

# Planbeskrivelse til Detaljreguleringsplan for Århusjordet



Perspektiv fra krysset mellom "Langgata" og "Tverrgata" sett mot lekkeplassen

Fagkyndig: Arkitema AS og Dronninga landskap AS

Forslagsstiller: Fyresdal kommune

Utarbeidet: 26.05.2023

Sist revidert:

# Innhold

<b>1 Hovedtrekk i planforslaget .....</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn.....	3
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep .....	4
<b>2 Faktadel .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger .....	5
2.2 Planstatus .....	6
2.3 Planprosessen .....	9
2.4 Planområdet.....	9
<b>3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget.....</b>	<b>11</b>
3.1 Stedsutvikling .....	11
3.2 Bebyggelse .....	12
3.3 Landskap, grønstruktur og uteoppholdsarealer (MUA) .....	18
3.4 Kulturminner og kulturmiljø .....	19
3.5 Flom og overvann .....	20
3.6 Trafikkforhold og trafiksikkerhet .....	22
3.7 Parkering .....	24
3.8 Energi.....	25
3.9 Grunnforhold .....	26
3.10 Støy.....	27
3.11 Naturmangfold.....	28
3.12 Natur- og ressursgrunnlaget .....	30
3.13 Barn og unges interesser .....	30
3.14 Universell utforming .....	31
3.15 Risiko- og sårbarhet.....	31
<b>4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser .....</b>	<b>31</b>
<b>5 Illustrasjoner av planforslaget.....</b>	<b>34</b>
<b>6 Forslagsstillers argumentasjon .....</b>	<b>36</b>
6.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse.....	36

# 1 Hovedtrekk i planforslaget

## 1.1 Bakgrunn

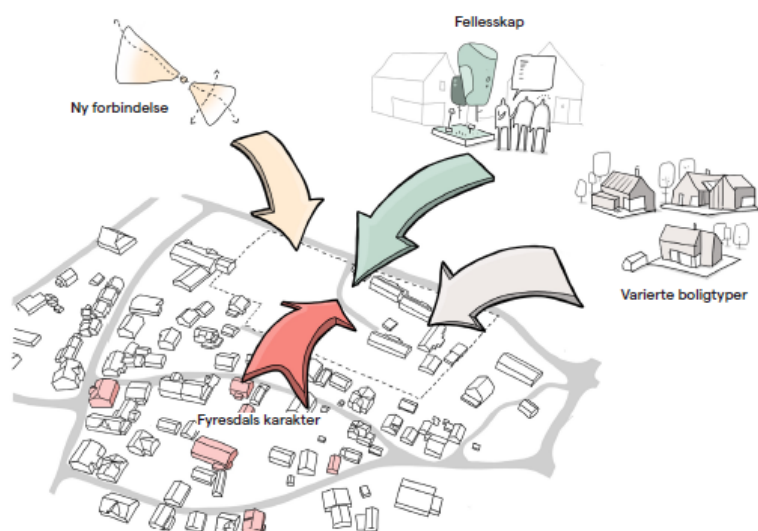
Bakgrunnen for planarbeidet er en målsetting om å øke antall boliger i Fyresdal kommune. Det vil de neste årene bli etablert mange nye arbeidsplasser i kommunen, og for at dette ikke bare skal bli pendlere, ønsker kommunen å tilby attraktive boliger for å kunne tiltrekke nye innbyggere til Fyresdal.

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommene 37/39 , 37/43 og 37/46 for utvikling til et attraktivt, moderne og framtidsrettet boligområde i Folkestadbyen. Områdeutviklingen bygger på verdier om fellesskap, sosial bærekraft og fellesløsninger. Målet er å lage et boligområde med ulike boligtyper og attraktive byrom som skal komme hele sentrum til gode. Planen regulerer cirka 25 nye boliger. I tillegg vil det legges til rette for flere fellesarealer, løsninger for flerbruk og sambruk samt fleksible næringslokaler.

Planforslaget tilrettelegger for variasjon i boligtyper. For å skape attraktive boliger for unge voksne i forskjellige livsfaser, baserer planen seg på syv forskjellige boligtyper: Villaen med atelier/arbeidsplass, rekkehuset, generasjonsboligen, bofellesskapet, enslige-foreldre-boligen, prøveboligen og kompakt-/mikroboligen. Intensjonen er at blandingen av boligtyper skal oppfylle de ulike behovene man har i forskjellige livsfaser, samtidig som boligtypene understøtter en variert beboersammensetning i området med muligheter for gode boligsosiale løsninger.

Det nye boligområdet på Århusjordet utformes som en utvidelse av Folkestadbyen med utgangspunkt i områdets eksisterende skala, materialitet, struktur og tetthet. Planen regulerer småhusbebyggelse med saltak i maksimalt to etasjer. Planen stiller krav om utpreget bruk av tre i både fasade og bærende konstruksjoner. Videre sikrer planen at det til fasadene benyttes en fargepalett som baserer seg på de eksisterende/historiske fargene i Folkestadbyen. Planen sikrer med dette en god stedstilpasning til Folkestadbyens karakter.

Planforslaget omfatter også to nye interne gater på Århusjordet – "Langgata" blir en ny gate som løper fra Spar-butikken i vest til Århusvegen i nordøst, mens "Tverrgata" løper nord/syd og forbinder Lensmannsgata i syd med Århusvegen i nord. Planen sikrer også nye grøntarealer og uteoppholdsarealer samt en felles lekeplass, samtidig som dagens gangveisystem utvides og forsterkes.





## 1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep

### 1.2.1 Skisse eksisterende situasjon



### 1.2.2 Skisse av fremtidig plangrep





## 2 Faktadel

### 2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger

**Forslagsstiller:** Fyresdal kommune, Klokkarhamaren 6, tlf.: 35067100, e-post: postmottak@fyresdal.kommune.no, organisasjonsnummer: 939 772 766

**Fagkyndig:**

Arkitema, Cort Adellers gate 30, 0254 Oslo, tlf.: 2299 4450, e-post: info-norge@arkitema.com, organisasjonsnummer: 943 857 644

Dronninga landskap, Dronningens gate 22, 0154 Oslo, tlf. 979 54 135, e-post: post@dronninga.com, organisasjonsnummer: 988 695 521

**Arealstørrelse – planområde**

Planområdet totalt: 16 800 m<sup>2</sup>

**Eieropplysninger**

Planområdet består av følgende eiendommer:

- Gnr. 37, bnr. 46 (eiet av Århusjordet burettslag)
- Deler av gnr. 37, bnr. 39 (eiet av Fyresdal kommune)
- Deler av gnr. 37, bnr. 43 (eiet av Fyresdal kommune)

**Areal for hvert formål:**

Planområdet reguleres til følgende formål:

Formålsnavn	Formålskode	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	1111	2.096,7 m <sup>2</sup>
Konsentrert småhusbebyggelse	1112	6.591,2 m <sup>2</sup>
Lekeplass	1610	135,8 m <sup>2</sup>
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	596,0 m <sup>2</sup>
Veg	2010	1.576,0 m <sup>2</sup>
Fortau	2012	108,0 m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal/gågate	2016	222,3 m <sup>2</sup>
Anne veggrunn – grøntareal	2019	699,7 m <sup>2</sup>
Parkering	2080	311,6 m <sup>2</sup>
Parkeringshus/-anlegg	2083	518,4 m <sup>2</sup>
Blå/grønnstruktur	3002	742,1 m <sup>2</sup>
Friområde	3040	1.927,4 m <sup>2</sup>

## Utnyttelse

Feltnavn	Formålskode	M <sup>2</sup> -BYA
BFS1	1111	150 m <sup>2</sup>
BFS2	1111	140 m <sup>2</sup>
BFS3	1111	140 m <sup>2</sup>
BFS4	1111	150 m <sup>2</sup>
BFS5	1111	90 m <sup>2</sup>
BFS6	1111	90 m <sup>2</sup>
BKS1	1112	230 m <sup>2</sup>
BKS2	1112	320 m <sup>2</sup>
BKS3	1112	380 m <sup>2</sup>
BKS4	1112	320 m <sup>2</sup>
BKS5	1112	625 m <sup>2</sup>
BKS6	1112	650 m <sup>2</sup>
BKB	1800	320 m <sup>2</sup>

### Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert materialet i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor vurdert at planen ikke faller inn under planer og tiltak som skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er dermed vurdert at det ikke vil være behov for konsekvensutredning.

## 2.2 Planstatus

### 2.2.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Nasjonale forventninger beskriver fire viktige temaer: 1) Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, 2) vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet, 3) bærekraftig areal- og transportutvikling, 4) byer og tettsteder der det er godt å bo og leve. Regjeringen legger vekt på fire store utfordringer som vi står overfor, disse er å skape: et bærekraftig velferdssamfunn, et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning, et sosialt bærekraftig samfunn og et trygt samfunn for alle. Viktige forhold er å styrke kommunal og regional planlegging for bærekraftig samfunnsutvikling og arealbruk, skape verdier og arbeidsplasser i hele landet, bygge ut samferdselsnettene gjennom knutepunktutvikling og utvikle byer og tettsteder som tar vare på livskvalitet.

## **2.2.2 Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål**

### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planleggingen, slik at kommunen får et godt grunnlag for å ivareta og innlemme dette hensynet. Viktige forhold er bl.a. å sikre områder for lek og opphold.

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene har som mål at planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Dette skal skje gjennom å utvikle kompakte byer og tettsteder tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur rundt kollektivknutepunkt.

### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med retningslinjene er at kommunene, fylkeskommunene og staten bl.a. gjennom planlegging skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Videre skal retningslinjene bidra til at samfunnet forberedes på- og tilpasses klimaendringene gjennom tiltak for klimatilpasning. Hensikten med retningslinjene er at klimatilpasning og utslippsreduksjon sees i sammenheng og at det planlegges for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringene.

## **2.2.3 Regionale planer**

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

Planen samler føringer knyttet til senterstruktur og stedsutvikling, fylkesveger, kollektivtrafikk og trafikksikkerhet i én plan. Overordnede mål for planen omhandler befolkningsvekst og bærekraft. Befolkningsvekst skal skje ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende. Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafikksikkerhet, god folkehelse, og god samfunnsøkonomi. Overordnede strategier for å nå målene er å satse på hovedferdselsårer, trygge skoleveger, styrke kollektivknutepunkter, effektivisere transportsystemet og styrke byer og tettsteder.

## **2.2.4 Kommunale planer**

### Plan for trafikktryggleik 2018-2023

Plan for trafikktryggleik for Fyresdal kommune er laget med utgangspunkt i mål og strategier i Nasjonal transportplan (NTP) for 2014 – 2023. Hensikten med planen er å bedre trafikksikkerhet på veg samt styrket framkommelighet for lokal kollektivtransport, syklende og gående. NTP bygger på en visjon om at det ikke skal forekomme ulykker med døde eller hardt skadde i transportsektoren. For å nå denne visjonen er det fastsett mål for trafikk sikkerhetsarbeidet både på nasjonalt og kommunalt nivå. Planen inneholder videre en tiltaksliste for kommunale tiltak innenfor området.

### Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Fyresdal kommune 2023-2035 ligger ute på offentlig høring frem til 7. juni 2023. Dokumentet er kommunens overordna styringsdokument og skal vise veien for utviklingen av kommunen, med utgangspunkt i utfordringsbildet kommunen står i. Det overordnede grunnlaget for samfunnsdelen bygger på FN sine bærekraftsmål sammen med satsingsområdene bolyst og næringsutvikling, to områder som er gjensidig tett sammenkoblet. Samfunnsdelen presenter seks satsingsområder: 1) samfunnsutvikling, kultur og frivillige, 2) næring og arbeidsliv, 3) oppvekst og utdanning, 4) helse og omsorg, 5) areal, klima og miljø og 6) kommunen som organisasjon.

### Kommuneplanens arealdel 2014-2026

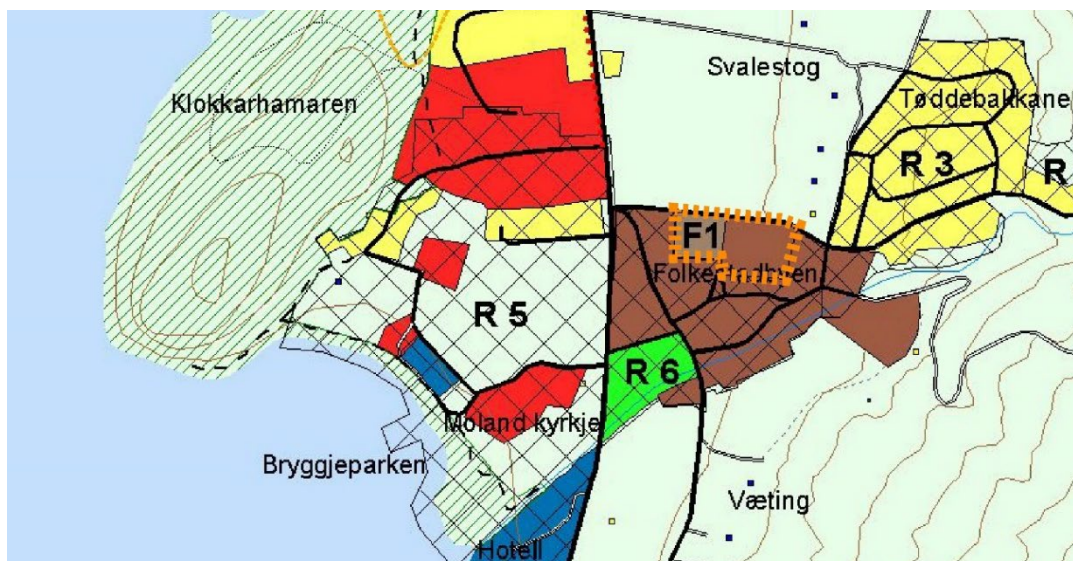
For tettstedsbebyggelsen i Fyresdal viderefører kommuneplanen arealformål og bestemmelser fra kommunedelplanen for Fyresdal sentrum 2006-2020.

### Kommunedelplan for Fyresdal sentrum 2006-2020

Folkestadbyen og Århusjordet inngår i kommunedelplan for Fyresdal sentrum 2006-2020. Hele



Folkestadbyen er her regulert til "sentrumsområde/tettstedutbygging" mens deler av planområdet for Århusjordet er regulert til "framtidig sentrumsområde (felt F 1).



Utsnitt av plankart for kommunedelplan for Fyresdal sentrum. Omtrentlig planområde for Århusjordet er markert med oransje stiplet linje. Brunt område er regulert til "sentrumsområde/tettstedutbygging". F1 markerer "framtidig sentrumsområde".

#### Reguleringsplan for Folkestadbyen, 1993, revidert 1997

Århusjordet er ikke en del av denne planen, men planområdet omkranser Århusjordet. Det er regulert inn en gate fra Lensmannsgata og nordover til Århusjordet.



Utsnitt av plankart for Folkestadbyen. Planen viser en ny gate som forbinder Lensmannsgata med Århusjordet.

#### Pågående planarbeid

Det er ikke pågående planarbeid som har betydning for planområdet.

## 2.3 Planprosessen

### 2.3.1 Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 26.11.2021 i Vest-Telemark blad og på Facebook og på kommunes hjemmesider. Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 26.11.2021.

Som en følge av endring av planavgrensning ble det 21.03.2023 kunngjort varsel om utvidelse av planområdet.

### 2.3.2 Medvirkning

Planforslaget bygger på et parallelloppdrag for Århusjordet. Parallelloppdraget ble avholdt fra september 2022 til februar 2023, med deltakelse av tre team. I forbindelse med parallelloppdraget ble det avholdt midtveisseminar samt en avsluttende presentasjon. Naboer og andre interessenter var invitert til å delta på både midtveisseminar og avslutningspresentasjon.

I forbindelse med planarbeidet har det også vært arrangert et folkemøte. Folkemøtet ble avholdt 20.4.2023. På møtet hadde beboere i Fyresdal mulighet for å komme med innspill til planarbeidet.

## 2.4 Planområdet

### 2.4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Århusjordet i Folkestadbyen i Fyresdal. Planområdet er på cirka 16,8 daa og avgrenses av Århusvegen i nord, Skippergata i øst, eksisterende småhusbebyggelse i syd, og SPAR Fyresdal i vest.

Planområdet på Århusjordet omfatter de eksisterende LHL-boligene (tidligere Landsforeningen for hjerte- og lungesyke) med adresse Århusvegen 1-17, og grøntarealer med tilhørende aktivitetspark. En del av planområdet består også av mindre parkeringsarealer i tilknytning til Spar-butikken.



Planområdet er markert med hvit stiplet linje.

#### 2.4.2 Arealformål – planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det tilrettelegges for inntil 25 nye boliger fordelt på villa-/eneboligbebyggelse, flermannsboliger og rekkehus. I tillegg åpnes det opp for etablering av noe forretning/kontor/tjenesteyting. Planen regulerer også nye gater, gangveier, møteplasser, lekearealer og grøntarealer. Overvann håndteres i åpne løsninger.



### 3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

#### 3.1 Stedsutvikling

##### Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Fyresdal med kort vei til viktige funksjoner i kommunen. I sentrum av Fyresdal er det per i dag en rekke viktige sentrumsfunksjoner, herunder helsesenter, samfunnshus, skole og barnehage. De fleste funksjoner ligger innenfor 400 meter fra planområdet.

Folkestadbyen er et historisk handelssted og et kulturhistorisk miljø med regional verdi. Folkestadbyen består av småhus som ligger langs- og tett inntil gatene. Folkestadbyen fremstår som en grønn og frodig hageby med trehus langs gatene, grønne hager og små uthus. Gamle hus fra omlandet ble flyttet til Folkestadbyen og ble tilpasset strukturen. Bygningene varierer i farge og detaljering, og har løpende fått påbygg og tilbygg.



Planområdet ligger sentralt i Fyresdal med kort vei til sentrale funksjoner. Området grenser til Folkestadbyen i syd.

## Konsekvenser

Hovedgrepene i planforslaget er å legge til rette for i overkant av 25 nye boliger med fellesfunksjoner, som til sammen vil skape en ny bydel i Folkestadbyen.

Det vil bli tilrettelagt for bygging av flere ulike boligtyper som er tilpasset forskjellige livssituasjoner og sosiale boformer som bidrar til en dynamisk og variert beboersammensetting i området. Boligene utvikles med en moderne arkitektur, som bygger videre på Folkestadbyens historiske karakter.

Eksisterende forbindelser i Folkestadbyen tydeliggjøres og suppleres med nye gater. To nye gateløp skal knytte de nye boligene sammen med sentrum. Det planlegges et øst-vestgående gateløp ("Langgata") og et mindre nord-sørgående gateløp ("Tverrgata").



*Illustrasjonsplan av foreslått løsning for Århusjordet i Folkestadbyen*

## 3.2 Bebyggelse

### Dagens situasjon

Dagens bebyggelse innenfor planområdet består av LHL-boligene med adresse Århusvegen 1-17, med tilhørende garasjebygg og grøntarealer. LHL-boligene er opparbeidet som rekkehus-/leilighetsbebyggelse i to etasjer med saltak. Boligene ligger helt øverst og øst i planområdet.

I vestre del og på lavpunktet i planområdet er det opparbeidet en allment tilgjengelig trenings- og aktivitetsplass. Aktivitetsplassen er totalt i underkant av 400 m<sup>2</sup> og er opparbeidet med blant annet klatrestativ og hinderløype.





*Fra parkeringsplassen ved Spar-butikken med LHL-boligene i bakgrunnen.*



*Eksisterende trenings- og aktivitetsplass på Århusjordet.*

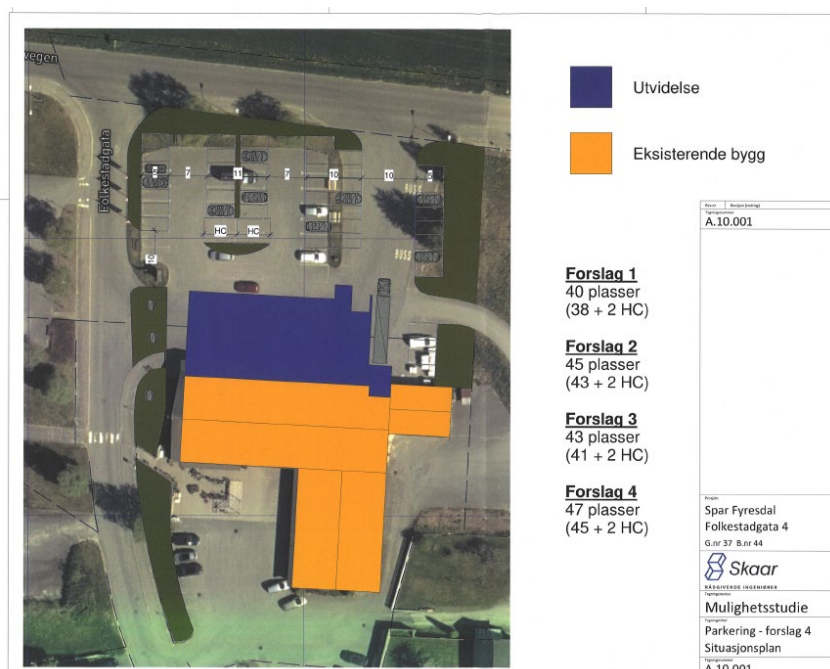
I direkte nærhet til planområdet ligger Folkestadbyen. Folkestadbyen er et historisk handelssted som vokste frem mot slutten av 1800-tallet og en urban kontrast til omgivelsene. Folkestadbyen, eller "Byen" som den kalles lokalt, er landsbyen i Fyresdal, med trehus langs og tett inntil gatene, frodige hager med stakittgjerder og små uthus. Eksisterende bebyggelse har fortrinnsvis rød- og hvitmalte fasader, men enkelte hus har også gule og grønne farger. Takene er i hovedsak tekket med bølgeblekk, i tråd med den historiske utformingen. Bygningene deler stort sett samme formspråk og har relativt enkle geometrier, men med ulike arker, takoppløft, tilbygg og vinterhager.





