

Oppdragsgiver:	Bamble kommune
Oppdragsnavn:	Reguleringsplan Langesund sør
Oppdragsnummer:	619402-01
Utarbeidet av:	Sissel Nybro
Oppdragsleder:	Sissel Nybro
Tilgjengelighet:	Åpen

Detaljregulering Langesund sør

Nytt byggeområde Langesund bad, område B8

Sammenlikning av alternativ 1 og alternativ 2

1. NYTT BYGGEOMRÅDE VED LANGESUND BAD, B8	1
2. SAMMENLIKNING AV ALTERNATIVENE	3
2.1. Fjernvirkning	4
2.2. Terrengtilpasning	6
2.3. Konsekvensvurderinger i strandsonen	9
3. OPPSUMMERING OMRÅDE B8	9

1. NYTT BYGGEOMRÅDE VED LANGESUND BAD, B8

Ca 8,5 daa av skogsområdet ved Langesund bad og Klamradalen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er samtidig vist med hensynssone naturmiljø og store deler av området ligger innenfor strandsonen/ 100 meters beltet. Det er høye naturverdier i hele område (A-verdier). Tomten ligger høyt og eksponert, med tett beliggenhet på Langesund bad og det historiske bygningsmiljøet.

Det går en eksisterende stiforbindelse øst-vest fra Langesund bad til Klamradalen og som fortsetter fra Klamradalen og inn i gatenettet i Langesund. Denne stiforbindelsen er mye i bruk og er vurdert å være en viktig og riktig avgrensing mellom et nytt utbyggingsområde og friområde/naturområde. Dette er også fremhevet av Fylkesmannen i et møte i planprosessen. I tillegg vurderes turdraget i Klamradalen å være et viktig turdrag inn i grøntområdet.

Innenfor formålet ligger det en eksisterende bygning, på en kolle sørvest på tomten. Denne skal rives.

Reguleringsplanen fremmes med 2 planalternativ for byggeområde B8:

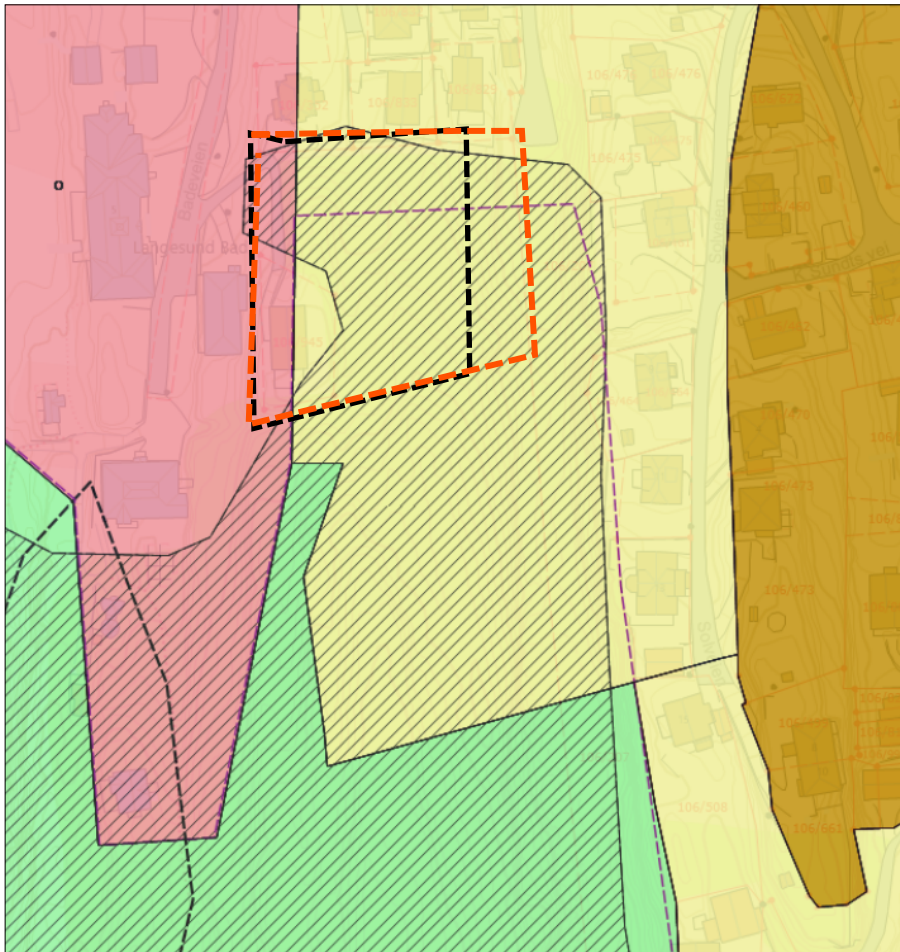
Alternativ 1: Reguleringsplan basert på et utbyggingsprinsipp fremmet av administrasjon i Bamble kommune, datert 08.05.19.

