DETALJREGULERING FOR GAUSETANGEN, HOLMESTRAND KOMMUNE.

PLANNR. 2012021.

PLANBESKRIVELSE

Tiltakshaver: Gausetangen Eiendom AS
Utarbeidet av: Ingeniørservice AS v/ Wenche Kvalness

Dato: Sem, 31.5.2013

INNHOLD

1.	Innledning	side:	3
2.	Bakgrunn		3
3.	Planstatus		3
4.	Beskrivelse av planområdet		4
5.	Eiendomsforhold		6
6.	Innkomne merknader/innspill		6
7.	Sol og skygge illustrasjon		11
8.	Beskrivelse av planforslaget		12
9.	Konsekvenser ved planforslaget		15
10.	Utdyping av valgt løsning		16

Skråfoto av tidligere Gausetangen skole

Vedlegg:
Detaljregulering-plankart, datert 27.5.2013
Reguleringsbestemmelser, datert 31.5.3013
Utomhus-/illustrasjonsplan, datert 31.5.2013.
Sjekkliste for potensiell Risiko- og sårbarhetsforhold for området ved Gausetangen, datert 31.5.2013.

1. Innledning / sammendrag

På vegne av Gausetangen Eiendom AS fremmes detaljreguleringsplan av Ingeniørservice AS, Sem for tidligere Gausetangen skole.

Planområdet ligger sentralt nært Holmestrand sentrum.
Denne eiendommen bestod tidligere av Gausetangen barneskole og barnehage. Skole er nedlagt og i de sener årene har kun barnehagen vært i drift. Eiendommen ble kjøpt av Gausetangen Eiendom AS høsten 2012.

Planens intensjon er å regulere fra det nåværende formål til boligformål og barnehageformål. Det er planlagt å legge til rette for 34 boenheter i det tidligere skolebygget og oppføre en ny barnehage med 6 avdelinger.

Både boliger og barnehage skal oppfylle alle krav til universell utforming og TEK10 og danne en helhet med moderne arkitektur.

Planforslagets innhold er plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), i tillegg leveres soldiagram og illustrasjonsplan.

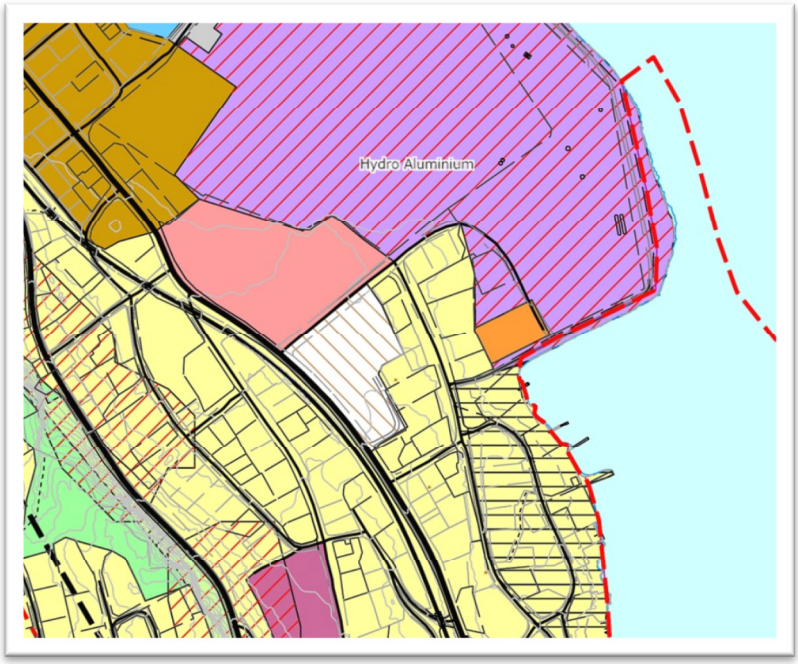
2. Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å regulere fra offentlig formål til boligformål for å reaktivere det tidligere skolebygget til en mer hensiktsmessig bruk. Samtidig regulere deler av området til barnehageformål med tilhørende uteområdet, samt felles parkering til boligene og barnehagen.

3. Planstatus

Planområdet er i gjeldene kommuneplanen angitt som «Kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig».
Området er tidligere regulert til offentlig formål, skole og barnehage, i plannr. 3025 «Reguleringsplan for Hakan – Nordisk Aluminium - Dunkebekk». Deler av denne planen erstattes nå ved ny detaljregulering.
Ny plans totale areal er 10,1 daa.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Holmestrand kommune 14.11.2012. Det ble vurdert konsekvensutredning, men i samråd med planetaten i Holmestrand kommune ble det konkludert at planen ikke faller under vilkårene for en slik utredning.
Berørte naboer og offentlige instanser ble varslet 23.11.2012. Det ble annonsert i Jarlsberg Avis 24.11.2012, med frist for å komme med merknader 31.12.2012.



