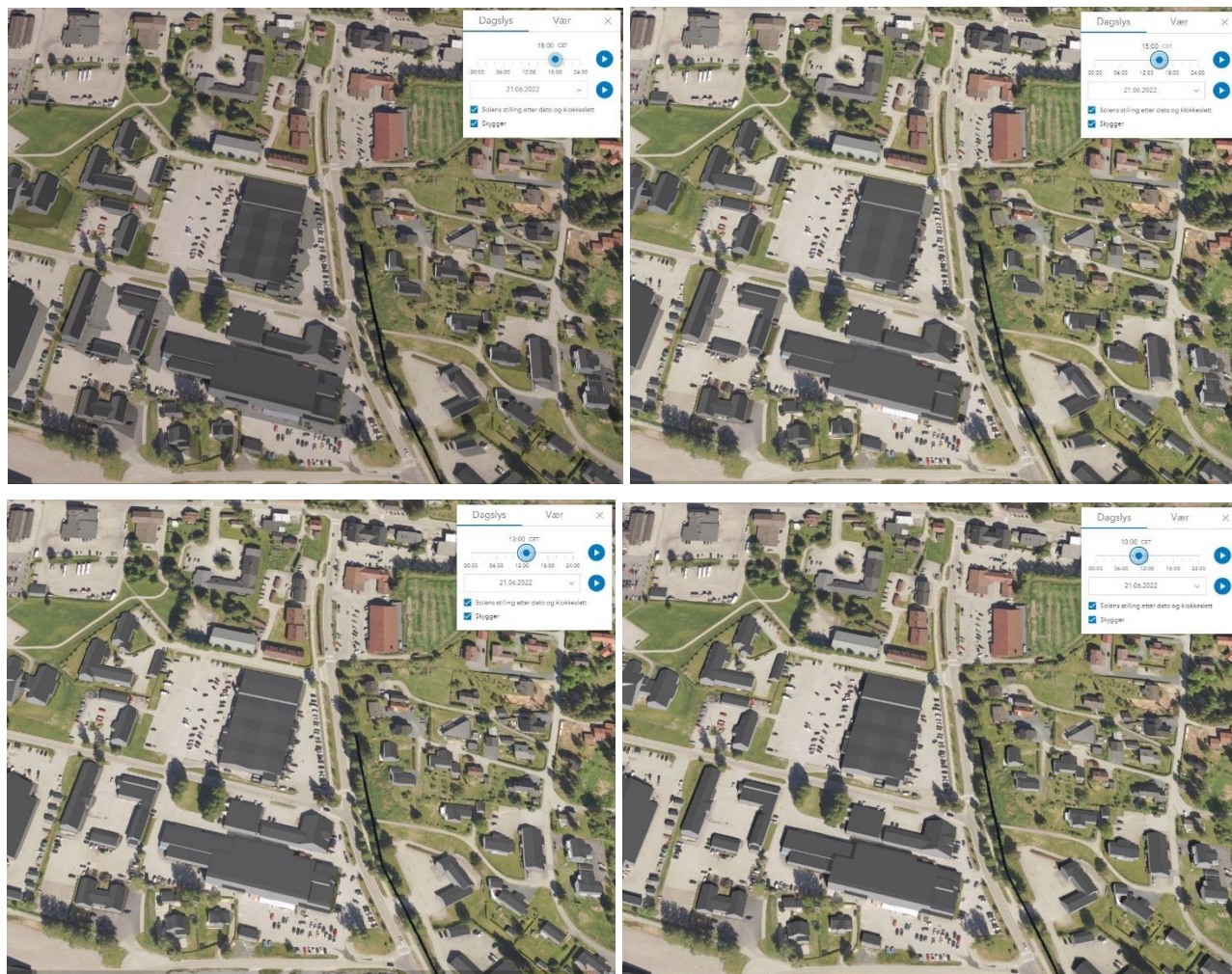
6.3.1 Soltilhøve

Ny busetnad vil ha lite innverknad på soltilhøva for omgjevnaden.