Bildet er tatt i 1961 og viser bebyggelsen langs Folkestadgata/Gamleveg (Widerøes Flyveselskap)

Bygningen med Spar-butikken ligger vest for planområdet. Butikken med tilhørende næringslokaler består av et todelt hus, med en del i to etasjer mot syd og en del i én etasje mot nord og parkeringsplassen nedenfor Århusjordet. Huset er kledd med trepanel med rød maling/beis og har forholdsvis slakt saltak. I 2023 planlegger Spar-butikken en utvidelse mot nord og parkeringsplassen.



Oransje farge er eksisterende butikk-bygning og mørkeblått viser planlagt utvidelse mot nord og parkeringsplassen.

## Konsekvenser

Den nye bebyggelsen kjennetegnes av tett, men lav struktur i maks. to etasjer og med saltak. Ny bebyggelse supplerer eksisterende bebyggelse, og videreutvikler dagens bebyggelses- og gatestruktur. Gjennom etablering av nye gateløp kobles Århusjordet sammen med eksisterende gater og bebyggelse i Folkestadbyen.



Ny bebyggelse er markert med oransje farge

Totalt reguleres det mulighet for etablering av rundt 2.300 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse. Garasjer, boder, uthus o.l. kommer i tillegg. Ny bebyggelse består av følgende:

Felt	Funksjon	Etasjer	Antall boenheter totalt	M <sup>2</sup> -BRA per boenhet	M <sup>2</sup> -bra fellesrom per enhet	M <sup>2</sup> -BRA totalt
	Kombinert funksjon	2	Usikkert	350 m <sup>2</sup>	Usikkert	350 m <sup>2</sup>
	Rekkehus	2	3	102 m <sup>2</sup>	0	306 m <sup>2</sup>
	Generasjonsbolig	2	4	50 m <sup>2</sup> / 122 m <sup>2</sup>	0	344 m <sup>2</sup>
	Villa	2	2	130 m <sup>2</sup>		260 m <sup>2</sup>
	Bofelleskap	2	3	107 m <sup>2</sup> / 88 m <sup>2</sup> / 93 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>
	Enslige-foreldrebolig	1	3	42 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
	Prøveboliger	2	8	33 m <sup>2</sup> / 45 m <sup>2</sup>	0	312 m <sup>2</sup>
	Kompakt-/mikrobolig	2	2	50 m <sup>2</sup>	0	100 m <sup>2</sup>
<b>SUM</b>						<b>2272 m<sup>2</sup></b>

Ny bebyggelse har et moderne uttrykk, men med god tilpasning til eksisterende bebyggelse. Inspirasjon hentes fra Folkestadbyens eksisterende arkitektur, material- og fargepalett. Husene vil få en relativt enkel geometri og saltak med takutstikk. Særegne elementer som markante vindus- og inngangspartier, nisjer, arker eller vinterhager vil prege bebyggelsen. Både fasader og bærende konstruksjoner vil bestå av trematerialer og vil males eller beises i en fargepalett tilpasset den historiske bebyggelsen i Folkestadbyen fra slutten av 1800-tallet og fremover. De vanligste fargene er rødt og hvitt, mens okergult og grønne umbrafarger også forekommer.

Illustrasjonene under viser foreslått bebyggelse (utarbeidet av Arkitema og Dronninga landskap):



Villa / én-familie-bolig



Generasjonsbolig



Rekkehus



Enslige-foreldre-bolig



Bofellesskap



Prøvebolig



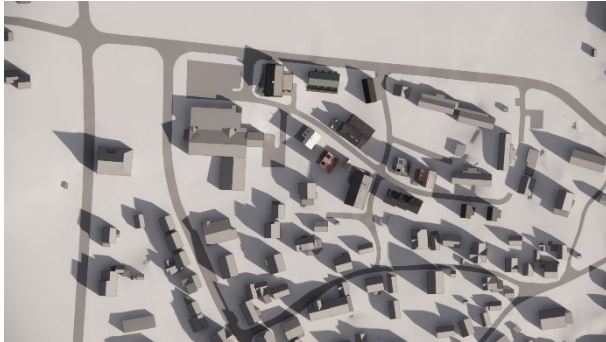
Kombinerte funksjoner bolig/næring m.m.



Ny bebyggelse har lave byggehøyder på maksimum to etasjer og saltak. Den nye bebyggelsen får av den grunn ingen særlige negative konsekvenser for solforholdene i området. Det er ingen bebyggelse nord for planområdet. Den 22. mars kl. 15:00 er det gode solforhold i fellesområdene ved dammen og ved lekeplassen langs "Langgata". Det er også gode solforhold i uteområdene mellom LHL-boligene i østre del av planområdet.

Sol- og skyggediagrammer for 22. mars, 1. mai og 23. juni kl. 9, 12, 15 og 18:

### 22. mars



09:00



12:00

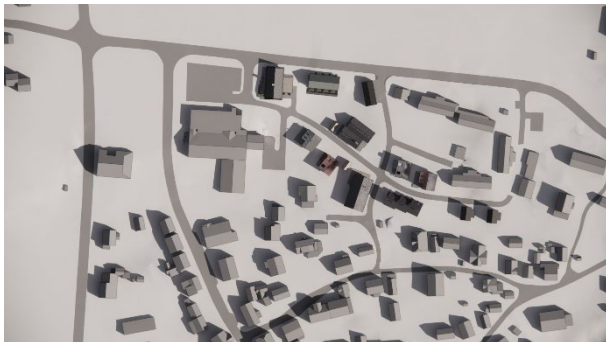


15:00



18:00

### 1. mai



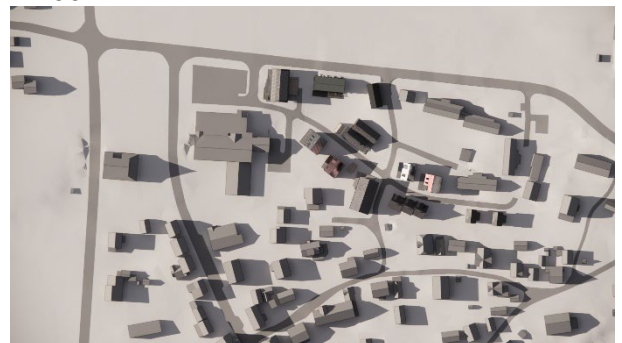
09:00



12:00



15:00



18:00

23. juni



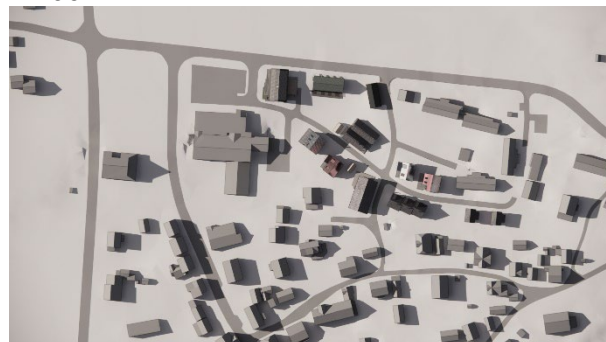
09:00



12:00



15:00



18:00

### 3.3 Landskap, grønnstruktur og uteoppholdsarealer (MUA)

#### Dagens situasjon

Folkestadbyen ligger plassert nederst i den vestvendte dalsiden, i dalbunnen øst for Fyresvatn og i nærhet til et rikt natur- og kulturlandskap. De grønne omgivelsene gjør at Folkestadbyen har tett kontakt med naturen. I tillegg til gatene/veiene er det et sett med turstier som knytter Folkestadbyen til omgivelsene rundt. Boligene i Folkestadbyen har frodige hager, med både prydvekster og frukttrær, bærbusker og grønnsaker.

Planområdet og området rundt butikken og Århusvegen har en mer utflytende karakter. Planområdet er et tidligere jorde som er omregulert til fremtidig sentrumsområde.

#### Konsekvenser

Målet med planen er å videreføre og forsterke Folkestadbyens grønne og frodige karakter. Planforslaget innebærer en oppstramming av Århusvegen og kanten mot parkeringsplassen med trær, som vil redusere den utflytende karakteren i området. Det foreslås bjørk, men det kan også være lokale linde- eller asketrær.

Alle nye boliger omkranses av private eller felles hager som rammes inn av lave stakittgjerder og/eller grønnstruktur. Dermed forsterkes hagebypreget i området. Størrelsen på hagene gir mulighet for kjøkkenhage, veksthus, uteboder, hønsehus og lignende.

Planen legger opp for at området på nedsiden av fellesgarasjen kan brukes til felles dyrkning. Garasjeveggen kan også benyttes til dyrking av espalierte planter, som for eksempel pærer og epler.

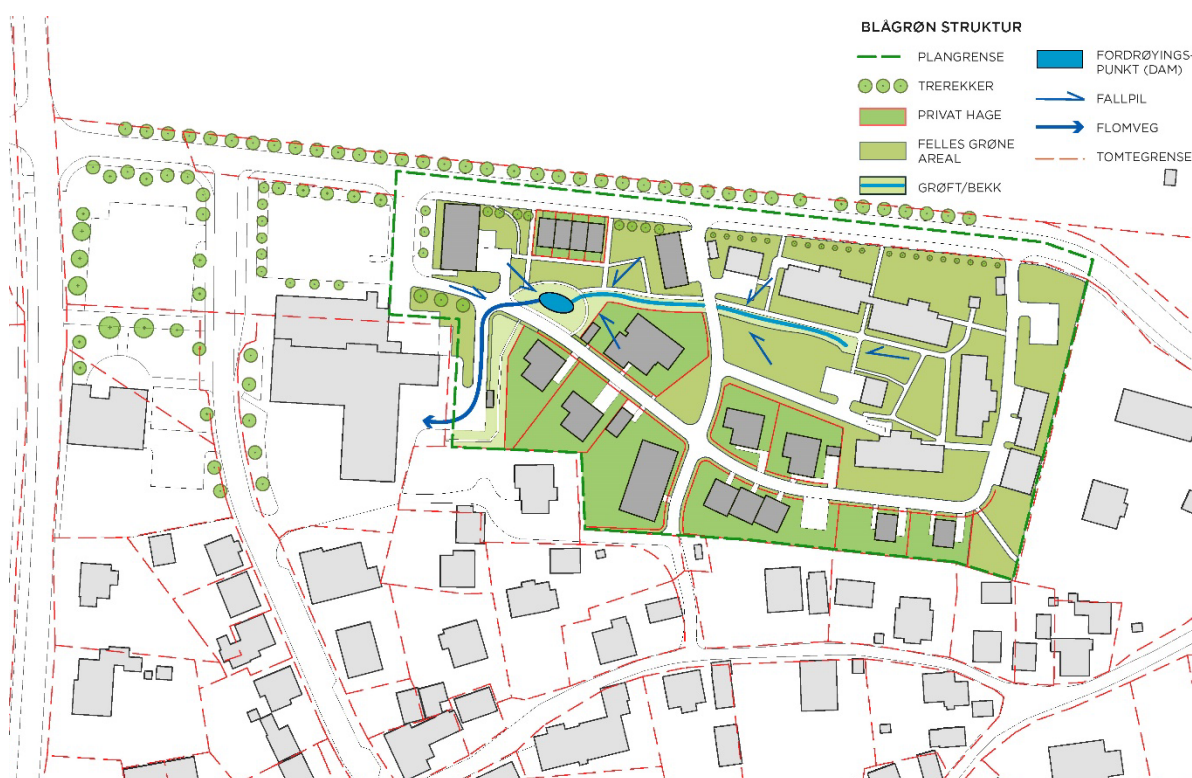
I planen tas det hensyn til den forventede økningen i nedbør, som følge av klimaendringene. Et gjennomgående lavbrekk samler overskytende overvann som ikke infiltreres lokalt, og fører



vannet kontrollert til et nytt lavpunkt der vannet fordrøyes og infiltreres. Lavbrekket fungerer som bekk ved regn og som grønn grøft i tørkeperioder.