Utsnitt av kommuneplan over planområdet

4. Beskrivelse av planområdet

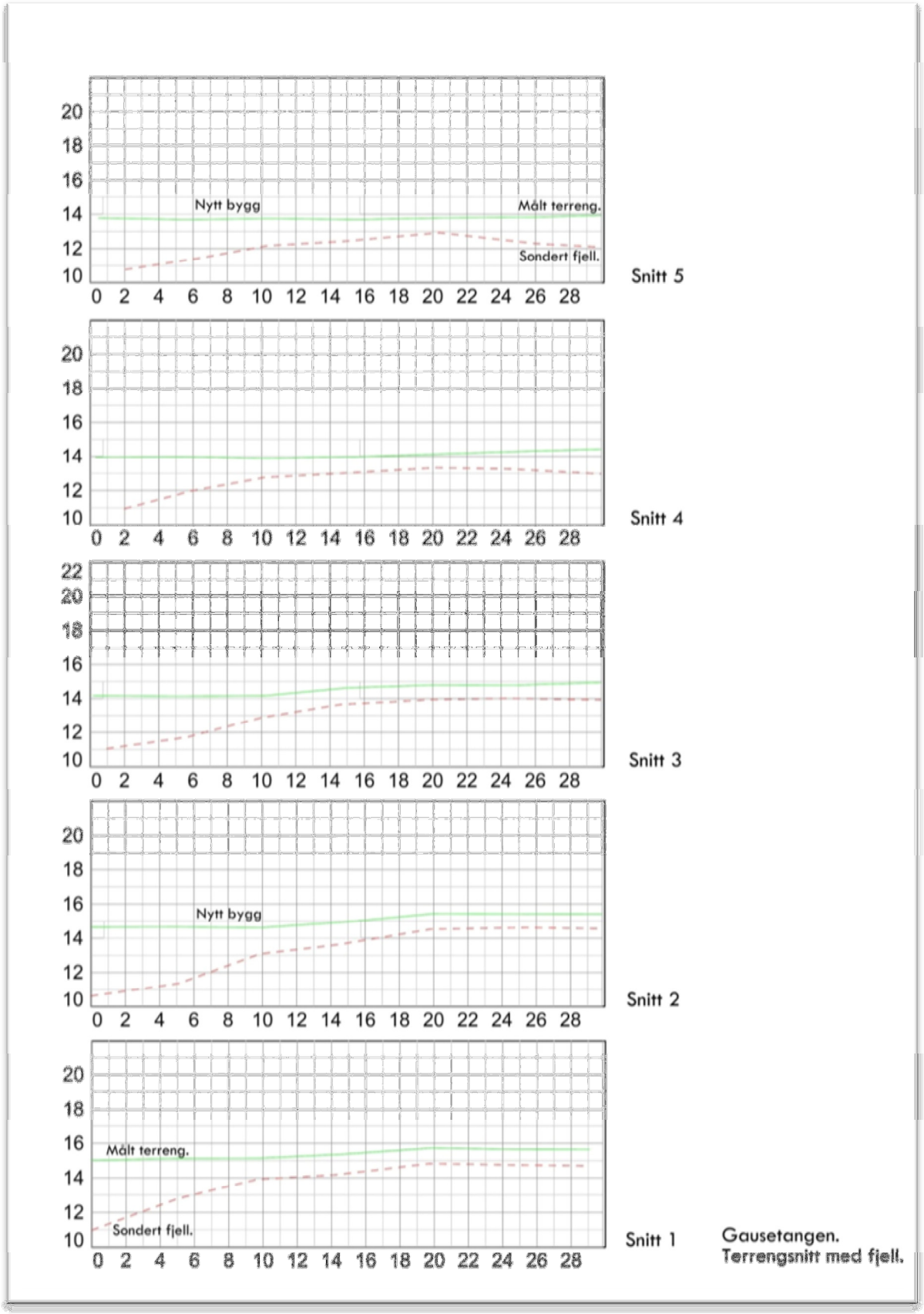
Planområdet ligger sentralt, grenser til det man defineres som sentrumsområde, i Holmestrand by. Eiendommen bestod tidligere av Gausetangen skole og barnehage. Gausetangen skole er en høy murbygning i fire etasjer fra 1920-tallet, bygningsmassen er stabil og det er ingen tegn til setningsskader.

Området har et forholdsvis flatt terreng med en svak helning i nordøst, i området rundt skolebygningen.

For å sikre frisiktsoner mot Skolegaten har man tatt med en stor del av Næskilds gate og sørvest for eiendommen går plangrensen i senterlinje vei til Skolegaten.

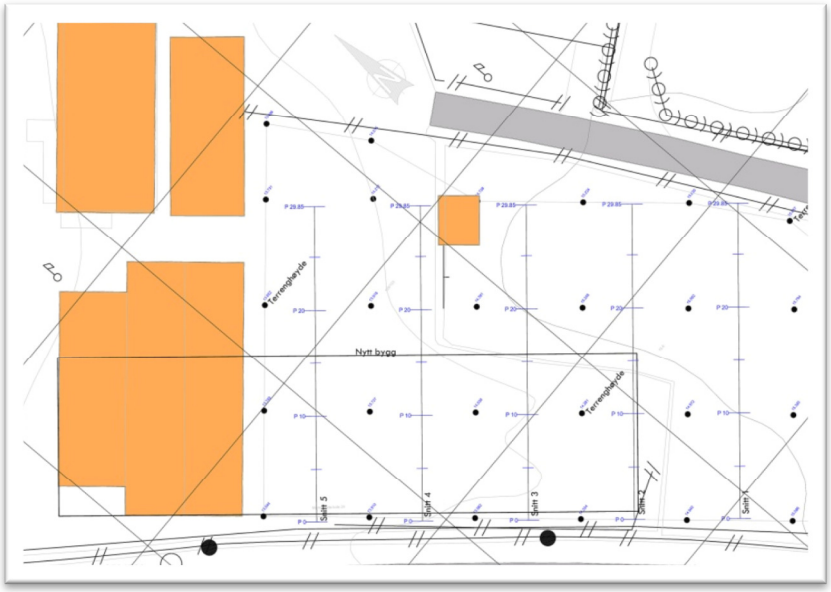
Skolegaten er hoved-adkomstveiene inn til Holmestrand sentrum, når man kommer fra sør. Årdøgntrafikk (ÅDT) er målt til 794, informasjon er hentet fra Holmestrand kommunens nettside Statens vegvesen opplyser at ÅDT er 2100. Næskilds gate ligger i nord og vil bli benyttet som adkomstvei til planområdet. Denne veien er adkomstvei for boligområdet øst for planområdet.
På motsatt side av Næskilds gate ligger Nedre Gausen kompetansesenter med tilhørende grøntanlegg, ballbane og lekeområdet.
Bebyggelsen i området består av variert bebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1900-tallet.
Jernbane linjen grenser vest for Skolegaten, denne jernbanetraseen legges i nå i fjell. Den nye jernbanetraseen i fjell antas å være klar i 2015.
Avstanden til bussforbindelser kort, da det jevnlig er bussforbindelser langs Skolegaten.
Planområdet ligger så sentralt at det for øvrig er gåavstand til alt av byens fasiliteter.