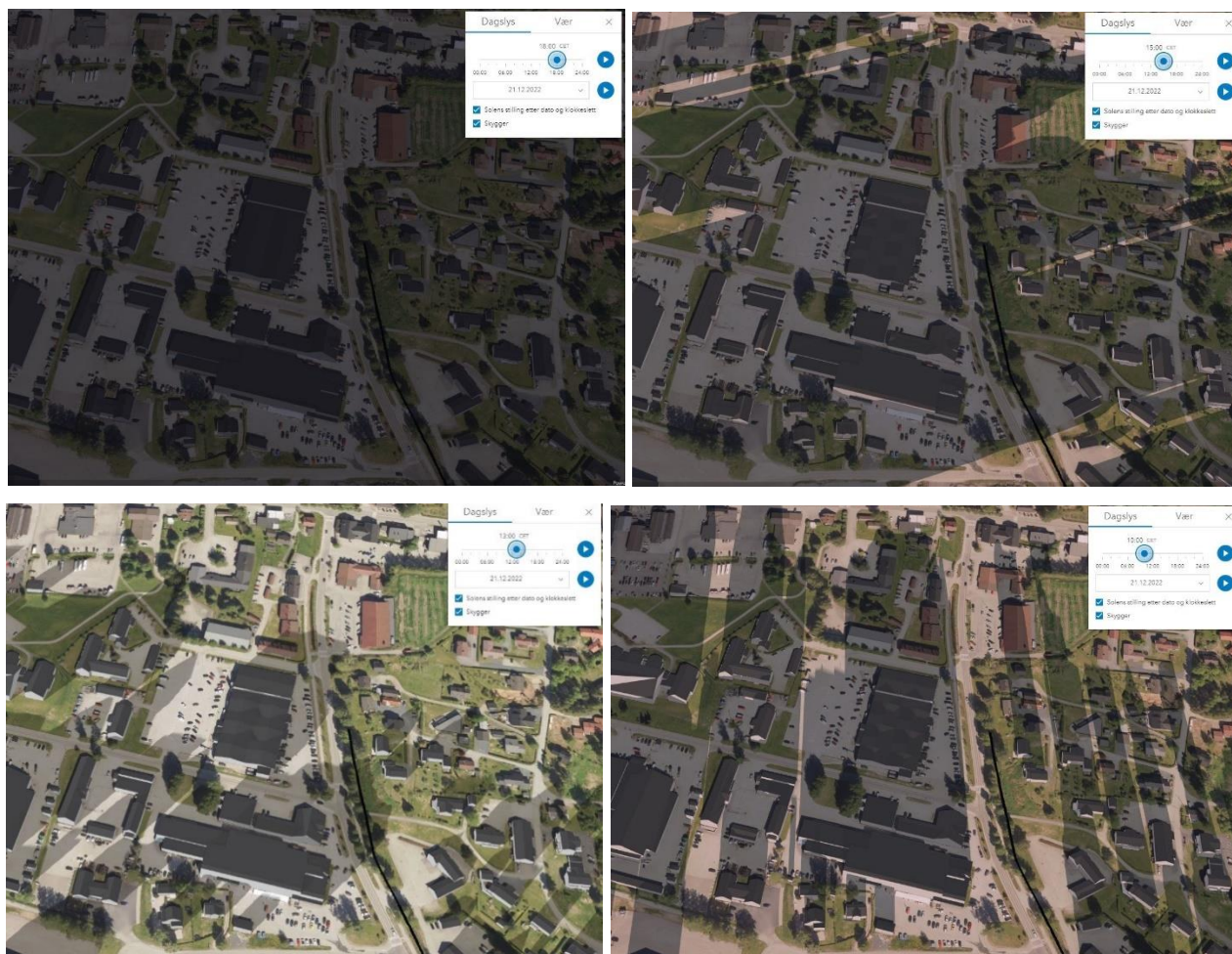
Figur 6-1, Figur 6-2 og Figur 6-3 viser sol- og skugge-situasjonen i mars, juni og desember. Merk at analysen ikkje tar omsyn til omkringliggjande terreng, så analysen for desember er ikkje heilt korrekt. Mesteparten av denne månaden, i tillegg til starten av januar, ligg planområdet i skugge heile døgnet.