Alternativ 2: Reguleringsplan basert på Langesund bad Holdings utbyggingsønsker, datert 16.05.19.

Område for ny boligbebyggelse, B8, er lagt nord for stiforbindelsen øst-vest, og byggeområdet har et areal på ca 3,1 daa i alternativ 1 og 3,7 daa i alternativ 2. Alternativ 2 strekker seg lenger øst ned i Klamradalen.

Resterende del av område som er avsatt til boligbebyggelse i arealdelen er foreslått regulert til friområde.

Omregulering til byggeområde bolig gir store negative konsekvenser for naturmiljø.



Figur 1.1: Utsnitt kommuneplanens arealdel og ca angivelse av formålsområde B8, alt 1 (sort linje) og alt 2 (rød linje)

Asplan Viak har på vegne av Bamble kommune vist et prinsipp-løsning for en mindre utbygging som tilpasser seg terreng, landskap, natur- og kulturmiljø. Utbyggingsprinsippet er basert på en utbygging med leiligheter, som har vært bygningstypen Langesund bad Holding ønsker. Dette er lagt til grunn for alternativ 1.

Langesund bad Holding har ønsker om å bygge ut leiligheter på området, med et volum på ca 3800 m² bolig BRA (ca 35-40 leiligheter). I planprosessen har det vært dialog og bla. avholdt 5 møter med

Langesund bad Holding vedr. utbygging og regulering av byggeområdet. Det har kommet flere innspill til utbyggingsønsker i planprosessen. Det siste ble mottatt 16.05.19, og er lagt til grunn for alternativ 2. Utbyggingen som Langesund bad Holding ønsker inneholder større byggevolumer.

De to alternativene er presentert med separate planbeskrivelser, plankart og reguleringsbestemmelser.

Alternativene er sammenliknet i dette notatet.

2. SAMMENLIKNING AV ALTERNATIVENE

	Alternativ 1 Utbyggingsprinsipp fra Bamble kommune	Alternativ 2 Innspill Langesund bad Holding
Tomtestørrelse, B8	3,1 daa	3,7 daa
Plankart		
		Formålsgrænse og byggegrænse flyttet noe lenger syd. Ligger tettere opp mot sti. Formålsgrænse nærmere Klamradalen.
Type bebyggelse	Lavblokk eller konsentrert bebyggelse	Blokkbebyggelse
BYA	40%	35%
Byggehøyder	Mønehøyde: Kote +38 / kote +34 Gesimshøyde: Kote +34 / kote +31	Mønehøyde: Kote +41,5/ kote +36,5 Gesimshøyde: Kote +36,5 / kote +30
Ca antall boliger/ BRA	Ca 20 boliger, BRA 2000 m ²	Ca 36 boliger, BRA 3600 m ²
Parkering	Ihht krav i kommuneplan	Ihht krav i kommuneplan
Lekeplass	150 m ² lekeplass	150 m ² lekeplass
Bygningsutforming/ arkitektur	Tilpasses eksisterende bebyggelse på Langesund bad. Takvinkel 25-36 grader tilsvarende Langesund bad. Krav til takform og utforming.	Tilpasses eksisterende bebyggelse på Langesund bad. Krav til takform og utforming. Takvinkel er ikke definert, men gesims og mønehøyder åpner for vesentlig brattere takvinkel enn eksisterende bebyggelse LB – opptil 45 grader.