Støyforholdene på deler av planområdet, helt i vest, ligger i gul sone, Lden 55-64. Skolegaten ligger i sin helhet i rød sone og er over 64 Lden.



Terrengprofil (Ikke i målestokk)

Rød, stiplet linje = Sondert fjell Grønn, heltrukket linje=Målt terreng



Plan terrengsnitt (ikke i målestokk)

Grunnforhold på planområdet var antatt å være oppfylte masser. Siden bygningsmassen på skolebygget ikke viser tegn til setningsskader antok man at det var en del fjell under området. Det ligger også fjell frem i dagen øst for skolebygget. Det er mange setningsskader i nyere gymsal mot skoleveien. For å kontrollere området hvor barnehagen er tenkt bygget ble det foretatt fjellboringer her for å kontrollere grunnforholdene. Boringene viser at det er 0,7m til opptil 3,3m ned til man møter på fjellmasse. Et område nærmest Skolegaten er det over 4m til man møter på fjell. Det ble foretatt tettere boringer for å lokalisere fjellets avgrensning. Det viste seg at man fant fjell på 3 meter kun 1,5 meter inn fra Skolegata. Ytterligere grunnundersøkelser forutsetter rivning av eksiterende gymsal, og må derfor utføres før igangsettingssøknad på fundamenter. Dette avhengig hvor man ser det hensiktsmessig å plassere den nye barnehagen.

Planområdet er vurdert etter § 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke registrert naturverdier, rødlistearter, biologisk mangfold eller verdifull vegetasjon innenfor planområdet.

5. Eiendomsforhold

Det er 1 matrikkelenheter, samt 2 veiarealer, innenfor planområdet.

GBnr. 129/103: Gausetangen Eiendom AS
Veiareal, del av Næskilds gate: Holmestrand kommune
Veiareal, del av Fv900, Skolegaten: Vestfold Fylkeskommune

6. Innkomne merknader/innspill

Skagerak Energi, datert 12.12.2012
Skagerak Nett AS har allerede nettstasjon montert inne på det regulerte område. Nettstasjonen vil trolig være stor nok til å forsyne nye boenheter og ny bygningsmasse. Trasè for lavspent må være avklart før utbyggingen starter. Dersom kabler eller skap må flyttes i ettertid som følge av endrede planer mv vil dette være utbyggers kostnad. Blir det aktuelt med alternativ energiforsyning til området, for eksempel fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette

påvirker behovet for elektrisk overføring. Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge det nye anlegget og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter.

Kommentar: Skagerak Energi sine merknader tas til etterretning og de vil bli kontaktet i god tid før utbygging. Plassering av nettstasjon er ikke til hinder for planen.

Fylkesmannen i Vestfold, datert 19.12.2012
Fylkesmannen belyser viktigheten av en høy arealutnyttelse, sikre areal og anlegg som skal brukes av barn mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Kommuneplanens krav til utearealer for lek og opphold må legges til grunn ved utforming av reguleringsplanen. Innkjørsel til parkeringsanlegg må sikres i forhold til barnas uteområde. Eksos og støy er også i denne forbindelse viktige momenter å vurdere, herunder om det kan bli støy fra parkeringsareal til barnehagelokalene. Det bør også legges opp til sikre trafikale forhold med tilstrekkelig parkeringskapasitet og om mulig ordninger der det blir minimal rygging i området der små barn ferdes.

Kommentar: Vi tar alle disse punkter til etterretning og tema om bl.a. støy, forurensing og trafikksikring er belyst i planbeskrivelsen under pkt. 7 «Beskrivelse av planforslaget» Byggeområde for ny barnehage er plassert slik at bygget vil virke som en skjerm mot skolegata. Parkering vil ligge på et lavere nivå skjermet mot nord og delvis under ny barnehage. Eksos er en tung gass som vil synke ned mot øst ved normale vindforhold. Ved nordavind vil høydeforskjell og vegetasjonsskjerm bidra til at uteområdet ikke får stor belastning av eksos. Det planlegges hente- og leveringsparkeringer med gjennomkjøring. (ikke behov for rygging).

Jernbaneverket, datert 19.12.2012
Jernbaneverket har ingen kommentar til foreslåtte arealformål, men anmoder om at det reguleres begrenset parkeringsdekning i dette sentrumsnære området. De ber om at makskrav til parkering omfattes av bestemmelsene.

Kommentar: Krav om parkering vil bli tatt med i bestemmelsene med egen paragraf

Vestfold fylkeskommune – Kulturarv, datert 20.12.2012
Riksantikvaren ber om at det i det videre planarbeidet tas hensyn til kulturminnene, Gausen GBnr. 129/91 og Nedre Gausen (tidligere Holmestrand seminar), slik at formålet med vernet av disse ikke utfordres. Samtidig understreker vi at kulturminner inngår i et landskap, også bylandskap, og at det er viktig at dette ivaretas.

Kommentar: Dette skal i best mulig grad tas hensyn til. Nytt byggeområde barnehage vil ligge inn til fortau - bystruktur. Eksisterende bygg har tidligere vært ombygget uten at det har forbedret det arkitektoniske uttrykket. Planlagt endring vil forbedre uttrykket til et rent «Bauhaus uttrykk».