Figur 6-1: Soltilhøva 21.mars kl. 10, kl. 13, kl. 15 og kl. 18. Kjelde: Sol-/skugge-analyse, Sweco 2019.



Figur 6-2: Soltilhøva 21.juni kl. 10, kl. 13, kl. 15 og kl. 18. Kjelde: Sol-/skugge-analyse, Sweco 2019.



Figur 6-3: Soltilhøva 21.desember kl. 10, kl. 13, kl. 15 og kl. 18. Kjelde: Sol-/skugge-analyse, Sweco 2019.

6.3.2 Naturmiljø

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) har som formål at ein tar vare på naturen ved berekraftig bruk og vern, slik at den også gir grunnlag for menneskeleg verksemd. Ved å utnytte areal som allereie er ferdig opparbeidd, vil naturmiljøet i liten grad bli meir påverka av planforslaget. Ein tar også sikte på å ta vare på grøntareal og vegetasjon som finst frå før. Dei miljømessige prinsippa i Naturmangfoldloven §§8-12 skal leggjast til grunn ved utøving av offentlig myndigheit, og framleggjar har gjort følgjande vurderingar:

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Kunnskapsgrunnlaget er basert på kartdatabasane til Artsdatabanken og Miljødirektoratet. Ein ser på dette grunnlaget som tilstrekkeleg, då planområdet allereie er utbygd, med lågt potensiale for nye artar. Difor er det vurdert at innhenting av ny kunnskap ikkje er naudsynt, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkeleg.

Føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samla belastning, kostnader ved miljøsvemming, miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§§ 9-12)

Sidan kunnskapsgrunnlaget blir sett på som tilstrekkeleg, og tiltaket ikkje vil gjere inngripande tiltak i terrenget og naturen rundt, er konsekvensane i høve til naturmangfold godt nok kjent. Ein vurderer at det vil vere liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjende negative konsekvensar for naturmangfoldet og økosystemet.

Tiltaket vidarefører i hovudsak eksisterande arealbruk. Ein kjenner ikkje til særleg sårbare område i influensområdet.

6.4 Verdiskaping og arbeidsplassar

Seljord kommune har per 31.07.2022 få bustader til sals på den opne markanden. Omregulering frå kontor- og næringsbygg til eit kombinert føremål som inkluderer bustad, vil bidra til ei auke i moglegheitene for å finne seg ein plass å bu i kommunen. Dette gjeld spesielt dersom ein er på jakt etter ein sentrumsnær stad å bu. Dei mest aktuelle målgruppene er unge vaksne i etableringsfasen, einslege og eldre.

Grunneigarane i Seljord slit med å leige ut areala til forretning- eller kontordrift. Dette er ei følge av den globale trenden i detaljhandelen, der ein stadig aukande del av handelen føregår på nettet, samstundes som resterande fysiske handel blir konsentrert til einingar med stadig aukande storleik. Handverksverksemdar trekkjer i aukande grad ut av tettstadene og inn på næringsområde, der det er større plass til lagerverksemd og kort veg ut på overordna vegnett. Kontorarbeidsplassar blir også meir og meir sentralisert, særleg tettstadene i distrikta kjenner på dette. Her er Staten er synleg døme, også i Seljord. Koronapandemien har i tillegg gjort det meir «stovereint» å jobbe på heimekontor, noko som vil yte ytterlegare press på mindre kontorarbeidsplassar i distrikta.

For å oppretthalde verdiskaping i den allereie etablerte bygningsmassen er det difor viktig å kunne omdisponere til bustadføremål. Dette vil dekke trongen for attraktive, moderne bustader og i beste fall lokke til fleire innbyggjarar til Seljord – noko som kanskje vil medføre auka etterspurnad etter lokale varer og tenester og dermed styrke lokalt næringsliv indirekte.

6.5 Friluftsliv og rekreasjon

Planforslaget vil ikkje føre til reduksjon i moglegheitene for friluftsliv og rekreasjon i rundt og planområdet. Eksisterande høve til nærrekreasjon er tilstrekkeleg for å fange opp framtidig etterspurnad.