Omkringliggende bebyggelse	For eksisterende bebyggelse i nord vil ny bebyggelse medføre lang sammenhengende vegg i sør.	Byggehøyder noe høyere -> mer dominerende for eksisterende bebyggelse
Atkomst	Atkomst via Klotejordet. Intern atkomst i feltet til all bebyggelse mulig.	Atkomst via ny, parallell veg langs Klotejordet. Beredskapsveg må løses til alle bygg. Alternativ beredskapsatkomst via Klamradalen ikke aktuelt.
Uteopphold/ lek	Ihht kommuneplan. 30 m ² per boenhet. 150 m ² lekeplass	Ihht kommuneplan. 30 m ² per boenhet 150 m ² lekeplass
Bokvalitet / utsikt	Redusert utsikt fra illustrert prosjekt det utearealer ligger på eksisterende terreng. Annen bebyggelsesform kan gi bedre utsiktsforhold. Byggehøyder begrenser heving av bygg.	Utearealer er lagt høyere i terreng, slik at utsikt fra uteplasser og 1 etg blir noe bedre, men likevel ikke uhindret av bygg foran. For å opprettholde sammen antall etasjer er imidlertid byggehøyden økt, men konsekvenser som angitt.

2.1. Fjernvirkning

Det er laget 3D modell for begge alternativene. Nedenfor er de sammenliknet fra samme ståsted. Alternativ 2 har større volumer og høyere byggehøyder, og virker med dominerende i landskapet sett fra de fleste ståsteder.

Alternativ 1

Utbyggingsprinsipp fra Bamble kommune



Prinsippillustrasjon alternativ 1 sett fra Krogshavn
Bebyggelsen ligger under trekronenes silhuettlinje.
Bevering av vegetasjon i Klamradalen er viktig for å avdempesilhuettvirkning.

Alternativ 2

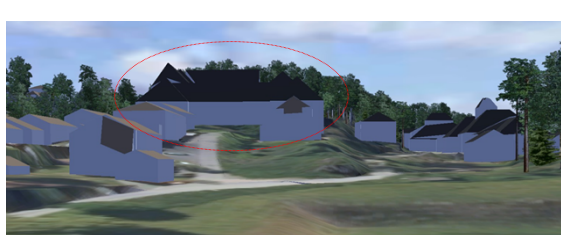
Innspill Langesund bad Holding



Langesund bads innspill, alternativ 2 sett fra Krogshavn
Bebyggelsen har et mer kompakt preg og møne strekker seg over trekronene.



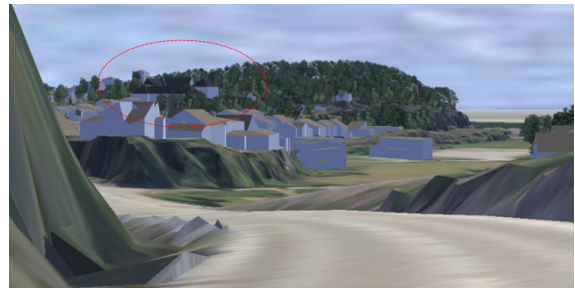
Prinsippillustrasjon alternativ 1 sett fra Badeveien



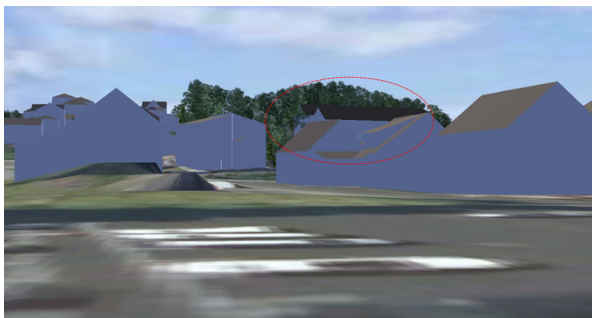
Langesund bads innspill alternativ 2 sett fra Badeveien
Den grønne silhuetten brytes i Klamradalen. Høydevirkning av økte byggehøyder oppleves markant.