Utearealene ved LHL-boligene kan forvandles til et felles parkrom med forskjellige hagerom med frodig beplantning og "soleplen". Hagerommene bindes sammen med øvrige arealer med gangstier.

Målet er å danne en sosial og grønn bydel med varierte byrom tilpasset ulike målgrupper, og på den måten skape gode møteplasser hvor folk kan trives. De viktigste nye møteplassene blir utearealene omkring dammen og lekeplassen i krysset mellom "Langgata" og "Tverrgata".



### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

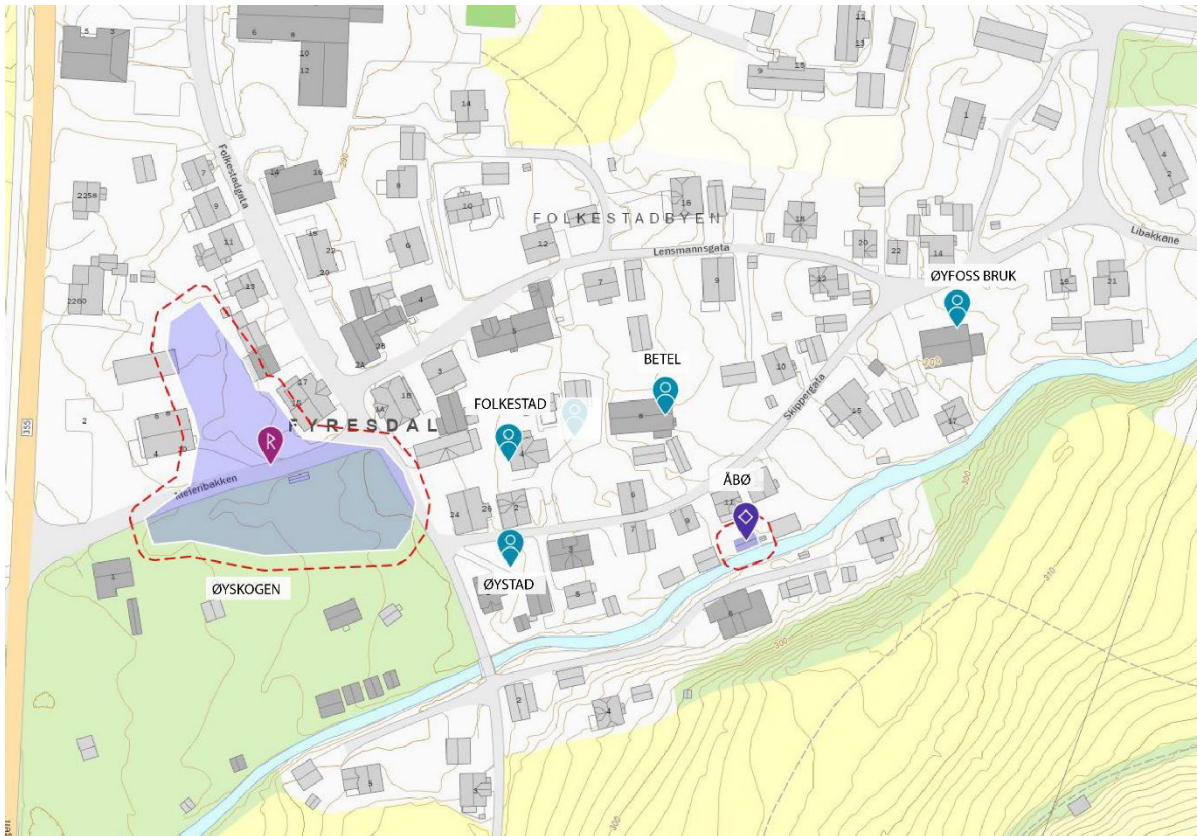
#### Dagens situasjon

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet. Planområdet er en del av det større området Folkestadbyen som omfatter en rekke kulturminner.

Folkestadbyen er kulturminneområde som omfattes av en samling hus med hagebypreg og ble bygget opp av håndverkere etter år 1870. De fleste hus i området er SEFRAK-registrert. I eller i tilknytning til dette område ligger det en rekke kulturminner:

Tittel	Art	Datering
Øyskogen	Gravfelt	Uspesifisert
Øystad	Bolighus med diverse uthus og hage	1800-tallet, fjerde kvartal
Folkestad	Bolighus og stallbygning	1800-tallet, tredje kvartal

Betel	Bedehus med tilhørende uthus	1800-tallet, fjerde kvartal
Åbø	Gårdstun	1600-tallet
Øyfoss Bruk	Sagbruksbygg	1800-tallet, tredje kvartal



Kart fra Kulturminnesøk kulturminnesok.no

### Konsekvenser

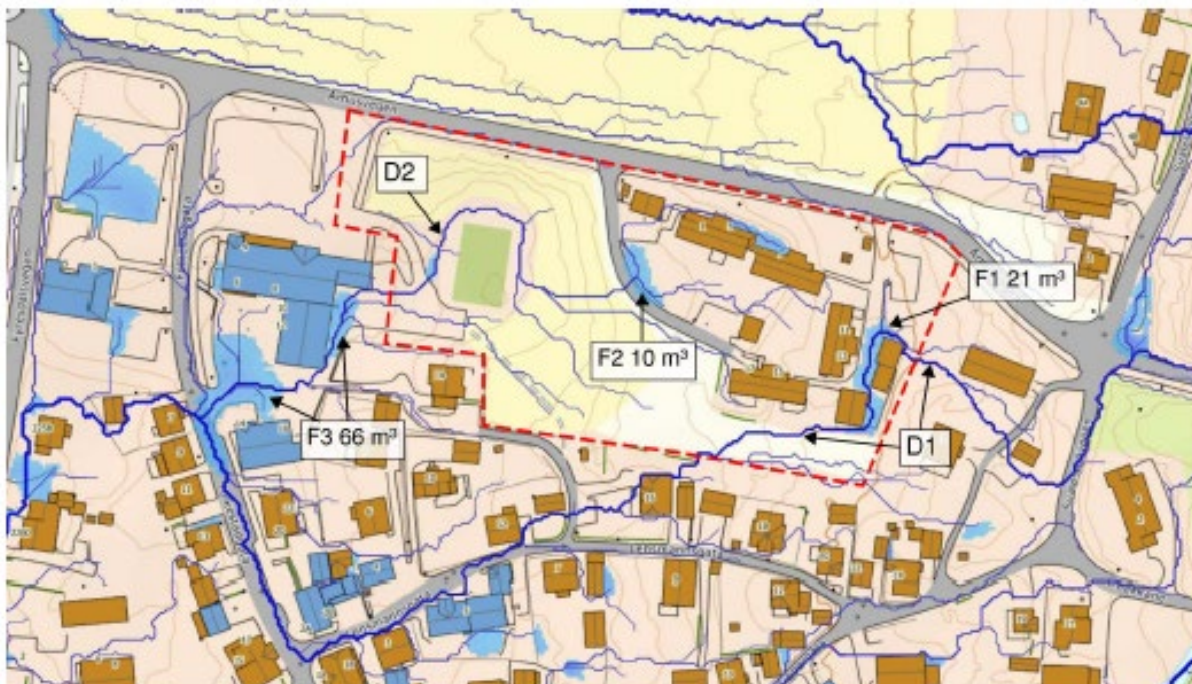
Planforslaget vil ikke ha noen merkbare konsekvenser for nevnte kulturminner eller kulturmiljø. Den nye bebyggelsen og tiltakene i planforslaget er utarbeidet i tråd med eksisterende struktur og karakter i Folkestadbyen.

## 3.5 Flom og overvann

### Dagens situasjon

Avrenning av overflatevann følger dagens terreng som heller fra øst mot vest. Det er to drenslinjer som går gjennom planområdet. I øst kommer det inn en drenslinje fra nabotomten (D1). Denne går via forsenkningen F1 (21 m<sup>3</sup>) og krysser tomtens sørøstre hjørne før den fortsetter i Lensmannsgata. Den største delen av planområdet har avrenning til drenslinje D2, som går langs et lavbrekk vestover. Her er det også en mindre forsenkning F2 på 10 m<sup>3</sup>. D2 renner ut av tomten i vest og til området med SPAR-butikken. Her er det et større lavpunkt som danner forsenkning F3 (66 m<sup>3</sup>).

Løsmassekart fra NGU viser at grunnen består av breelavsetning. Breelavsetninger består av sand og grus og har høy porøsitet og permeabilitet. Dette gir gunstige forhold for infiltrasjon til grunnen.