6.6 Naturressursar

Planforslaget medfører ikkje tap av landbruksjord eller andre naturressursar, då området i all hovudsak er ferdig opparbeida.

6.7 Barn og unges interesser

Planen legg opp til å ta vare på eksisterande park. Området ligg også i gangavstand til både barnehage, barneskule og ungdomsskule. For unge som går på vidaregåande, ligg næraste skule i køyre-/bussavstand. Bussterminalen ligg nokre få minuttar gange frå planområdet, men gangnettverket dit er udefinert. Det kryssar vegar utan overgangsfelt, og går delvis over grasplen (utan grus-/fast dekke).

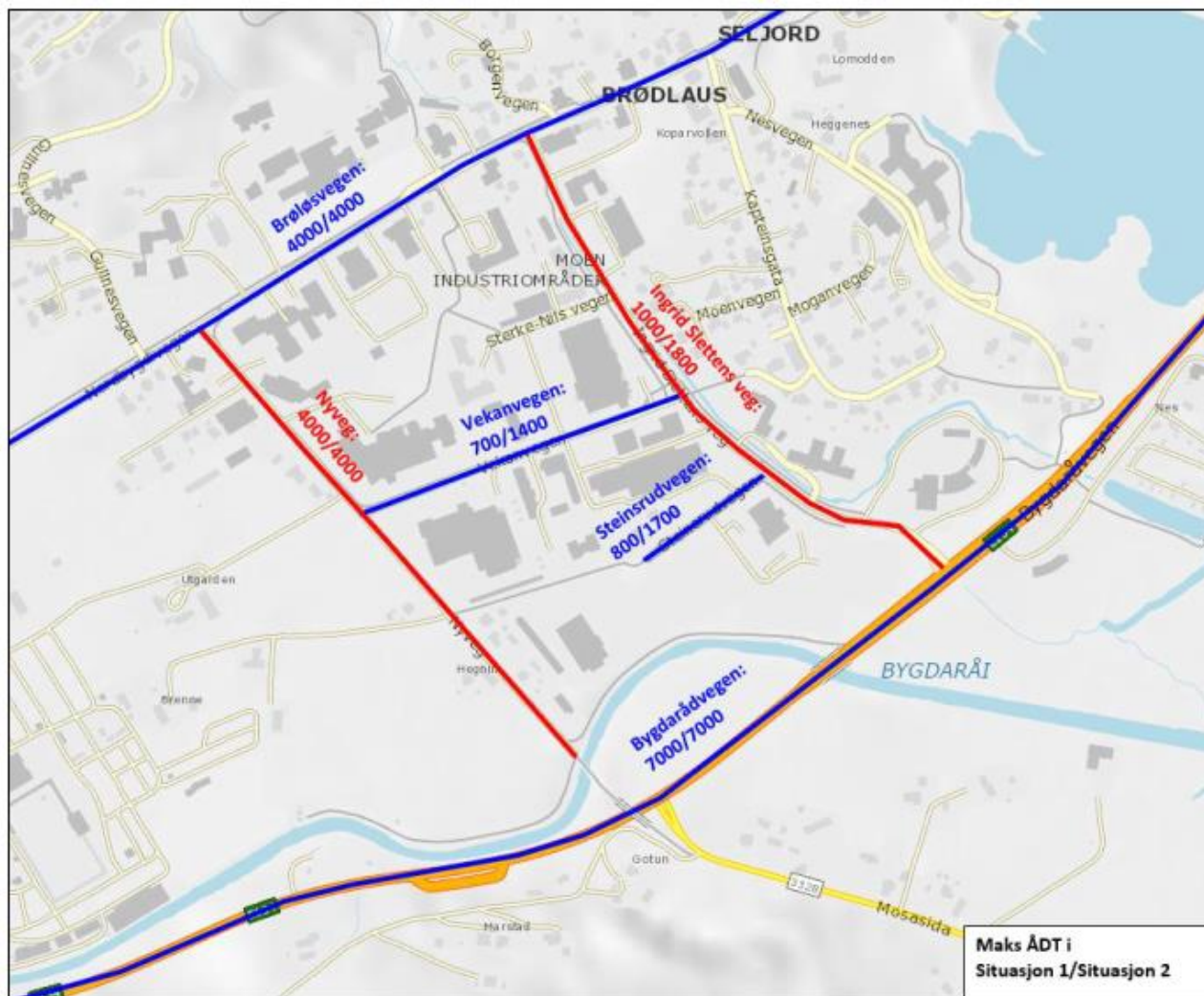
Planområdet ligg også i gangavstand til sosiale møteplassar. Dette gjeld både Granvin kulturhus og Sterke Nils-senteret, Telesenteret og Seljord ungdomsskule/Seljord hage. Ved Seljord ungdomsskule er utearealet godt bygd ut og er ein god sosial møteplass for born og unge. Mellom Granvin og Telesenteret blir det sikra gjennomgåande gangsamband, som sikrar trygg ferdsel for born og unge mellom dei ulike sosiale møteplassane.

