

Norconsult 

Grasmyr Nord

Presentasjon medvirkningsmøte 07.10.2021

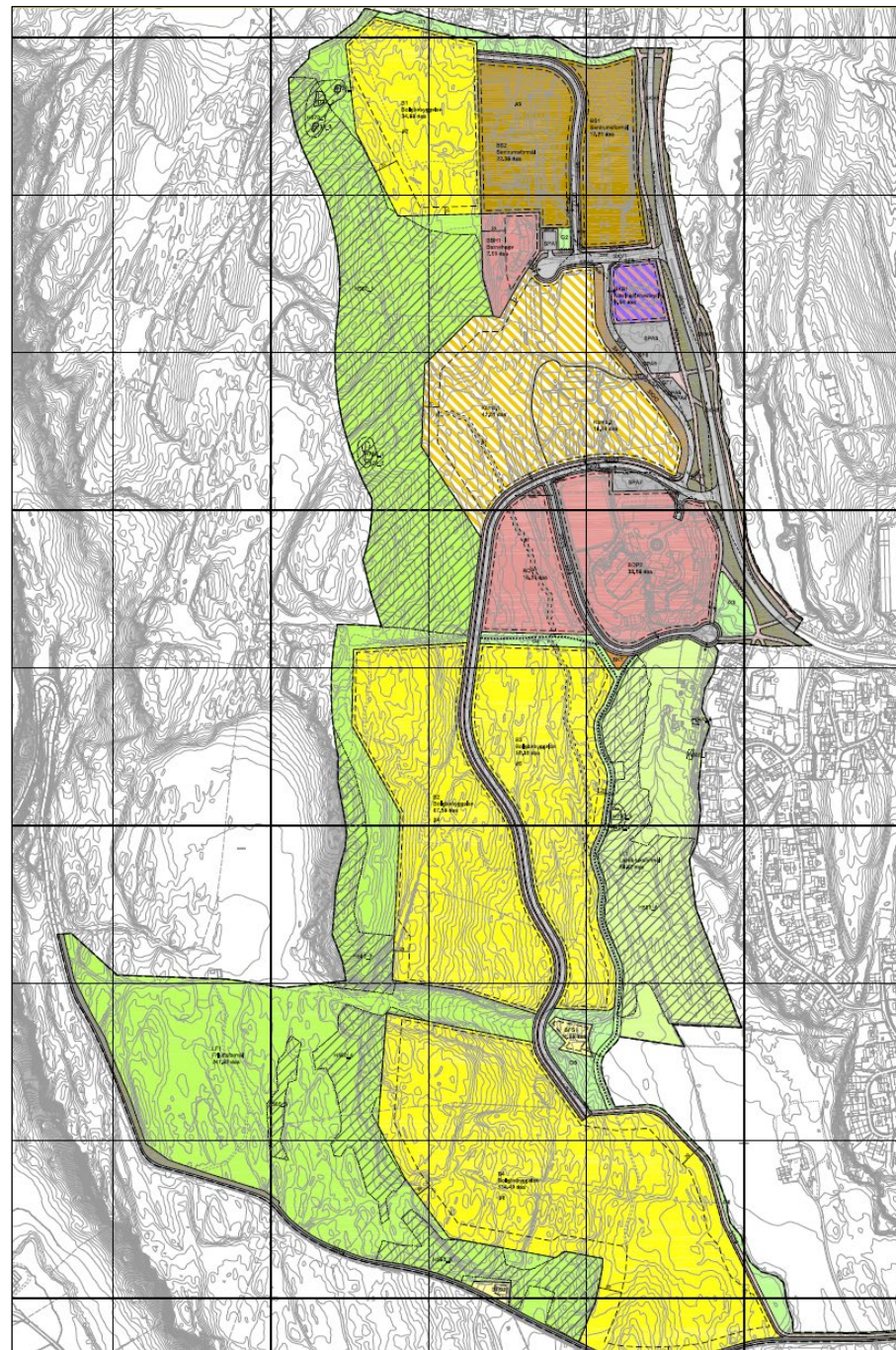


Hva er en reguleringsplan

- En reguleringsplan består av et plankart, planbestemmelser og en planbeskrivelse.
- Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området.
- Plankartet og bestemmelsene er etter endelig vedtak i kommunestyret juridisk bindende ift. bruk, vern og utforming av planområdet
- Planbeskrivelsen beskriver planens hensikt
- I tillegg utarbeides det en «Risiko- og sårbarhetsanalyse» som skal avdekke ulike uønskede hendelser og tiltak som kan gjøres for å unngå eller redusere sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe
- Utarbeides gjerne flere egne temarapporter som følger planen som vedlegg