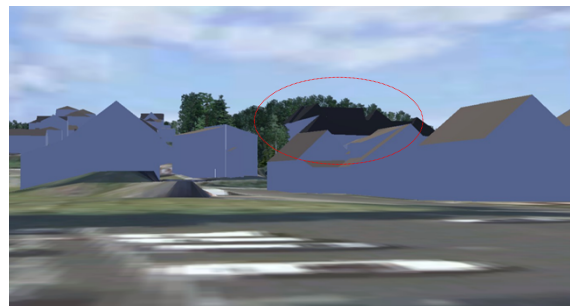
Prinsippillustrasjon alternativ 1 sett fra Bambleveien



Langesund bads innspill alternativ 2 sett fra Bambleveien



Prinsippillustrasjon alternativ 1 sett fra p-plass v/ Rådhuset



Langesund bads innspill alt 2 sett fra p-plass v/Rådhuset



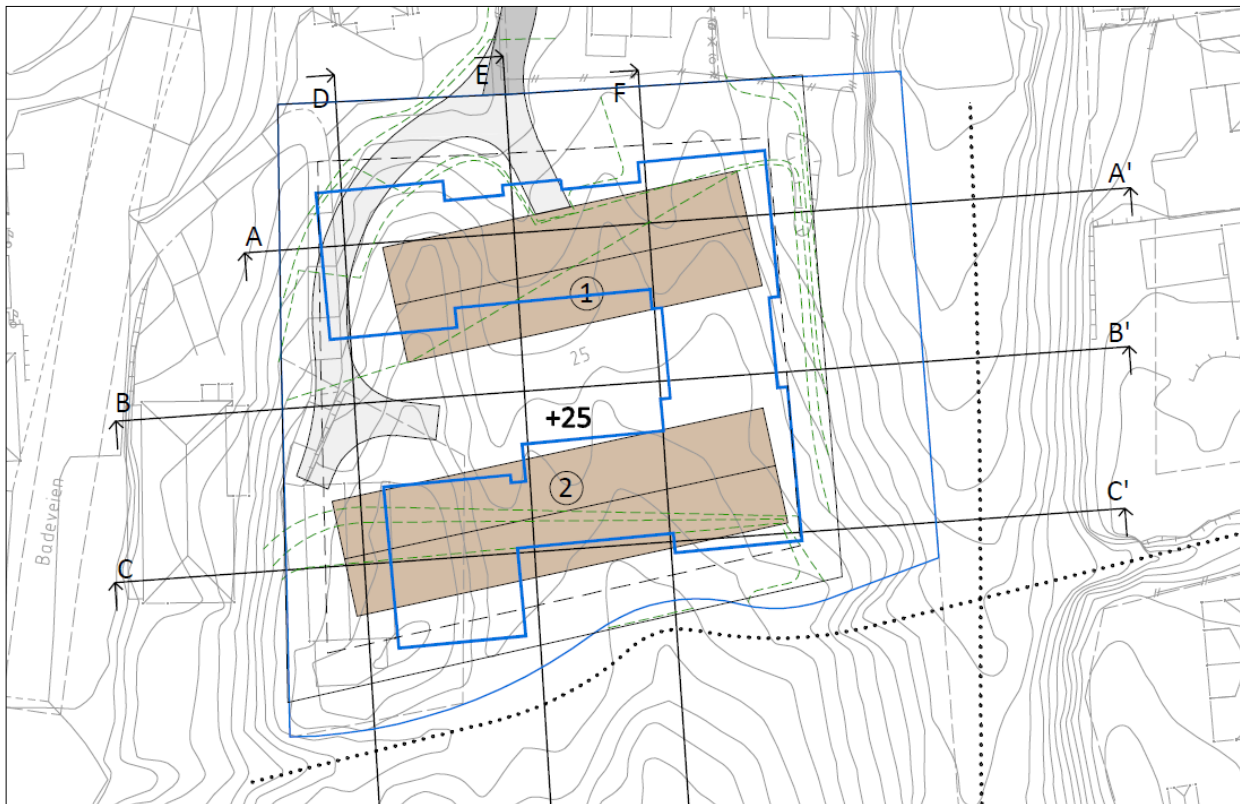
Prinsippillustrasjon altarnativ 1 Fugleperspektiv