Krav til leikeareal blir vidareført i samsvar med dagens plan (Seljord S6) og med krav i KDP Seljord sentrum. Ferdslåre som barn og unge nyttar i dag vil delvis forbeholdast (samband mellom Granvin og Telesenteret) og delvis oppretthaldast som i dag (passasje mellom eigedommar til Tveiten AS og Seljord Eigedom AS). Avhengig av korleis område til Tveiten AS blir bygd ut, vil «strøtrafikken» bli kanalisert over til denne eksisterande passasjen.

6.8 Trafikk

Ut frå trafikktellinga nemnt i delkapittel 4.5.1 og støyvurderinga gjort nemnt i delkapittel 6.11.1, ser ein følgjande:

- Trafikken langs Ingrid Slettens veg ligg over grenseverdien 1000/1800
- Trafikken langs Steinsrudvegen ligg over lågaste grenseverdi (800), men under øvre grenseverdi (1700).



Figur 6-4: Grenseverdier for trafikk i høve til grenseverdier for støy. Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022 (vedlegg 6).

I Sweco sitt trafikkvurderingsnotat (2022) er det gjort følgende vurdering:



Figur 6-5: Namngiving av tomter i planområdet: Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022 (side 5)

Tomt	Formål	Dagens	Fremtidig	Differanse	Detaljer dagens bruk
Blå	Forretning	0	0	0 m2	
	Kontor	0	0	0 m2	
	Tjenesteyting	1130	0	-1130 m2	Elektrikervirksomhet
	Bolig	0	35	35 enheter	
Rød	Forretning		0	0 m2	
	Kontor	3620	1810	-1810 m2	Ambulanse, Sweco, 3D arkitekter AS
	Tjenesteyting	460	230	-230 m2	Rørleggervirksomhet
	Bolig	0	60	60 enheter	
Lilla	Forretning	3750	3750	0 m2	Europpris med mer
	Kontor	1875	0	-1875 m2	Antatt halv andreetasje
	Tjenesteyting	0	0	0 m2	
	Bolig	0	45	45 enheter	

Figur 6-6: Arealbruk i dagens og framtidig situasjon. Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022 (side 6).

Tomt	Formål	Beregnet ÅDT		
		Dagens	Fremtidig	Differanse
Blå	Forretning	0	0	0
	Kontor	0	0	0
	Tjenesteyting	129	0	-129
	Bolig	0	163	163
	Sum	129	163	34
Rød	Forretning	0	0	0
	Kontor	206	103	-103
	Tjenesteyting	52	26	-26
	Bolig	0	122	122
	Sum	259	251	-7
Lilla	Forretning	1163	1163	0
	Kontor	107	0	-107
	Tjenesteyting	0	0	0
	Bolig	0	0	0
	Sum	1269	1163	-107
Alle	Totalsum	1657	1577	-80

Figur 6-7: Utrekna bilturproduksjon som følge av planframlegget. Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022 (side 7).

Vurderinga viser at planframlegget vil kunne redusere ÅDT med 80, samanlikna med dagens arealbruk. Dersom kun planområdet, og ikkje naboområda, blir bygd ut, vil utrekna trafikk bli som vist i Figur 6-8.