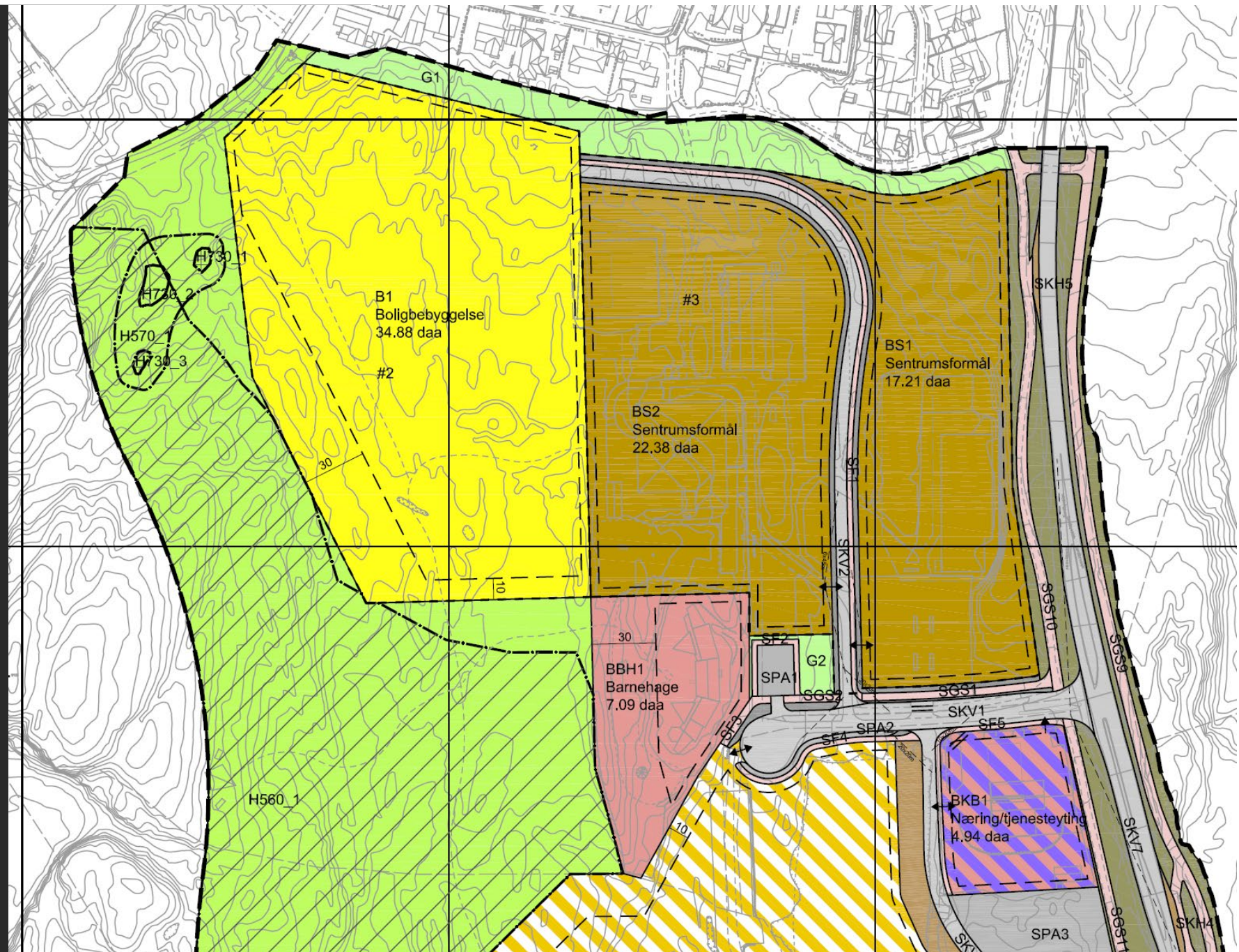
Områdereguleringsplan for Grasmyr

- Eksisterende områdeplan vedtatt i 2018 (Asplan Viak)
- 27,5 daa innenfor byggegrensen som er avsatt til bolig
- Det tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse på inntil 3 plan – rekkehus, boenheter med fire eller flere boenheter
- Byggehøyde skal ikke overstige kote +110. Byggehøyden tilpasses terrenget og trappes ned i forhold til terreng og tilgrensende bebyggelse. Byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplanen.
- Krav til minimum 55 boenheter
- Det skal sikres sti/turvegforbindelse gjennom B1 fra Nordre Grasmyr til eksisterende stinett i LF1 vest for barnehagen.
- Krav til parkering, uterom bolig, lekeplasser, renovasjon etc. skal tilfredsstillende kravet i gjeldende kommuneplan.
- Det skal ved videre utvikling i BS1-BS2 etableres et bydelstorg som knytter nye bygninger i sentrumsområdet sammen, og med gode forbindelser mot Komb1 og B1. Utforming og plassering løses i detaljregulering.



Utredninger i områdereguleringsplanen

- Støy
- Naturmangfold
- Trafikk
- Arkeologisk registrering



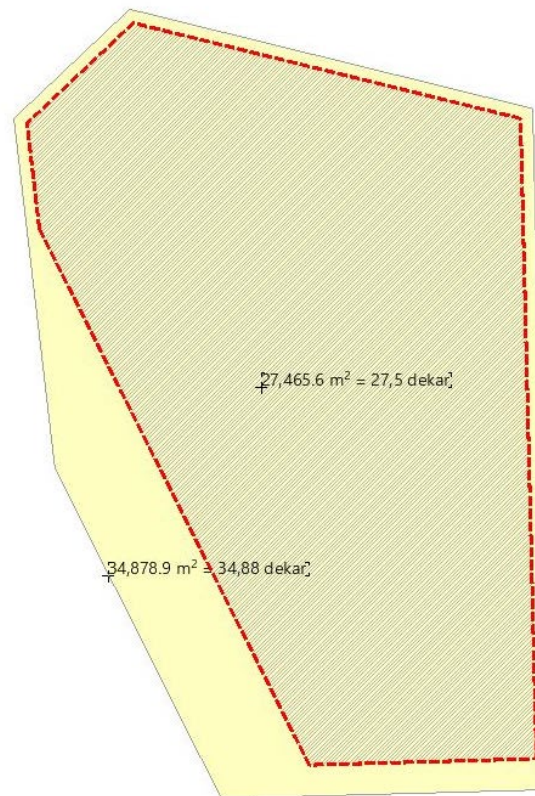
Grasmyr Nord - tidslinje



Hva får vi til på 27,5 daa

eller må vi vurdere endring av reguleringsgrenser?

- 27,5 daa innenfor byggegrensen
- 3-4 enheter pr dekar
- Målsetting min. 83 boenheter
- 1,2 P-plasser pr. enhet (inkl. gjeste og beboer p-plasser)
- Etterstreber solrike utearealer