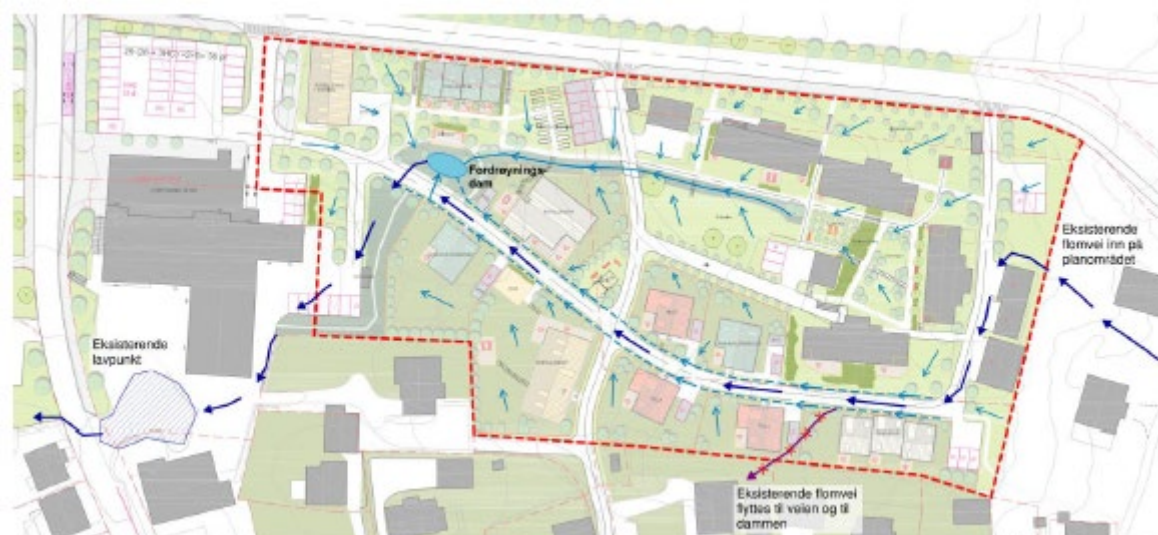
*Illustrasjonen viser dagens*

### Konsekvenser

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en overvannsutredning for foreslåtte tiltak. Utredningen er utarbeidet av COWI (16.05.2023), se vedlegg.

Planlagt overvannshåndtering er basert på åpne og grønne løsninger. Det vil være mye grøntareal på planområdet, i tillegg til at det er satt av plass til en overvanns-/fordrøyningsdam sentralt på tomten. Overvann som ikke holdes tilbake i grøntarealene vil kunne renne til lavpunkt på tomten som leder overvann til dammen. Det er gode forhold for infiltrasjon i området. Dammen baseres derfor på infiltrasjon av vann til grunnen og er ikke koblet til ledningsnett, men må etableres med et overløp til flomvei på terreng. Takvann skal slippes på terreng på egnet måte, og det anbefales bruk av permeable dekker der dette er mulig. Utførte beregninger viser at dammen må ha en dybde på ca. 1 m for å håndtere et 20 års regn. Eksisterende flomveier justeres noe, da dagens flomvei over det sørøstre hjørnet endres til å følge ny veg i planområdet fram til fordrøyningsdammen. Flomvei fra dammen følger eksisterende trasé mot SPAR-butikken og eksisterende lavpunkt her.





*Illustrasjonen viser nytt avrenningsmønster og tiltak for håndtering av overvann.*

## 3.6 Trafikkforhold og trafikksikkerhet

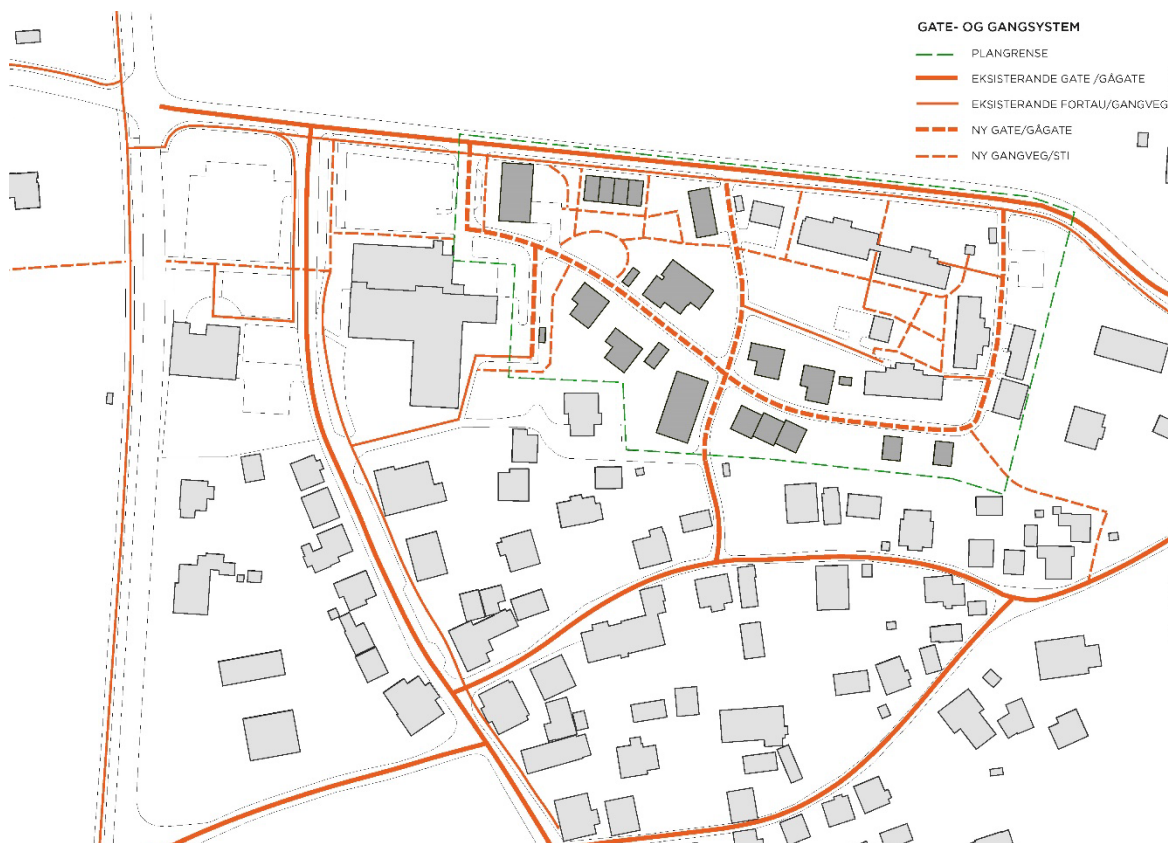
### Dagens situasjon

Planområdet har biladkomst fra Århusvegen. Århusvegen er en kommunal vei med fartsgrense 50 km/t. Århusvegen knytter seg til fylkesvei fv355, Fyresdalsvegen i vest. Fyresdalsvegen har fartsgrense 60 km/t og en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 1.226 (tall fra 2022). Det er i dag opparbeidet gang- og sykkelveg langs Fyresdalsvegen samt fortau langs Folkestadgata og Århusvegen.

Andre gater i Fyresdal er smågater som lar beboere kjøre til eiendommene fra Århusvegen. Vest for planområdet er det en bussholdeplass som betjener busslinjene 102, 141 og 161. Busstoppet er ikke veldig travelt. Det stopper 6-9 busser løpet av dagen i én retning. Det forventes at det vil være én eller to busser i løpet av rushtiden.

### Konsekvenser

Planforslaget regulerer et nytt øst-vestgående gateløp ("Langgata") og et mindre nord-sørgående gateløp ("Tverrgata"). De nye gatene gir adkomst til regulerte byggeområder innenfor planområdet. Planforslaget regulerer også en ny øst-vestgående gangforbindelse. Gangforbindelsen etableres parallelt med et nytt grønt parkrom. I tillegg legger planforslaget opp til at det etableres flere nye interne gangforbindelser.



Illustrasjonene viser eksisterende og nye gater og gangveier.

Tiltaket legger opp til at det etableres tre felles renovasjonspunkter i utkanten av planområdet. To av renovasjonspunktene er lagt ved Århusvegen ved henholdsvis de nye gatene "Tverrgata" og "Langgata". Det tredje renovasjonspunktet etableres ved parkeringsplassen sydøst for Spar-butikken. Varelevering til Spar-butikken planlegges opprettholdt fra nord. Deler av areal for varelevering til Spar-butikken berører planområdet for Århusjordet. Utforming av "Langgata" hensyntar svingradier for vareleveringen.



Mobilitetskart som bl.a. viser planlagte renovasjonspunkt samt område for varelevering for Spar-butikken.



Dagens bussholdeplass ved Århusvegen ligger innenfor planområdet. Fyresdal kommune planlegger etablering av ny bussholdeplass. Dette som en del av planlagte utvidelse av Spar-butikken, med nye parkerings- og utomhusarealer. Bussholdeplassen planlegges som en del av dette flyttet lengre mot vest ved krysset Århusvegen x Folkestadgata. Planforslaget sikrer gode forbindelser til bussholdeplassen. Dagens bussholdeplass reguleres til to gateparkeringsplasser samt fortau.

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en trafikkvurdering for foreslåtte tiltak. Utredningen er utarbeidet av COWI (12.05.2023). Utredningen er vedlagt planforslaget. Hensikten med trafikknotatet er å vurdere de trafikale konsekvenser som planforslaget medfører.

Trafikknotatet viser at nye boliger vil medføre 32 ekstra bilturer i døgnet, herav cirka 24 reiser i rushtiden. Det er i trafikknotatet vurdert at nye og eksisterende adkomstveier til planområdet vil ha tilstrekkelig kapasitet til å imøtekomme dette ekstra trafikkvolumet. Trafikkmengden som vil bli generert av tiltaket forventes derfor ikke å forårsake køer eller forsinkelser i rushtiden. Tiltaket er som en følge av dette vurdert å ikke ha nevneverdige konsekvenser for den overordnede trafikkstrømmen i området.

Trafikknotatet konkluderer med at det ikke anbefales at det blir gjort ytterligere tiltak for å redusere mulige trafikkpåvirkninger som vil bli forårsaket av reguleringsplanen.

## 3.7 Parkering

### Dagens situasjon

LHL-boligene har i dag parkering i felles garasjeanlegg, fordelt på tre ulike steder på tomten. Innkjøring er fra Århusvegen i nord, med en avkjøring nederst i vest og en øverst i øst. Den vestre avkjøringen foreslås som fremtidig kryss til den nye "Tverrgata".

Det er ikke stilt krav til parkeringsnormer i gjeldende kommunedelplan for Fyresdal sentrum.

### Konsekvenser

Planforslaget regulerer i hovedsak én parkeringsplass per bolig. For prøveboligene reguleres det 0,5 parkeringsplasser per boenhet. Parkering for bofelleskapene løses i felles carport ved krysset "Tverrgata" / Århusvegen. Felles parkeringsløsninger gir mulighet for delebilordninger. Planen stiller ikke krav om dette, men muliggjør etablering av slike ordninger.



Figuren viser foreslått parkering til bustadene

## 3.8 Energi

### Dagens situasjon

Vest-Telemark Kraftlag vil levere strøm til Århusjordet og har tilgjengelig kapasitet med nettstasjon i nær tilknytning av utbyggingsområdet. Dagens lavspent er 230 V.

### Konsekvenser

Utviklingsområdet på Århusjordet består hovedsakelig av bolig og småhus. I nyere boliger regnes det ikke med kjølebehov og dette er dermed neglisjert. Noe kjøling kan bli aktuelt i aktivitetshuset. Dette kan løses lokalt ved valg av ventilasjonsløsning. Fyresdal har typisk innlandsklima med lav dimensjonerende utetemperatur. Det er et varmebehov, grovt anslått til 115 kW. Dette krever smart styring av tappevannsoppvarming.