Figur 6-8: Trafikkvolum etter utbygging i planområdet, men ikkje naboområda.
Kjelde: Trafikkvurdering, Sweco 2022

Utrekningar og vurderingar gjort i trafikknotatet viser at trafikken langs Ingrid Sletten's veg allereie i dag kan vere høgare enn grenseverdiane gitt i støynotatet. Med planlagt utbygging kan også den låge grenseverdien langs Steinsrudvegen bli overskride. Difor konkluderer Sweco med at ein ikkje kan sannsynleggjere at trafikken i ein framtidig situasjon vil ligge under grenseverdiane.

Sjå vedlegg 3 for støynotat og vedlegg 6 for trafikknotat.

6.9 Teknisk infrastruktur

Seljord kommune ser ikkje kapasitetsutfordringar ved planlagt utbygging. Det blir midlertidig framlagt eit ønskje om ein ny brannhydrant i planområdet. Dette med bakgrunn i at ein ser at tidsbruken er høgare når brannvesenet skal kople seg brannkum, enn ved påkopling til brannhydrant. Dette er eit ønskje utbyggjar ikkje vil koste.

6.10 Forureining

Ein ser ikkje noko grunn til at den nye reguleringsplanen skal føre til noko endra forureiningssituasjon i området. Ei eventuell auke i biltrafikken vil bli så låg at den ikkje vil ha noko vesentleg innverknad på luftforureininga lokalt.

6.11 Støy og luftkvalitet

6.11.1 Støy

Støyvurderinga utført av Sweco er gjort for to ulike situasjonar. Den første baserer seg på at ingen fasader skal oppleve støy over grenseverdiane i T-1442, og gjer følgjande resultat:

Veg	Høyeste ÅDT [kjt/døgn]	Tungandel 2042 [%]	Fartsgrense [km/t]
Vekanvegen	700	4	50
Ingrid Slettens vei	1000	5	50
Steinsrudveien	800	7	50
Nyveg	4000	20	50
Brøløsvegen	4000	20	50
Bygdaråvegen	7000	18	80

Figur 6-9: Støy under grenseverdier for alle fasadar. Kjelde: Støyfagleg vurdering, Vekan i Seljord (05.09.2022)

Den andre situasjonen baserer seg på at ein kan akseptere støy over grenseverdiane, gitt at bygga har ei stille side. Denne situasjonen gjer følgjande resultat:

Veg	Høyeste ÅDT [kjt/døgn]	Tungandel 2042 [%]	Fartsgrense [km/t]
Vekanvegen	1400	10	50
Ingrid Slettens vei	1800	10	50
Steinsrudveien	1700	10	50
Nyveg	4000	20	50
Brøløsvegen	4000	20	50
Bygdaråvegen	7000	18	80

Figur 6-10: Støy over grenseverdier, gitt at bygga har stille side. Kjelde: Støyfagleg vurdering, Vekan i Seljord (05.09.2022)

Konklusjon:

Analysen viser at ÅDT for vegane Vekanvegen, Ingrid Slettens, Steinsrudvegen og Bygdaråvegen ikkje kan overskride høvesvis 700, 1000, 800 og 7000 i ÅDT dersom ein skal leggje til grunn den strengaste tolkinga (situasjon 1).

Dersom ein tillet overskriding av grenseverdiane føresett avbøtande tiltak (situasjon 2), skal ÅDT ikkje overskride høvesvis 1400, 1800, 1700 og 7000.

For vidare arbeid bør ein vurdere om det er behov for å greie ut om krav til tiltak på vindauge eller fasade. I føresegnene er det lagt inn krav om støydempende tiltak dersom ein skal opprette bustadar med fasade mot Ingrid Slettens veg. Alle bueiningar har krav på minste uteopphaldsareal (MUA) med tilfredsstillande lydnivå.

Sjå vedlegg 3 for komplett notat.

7 Oppsummering av risiko- og sårbarhetsanalysen

Reguleringsplanen for Seljord S6 blei vedteke i 2016 og har ei omfattande ROS-analyse lagt til i [planomtalen](#). Det meste av planområdet til den føreliggjande planen «del av Vekan» er såleis analysert grundig i nær fortid. I samråd med Seljord kommune legg vi difor denne analysen til grunn for planarbeidet her.