Holmestrand kommune, kommuneoverlegen, datert 27.12.2012
I planbeskrivelsen må tomtens egnethet til barnehageformål beskrives/utredes når det gjelder solforhold, mikroklima, luftkvalitet og grunnforhold.
Planområdet er utsatt for støy, både fra veitrafikk og Norsk Hydro. Det må gjennomføres støyutredning jf. Miljøverndepartementets støyretningslinjer. Støyutredningen bør også inneholde forslag til støyreduserende tiltak. Barnehager skal ha støynivå på mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom for støyfølsom bruk. Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C. Skjermer og andre type støybeskyttelsestiltak som evt. Blir nødvendig, skal være ferdigstilt før barnehagen kan tas i bruk.
Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet bes om at dette tas hensyn til i videre planlegging og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Den bygningsmessige utførelsen må sikre at de som oppholder seg der ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner som kan gi forhøyet risiko for helseskade. Dette må være tiltak som hindrer at radon trenger inn i bygget. Vi gjør oppmerksom på at tilkjørte masser ikke må hentes fra radonrisikoområder da disse kan inneholde høye konsentrasjoner av radon.
Det vises til SFT sin veileder for undersøkelser av jordforurensning i barnehager. Ved tilførsel av ny jord i barnehagen kreves det dokumentasjon om at jorda er ren og tilfredsstiller kvalitetskriteriene. Hvis ikke dette gjøres må det tas nye prøver av overflatejorden på utearealene, når barnehagen er ferdig.
I forhold til plassering av eventuelle transformatorkiosker eller nettanlegg må de plasseres slik at strålingen ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte utredningsnivå på 0,4 mikrotesla innendørs og ved lekearealene. Krav til dette kan tas inn i reguleringsbestemmelsene.
Barnehagens og boligens parkeringsbehov, adkomstmuligheter og hvordan det skal tilrettelegges spesielt for bruk av sykkel må beskrives.
Det stilles krav til netto leke- og oppholdsarealer til barnehager, både for inne- og uteareal. Planbeskrivelsen må beskrive og illustrere hvordan arealkravet etterkommes, den må også illustrere hvordan det er tenkt plasseres utelekeområder, slik at det blir skjermet for veitrafikkstøy.
Både adkomst, uteareal og selve bolig- og barnehagebyggene skal tilrettelegges slik at behovet til alle fem gruppene av funksjonsnedsettelse bli ivaretatt.
Det er viktig at man sørger for god avfallshåndtering med tilstrekkelig kapasitet. Det bør planlegges egne avfallsrom for å unngå hygieniske ulemper for omgivelsene.

Kommentar: Planarbeidet skal få det som kreves inn i reguleringsbestemmelsene. Beskrive og ta hensyn/utrede forhold til støynivå både ute og inne, solforhold, mikroklima, luftkvalitet, grunnforhold, radon, jordforurensning, elektromagnestisk stråling, parkering og adkomst, netto leke- og uteoppholdsareal, universell utforming og avfallshåndtering.

<u>Anne-Lise Johansen, datert 31.12.2012</u>
Beboer av Backers gate 4. Protest/uttalelse mot planene om å bygge om Gausetangen skole til boliger med 34 boenheter. Dette vil forringe bokvaliteten til dem som nærmeste nabo, både med hensyn til innsyn fra blokken, solforhold og fare for snøras fra tak om vinteren. De er redd dette blir kommunale utleie-leiligheter. Deres ønsker er at skolebygningen blir revet og det bygges terrasseleligheter her.

Kommentar: Tiltakshaver har kjøpt eiendommen av Holmestrand kommune og forholder seg til deres vedtak om å bygge ny barnehage med 6 avdelinger og bygge om skolen til boliger. Innsyn til eiendommen er det fare for at det blir både med ombygging av skolen eller om det bygges terrasseleiligheter på eiendommen. Solforhold på naboeiendommene skal man i best mulig grad forsøke å bevare, viser til soldiagram som ligger her i planbeskrivelsen. Det vil ikke bli større fare for snøras ved ombygging av skolebygget enn det er i dag. Det er ikke planer om at leilighetene som bygges skal være kommunale utleie leiligheter men selveierleiligheter. Ved planarbeidet håper man å kunne ivareta flest mulig hensyn og belyse disse. Vi jobber for at dette skal bli et bra sted å leve både for de nærliggende naboer og de nye beboerne.

<u>Torstein Skauge på vegne av Anne Marie Tønseth, datert 31.12.2012</u>
Tønseth er beboer i Backers gate 12. Det ble i oppstartsvarselet lagt vekt på adkomsten til Backers gate 8 og 10 skal bevares, dette gjelder også i høyeste grad Backers gate 12 som har sin eneste adkomst via Skolegaten.
Parken mellom Skolegaten og Backers vei 12 er et viktig friområde som i dag er mye benyttet som leke- og oppholdsareal for beboerne i område. Ved omregulering av arealet og anleggelse av seksavdelingsbarnehage ser vi det som viktig at minst mulig av det åpne arealet benyttet til barnehageformål. Det er viktig for miljøet i området at parken åpne karakter bevares og vil være tilgjengelig som et offentlig friområde.

En barnehage av den planlagte størrelsen vil medføre støy på dagtid. Vi forutsetter at det ved planleggingen av barnehagen og dens uteareal blir tatt hensyn til nabobebyggelsen i så henseende. Krav til støyskjermingstiltak må legges inn i planbestemmelsene slik at dette kan gjennomføres som del av byggesaken i en fremtidig barnehage.

Kommentar: Adkomsten til Backers gate 12 vil bli ivaretatt på lik linje som nr. 8 og 10. Det som benevnes som parkområde i dag vil innlemmes i barnehagens uteoppholdsareal, denne delen av barnehagen på lik linje som selve barnehagelokalene er tenkt å benyttes til felles sosiale samlingssenter for bydelens befolkning etter barnehagens stengetid og i helger. Støyskjermingstiltak vil bli innlemmet i reguleringsbestemmelsene.

Vestfold fylkeskommune – Plan- og samferdsel, datert 3.1.2013
Det minnes om at Regjeringen ønsker at Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal håndheves strengere, blant annet for å sikre barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og sikre at barn og unge interesser blir fulgt opp i plansaker etter PBL. Vi forutsetter at det videre planarbeidet følger opp de retningslinjer og bestemmelser som er gitt i gjeldene kommuneplan for Holmestrand, viser her spesielt til føringer som er gitt med hensyn til barn og unges interesser.
Kulturminnevern/Nyere tids kulturminner; Planområdet grenser inn til Nedre Gausen som er fredet etter kulturminneloven. Nedre Gausen er statlig eiendom, og det er Riksantikvaren som er kulturminnemyndighet. Riksantikvaren ber om at det skal tas hensyn til Nedre Gausen i planleggingen, slik at den fredete bygningen, med tilhørende hage og omgivelser bevares.
Dersom planen skal legge til rette for høyder og/eller volum som er høyere enn bygningsmassen på Gausen må det tas kontakt med kulturminnemyndigheten. De planlagte tiltakene må visualiseres ved fotomontasje e.l. Den eldre, lille bygningen på hjørne av Skolegaten/Næskilds gate (pumpehus/trafo?) er utformet i en historiserende stil antagelig for å tilpasses de historiske bygningene på Gausen, og vi forutsetter at denne bevares.

Kommentar: Barn og unges interesser vil bli ivaretatt på best mulig måte både innendørs i barnehagen og uteoppholdsarealer.
Merknad fra Riksantikvaren vedr. Nedre Gausen er beskrevet ovenfor.
Intensjonen er å bevare det lille bygget (pumpehus/trafo?) i krysset ved Skolegaten/Næskilds gate, problemet er at bygget ligger i frisiktsonen. Dette er et spørsmål som må avklares med veimyndighetene.

Statens vegvesen, datert 7.1.2013
Skolegaten som går forbi planområdet er fylkeskommunal vei med en ÅDT på 2100 og med fortau. Området er å regne som bynært og med bebyggelse tett inntil Skolegaten på begge sider av planområdet, fortau med bredde på 3 meter må derfor videreføres i ny plan. Adkomsten til barnehage og leiligheter skal løses via Næskilds gate. Sikttrekant i krysset Næslkilds gate og Skolegaten skal inn i plankartet.

Kommentar:
Fortau videreføres innen planområdet. Adkomsten til barnehage og leiligheter skal gå via Næskilds gate. Sikttrekant i krysset Næskilds gate og Skoleveien reguleres inn. Et historisk pumpehus/trafo ligger tett inntil krysset og havner derfor i sikttrekanten, denne problemstillingen må løses via fylkeskommunen og Statens vegvesen.

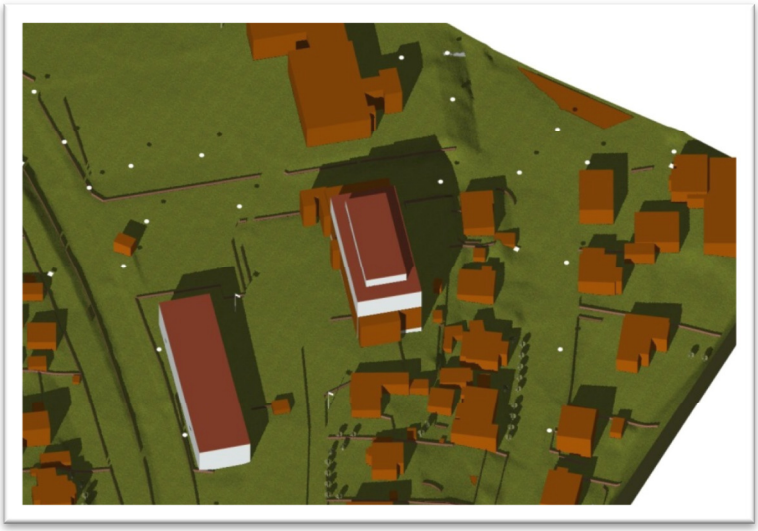
Statsbygg, datert 8.1.2013
På vegne av Statsbygg som eier og Statped som leier Nedre Gausen kompetansesenter kommer uttalelse;
«Det bør først og fremst bli bedt om en grundig vurdering av vernemyndighetene. Med tanke på hvordan vi (brukere av eiendommen gjennom 80 år), ser på og vurderer de vernemessige hensynene

er det et spørsmål om kommunen eller utbygger bare skal få fortsette å ødelegge sin del av det samlede bygningsmiljøet fra det 19.århundre. Nåværende Gausetangen og lærerskolebygningen ble jo i sin tid reist som et samlet miljø. Dersom det nå skal foretas større ombygningsarbeider på bygningen burde disse være særskilt vurdert av Riksantikvaren. Bygningen burde i stedet være tilbakeført enn ytterligere gjort ugjenkjennelig i forhold til opprinnelig bygningsstil. Det er ingen tvil om at det virker noe underlig at vi på denne siden av gaten blir underlagt strengere og strengere vernehensyn, mens de på andre siden bare kan ture frem.
Det er også viktig at vi kommer med innvendinger mot at bygningen skal gjøres enda høyere! Allerede i dag skjermer den for sol og lys og vi befinner oss på skyggesiden. En betydelig påbygning vil ytterligere forsterke denne klare ulempen.
Vi vil også påpeke at det må tas klare hensyn til de trafikale forholdene mens bygningsarbeidene pågår.

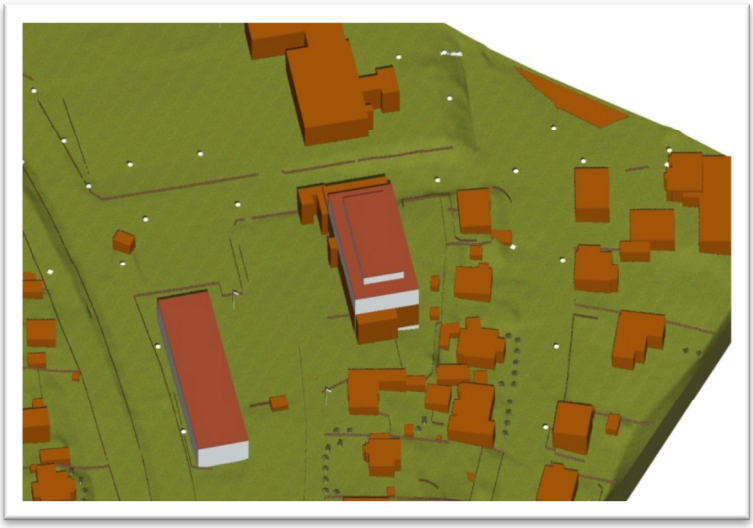
Kommentar:
Riksantikvaren har fått oversendt varsel om planoppstart og har kommet med uttalelse vedr. planarbeidet. Det er urealistisk å tilbakeføre skolebygningen, da den er ombygget og på bygget betydelig. Det er derfor ønskelig å forbedre uttrykket ved ombygging til ny bruk med helt ny utkraget fasadesystem med balkonger. Planlagt høyde og skyggen det gir er vist i sol-/skyggediagrammet som ligger ved her.
Det vil bli tatt trafikale hensyn under bygningsarbeidet.

Planområdet sett fra Skolegaten i nord, med pumpehuset i krysset ved Næskildsvei

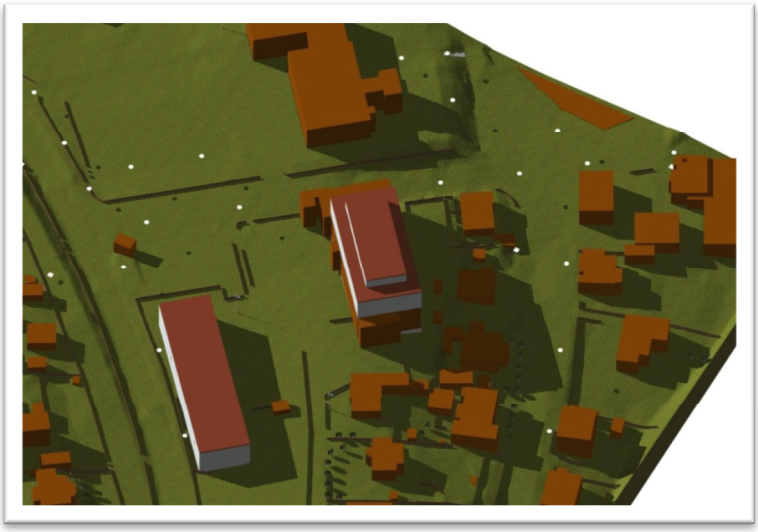
7. Sol/skygge diagram



20.mars kl. 12:00



23.juni kl. 12:00



23.juni kl. 18:00

8. Beskrivelse av planforslaget

Gausetangen skole er nedlagt og det planlegges nå å gjøre skolebygget om til leiligheter. Bygningskroppen skal bevares. Bygget er en 4 etasjes høy murbygning med kjeller. Kjelleren har en åpen front mot øst, fra denne siden ser bygget ut til å ha 5 etasjer. Kjelleretasjen rommer i dag en barnehage.
Hovedinngangen er sentrert midt på bygget og er vendt mot vest.
På eiendommen står det også et pumpehus av eldre årgang med historisk verdi, usikkert om denne er i drift, og en trafo, som er i drift. Disse byggene skal bestå der de er i dag. Bygningsmassen for øvrig skal fjernes. Ny barnehage skal oppføres mot Skolegaten og med tilhørende arealer for uteleke og uteopphold.

Planen inneholder følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse
- Barnehage
- Lek, felles
- Uteoppholdsareal, felles
- Energianlegg (Trafo)
- Pumpehus
- Renovasjon, felles

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, offentlig
- Fortau, offentlig og felles
- Parkering, felles

Utnyttelsesgraden for hele området. BYA = 35 %.

Boligblokken.

Ombygging av den eksisterende skolen til en attraktiv leilighetsblokk.
Det er tenkt oppført 34 boenheter med garasjeanlegg i kjelleretasjen.
Bygningskroppen bevares, det er preget av slitasje, men med fasadeendring vil man gi det et positivt, estetisk uttrykk som vil være positiv til den omkringliggende eldre bebyggelse. Materialbruk og arkitektoniske detaljer er ennå ikke ferdig prosjektert men utbygger vil vektlegge kvalitet og estetikk i den videre planleggingen.
Det reguleres en tilbaketrukket 5.etasje for en god arealeffektivitet.

1.etasje på bygget er noe lengre enn den resterende bygningskroppen, i denne etasjen vil det bygges 10 leiligheter. De resterende etasjene vil romme 8 leiligheter hver, totalt 34 leiligheter. Leilighetene vil i prinsippet være delt etter de opprinnelige klasserommene, størrelsen vil variere noe. De skilles midt i bygget der det opprinnelig var korridor. Den ene siden av bygget er vendt mot nordøst, disse leilighetene vil også få utsikt mot sjøen, mens leilighetene på andre siden av bygget er vendt mot sørvest.
Leilighetene følger dagens standard i utførelse og romkvalitet. Leilighetene vil få en bra utnyttelse av sol med stor balkong. De store vindusflatene beholdes og vil gi lyse leiligheter.

Materialbruk: Det planlegges å kle inn bygningen med utkraget balkonger med fasade med aluminium og glass overflate. Dette vil gi bygningen et forbedret stiluttrykk.

Kjelleretasjen som ligger over bakken mot nordøst skal benyttes til garasjer, sykkelparkering og boder.

Oppvarming: Det nye balkong fasadesystemet vil medføre at bygget vil få en svært god u-verdi med eksisterende vinduer, da temperaturen innenfor fasadesystemet vil være høyere enn ute, og bygningen vil få betydelig soloppvarming. Det blir en klimasone mellom fasadesystemet og opprinnelig yttervegg som reduserer energibehovet betydelig. Leilighetene vil bli oppvarmet med vannbåren varme som blir produsert fra varmepumper luft til væske og evt. bergvarme i tillegg til elkraft. Det skal også vurderes andre energikilder. Det tillates solfangere, antenner o.l. lette konstruksjoner som er høyere enn bygget(mønehøyde).

Barnehage.
Det skal oppføres en ny barnehage til 130 barn.
Barnehagen er tenkt oppført 2 etasjer med tillegg av lager og parkering i underetasje og plasseres inntil Skolegaten.
Barnehagens kontorer, garderober, lager, teknisk rom, toalett- og stellerom plassers i hovedsak mot Skolegaten, mens oppholdsrom plasseres mot øst og den rolige siden av bygget og med en lys og åpen fasade mot leke- og uteoppholdsområdet.
Barnehagens fundamentering vil være dekket til bl.a. parkeringsarealet som plasseres under bakken.
På barnehagens vestside inn mot Skolegaten tenker man seg en støydempende levegg dekker av grønn beplantning. Denne veggen vil strekke seg langs hele avgrensningen mot Skolegaten og vil ha som hensikt å myke opp inntrykket langs Skolegaten. Samtidig har den grønne veggen en miljøvennlig hensikt med at beplantningen trekker til seg en god del veistøvet/svevestøv. Ved jevnlig spyling og rengjøring av denne veggen vil effekten vedvare. Støytiltak ute og innvendig skal være etter gjelden forskrifter og normer, se § 4.4 i reguleringsbestemmelsene.
En av intensjonene med å bygge denne sentrumsnære barnehagen er at lokalene skal være aktive og kunne benyttes til flere bruksområder. Man tenker at barnehagens lokaler kan benyttes av bydelens befolkning til møtevirksomhet e.l. etter barnehagens stengetid.

Materialbruk: Fasade av tegl og panel. Fasade på parkering av søyler i stål og betong med vintergrønn vegg av planter.

Oppvarming: Barnehagen vil bli oppvarmet med vannbåren varme som blir produsert fra varmepumper luft til væske og evt. bergvarme i tillegg til elkraft. Det skal også vurderes andre energikilder. Det tillates solfangere, antenner o.l. lette konstruksjoner som er høyere enn bygget(mønehøyde).

Lek.
Nærlekeplass vil bli opparbeidet sørøst for de nye leilighetene, her er det satt av 392 m2 til lek.
Plassen blir innredet med leke-apparater tilpasset de minste barna.
Barnehagens uteareal skal være til fri avnytelse etter barnehagens stengetid og i helger, arealene her utgjør gode kvaliteter for områdelekeplass for barn i flere aldersgrupper.
Gausetangen kompetansesenter på motsatt side av Nærskilds gate har opparbeidet ballbane. Man antar denne banen kan benyttes av barn og unge i nærområdet. Dette er noe man antar, dialog har ennå ikke funnet sted.

Uteopphold.
Felles uteoppholdsareal for boenhetene etableres vest for boligblokken, her er det en åpen, solrik plass som egner seg svært godt til felles uteoppholdsområde. Man tenker seg området opparbeidet med sittegrupper som vil gjøre området til et kvalitativt god felles uteoppholdsareal.
Over den nordvestre del av boligblokken, hvor det kun er 1 etasje, opparbeides det en felles, trivelig terrasse, hvor man kan nyte utsikten over Oslofjorden.

Leilighetene får en balkong fra minimum 20 m^2 til opp mot 60 m^2, avhengig av størrelse og beliggenhet.

MUA for boligområdet blir satt sammen av områder vist som uteoppholdsareal, felles lek, kombinert formål til boligbebyggelse og anlegg (felles takterrasse over 1.etg.)og balkonger.
(MUA = 589 m2 felles uteoppholdsplass på bakkenivå, 392 m2 nærlekeplass, 161m2 takterrasse. Totalt et areal på 1142m2. Det resterende arealet skal tilfredsstilles på privat balkong og parkanlegg i nærheten.)
Hagemann-parken ligger 600m lengre syd og er et flott parkanlegg som innbyr til bading, grilling, ballspill og andre flotte uteaktiviteter med familie og venner. Nord for sentrum ligger Dulpen, et badeanlegg ved Holmestrand Fjordhotell.

Trafo/Pumpehus.
Det er oppført pumpehus og trafo på området, disse forblir uendret.
Pumpehuset er et bevaringsverdig bygg som ligger delvis i konflikt med frisiktsone ved avkjøring fra Næskildsvei til Skolegaten, verneinteressene veier tyngre enn nyere krav til frisikt.

Renovasjon.
Det opparbeides felles renovasjonsstasjon for leilighetene mellom disse og trafo.

Renovasjonsstasjon for barnehagen bygges inn, som et eget avlukke med god ventilasjon og mulighet for renhold, i barnehagens underetasje/garasjeanlegg.

Begge renovasjonsstasjonene vil få lett tilgang for renovasjonsbilen til avhenting.

Kjørevei/fortau.
Næskilds gate forblir uendret, med nåværende kjørebredde og fortaus bredde.
Skolegaten's kjørebredde forblir uendret. Fortauet langs Skolegaten utvides til 3m bredde.

Hensynssone.
Skolegaten, Fv900, er forkjørsvei med en fartsgrense på 40km/t.
Det reguleres sikttrekant i krysset Skolegaten/Næskilds gate. Sikttrekanten er satt til 6x48.

Parkering/garasje.
Området er sentrumsnært og det stiller da krav til 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet iflg. Kommuneplan for Holmestrand. Det skal for sentrumsnære boenheter settes av sykkel-parkeringsplasser for 2 sykler pr. boenhet.

For å tilfredsstille kravet til parkering og for å utnytte arealet best mulig blir det i underetasje til den nye barnehagen etablert bilparkering for en del av boligblokkens beboere og bil- og sykkelparkering for de ansatte i barnehagen.

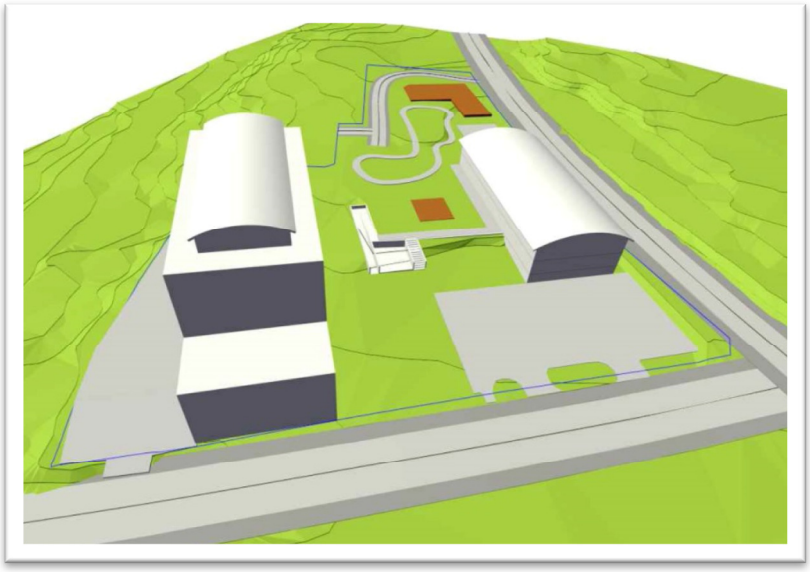
For boligblokken etableres garasjer for biler i blokkens underetasje, de resterende boenhetene får garasjeplass under barnehagen.

Sykkelparkering for boenhetene i boligblokken etableres i blokkens underetasje nærmest Næsklidsgate med utgang både på øst- og vestsiden.

Adkomst.
All adkomst til planområdet skal skje via Næskilds gate.
Adkomsten til barnehagen vil fungere som en «rundkjøring», det er i dag to adkomster inn på området, disse blir uendret.

Man benytter den ene adkomsten til å kjøre inn på parkeringsområdet og den andre adkomsten til å kjøre ut av parkeringsområdet. Med dette ønsker man å unngå trafikale problemer og få en fin «flyt» i de mest travle tidspunkter på dagen ved levering og henting av barna i barnehagen.
Enveiskjøringen vil være godt merket.
Barnehagens sentrale beliggenhet vil gjøre det mulig for foreldrene å unngå bilkjøring ved levering/henting av barna. Man legger til rette for bruk av sykkel/eller spasering med vogn ved å ha en lett tilgjengelig adkomst for disse med direkte tilknytning til Skolegaten. Det opparbeides et fortau langsmed parkeringsplassene i vest, denne leder til barnehagens underetasje hvor det er parkering for sykler og barnevogner. Fortauet sørger for en sikker adkomst til og fra parkeringsunderetasjen.

Adkomst til boligblokkens parkeringsanlegg vil skje på blokkens østside. Her blir det avsatt 8 garasjer i boligblokkens kjeller og 8 parkeringsplasser utendørs.
Gausetangen skole sin opprinnelige hoveddør blir uendret og denne skal brukes som hoved adkomst for beboerne. Det opparbeides en gangvei fra felles parkeringsplassen til hoveddøren.
Felles parkeringsplass vil fungere som parkering for barnehagens ansatte og foreldre ved levering og henting på dagtid og som boligblokkens gjesteparkering på ettermiddag- og kveldstid.
Barnehagens kjelleretasje som skal fungere som parkeringsgarasje skal ha minimum innvendige mål 17mx35m. Det opparbeides 8 p-plasser her (inkl.2 HC-parkering), på den åpne parkeringsplassen er det avsatt plass til 26 p-plasser, i boligblokkens kjeller 8 p-plasser og 8 utvendig. Totalt sett blir det anlagt 58 p-plasser innenfor planens avgrensning.



Illustrasjon 3Dmodell

9. Konsekvenser ved planforslaget

Konsekvensen blir i hovedsak at eksisterende bruksområde, offentlig formål, blir endret til boligbebyggelse og offentlig barnehage.
Dette vil gi et bedre helhetsinntrykk og utnyttelse av området.
Tiltaket vil generere en trafikkøkning i Næskilds gate, spesielt ved de tider det er levering og henting av barn i barnehagen.
Bortsett fra dette kan vi ikke se at planforslaget skal bidra til noen interessemotsetninger.

10. Utdyping av valgt løsning

Holmestrand er en by som i de kommende årene vil gjennomgå en betydelig endring i sentrumsstruktur og demografi.

Byen har fra gammelt av vært prisgitt infrastruktur og ble en populær badeby når Vestfoldbanen åpnet 1882. Dette medførte stor turistutbygging i byen.
Byen har fra å være en gjennomfarts by med E-18 i hovedgaten blitt renere og mer attraktiv når veien ble flyttet. Samtidig har det blitt vel liten aktivitet etter at trafikken stilnet.
Nå vil byen igjen kobles nærmere Oslo med ca. 40 min. reisetid fra 2015, som vil endre den til en av de nærmeste byene til Oslo langs Oslofjorden. Det blir og svært kort reisetid til Drammen.

Sentrum har en begrenset størrelse med få muligheter for utvidelse annet enn ut i vannet. Fortetting av sentrum vil derfor bli et viktig grep. Barnehage i sentrum er positivt i forhold til infrastruktur, men gir utfordringer for å oppnå så god luftkvalitet ut som mulig.
Den nye barnehagen er dermed planlagt som en skjerm mot Skolegata, med grønn vegg som et moderne og funksjonelt uttrykk som medvirker til friskere luft for barna.

Det tidligere skolebygget har blitt ombygget flere ganger og har i dag en lite tiltalende fasade. For å frigjøre mest mulig lekeareal på bakken og skape gode boliger er det planlagt utkragede balkonger som totalt vil endre fasadeuttrykket.
Alle leilighetene vil få et uteoppholdsareal på over 20 m^2 som gir god boligkvalitet. Den høye takhøyden på 3,85 m og store vinduer gjør det mulig å lage så dype balkonger og fortsatt få mer lys enn normalt inn i boligen. Det bygges en inntrukket 5. etasje for å få en god arealeffektivitet.

Gausetangen skole sett fra Beckers vei

Planområdet sett fra Skolegaten (sør mot nord)