Energiløsningene som er mest aktuelle for Århusjordet er solcelleanlegg for strømproduksjon, kombinert med lokal oppvarming via et felles nærvarmeanlegg for bygget. Alle alternativene og vurderingene er oppsummert i Tabell 4 (vedlagt).

**Konsept:** For å oppnå en fremtidsrettet og fleksibel oppvarmingsløsning bør det etableres et nærvarmeanlegg med felles energisentral, som vil gi mulighet for økt samspill og effektfordeling mellom byggene. En felles sentral vil gi mindre behov for teknisk rom per bygg og mindre behov for berederanlegg. Eierskap og drift av nærvarmeanlegget må løses på en god måte. Videre skal det produseres fornybar elektrisitet til byggene, totalt minst 15 kWh/m<sup>2</sup> oppvarmet BRA per år.

**Solenergi:** Simuleringer viser et solid potensial for solenergiproduksjon på tak av bygg ved Århusjordet, og bør vurderes svært aktuelt på tak. Til tross for en del snøtap og omliggende fjell gis høy årlig produksjon. Ikke kun sørvendte tak, men også østvendte og vestvendte tak har godt potensiale og bør vurderes aktuelle.

Solfangere er avhengig av et vannbårent oppvarmingsanlegg for å distribuere energien. Solfangere kan være aktuell å kombineres med en varmepumpeløsning basert på borehull eller grunnvann, der overskuddvarme brukes til å lagre energi om sommeren. Beslutningen om å installere solfangere bør baseres på en systemforståelse og et solid dimensjoneringsunderlag der varmebehov igjennom sesongen sees opp mot produksjonen av varme.

**Varmepumpe:** Som utgangspunkt for en varmepumpe anbefales det å se på borehull eller grunnvann som en mulig god energikilde. Det kreves videre undersøkelse med georadar i overflaten og/eller testboring av grunnen for å se potensialet på grunnvannet, avstand til og egenskaper på fjell.

**Biobrensel:** Et godt alternativ til varmepumper er biobrenselanlegg. Fordelen med biobrensel på Århusjordet er at det kun er oppvarmingsbehov. Automatiserte fyringskjeler gir stor grad av driftssikkerhet og energiprisene holder seg jevnt over lavere enn strømprisene. Ved mye lokalt trevirke i området, kan gode avtaler lokalt kunne gi sikker og kort leveranse av tørket flis eller pellets.

**Alternativer:** Varmepumpe basert på innsjø gir for store avstander på land til at tiltaket vil være lønnsomt. Dette sees kun på som en aktuell løsning om det kombineres med andre utviklingsområder sentralt i Fyresdal sentrum og etableres en større felles varme- og kjølesentral. Det vil kreves temperaturmålinger på aktuelt sted og dybde før en slik løsning detaljeres.

Varmepumpe basert på uteluft anbefales ikke, grunnet det lave temperaturnivået i området. Dette sliter i større grad på varmepumpene og gir kortere levetid. Effektiviteten synker med temperaturløftet, som vil gi en dårlig effektivitet og stor andel elforbruk ved lave temperaturer.

## 3.9 Grunnforhold

### Dagens situasjon

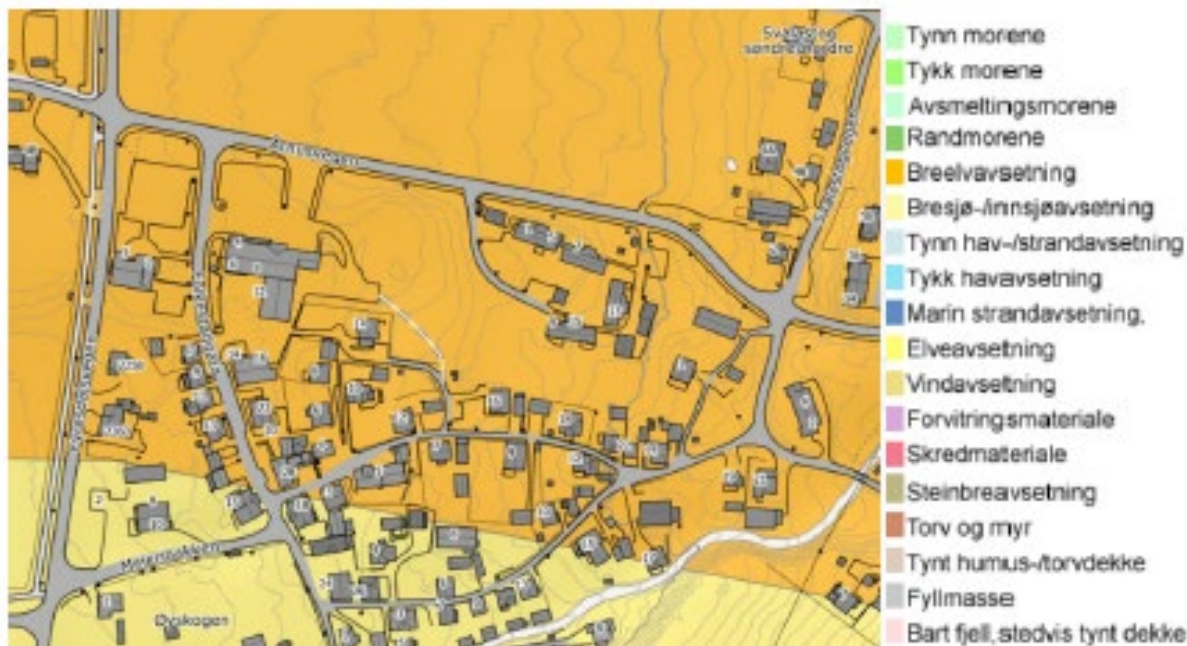
Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse NGU viser at grunnen i planområdet består av breelvavsetning. Breelvavsetninger er det materialet som breelvene har fraktet med seg og avsatt under, langs kanten eller foran breen. Breelvavsetninger kalles også *glasifluvialt materiale*. Denne betegnelsen sier at materialet er elvetransportert (fluvialt), og at vannet i elva er smeltet breis (glasi-).

Breelvmaterialets egenskaper avhenger av hvor langt materialet ble transportert, hvilken vannhastighet breelvene hadde, og hvor materialet ble avsatt. Det kan derfor være alle overganger fra morenelignende materiale til avsetninger som ligner på godt sorterte elvedeponer. Likevel kan vi si at breelvavsetningene normalt har følgende karakteristiske egenskaper:

Materialet er *grovt* og domineres av sand, grus og stein. Leir og silt mangler stort sett. Materialet er *lagdelt*. Lagdelingen er som regel tydelig, men iblant mangler markerte grenser mellom lagene. *Rundingsgraden* er avhengig av transportlengden og bergartenes egenskaper. Ofte vil størstedelen av materialet være rundet. *Permeabiliteten*, vanngjennomtrengeligheten, er



avhengig av kornstørrelse, sortering og pakking. Generelt kan vi si at breelvavsetninger har høy permeabilitet.



Løsmassekart fra NGU viser at grunnen består av breelvavsetning.

### Konsekvenser

Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet for Århusjordet, men Fyresdal kommune opplyser at det ikke er registrert problemer med grunnforhold i naboområdene. Grunnforholdene må dokumenteres og det bør gjennomføres grunnundersøkelse i forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn.

## 3.10 Støy

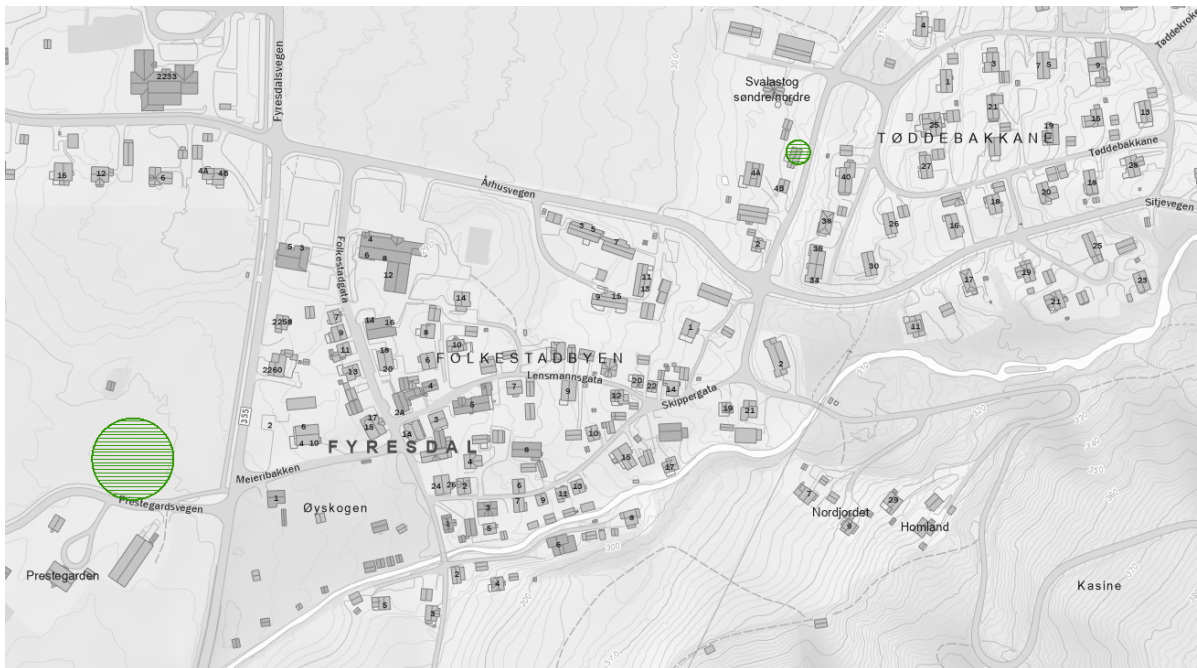
### Dagens situasjon

Planområdet ligger utenfor gul støysone, slik en kan se på illustrasjonen under. Fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel fremgår det at T-1442/2021 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.