Dei fleste temaa i den tidlegare ROS-analysen er framleis gyldige. Det har ikkje kome ny kunnskap eller metodikk, med unntak av temaet kvikkleire. Her har NVE i mellomtida etablert eit nytt tema i NVE Atlas, som indikerer aktsemd for kvikkleireskred. Sweco har difor vurdert dette temaet særskilt, sjå eige notat kring dette. Konklusjonen er likevel den same som i 2016: Tiltak i området vil ikkje endre på områdestabiliteten.

Det geotekniske notatet synes likevel til at dersom det er sprøbrotmateriale lenger nord for planområdet, så kan planområdet bli ramma av utløpet av eit kvikkleireskred. Sweco vil difor tilrå at Seljord kommune i samband med rullering av overordna ROS-analyse undersøker dei delane av Seljord sentrum som potensielt kan utløyse kvikkleireskred.

ROS-analysen frå 2016 blir oppsummert slik:

Konsekvens:	Ufarleg	Mindre alvorleg	Alvorleg	Svært alvorleg
Sannsyn:				
Svært sannsynleg				
Sannsynleg		Ekstrem nedbør Trafikkuhell		
Mindre sannsynleg			Sterk vind	
Lite sannsynleg	Tilgjenge for naudetatar	Forureining	Flaum Skred/ras	Farlege stoff

Figur 7-1: Tabell for oppsummering av ROS-analysen frå 2016.

1. **Ekstrem nedbør:** Alt i 2016 var det kjend at nedbørsintensiteten vil auke i åra framover, og at overvassnettlet ikkje er dimensjonert for framtida regnskyll/flaum. Dette vil vere særleg problematisk i samband med store, flate område. Som avbøtande tiltak har ein i planen for S6 lagt inn krav til lokal overvasshandtering og dokumentasjon av korleis ein løysar dette. Dette kravet er overtatt i planen for «Del av Vekan». Dette reduserte planområdet ligg noko meir gunstig til med tanke på avrenning mot Kjempa. Ei omdisponering av areala kan i tillegg medføre auka del permeable flatar gjennom auka krav til uteopphald. Ein ser difor på temaet som handtert.
2. **Trafikkuhell:** Dette temaet blei grundig vurdert i 2016. Hovudfokus var på interntrafikken framom butikkar og verknaden på Ingrid Slettens veg. Det er også fokus på gåande, og dette er aktuelt også i «Del av Vekan». Ein tek ingen grep på dette temaet i omreguleringa.
3. **Sterk vind:** Dette temaet blei i 2016 vurdert som viktig i samband med store, opne plassar. I «Del av Vekan» finst dei ikkje i like stort omfang, og temaet sjåast difor på som mindre aktuelt. Likevel er det krav om trevegetasjon i samband med parkeringsplassar, som tiltak for å dempe vind.

4. Farlege stoff: Dette temaet gjeld det tidlegare LPG-gassanlegget, som no er avvikla. Temaet er ikkje aktuelt for «Del av Vekan».
5. Flaum: Flaum er like aktuelt no som då, og er difor handtert på same måte i «Del av Vekan» som det blei i S6.
6. Skred/ras: Det er framleis lite sannsynleg med skred/ras, trass i notat frå geoteknikar i Sweco i 2022. Temaet sjåast difor på som handtert.
7. Forureining: Forureining er ikkje tema i moderne ROS-analyser etter DSB-rettleiar frå 2017. Temaet er difor ikkje aktuelt lenger.
8. Tilgjenge for naudetatar: Dette temaet er framleis aktuelt, både med tanke på kapasitet for slokkevatn og tilgjenge for bilar. Del av Vekan er kringsett av offentleg veginfrastruktur, og kapasiteten for slokkevatn er akseptabel, men det er lagt inn rekkjefølgekrav om oppretting av ein ny brannhydrant i føresegnene. Temaet sjåast difor på som handtert.

Med bakgrunn i ROS-analysen frå 2016, vurdering av høve til oppdatert kunnskap og metodikk og avbøtande tiltak i planforslaget vurderer planleggjar at risiko- og sårbarheit er ivareteke i planforslaget.