Langesund bads innspill alt 2 sett fra fugleperspektiv

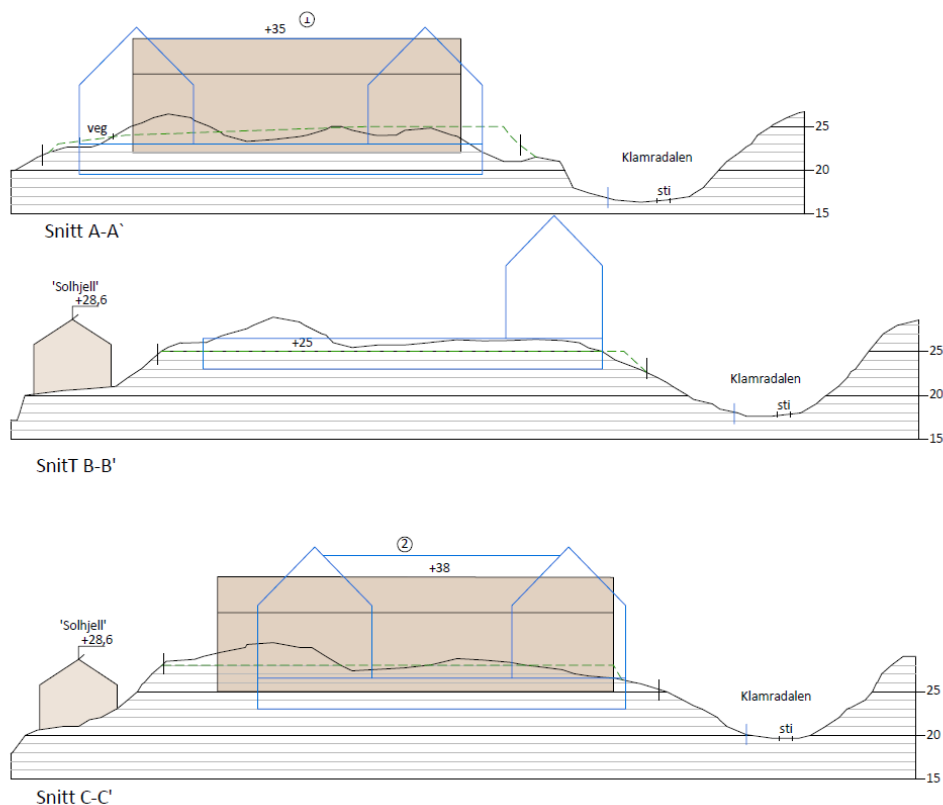
Begge alternativene viser en utbygging som bryter med skala på småhusbebyggelsen i Langesund. Langesund bad har i dag relativt store volumer, og utbyggingsområdet er i stor grad knyttet mot dette området. Alternativ 2 har en skala som også går utover volumene på Langesund bad. Alternativ 1 viser et bedre tilpasset utbyggingsvolum.

2.2. Terrengetilpasning



Illustrasjonen viser de to planalternativene samlet. Planalternativ 1 sine bygg er markert med fargede flater og formålsgrense i sort linje. Planalternativ 2 siden bygge er markert med blå strek og formålsgrense blå linje.

Planalternativ 2 har formålsgrense tettere på Klamradalen og stiforbindelse mot sør.