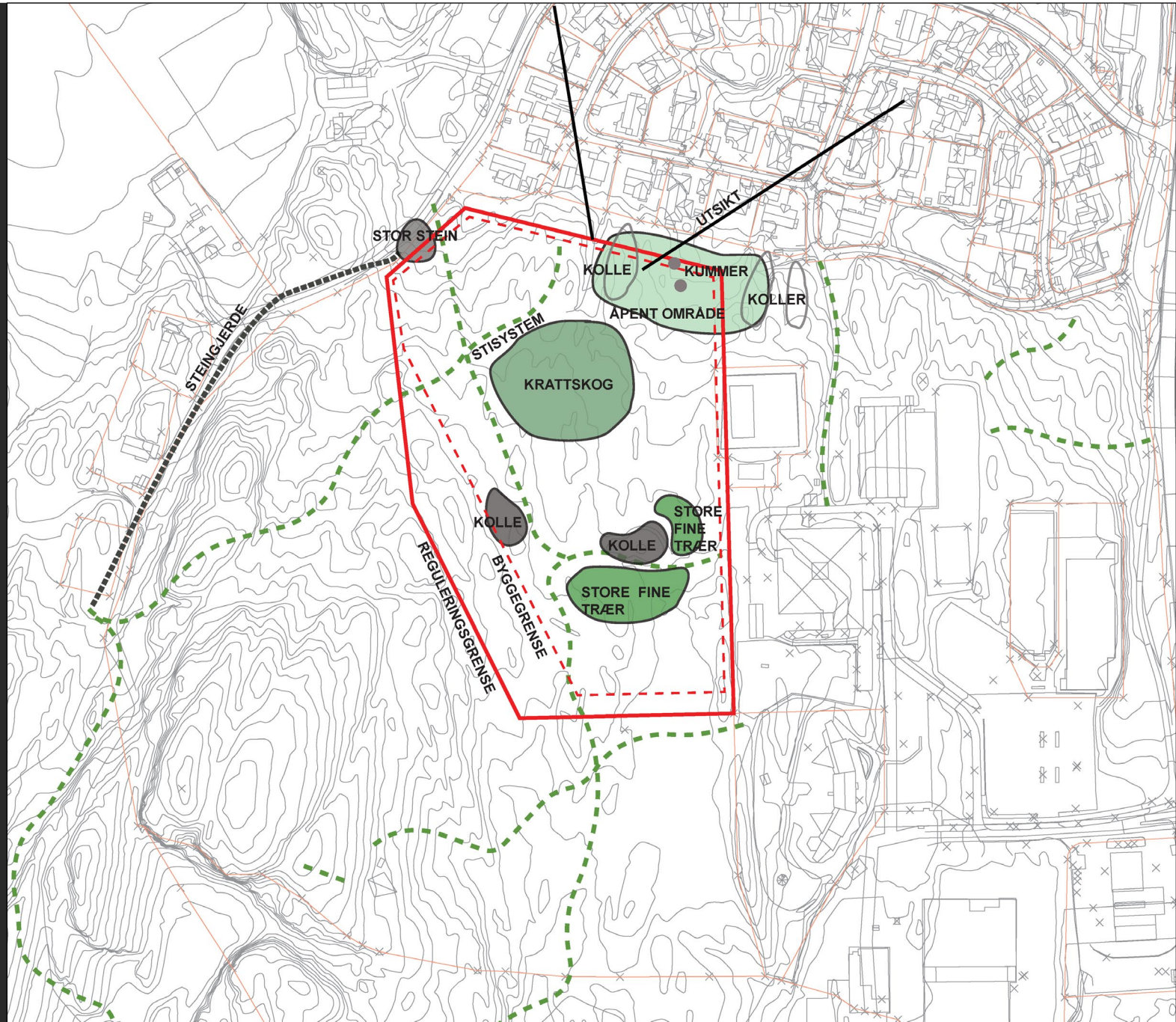


→ Område som skal reguleres er på ca. 35 daa. På arealet ønskes en utnyttelse på 3-4 boenheter per dekar

3-4 boenheter per dekar x 27.5 dekar = 83 - 110 boenheter

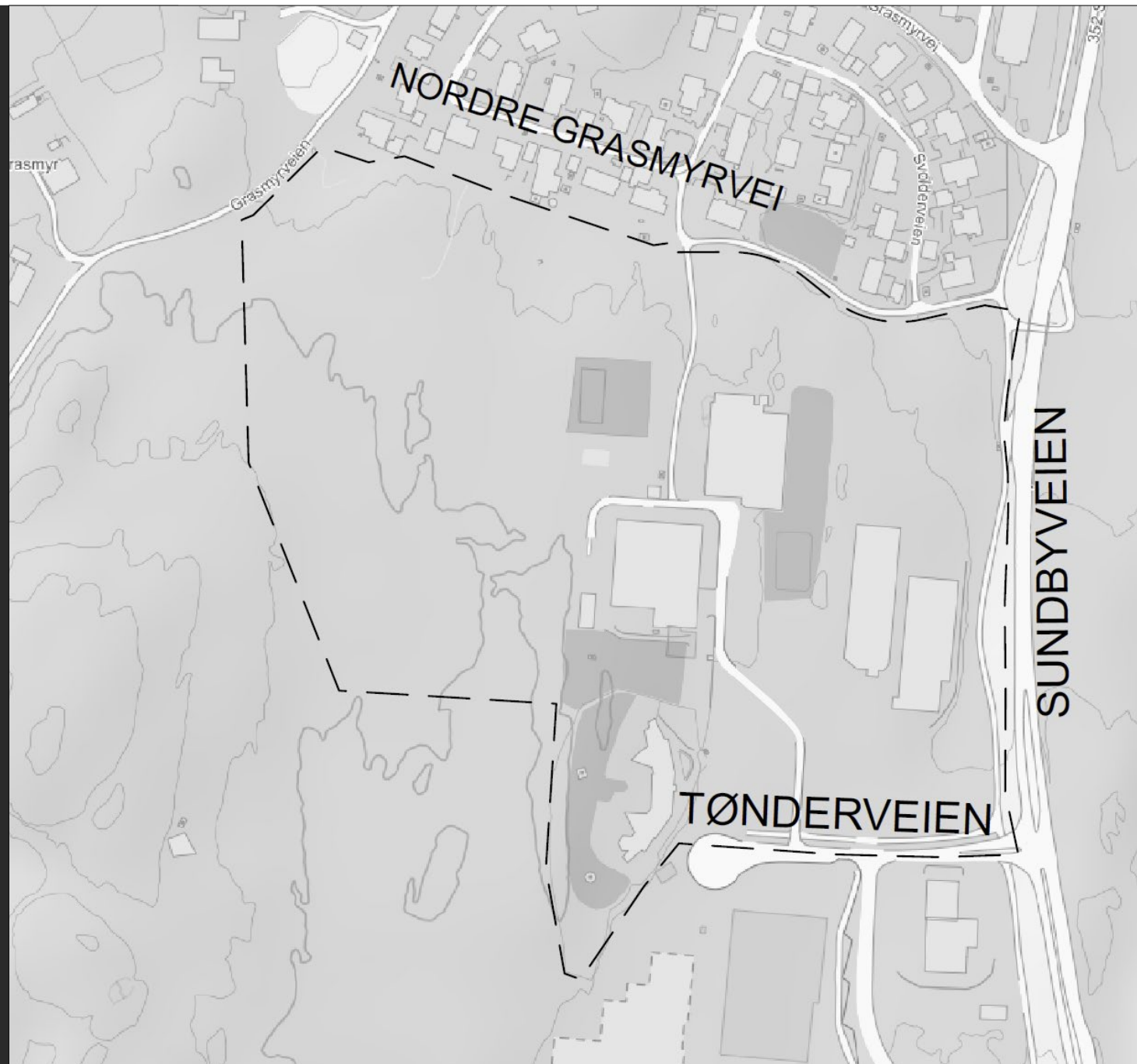
3-4 boenheter per dekar x 34.88 dekar = 105 - 140 boenheter

Landskapsanalyse



Temaer som utredes i detaljreguleringsplanen

- Områdestabilitetsvurdering (geoteknikk)
- Veg og VA
- Sol/skygge boliger
- Parkering barnehage
- Lekeplasser og uteområder
- Stier og tilkomst til friluftsområde
- Tilrettelegger for ny næring ved å sette av areal



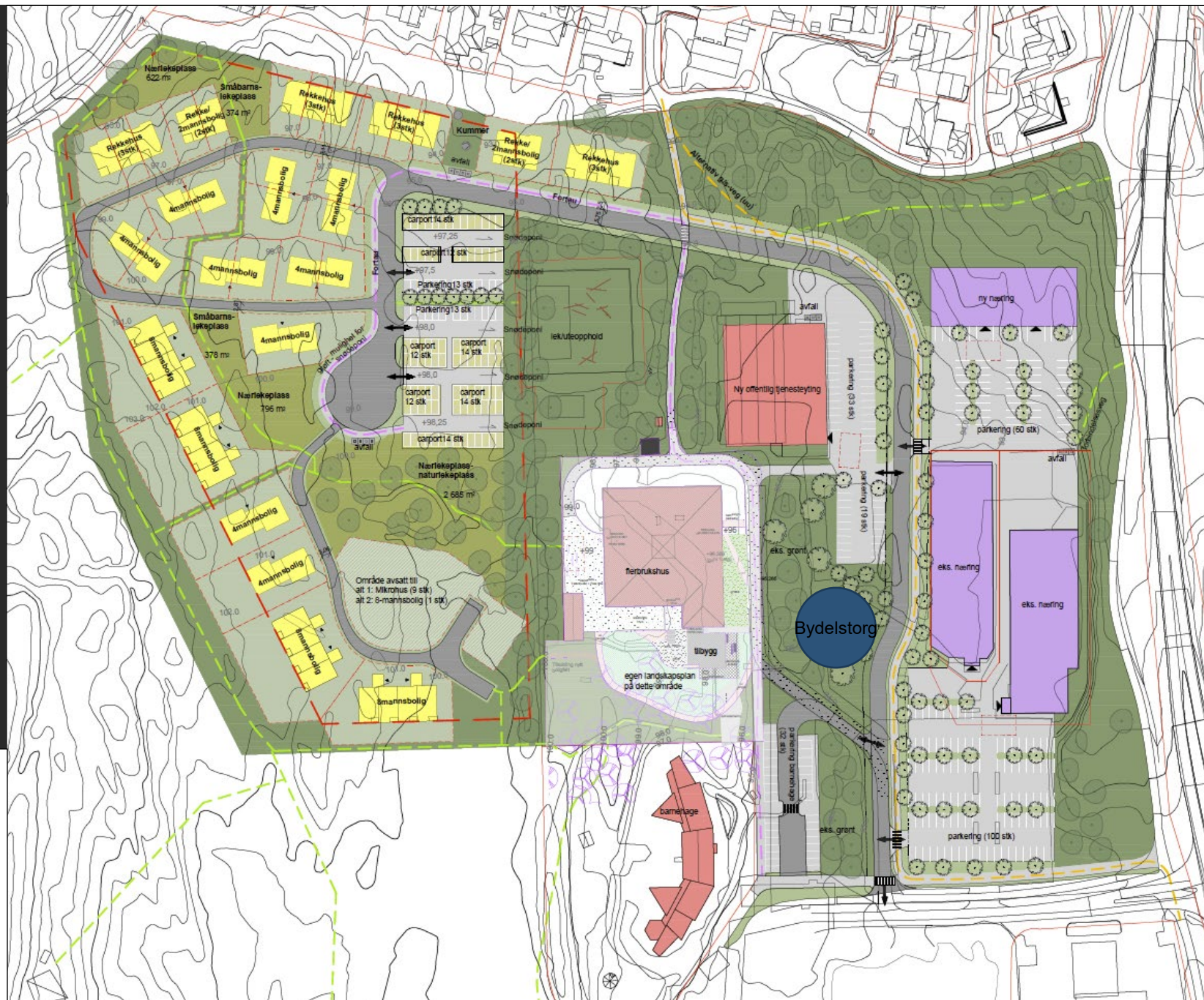
Detaljreguleringsplanen vil regulere for et bilfritt konsept

84 boenheter + 9 mikrohus eller 8-mannsbolig:

- 16 stk. Rekkehus
- 9 stk. 4-mannsboliger
- 4 stk. 8-mannsboliger
- 10 stk. mikrohustomter på 163 m² eller 8-mannsbolig

TEGNFORKLARING

-  Gang/sykkelveg
-  Fortau
-  Tursti
-  Eksisterende trær
-  Nye trær





Fugleperspektiv (3D-modell sett mot nord-øst)



Fugleperspektiv (3D-modell sett mot nord-vest)



Fugleperspektiv (3D-modell sett mot nord-øst)



Sett mot sør-vest

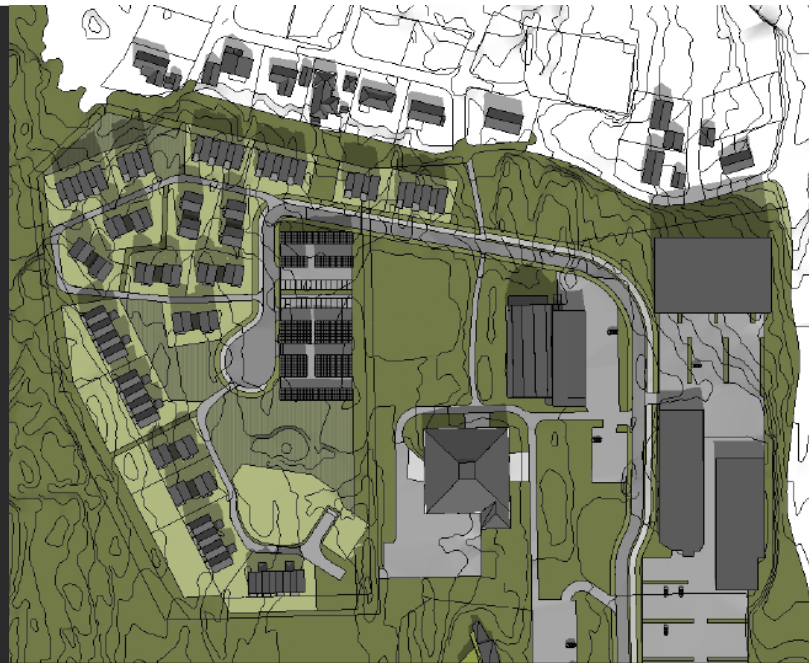


Sett mot nord-vest

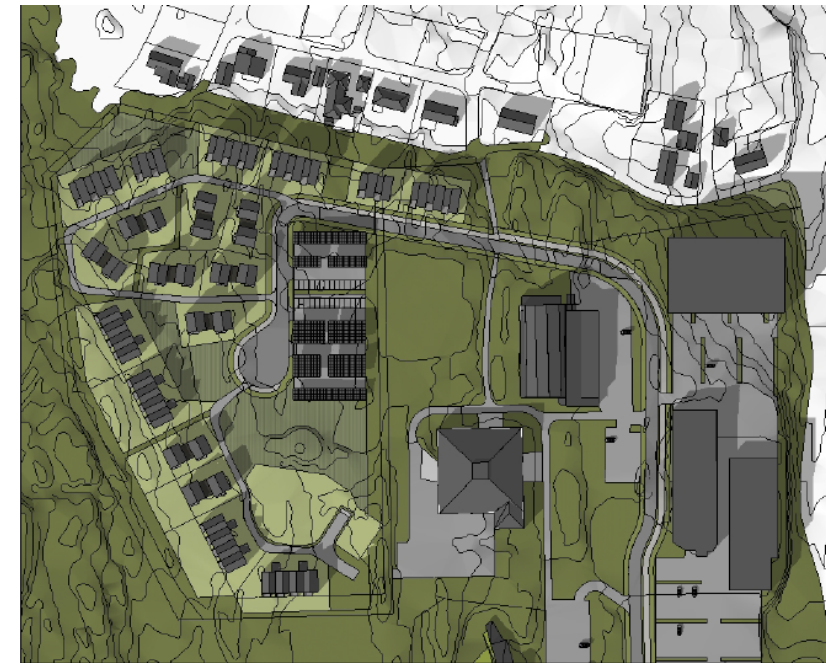
Norconsult 

Sol- skygge analyse

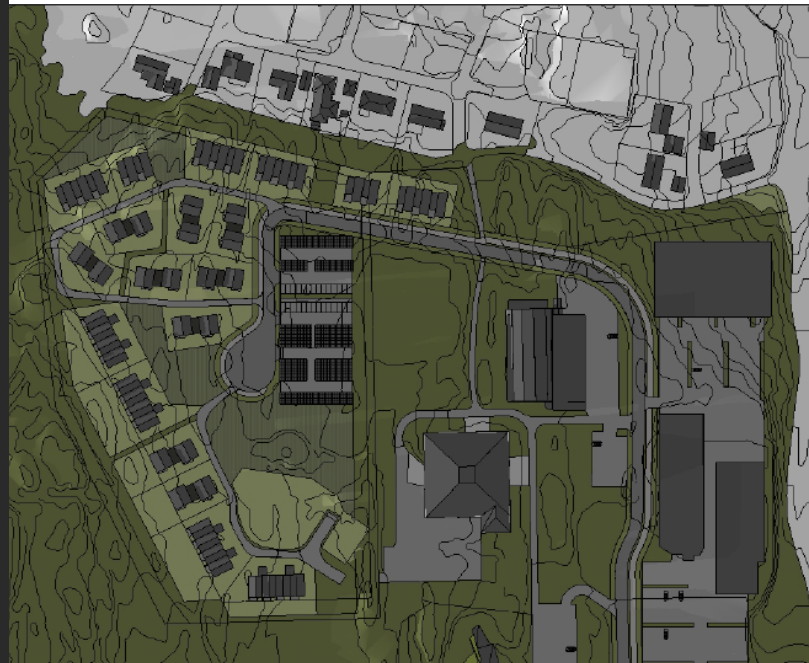
Foreløpig sol- og skyggeanalyse



21.mars 12.00 vintertid (kl.13.00 sommertid)



21.mars 15.00 vintertid (kl.16.00 sommertid)

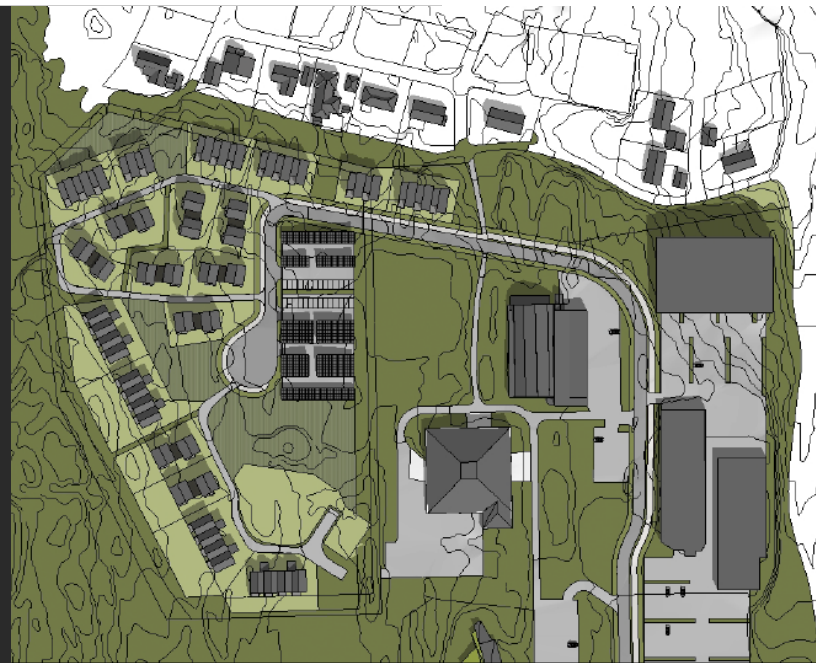


21.mars 18.00 vintertid (kl.19.00 sommertid)

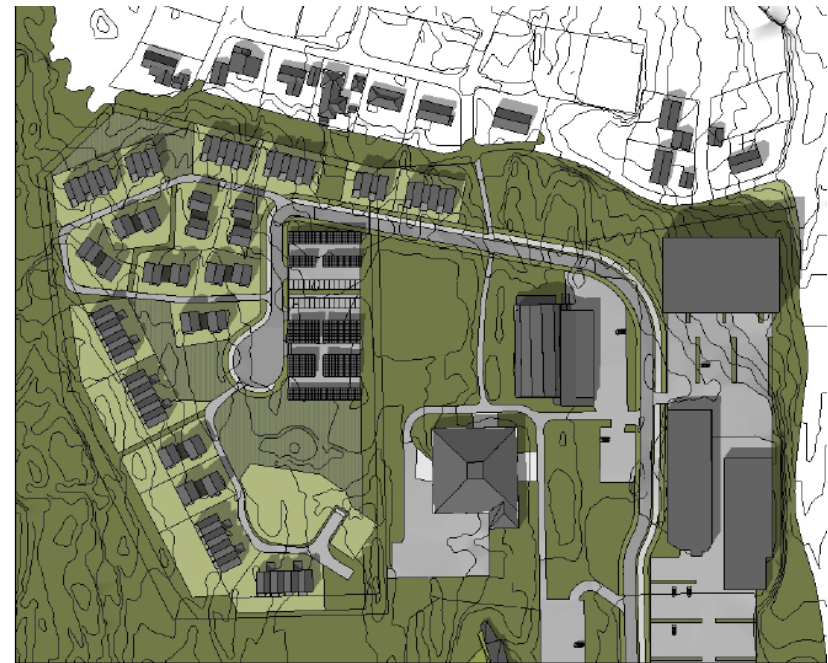
Norconsult 

Sol- skygge analyse

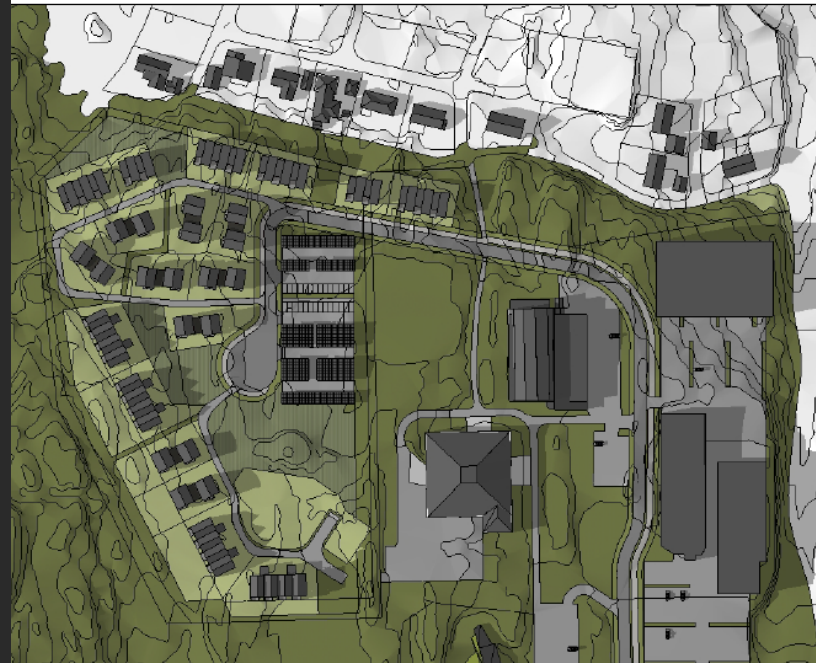
Foreløpig sol- og skyggeanalyse



22.april 12.00 sommertid



22.april 15.00 sommertid

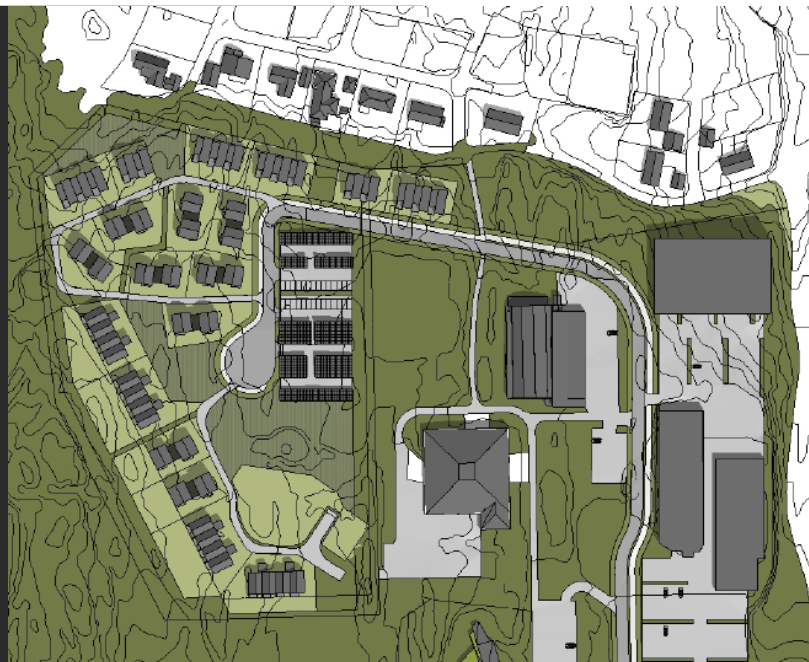


22.april 18.00 sommertid

Norconsult 

Sol- skygge analyse

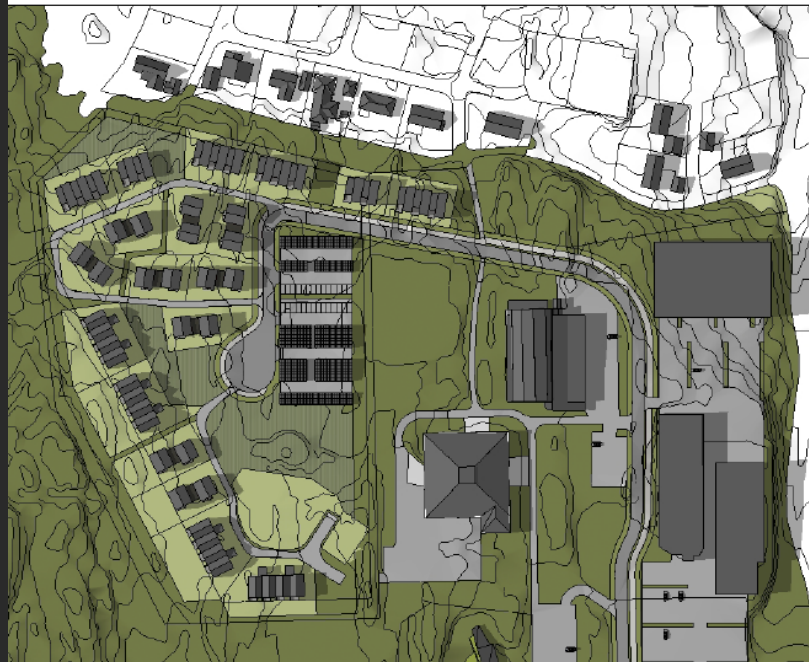
Foreløpig sol- og
skyggeanalyse



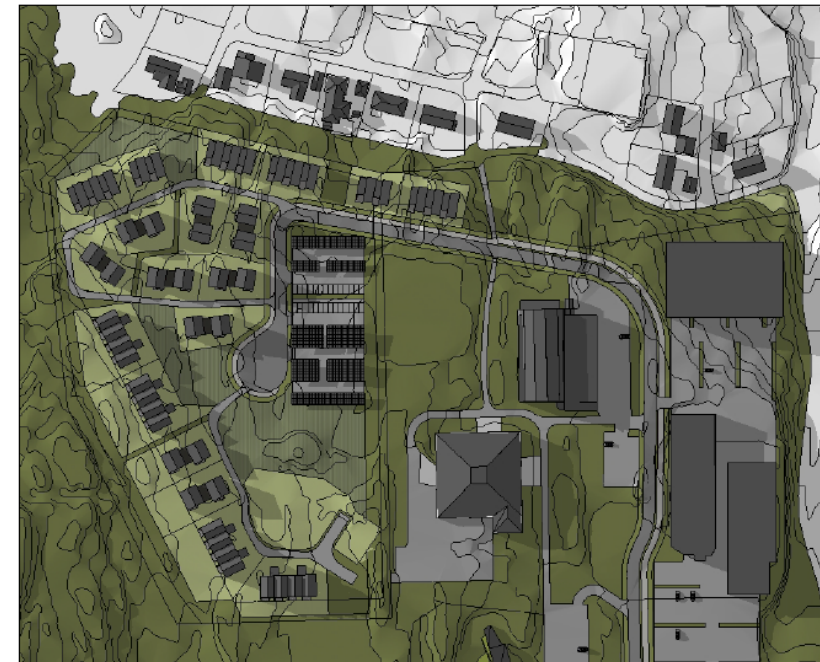
21.juni 12.00 sommertid



21.juni 15.00 sommertid



21.juni 18.00 sommertid

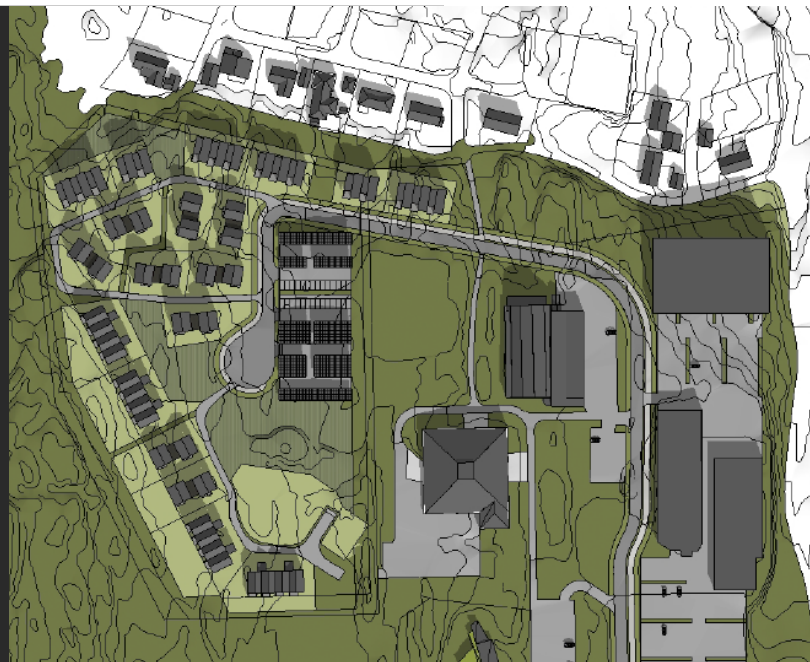


21.juni 20.00 sommertid

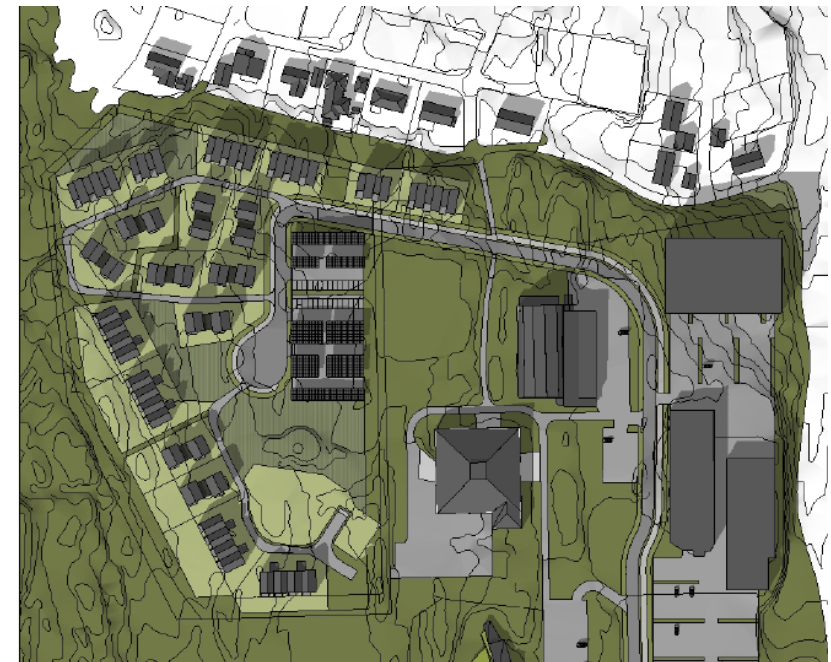
Norconsult 

Sol- skygge analyse

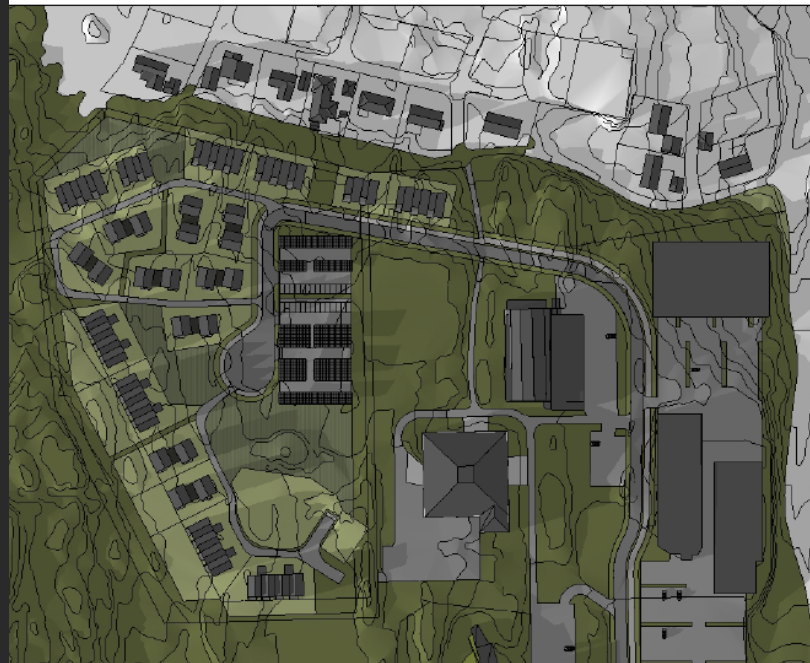
Foreløpig sol- og skyggeanalyse



22.september 12.00 sommertid



22.september 15.00 sommertid



22.september 18.00 sommertid

Knutepunkthuset

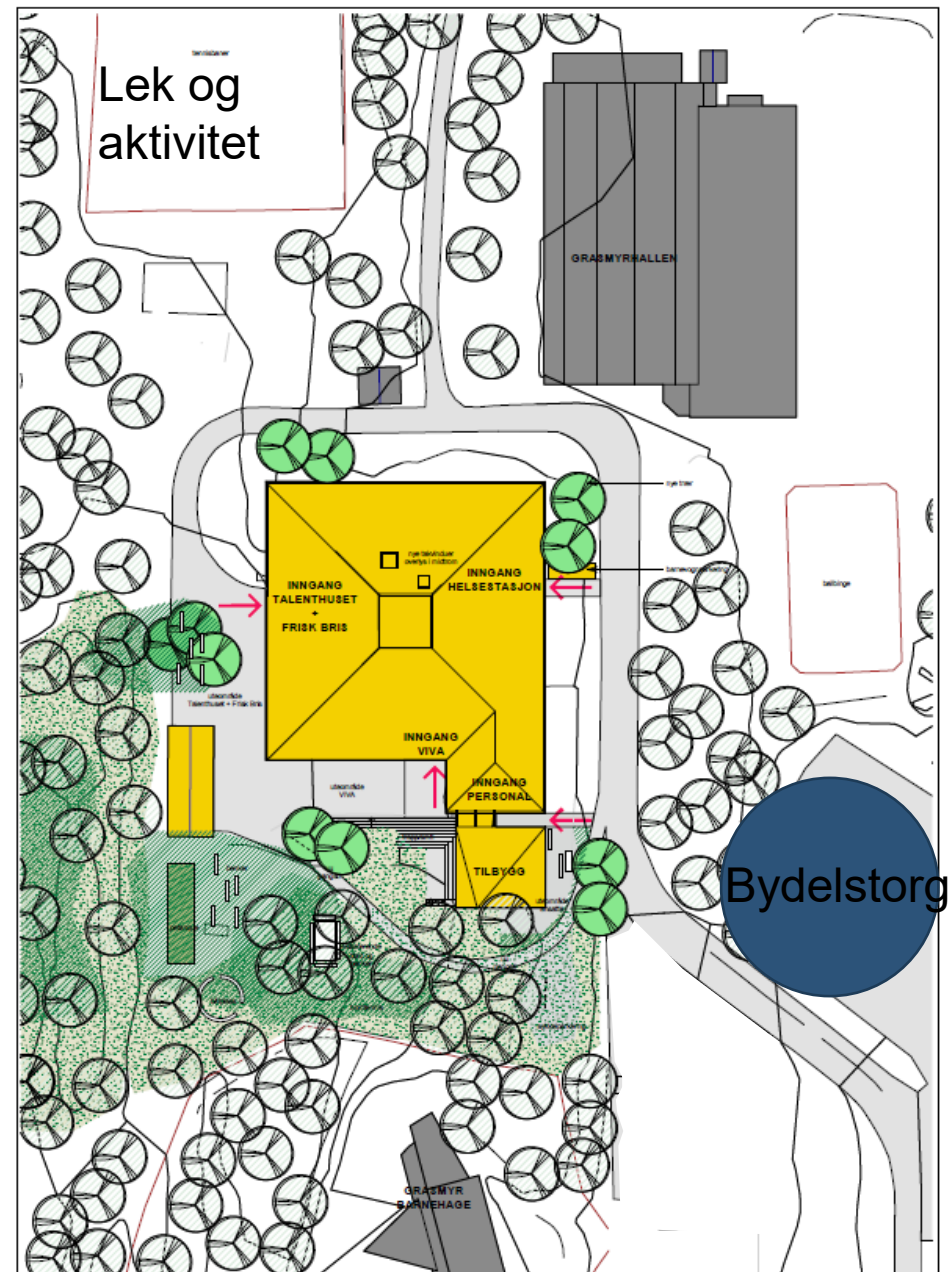
Reguleringsplanen tilrettelegger for utviklingen av Knutepunkthuset.

Inneholder bla.:

- Frisk Bris
- Helsestasjon, Familieteamet
- Voksenopplæring (ca. 150 elever)
- Talenhuset for ungdom
- M.fl.

- Ombygging 2021/2023, ferdig 2023

- Skal ha utearealer, lek- og aktivitet og behov for skjerming mot boligområde
- Avklare bruk av det gamle tennisområdet/grusplass
- Bydelstorg: Benker og plass for bruk til høytider, uteopphold, eventuelle forslag?



Norconsult 

Tidsfrist for innspill 01.11.2021

Skriftlig uttalelse eller spørsmål til planoppstart sendes til plankonsulent Aleksander Styrvold Kristoffersen på e-post: *52101256@norconsult.com*

evt. pr brev til:

Norconsult AS Postboks 35 Fritzøe Brygge 3285 Larvik innen **15.10.2021**.

Kopi sendes til postmottak@bamble.kommune.no, eller per post til Postboks 80, 3993 Langesund.



Vår kunnskap bidrar til et mer verdifullt samfunn