*I dag består Århusjordet i hovedsak av gressplen/eng*



*Det har tidligere ikke blitt registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet på Århusjordet*

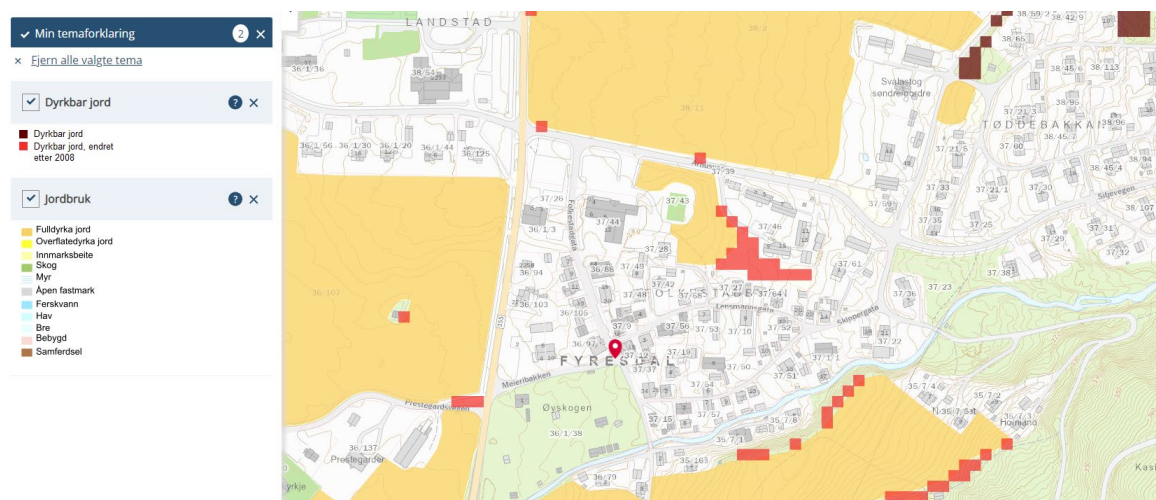
## Konsekvenser

Det har ikke blitt gjennomført en egen kartlegging av naturmangfold eller naturtyper i forbindelse med planarbeidet. Planforslaget vurderes ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Det skal etableres blant annet åpen overvannshåndtering i en flombekk, parkpunkt med dam og område for fellesdyrking. Det er også foreslått ny treplanting langs enkelte veier/gater.



## 3.12 Natur- og ressursgrunnlaget

### Dagens situasjon



Kartet viser nåværende og tidligere dyrkbar jord og jordbruksområder

Planområdet er tidligere dyrket mark. I dag består det i hovedsak av gressplen/-eng. I kommunedelplanen for Fyresdal sentrum er området avsatt til framtidig sentrumsområde F1.

### Konsekvenser

Planområdet utvikles i tråd med intensjonene i kommunedelplanen for Fyresdal sentrum. Planområdet er i overordnet kommunedelplan avsatt til utbyggingsområde.

Kommuneplanens arealdel inneholder ikke krav til utarbeiding av matjordplan. Det anbefales likevel at det utarbeides en plan for håndtering av matjordlaget, dvs. det øverste laget på 20-25 cm som inneholder mørkere organisk materiale («ploglaget»), slik at denne kan utnyttes til videre matproduksjon. Dette er ikke avklart detaljert i planen, men det er i bestemmelsene (pkt. 3.8) stilt krav om at det må utarbeides en matjordplan før det gis rammetillatelse.

NIBIOs jordsmonnkartlegging dekker ikke de aktuelle arealene, men arealets verdiklasser basert på AR5 og DMK er «stor verdi». Arealet består av lett morenejord, som ut fra en vurdering av plantevekst synes noe næringsfattig. En del av matjordlaget kan disponeres innenfor planområdet, til hage- og fellesarealer for beboere. Restvolum av matjord kan håndteres lokalt i kommunen, f.eks. til forbedring av jordsmonn i områder med myrjord. Matjordplanen vil vurdere og beskrive mulig anvendelse og potensielle mottaksarealer.

På arealet er det spredte forekomster av hagelupin, som er kategorisert under svært høy risiko i fremmedartlista, og henhold til forskriften om fremmede arter må fjernes før omdisponering av matjord. Håndtering av dette må beskrives i matjordplanen.

## 3.13 Barn og unges interesser

### Dagens situasjon

Området er ikke mye brukt av barn og ungdom i dag. Aktivitets-/treningsplassen i vestre del av planområdet benyttes også av barn/ungdom.

## **Konsekvenser**

Planen regulerer en allment tilgjengelig lekeplass på minimum 40 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene setter kvalitetskrav til denne, og opparbeidelse er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene. I tillegg reguleres det flere friområder blant annet tilrettelagt for fellesdyrking. Dagens aktivitets-/treningsplass skal flyttes til et nytt sted nærmere Fyresvatn.

## **3.14 Universell utforming**

### **Dagens situasjon**

Det er tilgjengelighet for ulike brukergrupper til aktivitetsområdet vest i planområdet via veien fra parkeringsplassen ved Spar-butikken. Ellers er det ingen spesielle tiltak for økt tilgjengelighet.

## **Konsekvenser**

Tiltaket reguleres med krav om universell utforming både inne og ute. Det er i fellesbestemmelsene satt krav om at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer. Videre stiller bestemmelsene krav om at det ved nyplanting kun skal benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## **3.15 Risiko- og sårbarhet**

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Avbøtende tiltak er beskrevet og i størst mulig omfang regulert inn i planforslaget. For en beskrivelse av konsekvensene av ROS-analysen, se avsnitt 4, avsnittet om «Risiko og sårbarhet».

# **4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser**

## **Stedsutvikling**

Planforslaget sikrer at Århusjordet videreutvikles som en ny bydel i den karakteristiske Folkestadbyen. Reguleringsplanen sikrer opparbeidelse av cirka 25 nye boliger, fordelt på eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. I tillegg reguleres det tre nye sentrale gater (o\_SV3- o\_SV5), en ny offentlig gangforbindelse samt et blågrønt parkbelte for håndtering av overvann og uteopphold. Ny bebyggelse reguleres med en skala som er tilpasset LHL-boligene og omkringliggende bebyggelse.

## **Ny bebyggelse**

Utnyttelsesgrad er vist på plankartet og byggehøyder er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det reguleres totalt 13 byggefelt hvorav 11 felt tilrettelegger for ny bebyggelse, mens to av feltene regulerer eksisterende bebyggelse (LHL-boligene).

Ny bebyggelse reguleres i maksimalt to etasjer pluss saltak. Gesims- og mønehøyder er angitt i bestemmelsene. Bestemmelsene sikrer videre en takvinkel på mellom 35 og 45 grader, hvilket er typiske vinkler for Folkestadbyen.

### **Materialbruk**

Bestemmelsene sikrer at nybygg oppføres med tradisjonelle materialer og utforming. Det er stilt krav om at ny bebyggelse skal ha saltak, fortrinnsvis i bølgeblikk, og at bebyggelsen skal oppføres som trekonstruksjoner med kledning i trepanel. Videre stiller bestemmelsene krav om at fasader skal males eller beises i farger som tar utgangspunkt i den historiske fargepaletten i Folkestadbyen, med typisk fargebruk på trehus fra 1800-tallet. Hovedfarger skal være rødt, hvit, okergult og grønne umbrafarger. Bestemmelsene sikrer også at det opparbeides hvitmalte stakittgjerder mot gater, noe som også er et typisk trekk ved Folkestadbyen.

### **Gater**

Planen regulerer to nye sentrale gater gjennom planområdet. "Langgata" (o\_SV3 og o\_SV5) blir en ny forbindelse øst-vest i planområdet, mens "Tverrgata" (o\_SV3) forbinder området med Århusvegen i nord og Lennsmansgata i syd. Planen regulerer også adkomst til området fra Spar-butikken/Århusvegen i nordvest (o\_SV1) samt eksisterende forbindelse øst om Sparbutikken (o\_SV2). LHL-boligene får egen adkomst samme sted som i dag (f\_SV1). Regulerte gater er tegnet inn på plankartet. Gatene gis en lav fartsgrense. Regulerte frisisiktsoner tar utgangspunkt i en fartsgrense på 30 km/t.

### **Fortau og gangveger**

Planforslaget sikrer at det opparbeides en sammenhengende offentlig øst-vestgående gangforbindelse (o\_SGG1-o\_SGG2) som knytter planområdet sammen. Gangforbindelsen er tegnet inn på plankartet og sikret i bestemmelsene. Bestemmelsene sikrer en bredde på minimum 2 meter.

Dagens bussholdeplass flyttes til krysset Århusvegen x Folkestadgata. Dagens bussholdeplass reguleres i planen til to gateparkeringsplasser samt et nytt bredt fortau.

### **Landskap og grønnstruktur**

Planforslaget sikrer at cirka 2.000 m<sup>2</sup> reguleres til friområde (GF1-GF5). I tillegg reguleres det cirka 750 m<sup>2</sup> til blågrønn struktur (GBG1-GBG3) for håndtering av overvann. Planforslaget sikrer at det etableres en ny dam sentralt plassert i området (GBG2). Friområder og blå/grønn struktur er tegnet inn på plankart og sikret i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller krav om at område for blågrønn struktur opparbeides med et frodig naturpreg, med hovedsakelig bruk av naturmaterialer og lokale planter. Minst 50% av det samlede arealet skal plantes med regnbedplanter. Bestemmelsene sikrer videre at det plantes trær og vegetasjon langs nye gater.

### **Lekearealer og møteplasser**

Planforslaget sikrer at det etableres en ny møteplass ved den nye dammen (GBG2). Området tilrettelegges med felles grillplass samt med beplantning, sitteplasser og oppholdssoner som tilrettelegger for møter mellom beboere i nærområdet. I friområdet (GF2), nærmest prøveboligene og den nye dammen, er det videre stilt krav om at det skal tilrettelegges for fellesdyrkning. Området vil med dette bli en naturlig møteplass hvor beboerne vil få mulighet for å dyrke egne eller felles grønnsaker.

Det er sikret i planen at det opparbeides en allment tilgjengelig lekeplass. Lekeplassen er tegnet inn på plankartet og er plassert sentralt i området (felt f\_BLK). Det er i bestemmelsene sikret at lekeplassen får en størrelse på minimum 40 m<sup>2</sup>. Videre er det stilt krav om plastfritt dekke og at lekeplassen gis en tydelig avgrensning med hvitmalte stakittgjerde.

### **Parkering**

Planforslaget regulerer én parkeringsplass per boenhet. For prøveboligene (BKS1) reguleres



det 0,5 parkeringsplasser per boenhet. For rekkehus løses parkering i felles parkeringsanlegg. For øvrig bebyggelse løses parkering på egen tomt.

### **Energi**

Bestemmelsene stiller krav om at byggene som minimum skal oppnå energikarakter B og oppvarmingskarakter lysegrønn. I tillegg er det satt krav om at Århusjordet skal egenprodusere fornybar elektrisitet til byggene, totalt minst 15 kWh/m<sup>2</sup> oppvarmet BRA per år. Videre beskriver planforslaget at det kan være hensiktsmessig at Århusjordet forsynes med nærvarme fra en felles energisentral, men dette reguleres ikke som et krav. Planen stiller også krav om utpreget bruk av tre i konstruksjoner og fasader. Bestemmelsene åpner opp for at en mulig ny energisentral kan plasseres helt øst i planområdet innenfor felt GF4 eller GF5.

### **Overvann**

Bestemmelsene sikrer at overvann håndteres innenfor planområdet, samt at vannet integreres som en kvalitet i uteoppholdsarealene. Dette oppfylles primært gjennom etablering av åpne løsninger med en ny dam. Etableringen av dammen er markert på plankartet og sikret i bestemmelsene.

### **Grunnundersøkelser**

Bestemmelsene sikrer at områdestabilitet dokumenteres samt at det gjennomføres grunnundersøkelser og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak før det gis rammetillatelse.

### **Teknisk infrastruktur**

Bestemmelsene sikrer at det i forbindelse med byggesak skal utarbeides mer detaljerte planer for:

- Overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
- Renovasjon, og utrykningskjøretøy (nød og nytte).
- Miljøoppfølgingsplan.

### **Risiko og sårbarhet**

Risiko- og sårbarhetsanalysen har avdekket følgende forhold som krever vurdering av tiltak (gul sone):

#### Skred (kvikkleire, jord, stein, snø)

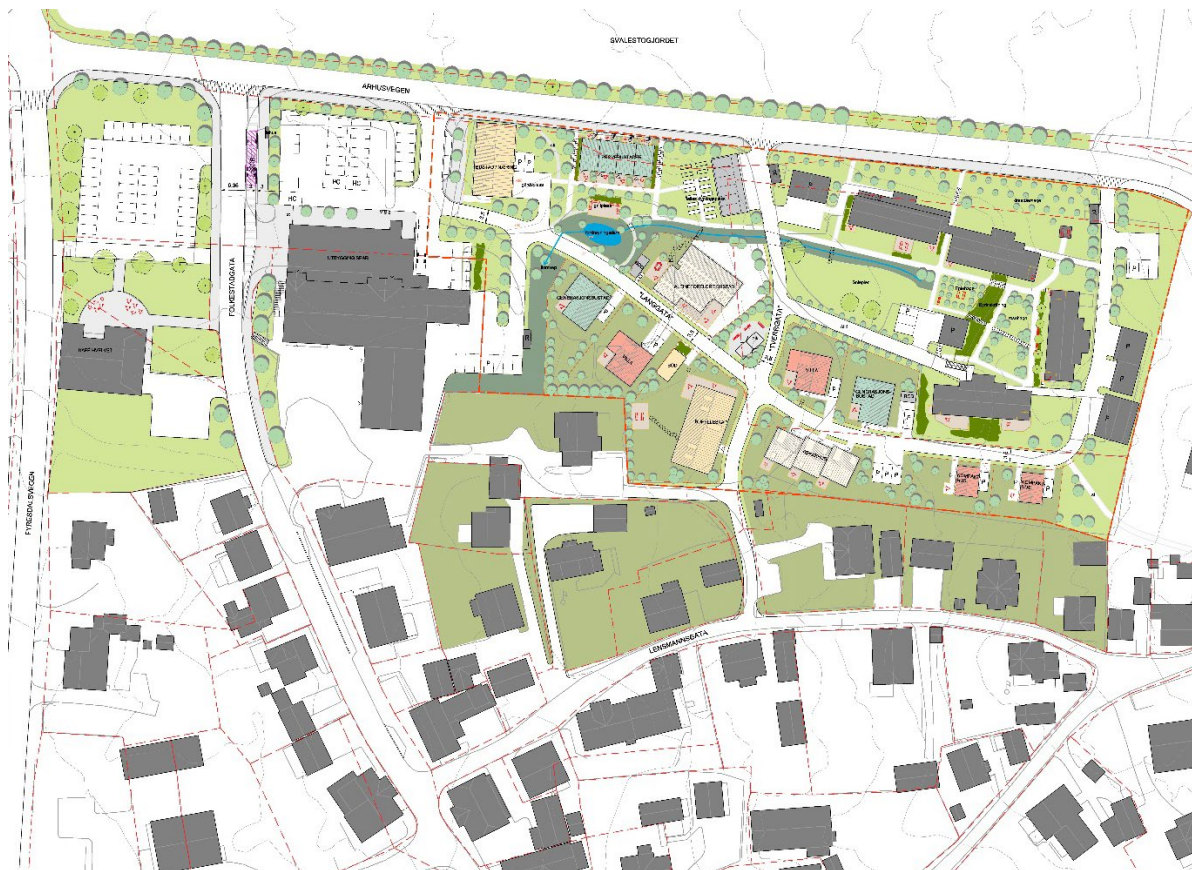
Områdestabilitet er ikke sikret og dokumentert som en del av planarbeidet. Bestemmelsene sikrer at dette gjøres før rammesøknad. Det er viktig at områdestabilitet vurderes før det gis tillatelse til noen form for tiltak innenfor planområdet.

#### Brann i bygninger og anlegg

Planområdet grenser til et historisk trehusmiljø med registrert fare for brannsmitte. Tiltaket opparbeides i henhold til brannkrav i TEK17 og bestemmelsene stiller krav om at det må utarbeides en brannsikringsstrategi i forbindelse med den videre prosjekteringen. Brannsikringsstrategien må dokumenteres løsninger som hindrer brannsmitte til Folkestadbyen.

## 5 Illustrasjoner av planforslaget

Under vises noen utvalgte illustrasjoner. Øvrige illustrasjoner er samlet i vedlagt illustrasjonshefte.



*Illustrasjonsplan for Århusjordet*



*Stemning fra krysset mellom "Langgata" og "Tverrgata"*



*"Langgata" sett mot øst fra parkeringsplassen foran Spar-butikken (illustrasjon fra konkurransefasen)*





*Illustrasjon fra den nye dammen i vestre del av planområdet (illustrasjon fra konkurransefasen)*

## 6 Forslagsstillers argumentasjon

### 6.1 Forslagsstillers faglige begrunnelse

Århusjordet kan utvikles til et attraktivt, moderne og framtidsrettet boligområde i Folkestadbyen. Målgruppen er hovedsakelig 25-40 år, med variasjon i sivilstatus og bosituasjon. Det er ønskelig å legge til rette for økt "bolyst" og et mangfoldig bomiljø med cirka 25 boliger, gjerne kombinert med flersysleri innenfor sosiale forhold, fritid og næring, tilpasset sentrum.

Den nye "bydelen" på Århusjordet utformes som en utvidelse av Folkestadbyen, og bygger videre på Folkestadbyens skala, struktur og tetthet. Ved hjelp av ulike boligtyper og bevisst utformede mellomrom skapes nye møteplasser og attraksjoner som vil komme hele sentrum til gode. Det legges opp til mange nye boliger og boligformer som kan tilpasses alle. Forslaget omfatter samtidig forsterking av gangveisystemet og grøntstrukturen, i tillegg til at det legges opp til en oppstramning av de sentrale delene av Folkestadbyen. Målet er at Folkestadbyen skal bli en enda sterkere Folkestadby!

Folkestadbyen er et historisk handelssted og en urban kontrast til omgivelsene, med hus som ligger langs og tett inntil gatene. Og med gatenavn, akkurat som i byen! Folkestadgata, Lensmannsgata og Skippergata. Folkestadbyen, eller bare "Byen" som den kalles lokalt, er landsbyen i Fyresdal, med trehus langs gatene, frodige hager med stakittgjerder og små uthus. "Byen" er en grønn og frodig hageby. Gamle hus fra omlandet ble flyttet til Folkestadbyen og tilpasset strukturen. Bygningene har variasjon i farge og detaljering, og har løpende fått påbygg og tilbygg.

I utviklingen av Århusjordet og Folkestadbyen er det helt avgjørende å bygge videre på områdets karakter og kvaliteter. Cirka 25 nye boenheter samt et felt med kombinert formål



bolig/næring/tjenesteyting vil til sammen skape en ny, attraktiv bydel i Folkestadbyen. Med varierte boligtyper og fellesarealer, blir området spesielt attraktivt for personer og familier i aldersgruppen 25-40 år. Enten du er en konvensjonell familie, har behov for å bo med en besteforelder, fraskilt aleneforelder eller skal til å bo alene for første gang, så finner du boligen som passer for deg.

For å gjøre det attraktivt å flytte til Fyresdal er det viktig å tilby noe mer enn vakre omgivelser. Særlig unge familier søker varierte og fleksible boligtyper og sosial kontakt, gjerne med andre i tilsvarende situasjon. Skiftende behov vil oppstå i tilknytning til familieførøkning, nytt arbeid, hobbyer, livsstil, skilsmisser m.m. De som vurderer å flytte (tilbake) til Fyresdal, er på utkikk etter noe annet enn konvensjonelle byboliger. De nye boligene i Folkestadbyen kan tilby forskjellige boligtyper og sosiale boformer som bidrar til en dynamiske og variert beboersammensetning i området.

De nye boligene organiseres omkring to nye gateløp. Et øst-vestgående, "Langgata", og et mindre nord-sørgående, "Tverrgata", som forbinder Århusvegen og Lensmannsgata. Med roterte bygningsvolumer og tilbaketrekninger på tomten skapes et variert gateløp i tråd med det man finner i Lensmannsgata og Skippergata i dag. Med inspirasjon fra Folkestadbyens eksisterende arkitektur og fargepalett, foreslår vi en katalog av boligtyper, som til sammen tilbyr en bred vifte av boliger til varierte livsformer og behov.

Boligene utvikles med en moderne arkitektur, som bygger videre på Folkestadbyens historiske karakter. Husene har en relativt enkel geometri og saltak med takutstikk. Det omfatter også særegne elementer som eksempelvis: markante vindus- og inngangspartier, nisjer, arker eller vinterhager. Husene er i tre både i bærende konstruksjoner og fasader, og males eller beises i en palett basert på historiske farger fra Folkestadbyen. Til sammen danner den nye buketter av beslektede men forskjellige hus et sjarmerende forløp langs den nye "Langgata".

Det utvikles varierte byrom tilpasset ulike bruker- og aldersgrupper. Barn, ungdom og eldre skal vies spesiell oppmerksomhet. Det skal være godt å vokse opp i Folkestadbyen. Et nettverk av ulike typer byrom skaper gode møteplasser, hvor folk kan trives. Eksisterende forbindelser i Folkestadbyen tydeliggjøres og suppleres med de nye gatene "Langgata" og "Tverrgata". Nye og eksisterende gater bindes sammen slik at man unngår arealkrevende blindgater der det må legges til rette for at store kjøretøy må snu. Gatene danner krumme forløp slik at perspektivet endres mens man går.

Klimaendringene fører til at man må regne med mer hyppigere og mer ekstrem nedbør, og alle steder må tilpasse seg dette. I planen for Århusjordet er dette ivaretatt: Et gjennomgående lavbrekk samler overskytende overvann som ikke infiltreres lokalt, og fører vannet kontrollert til et nytt lavpunkt der vannet kan fordrøyes og infiltreres. Ved regnvær vil det være en bekk i dette lavbrekket, mens i tørkeperioder vil det framstå som en grønn grøft. Bekkedraget plantes til med hardføre regnbedplanter, det vil si at de tåler både tørke og fuktighet.

Århusjordet blir et levende område i Folkestadbyen, basert på fellesskap og flerbruk. Her kjenner vi hverandre. Her er vi heime!