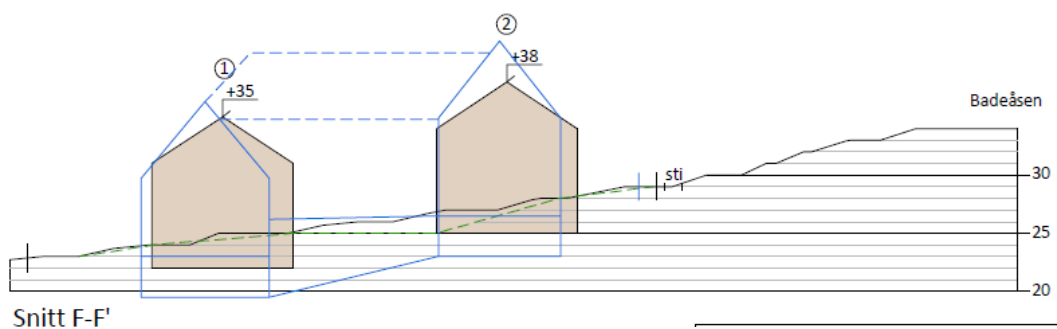
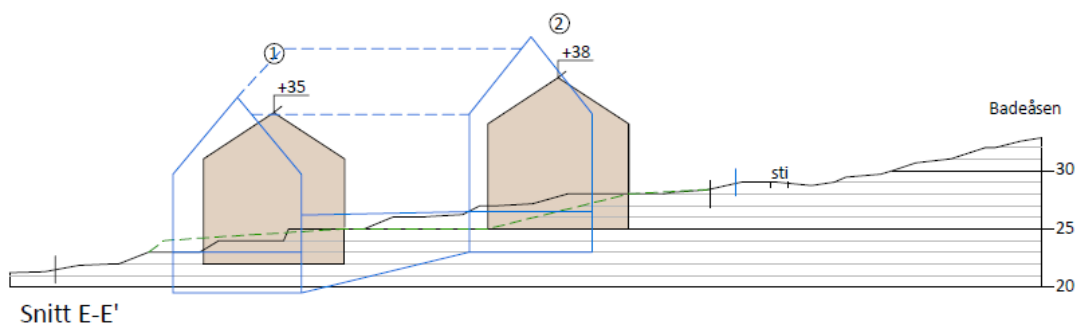
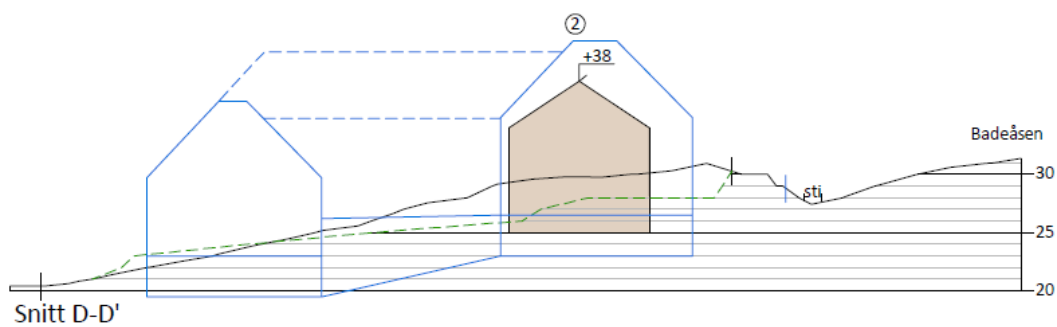


Tverrsnitt gjennom tomta i øst-vest retning.

Planforslaget 1 markert med fargede flater, planalternativ 2 markert med blå strek. Formålsgrense for planalternativ 2 ned mot Klamradalen er markert med blå strek.

I planalternativ 2 vil Klamradalens funksjon som turdrag forringes kraftig, ved at landskapsrommets ene side kan opparbeides til hageareal og trolig vil naturpreget og miljøverdier i Klamradalens vestre side forsvinne. Byggehøyder i alternativ 2 har økt høydevirkning i forhold til omkringliggende bebyggelse. Kantsonene mot dalen kunne vært regulert friområde for bedre å ivareta landskapsrom og naturmiljø. Dette er ivaretatt i alternativ 1, men ikke i alternativ 2.

Takvinkelen er også vesentlig brattere enn hva man finner i eksisterende bygningsmiljø og gjør at nybyggene vil avvike fra Langesund bad til tross for at takformen er den samme. Takvinkelen innenfor området burde være den samme som på bygningsmiljøet på Langesund bad, og vært redusert til mellom 30-36 grader for bedre tilpasning.



Tverrsnitt gjennom tomta i nord-sør retning.

Planalternativ 1 markert med fargede flater, planalternativ 2 markert med blå strek.

Planalternativ 1 er forutsatt med underetasje i terreng som enten kan benyttes til boareal eller parkering. Planalternativ 2 er plassert høyere i terreng og er planlagt med brattere takvinkler som gir økt høydevirkning i forhold til omkringliggende bebyggelse. Mønehøyden er høyere i alternativ 2.

2.3. Konsekvensvurderinger i strandsonen

Henviser til tekstlige vurderinger som ligger i planbeskrivelsene. Her presenteres bare en kort oppsummering.

	Alternativ 1 Utbyggingsprinsipp fra Bamble kommune	Alternativ 2 Innspill Langesund bad Holding
Konsekvenser naturmiljø	Store konsekvenser (4/---)	Store konsekvenser (4/---)
Konsekvenser friluftsliv	noe konsekvenser (1 minus/-)	noe konsekvenser (1 minus/-)
Konsekvenser landskap	noe konsekvenser (1 minus/-)	noe konsekvenser (1 minus/-)
Konsekvenser kulturmiljø	noe konsekvenser (1 minus/-)	noe konsekvenser (1 minus/-)
Prioritering	1	2

Begge alternativer har konsekvenser for de ulike temaene, og på tross av at vurderingene av konsekvensgrad faller ut like, vektet planalternativ 2 som dårligere på bakgrunn av større omfang på påvirkning, større arealbeslag og større nærføring til stiforbindelser i området.

3. OPPSUMMERING OMRÅDE B8

Reguleringsplanen legger opp til å regulere byggeområde bolig i et område med høye naturverdier og som ligger innenfor strandsonen. Område er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Inngrep i området med nasjonale interesser bør i størst mulig grad unngås. Om det velges å legge til rette for boliger i et område med konflikter med nasjonale interesser, bør utnyttelsen av området være god. Samtidig er det viktig å ivareta andre verdier i omkringliggende områder, som turdrag og kulturhistoriske verdier ved Langesund bad.

Alternativ 1 i planforslaget viser en prinsippløsning hvor boligtetthet er tilpasset tomtestørrelse og terreng på en best mulig måte, utifra konseptet med oppføring av leilighetsbygg. Fremdeles har planforslaget store konsekvenser for naturmiljø, og noe konsekvenser for andre tema som friluftsliv, kulturmiljø og landskapsbildet. I tillegg vil det være konsekvenser for nærliggende eksisterende bebyggelse.

Alternativ 2 basert på Langesund bad Holding utbyggingsønsker viser en tilpasning til terreng med avtrappet bebyggelse. Alternativ 2 har imidlertid forslag til byggehøyder 2,5 m høyere enn alternativ 1, noe som er negativt i forhold til temaene landskapsbildet og kulturmiljø, knyttet til noe større silhuett- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende volumer i kulturmiljøet Langesund bad. Konsekvenser for naturmiljø er som i alternativ 1, store. Oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal og lekeplass krever et større byggeområde enn alternativ 1 og alternativ 2 strekker seg lenger ut i naturområdene enn hva alternativ 1 gjør.

Alternativ 2 er samlet sett vurdert til å vise et for stort utbyggingsvolum på denne tomten utifra de detaljene vi nå kjenner til. Planleggers faglige anbefaling er at dersom det skal åpnes for bebyggelse i området, anbefales det å legge til rette for bebyggelse ihht reguleringsplanens alternativ 1.

Et alternativ til utbygging er å opprettholde dagens situasjon og regulere område til friområde. Med denne løsningen blir tilgjengeligheten til hele friområdet med eksisterende stier opprettholdt, det blir ingen inngrep i naturmiljøet eller landskapsmessige konsekvenser. Ved en slik løsning legges det ikke til rette for utvikling av nye boliger i et området som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, som er en utviklingsmulighet som Langesund bad Holding har fått forventinger til gjennom arealdelen og tidligere oppstartende reguleringsplanprosesser.

01	20.05.19	Nytt dokument	SN	ÅMF
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS