

Bamble kommune

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN LANGESUND SØR ALTERNATIV 2

Dato: 20.05.19, revidert i henhold til Formannskapsvedtak 06.06.19
Versjon: 02



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Bamble kommune
Tittel på rapport: Planbeskrivelse reguleringsplan Langesund sør alternativ 2
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Langesund sør
Oppdragsnummer: 619402-01
Utarbeidet av: Sissel Nybro
Oppdragsleder: Sissel Nybro
Tilgjengelighet: Åpen

VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UARBEIDET AV	KS
02	17.06.19	Revidert ihht Formannskapsvedtak 06.06.19	SN	BW
01	20.05.19	Nytt dokument	SN	BW

Forord

Reguleringsplan for Langesund sør består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplanen fremmes med to alternativ for området B8. Alternativ 1 omfatter en løsning fremmet av Bamble kommune. Alternativ 2 er basert på utbyggingsønsker fra Langesund bad Holding. Alternativ 3 er basert på vedtak i Formannskapet 06.06.19 hvor B8 endres til grøntområde med byggeforbud. Denne beskrivelsen omhandler [alternativ 2](#).

Planen har blitt utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Bamble kommune.

Planen er revidert i henhold til vedtak i Formannskapet 06.06.19. Som følge av vedtaket er det gjort endringer i beskrivelse, bestemmelser og plankart for verneverdig bebyggelse, endringer av opparbeidelsesstandard til sti gjennom Klamradalen og utarbeidet et alternativ 3.

Skien, 20.05.2019, revidert 17.06.19

Sissel Nybro
Oppdragsleder

Björg Wethal
Kvalitetssikrer

Innhold

1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN.....	5
2.1. Hensikten med planen.....	5
2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
2.4. Utbyggingsavtaler	5
2.5. Krav om konsekvensutredning	5
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
3.1. Overordnede planer og formål.....	6
3.2. Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.....	6
3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	7
3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
3.6. Eiendomsforhold.....	7
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	8
4.2. Historikk og tidligere bruk av området	9
4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.4. Stedets karakter og landskap.....	9
4.5. Kulturminner og kulturmiljø	10
4.6. Naturverdier	11
4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
4.8. Trafikkforhold	12
4.9. Barns interesser	13
4.10. Sosial infrastruktur.....	13
4.11. Universell tilgjengelighet	13
4.12. Teknisk infrastruktur.....	13
4.13. Grunnforhold	13
4.14. Støyforhold	14
4.15. Luftforurensning	14
4.16. Elektromagnetisk stråling	14
4.17. Risiko- og sårbarhet	14
4.18. Næring	15
4.19. Analyser/utredninger.....	15
5. PLANPROSESSEN.....	16
5.1. Oppstartsmøte.....	16
5.2. Medvirkningsprosess	16
5.3. Sammenstilling av innkommende merknader.....	17
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET, ALTERNATIV 2	25
6.1. Planlagt arealbruk.....	25
6.2. Eksisterende boligområder.....	25
6.2.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 innenfor hensynsone kulturmiljø H_570 ..	26

6.2.2.	Boligbebyggelse, B1 innenfor hensynsone kulturmiljø H570	28
6.2.3.	Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8-BFS18	29
6.2.4.	Boligbebyggelse, B2-B7	29
6.2.5.	Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1	30
6.3.	Nye byggeområder	31
6.3.1.	Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1: Nytt byggeområde i Åshusveien	31
6.3.2.	Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad	34
6.4.	Bobilcamping og parkering «Rotet», Kombinert formål; friområde/parkering, GAA1	45
6.5.	Trafikale forhold	45
6.5.1.	Kjøreveier	45
6.5.2.	Parkering	47
6.5.3.	Trafikksikkerhet	49
6.5.4.	Kollektivtilbud	49
6.6.	Grønnstruktur	50
6.6.1.	Friområder	50
6.6.2.	Grønnstruktur	50
6.6.3.	Lekeplasser	50
6.6.4.	Stier	51
6.7.	Hensynssoner og sikringssoner.....	53
6.7.1.	Sikringssone frisikt, H140.....	53
6.7.2.	Sikringssone VA-anlegg, H190_1 – H190_2	53
6.7.3.	Fareområde flom, H320_1	53
6.7.4.	Hensyn bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_7	54
6.7.5.	Hensyn bevaring kulturmiljø, H570	54
6.8.	Kulturminner og kulturmiljø	54
6.8.1.	Langesund sentrum	54
6.8.2.	Langesund bad	54
6.8.3.	Automatisk fredede kulturminner	54
6.9.	Offentlige infrastruktur og anlegg	54
6.9.1.	Energianlegg – trafo, BE.....	54
6.9.2.	Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	55
6.9.3.	Plan for avfallshenting	55
6.10.	Boligmiljø/bokvalitet.....	55
6.11.	Barn og unges interesser og folkehelse.....	55
6.12.	Miljøoppfølging.....	56
6.12.1.	Naturmangfoldloven.....	56
6.12.2.	Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen	56
6.12.3.	Forurensing	57
6.12.4.	Støy	57
6.12.5.	Overvann.....	57
6.13.	Universell utforming	57
6.14.	Sosial infrastruktur.....	57
6.15.	Kriminalitetsforebygging.....	57
6.16.	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	57
6.17.	Rekkefølgebestemmelser	58
7.	KONSEKVENsutredning	58
8.	AVSLUTTENDE KOMMENTARER	59

Planbeskrivelse

1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanen legger til rette for bevaring og utvikling av eksisterende boligområder, med den hensikt å ivareta Langesund som en intim småhusby. Det legges til rette for 2 nye utbyggingsområder for bolig, samt muligheter for fortetting innenfor deler av planområdet.

Det er gjennom planen regulert store sammenhengene friområder, samt at eksisterende og nye stiforbindelser sikrer tilgang og bruk av disse områdene. Store områder med verdifullt naturmiljø er sikret gjennom hensynsoner. Det er lagt til rette for en ny mindre lekeplass i Furulundveien, samt sikring av snarveier og smett i boligområdene.

Det er lagt til rette for gateparkering i Skougaards gate og noen nye parkeringsplasser for å bedre parkeringskapasiteten. Det er gitt bestemmelser som skal sikre at beboerparkeringer ved videre utvikling må løses på egne tomter. På området «Rotet» er det lagt til rette for bobilparkering og turparkering.

Parkering på Rotet, samt 2 nye utbyggingsområder vil gi noe økt trafikk i boliggatene.

Nye boliger ved Langesund bad medfører del av skogsområde i Badeåsen med nasjonale naturverdier bygges ned.

2. BAKGRUNN

2.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby samtidig som det legges til rettet for utvikling, ivareta friluftsliv og naturverdier, vurdere utnyttelse av den gamle fyllplassen «Rotet» og vurdere område for boligutvikling ved Langesund bad.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Asplan Viak AS utarbeider reguleringsplanen på vegne av Bamble kommune.

2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Bamble kommune vedtok i Teknisk utvalg 13.04.18 å innføre midlertidig bygge- og deleforbud som omfattes av hele planområdet.

Det har tidligere vært påbegynt planarbeid for område ved Langesund bad. Dette området inngår nå i reguleringsplan for Langesund sør. Det har i planprosessen vært dialog med utbygger i forhold til utvikling av området ved Langesund bad.

2.4. Utbyggingsavtaler

Det er ikke utarbeidet noen utbyggingsavtaler i forbindelse med planarbeidet. Det antas behov for utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging på område ved Langesund bad.

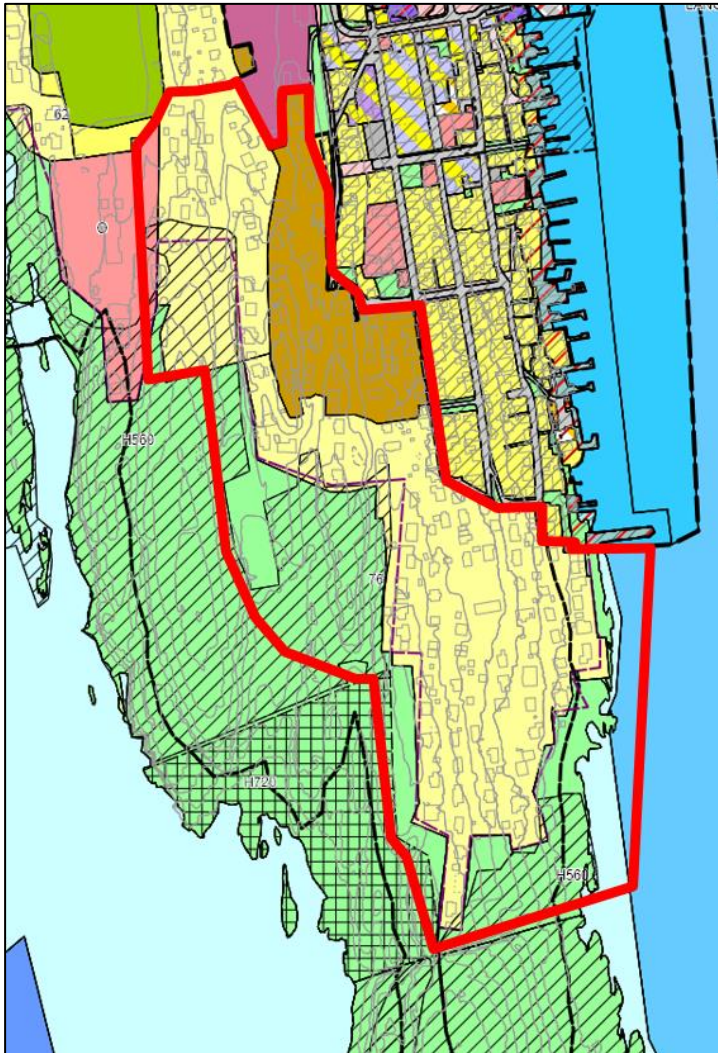
2.5. Krav om konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning av reguleringsplanen. Se punkt 7.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1. Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.15 gjelder for området. Arealformål i planområdet er sentrumsformål, boligbebyggelse, friområde. Friområdet og deler av boligbebyggelse (ubebyggt område ved Langesund bad) er angitt med bevaring naturmiljø. Grense for strandsone går igjennom planområdet, hvor bl.a. boligområdet ved Langesund bad ligger innenfor strandsonen. Eksisterende kyststi er delvis innenfor planområdet.



Figur 3-1: Utsnitt kommuneplanens arealdel

Areal- og transportplan (ATP) for Grenland 14.06.2014 ble lagt til grunn for arbeidet med utforming av kommuneplanens arealdel.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

Planen grenser til reguleringsplanen Langesund sentrum, plan ID 218.

3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen igangsatte planarbeid i nærheten.

3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Følgende planer er relevant i planarbeidet:

- Byggeskikkveileder for Langesund.
- Energi og klimaplan for Bamble kommune, 25.03.10.
- Friluftspan 2015-2019, 12.05.16.

3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- for styrking av barn og unges interesser
- for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark

Følgende statlige planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- for klima- og energiplanlegging i kommunene
- for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø*

*Oslofjordregionen har strengest føringer, og rikspolitiske retningslinjer fra 1993 videreføres.

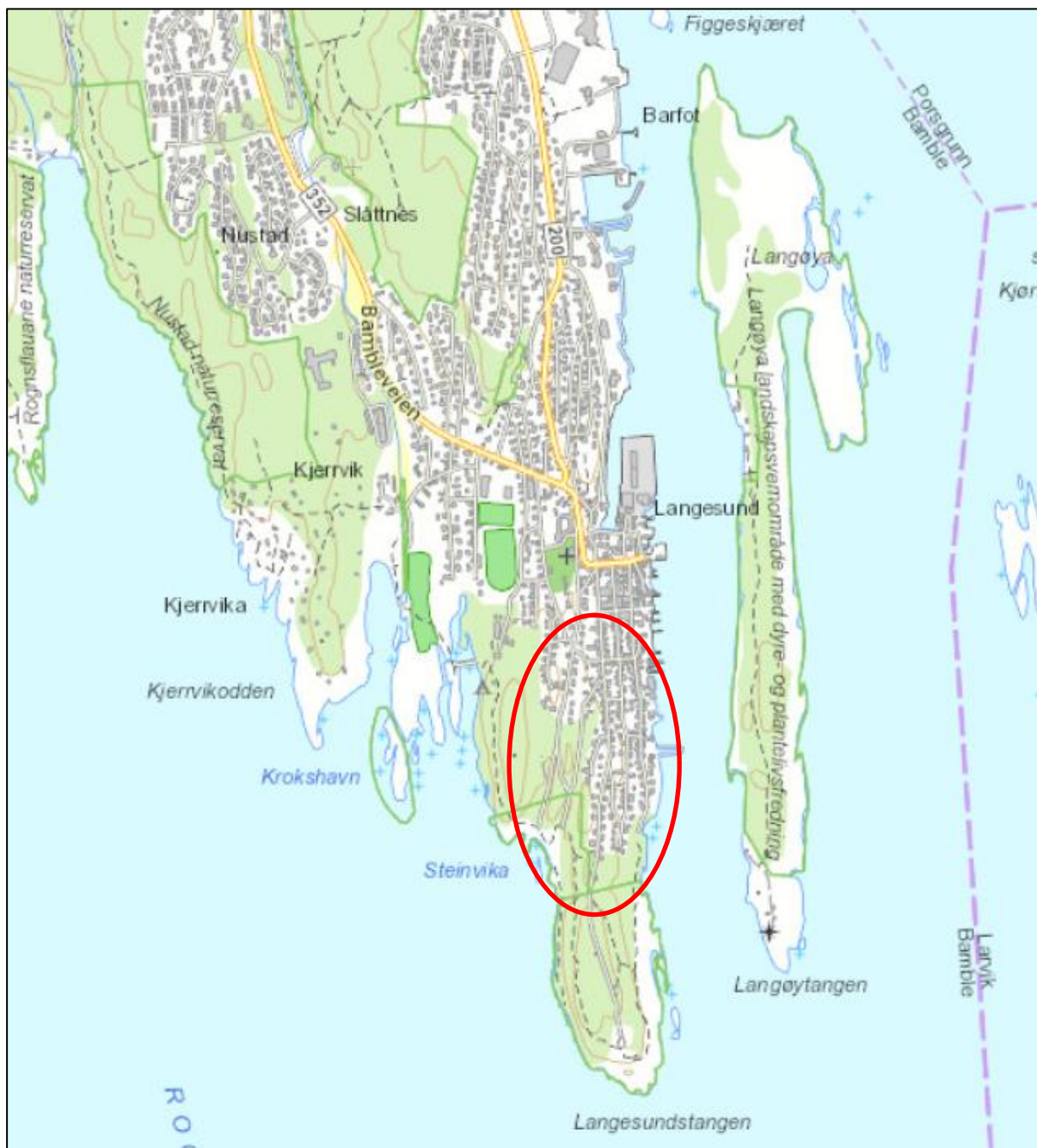
3.6. Eiendomsforhold

Bamble kommune er hjemmelshaver til friområder og gategrunn innenfor planområdet. Langesund Bad Holding AS er i eiendomsregisteret registrert som fester på eiendommen ved Langesund bad. For øvrig er det private enkelttomter innenfor planområdet.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger sør for Langesund sentrum og omfatter eksisterende bebyggelse, samt areal for friområder i vest og syd. Planområdet er ca. 185 daa.



Figur 4-1: Planområdets beliggenhet i Bamble kommune (kilde: web-kart Bamble kommune)

4.2. Historikk og tidligere bruk av området

Deler av planområdet har bebyggelse tilbake fra slutten av 1800-tallet, ellers er bebyggelsen oppført i mange tidsepoker helt frem til i dag. Den eldste bebyggelsen ligger ned mot sjøen i tilknytning til Vaterlands gate og er en forlengelse av den eldre bebyggelsen i Langesund sentrum.

I midtre del av planområde ligger det en gammel deponi plass i friområdet (Rotet). Det er mange år siden det var fyllplass i området, de siste årene er det stort sett fylt overskuddsmasser fra VA-anlegg og andre kommunaltekniske anlegg i området.

Friområdene i planområdets ytterkant har tilknytning med stiforbindelser til historiske områder som Langesund bad, Tangen fort og Steinvika. Rett vest for planområdet ligger Langesund bad oppført på slutten av 1800-tallet.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag eksisterende boligområder. Planområde grenser til eksisterende bebyggelse og Langesund sentrum i nordøst, mot Langesund bad i nordvest og ellers mot friområder i syd og vest.

4.4. Stedets karakter og landskap

Planområdet har mange ulike kvaliteter. Småskala boligbebyggelse, både av eldre og nyere karakter omkranset av store viktige friluftsområder med høye naturverdier.

Den eldste bebyggelsen i planområdet ligger i forlengelse av områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, regulert i reguleringsplan for Langesund sentrum. I planområdet for øvrig er det bebyggelse av nyere tid, og med noe variert bygningsutforming. Bygningsstruktur og utforming av bebyggelsen langs hele høydedraget vest for Langesundet er med på å definere Langesunds karakter som småhusområde. En stor del av den eksisterende bebyggelsen har god utsikt mot sjøen. Bebyggelsen ligger østvendt og derav noe mindre kveldssol for deler av området.

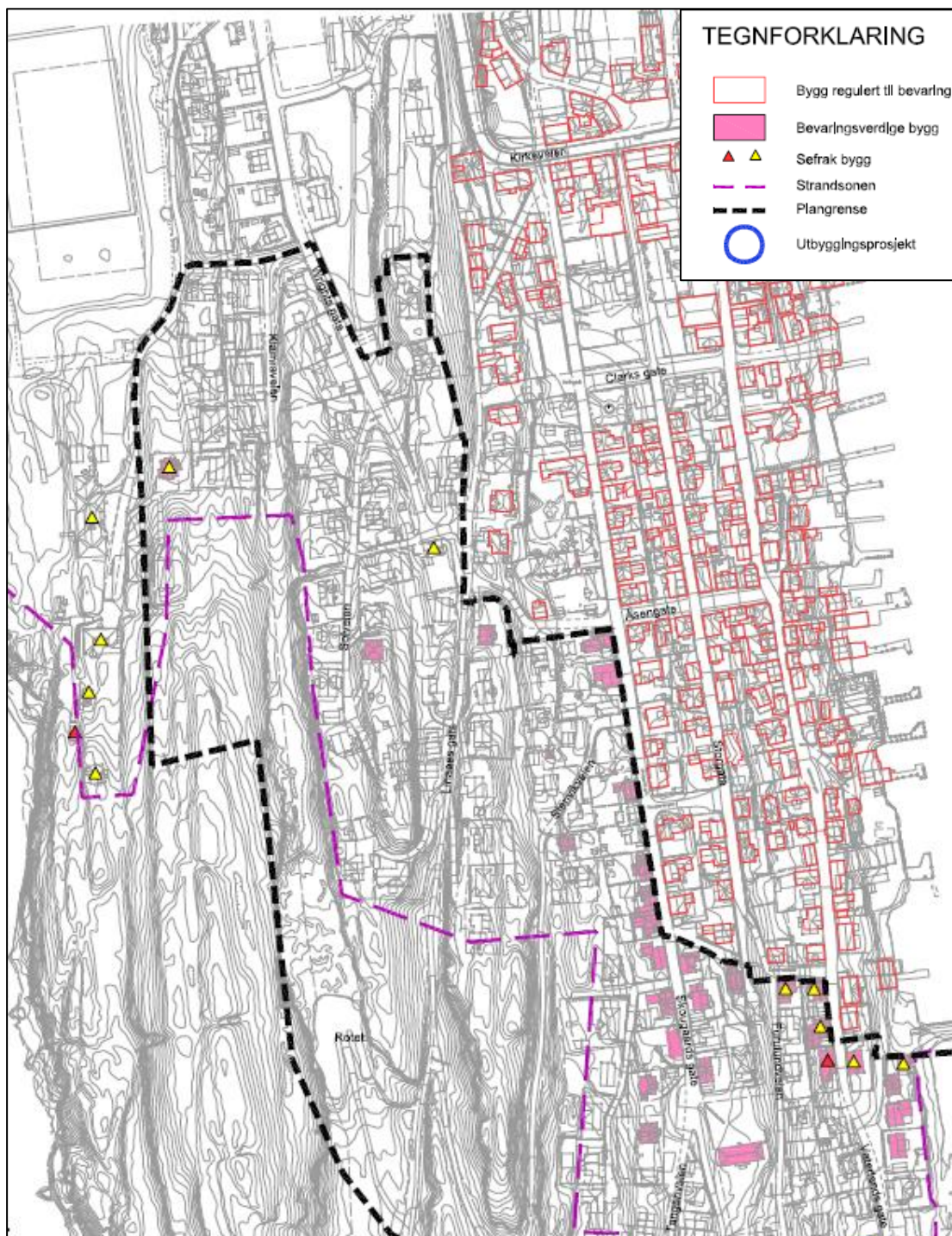
Planområdet strekker seg fra sjøen i øst oppover til toppen av åskammen rett øst for Langesund bad. Store deler av planområdet og eksisterende bebyggelse er godt synlig fra Langesundet og Langøya. Fra syd og vest fremstår området som grøntområder. Fra vest kan en se Langesund bad fra sjøsiden, med grønne åser i bakgrunnen. De grønne åskammene er viktige rammer for bebyggelsen, og bebyggelsen underordner seg landskapet og vegetasjonen slik at Langesund sett fra sjøsiden har et grønt preg. I planområdet er det registrert flere områder med natur av nasjonal verdi (A-lokaliteter). Disse områdene henger sammen med naturreservatet i sør og naturområder i vest. Se kapittel 4.6

De søndre delene av planområdet inngår i Geoparken. Geoparkens avgrensning i planområdet er i stor grad sammenfallende med områdene som er friområder.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse i planfasen.

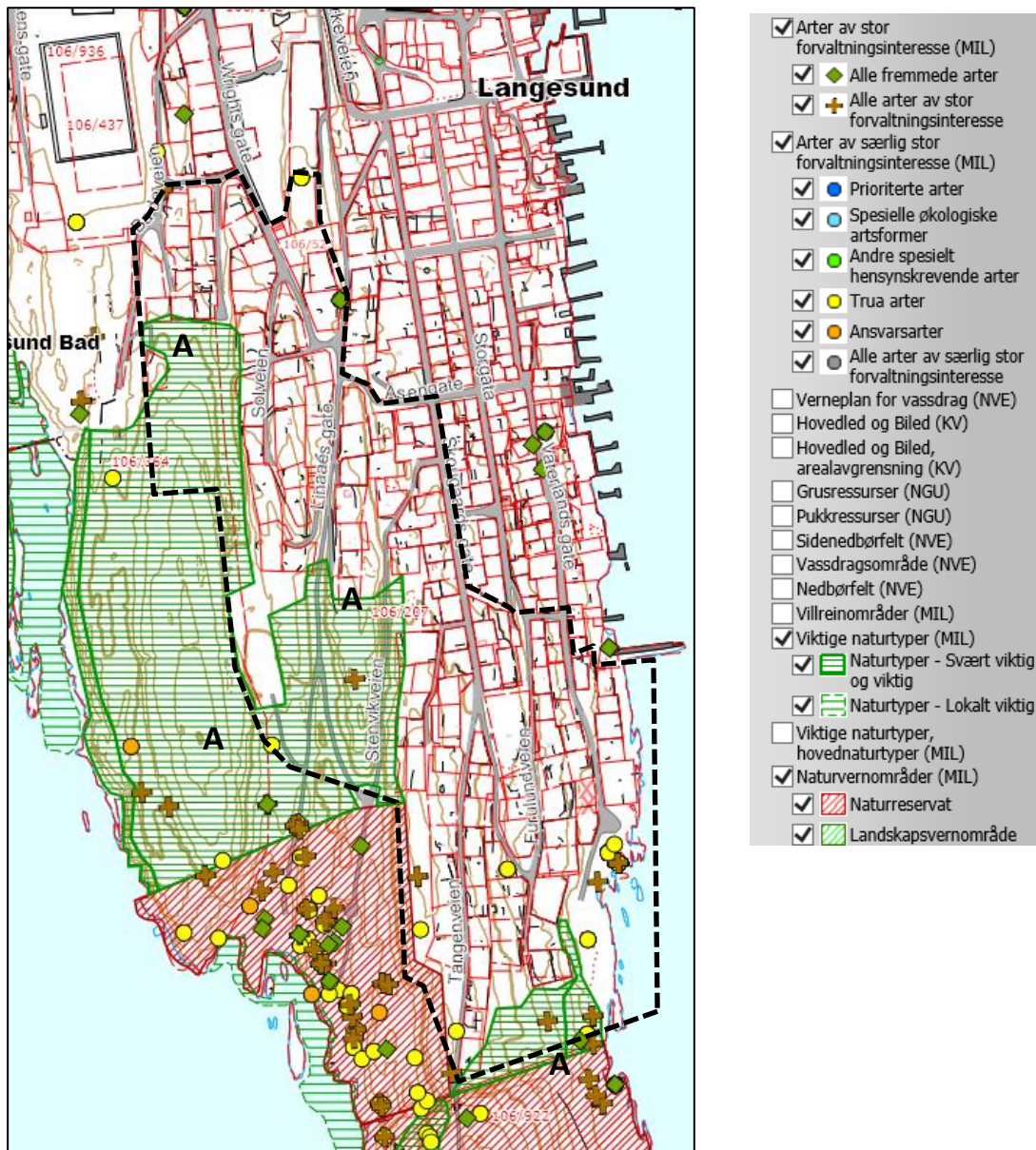
SEFRAK-registeret er en registrering av bygg oppført før 1900. Det er noen SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet, samt bygningene på Langesund bad rett utenfor planområdet. I tillegg er det gjort en vurdering av bygninger med kulturhistorisk verdi og bygningsmiljøet som helhet i tidligfase i planarbeidet. Innenfor planområdet ligger det flere bygg oppført etter 1900 som er funnet å ha en kulturhistorisk verdi. Bevaringsverdige bygg er markert i kart. Se Figur 4-2.



Figur 4-2: Registrerte Sefrak-bygninger og andre bevaringsverdige bygninger i planområdet

4.6. Naturverdier

Det er utarbeidet et eget notat for naturmangfold som er vedlagt planen. I planområdet er det registrert store sammenhengende naturområder med nasjonal verdier (A). Rett sør for planområdet er det naturreservat. Se Figur 4-3.



Figur 4-3: Registrerte naturverdier (kilde: web-kart Bamble kommune)

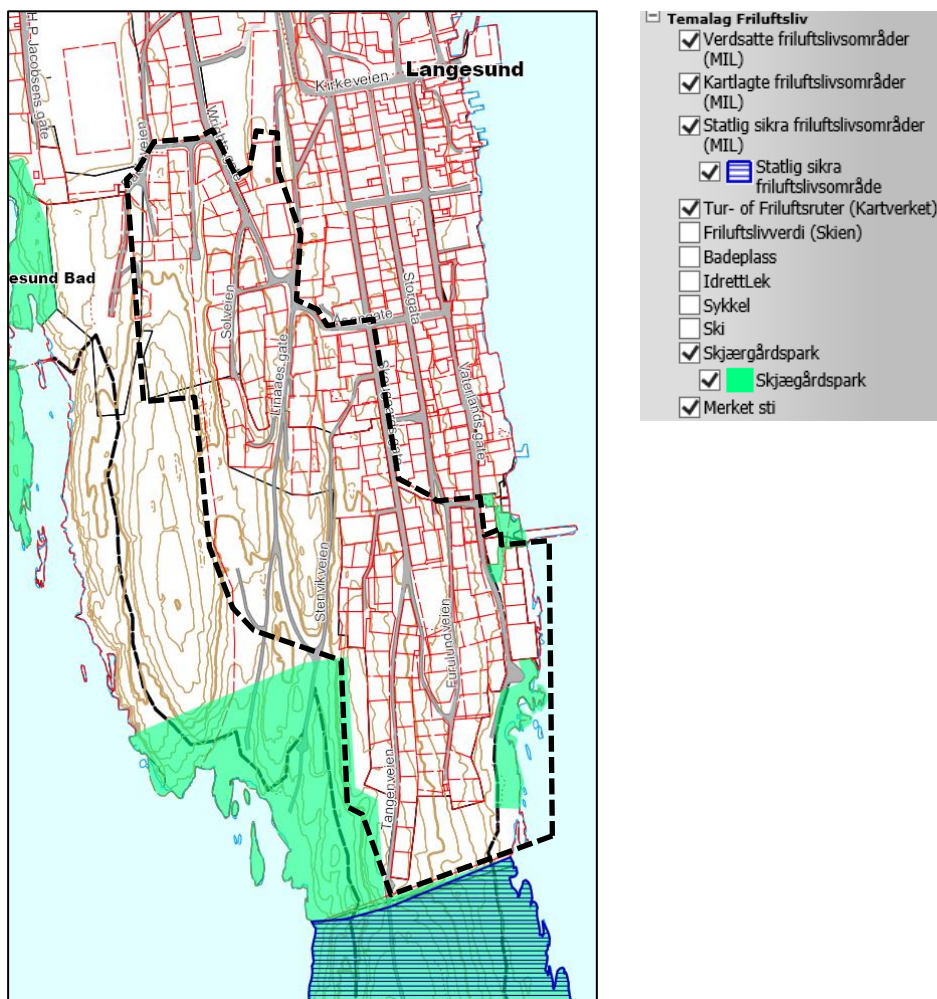
I planprosessen er det gjennomført befaring i områdene, og verdisetningen «A» er vurdert å være korrekt verdi. Lokaliteter og lokalitetsavgrensningene er vurdert, og dette har medført mindre justeringer. Utenfor planområdet i vest er det ved befaring registrert en kalklindeskog, som er en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven. Helt nordøst området, øst for Langesund bad, er det registrert knauser med lind og hassel innenfor naturtyperlokalitet med verdi A. Potensiale for rødlistede arter av jordboende sopp i disse områdene er spesielt stor. Midt i planområdet, ved Steinvikveien, er naturområdet utvidet noe østover i et ubebygde område.

Artsregistreringer er gjennomført i naturreservatet, og sees som punkter på Figur 4-3. Det er sannsynlig at artsmangfoldet er av tilsvarende omfang i resterende deler av A-lokaliteten om disse områdene hadde blitt kartlagt like detaljert som det er gjort i Naturreservatet.

4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Områdene i syd og vest, samt på utsiden av planområdet, er svært viktige friområder for Langesund og Grenland, med blant annet opparbeidet Kyststi og tilrettelagte turområder. Kyststien starter i forlengelsen av Vaterlandsgate og går i retning Tangen fort. Videre går turstien i friområdet vest for planområdet i retning mot Krogshavn. Fra Tangeveien er det tilrettelagt tursti ut mot fortet.

En mindre del innenfor planområdets sørøstre del er registrert skjærgårdspark. Sør for planområdet er større områder med skjærgårdspark og statlig sikrede friluftsområder. Se Figur 4-4.



Figur 4-4: Friluftsliv (kilde: web-kart Bamble kommune)

4.8. Trafikkforhold

Hovedatkomstene til planområdet er via gatene Wrights gate, Skougards gate og Vaterlandsgate. Det er også mulig å kjøre sørover inn Storgata. Det er ikke registret trafikk tall i disse bolig gatene, men det antas ikke store trafikkmengder, siden boligområdet er avgrenset.

De fleste gatene i planområdet er uten fortau, og stedvis er gatebredden smal. Hastighetene er lave.

Det er tidvis kjøring til friområdene ved bl.a. Tangen og Steinvika gjennom bolig gatene. Det er tilrettelagt noe parkering til friområdene i enden av gatene Tangenveien og Vaterlandsgate. Atkomst til Langesund bad går også gjennom planområdet. Badet har parkering på egen eiendom.

Det er ikke kollektivtilbud i planområdet, men det er kort vei til metrolinjen fra Langesund torv / Bambleveien. Avstanden eksisterende boliger i planområdet til kollektiv er 300-900 m.

4.9. Barns interesser

Planområdet består i stor grad av eksisterende bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er ingen opparbeidende lekeplasser i planområdet. Rett nord for planområdet ligger en barnehage og et idrettsanlegg.

Det er et noen stier som fungerer som snarveg mellom bolig gatene i området i dag. Friområdene i planområdet er stedvis egnet til frilek i skog. Stedvis er det bratt, så det er ikke egnet for de minste barnas lek alene.

4.10. Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Langesund barneskole og Langesund ungdomsskole (snart ny ungdomsskole på Grasmyr). Det er tilstrekkelig skolekapasitet til å løse ev. mindre utbygging/ fortetting i planområdet.

4.11. Universell tilgjengelighet

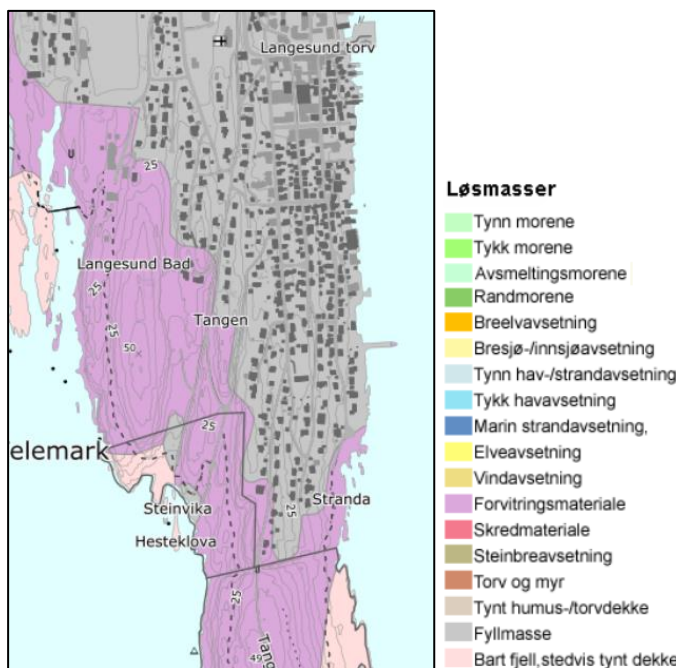
Planområdet varierer i høyde fra sjøen opp til de høyeste områdene på kote 30-35moh. Gatene som går langsetter åsryggen har lite stigning, mens gater som går på tvers av terrengkotene stedvis er bratte og ikke tilrettelagte for tilgjengelighet for alle.

4.12. Teknisk infrastruktur

I eksisterende boligområder er det tilrettelagt for kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er ingen kjente fellesløsninger for alternative energi, men det er synlig noen boliger som har montert varmepumper.

4.13. Grunnforhold

Eksisterende boligområder er registrert med «fyllmasser» i løsmassekart. Friområder og nytt område for bolig øst for Langesund bad er registrert men «forvitningsmateriale» som er typisk grunnforhold på kalkgrunn, som finnes på store deler av Langesundhalvøya.



Figur 4-5: Løsmassekart (kilde: ngu.no)

Grunnforholdene tilsier ingen fare for ras i området. Det er ikke registret skredhendelser i planområdet, ihht NGUs skredhendelseskart. Ev. steinsprang fra bratte fjellskråninger kan forekomme. Må vurderes for nye utbyggingsområder.

Planområdet er registrert med moderat til lav fare for radon.

Det er sannsynlig at det kan finnes forurensing i grunnen i det gamle deponiområdet «Rotet», sør i Klamradalen. Utover dette er det ingen kjent forurensing i grunn i planområdet.

4.14. Støyforhold

Det er ingen spesielle støykilder i planområdet. Trafikkstøy fra trafikk i bolig gatene anses som minimal.

4.15. Luftforurensning

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i planområdet. Luftforurensning fra biltrafikk anses som minimal.

4.16. Elektromagnetisk stråling

Det er ingen høyspentledninger i planområdet.

4.17. Risiko- og sårbarhet

Østre deler av planområdet ligger ned mot sjøen. Eksisterende boliger nærmest sjøen ligger 3-5 moh. Ved springflo kan de laveste boligene bli berørt.

Flom som følge av ekstremvær / mye nedbør kan forekomme i planområdet. Siden det er et etablert boligområde, antas flomveger å være «etablert» i gater og mellom hus.

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Se vedlagt ROS analyse og oppsummering i kapittel 6.16.

4.18. Næring

Deler av planområdet er avsatt til sentrumsformål. Det er ingen næringsbygg innenfor planområdet.

4.19. Analyser/utredninger

Det foreligger en del informasjon om naturmiljø, friluftsliv, trafikale forhold og grønnstruktur i planområdet. I planprosessen suppleres disse der det er behov.

5. PLANPROSESSEN

5.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt i Bamble kommune 05.09.18. Det foreligger referat fra møtet.

5.2. Medvirkningsprosess

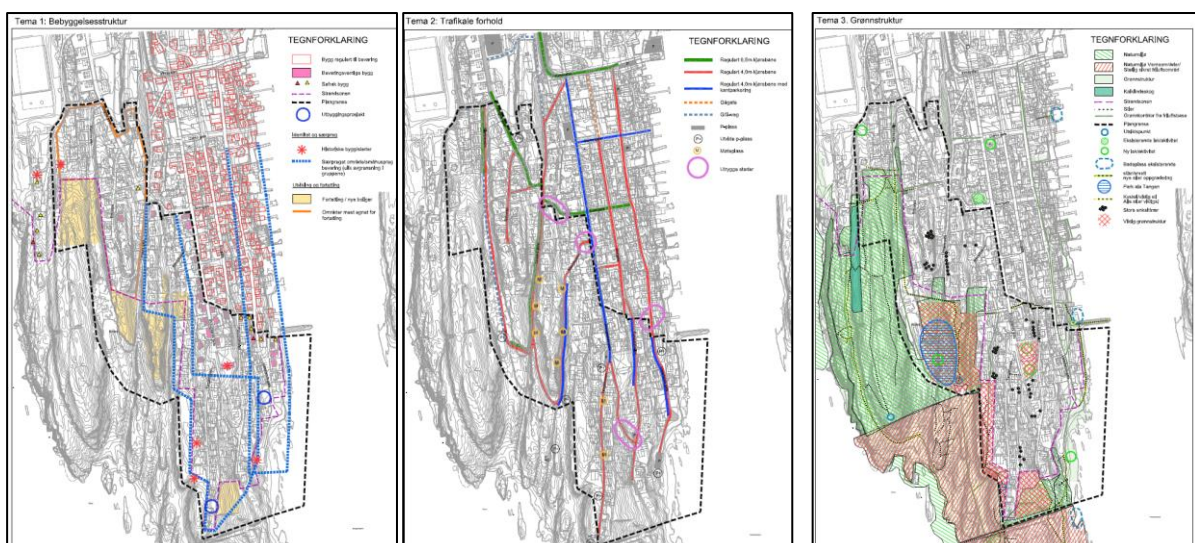
Planarbeidet varslet igangsatt med annonse i avisen, på kommunens nettside, og det ble sendt brev direkte til grunneiere, naboer og berørte parter 19.09.18. Frist for innspill merknader 15.10.18. I varslingsperioden ble det avholdt et åpent informasjonsmøte på Halen gård 04.10.18. Det var ca. 10 deltakere på dette møtet.

Det ble invitert til et medvirkningsmøte 28.11.18. Inviterte deltakere representerte ulike interesseorganisasjoner, velforening, kommuneadministrasjon og politikere. Møter var lagt opp som et arbeidsmøte, hvor det ble arbeidet med tre deltema: bebyggelsesstruktur, trafikale forhold og grønnsstruktur. Kjente registreringer og informasjon om området var angitt på temakart som ble benyttet i gruppearbeider. Det var et mål at gruppene skulle komme med så mye informasjon og innspill som mulig. Siden gruppene var satt sammen av ulike interessegrupper antok vi det ville kunne oppstå interessenetninger, derfor var det ikke et krav at gruppene skulle bli enige om alt de skrev ned. Det ble oppfordret til å vurdere deltema for deltema, og se de uavhengig av hverandre, for å få flest mulig innspill. Et område kan således være vist som fortetningsområde i tema 1 og som grønnsstruktur i tema 3.

Til slutt ble gruppene utfordret til å velge ut de 3 viktigste forholdene som de ønsket ivare tatt i planforslaget. Følgende forhold ble trukket frem som viktig fra alle gruppene:

- Småhusbebyggelse / ivareta identitet / gammel byggeskikk
- Bevare naturområder, rekreasjonsområdet, grønndrag, smett og utsikt mot sjøen
- Parkerings situasjonen

Alle innspill fra medvirkningsmøtet ble tilføyd på temakartene og det er utarbeidet 3 registreringskart som er lagt til grunn for videre vurderinger i planprosessen.



Figur 5-1: Registreringskart utarbeidet etter medvirkningsmøtet

Det er avholdt egne møter med Langesund Bad Holding vedrørende regulering ved Langesund bad.

5.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Ved oppstartsvarsel ble det mottatt 10 merknader/ innspill. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Noen innspillene er forkortet i oppsummeringen, innspillet i sin helhet er vedlagt saken.

Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Telemark, brev 12.09.18

Strandsone langs sjø:

Deler av varslet planområde ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen.

Utgangspunktet er at det er forbud mot tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen, og ivaretagelse av strandsonen betraktes som en nasjonal interesse. Det betyr at det ikke stilles de samme krav til at natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap hver for seg skal være av nasjonal verdi i strandsonen for å kunne grunngi en innsigelse. Allmennhetens adgang til strandsonen står sentralt i vurderingene av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbeltet. Dersom det skal være åpning for å bygge i 100-metersbeltet må det i tillegg til arealformålet settes en særskilt byggegrense mot sjø.

Nasjonal arealpolitikk på dette området tydeliggjøres ytterligere i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR). I nevnte retningslinjer poengteres det at det i 100-metersbelte ikke skal tillates bygging og andre landskapsinngrep på arealer som har betydning for andre formål, slik som friluftsliv, naturmangfold, naturvern, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk, eller annen samfunnsmessig betydning. I arealer innenfor 100-meters belte som allerede er delvis utbygd skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. Hele planområdet er innenfor SPR-O/RPR-O sonen, og en betydelig del av planområdet faller innenfor RPR-O strandsonen. I retningslinjene nevnes ulike mål og retningslinjer som kan være relevante for videre planarbeid, blant annet at innenfor RPR-O sonen skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Vi forutsetter at prinsippene for SPR-O/RPR-O legges til grunn i den videre planleggingen av hele området, samt de mer spesifikke retningslinjer for RPR-O strandsonen i de områdene der disse er gjeldende. Videre må det legges vekt på å tilrettelegge/ivareta allmennhetens tilgang til hele området og spesielt strandlinjen. Det må også legges stor vekt på å hindre negative landskapsmessige virkninger av eventuelle tiltak.

Landskap:

Gjennom Den Europeiske Landskapskonvensjonen har Norge forpliktet seg til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Det er et nasjonalt mål at miljøkvaliteter i landskapet skal sikres og utvikles gjennom økt kunnskap og bevisst planlegging og arealpolitikk. En del av formålet med naturmangfoldloven er også å ta vare på mangfold i landskapet. Landskaphensyn er også viktig etter SPR/RPR-O. Vi ber om at tiltak er i tråd med disse retningslinjene.

Friluftstinteresser:

Det er av stor betydning at man i planleggingen legger til rette for og sikrer arealer til fysisk aktivitet i bred forstand. Under det videre planarbeidet bør det vurderes om det planlagte området er et område benyttet til friluftsliv, og om det planlagte tiltaket får konsekvenser for dette friluftslivet. Det er viktig å ikke hindre tilgangen til viktige friluftsområder også utenfor planområdet. Vi minner om at planområdet grenser til et statlig sikret friluftsområde i sør. Den offisielle kyststien går innenfor deler av planområdet og vi ber om at denne tas hensyn til.

Naturmangfold:

Av naturmangfoldloven følger et grunnleggende krav til at alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet. Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn. Gjennom planarbeidet er det særlig viktig at kommunen ivaretar leveområder for trua og sårbare arter, og arealer med naturtyper med verdivurdering høy verdi. I truede naturtyper

ihht gjeldende rødliste for naturtyper bør inngrep unngås. Det må gjøres en konkret vurdering av om kunnskapsgrunnlaget har fanget opp de reelle naturverdiene i området. Hvis dette vurderes som mangelfullt (f.eks. på grunn av manglende undersøkelser), og det er grunn til å tro at spesielle verdier kan finnes i området jfr. foregående avsnitt, bør det gjennomføres en kartlegging.

Generelt er det svært høye naturverdier i de delene av planområdet som ikke er bebygd eller overdekket med tilkjørte masser. Mye av dette er dokumentert og undersøkt tidligere, og vises i Naturbase. Også øvrige, gjenværende «rester» av natur kan ha svært høy naturverdi – f.eks. ubebygde «skråfjell» innimellom bebyggelsen og skogstripen mellom Steinvika (naturreservatet) og søndre del av Tangenveien. På åpne kalkfjell («skråfjell») og mindre arealer med kalkfuruskog og annet kan det være høy tetthet av truede arter av bl.a. sopp, insekter og andre artsgrupper. Vi vil derfor generelt oppfordre kommunen til å utrede slike areal grundig før det tas stilling til om det f.eks. er mulig å fortette eller på annen måte omdisponere slike arealer.

Når det gjelder Langesund bad viser vi til tidligere uttalelser i ulike anledninger, sist i vårt brev datert 28.04.2017 (deres ref. 13/01951-20). Generelt vil utvikling/byggetiltak på arealer med høyeste naturverdi (A-verdi) og/eller truede naturtyper (inkludert «åpen, grunnlendt kalkmark») være i strid med gjeldende nasjonal politikk.

Utdrag fra brev 28.04.17:

Viser til uttalelse i brev til Rambøll Norge AS datert 31.03.2017. På bakgrunn av registreringene som ble gjort i 2011 mener vi at det kan være vanskelig å gjennomføre boligutbygging i planområdet uten at det kommer i konflikt med nasjonal politikk for ivaretagelse av naturmangfold. Vi vil gjenta at Fylkesmannen vil måtte vurdere innsigelse til et planforslag som legger til rette for boligbygging på de arealene som har høyeste naturverdi (A-verdi) jfr. foreliggende kunnskap.

Hensynet til barn og unge:

Viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg, noe som forutsetter egnete og store nok arealer for ulike typer lek på ulike årstider. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Universell utforming:

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Fylkesmannen forventer at det i utforming av område og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Minner om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Forurensset grunn:

«Rotet» er en lokalitet med sannsynligvis forurensset grunn. Forurensningsforskriften setter krav til at graving og bygging på lokaliteter med forurensset grunn ikke skal føre til forurensning, og at det blir ryddet opp slik at eiendommen kan brukes til det planlagte formålet. Avklaringer av om det finnes forurensset grunn i området bør gjøres tidligst mulig i planprosessen på overordnet plannivå.

Konsekvensutredning:

Minner om at hvis det skulle bli aktuelt å bygge nye boliger/fritidsboliger i områder som ikke er regulert til dette så vil det medføre krav om konsekvensutredning.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er forkortet.

Regulerte utbyggingsområder i strandsonen er spesielt vurdert med hensyn til landskap, friluftsliv og naturmiljø. Øvrige områder innenfor strandsonen er sikret i planen.

Store friområder er sikret gjennom planen, samt at de størst og viktigste stiforbindelsene er vist i planen. Det er lagt til rette for nye stiforbindelser som vil være positivt for friluftslivet.

Naturmiljø er utredet og beskrevet i kapittel 6.12.1. Utbygging i B8 vil ha negative konsekvenser for naturmiljø da et område på ca. 3,1 daa blir nedbygget. Utbygging i BKS1 vil også berøre naturmiljø, men i betydelig mindre grad.

ROS-analyse er utarbeidet.

Bestemmelser om undersøkelser og ev. tiltaksplan ved tiltak på Rotet er innarbeidet som dokumentasjonskrav.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, brev 11.10.18

Det er viktig at myke trafikanter blir hensyntatt i det videre arbeidet, og det bør legges til rette for gode og trygge gang- og sykkeltraseer.

Forslagstillers kommentar

Det er ikke regulert nye gang- og sykkeltraseer i området. Boliggatene har liten biltrafikk slik at blandet trafikk er vurdert som akseptabelt.

Kystverket, brev 15.10.18

Planområdet grenser i nord til Langesund statlige fiskerihavn. Kystverket er i gang med avhending av ikke- næringsaktive fiskerihavner, deriblant Langesund. Inntil dette skjer, har Langesund status som statlig fiskerihavn. Dersom det blir aktuelt å planlegge tiltak i sjø, minner vi om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet belyses og vurderes i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar

Planområdet er redusert. Sjøområdet omfattes ikke av planen.

Fiskeridirektoratet, brev 24.09.18

Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at planen kommer i konflikt med de interesser vi er satt til å ivareta, og har derav ingen merknader til nevnte detaljregulering.

Forslagstillers kommentar

Ingen kommentarer.

Telemark Fylkeskommune, brev 22.10.18

Planområdet ligger innenfor avgrensningen av bybåndet i ATP-Grenland. Positivt at Bamble kommune tar ansvaret for å utarbeide en reguleringsplan for dette attraktive og særpregede området med mål om å sikre en helhetlig avklaring av utviklingsmulighetene, samtidig som områdets stedlige kvaliteter og særtrekk ivaretas. Det er også positivt at området ved Langesund bad inngår.

Boligbebyggelse:

På Langesundshalvøya skal det legges til grunn en gjennomsnittlig arealutnyttelse på 2 boenheter pr

dekar. Anbefaler at det legges til rette for boligtyper som imøteser den forventede demografiske utviklingen. Boligtyper må vurderes i sammenheng med annen utvikling i nærområdet, som blant annet Smietangen.

Fortetting i eksisterende boligområder er særlig utfordrende, og temaer som sol/skygge, utsikt, arkitektur, grønnstruktur og trafikk må tillegges stor vekt, både som del av planleggingen og i dialogen med naboer. I tillegg er store deler av planområdet eksponert fra sjøen, som blant annet området rett øst for Langesund bad som vil kreve grundige vurderinger av hvordan fortetting vil påvirke et kulturhistorisk anlegg, grønne silhuetter og fjernvirkning fra sjø. Anbefaler at det utarbeides egne analyser av bebyggelsesstruktur og volum, sett i sammenheng med vurderinger av kulturmiljø, natur- og landskapshensyn.

Transport og infrastruktur:

Nærhet til Langesund sentrum og busstilbud gir gode muligheter for miljøvennlige reiser. Det bør legges opp til en utvikling som gjør det enklere å velge miljøvennlig transport framfor bil i hverdagen, både i forbindelse med rekreasjon og reiser lokalt, og i bybåndet. Ved fastsetting av parkeringskrav til nye boliger bør nærheten til sentrum og busstilbud inngå i vurderingen. Bør vurderes om det skal legges opp til en høyere utnyttelse i den delen av planområdet som ligger nærmest busstraseen. Ved en eventuell fortetting i eksisterende boligområder må det sikres at eksisterende snarveger i form av stier og tråkk bevares.

Hensynet til barn og unge:

Minner om at kommunen har plikt til å ta hensyn til å sikre barn og unges interesser ved all planlegging. Ved fortetting av boliger må det gjøres en vurdering av behovet for nye leke- og oppholdsareal.

Landskap og grønnstruktur:

Planområdet omfatter både store sammenhengende natur- og friluftsområder med høye naturverdier, og eksisterende boligområder med tilhørende hager og markante trær. Store trær har stor betydning for områdets karakter. Anbefaler at det foretas en kartlegging av grønnstruktur, særlig innenfor områdene som allerede er bebygd. Nærhet og enkel tilgang til grønnstruktur gjør det enklere for folk å være aktive i hverdagen, og er en viktig bidragsyter til bedre folkehelse. Friluftsområdene med kyststi, badeplasser og Tangen fort på sørspissen av Langesundshalvøya, er svært populære turområder for hele regionen. Området har med sine kvaliteter innenfor naturmangfold, geologi, kulturhistorie, landskap og friluftsliv et stort potensial for ytterligere framtidig tilrettelegging for rekreasjon og turisme. Dette medfører også behov for parkeringsplasser for tilreisende. Det bør i så stor grad som mulig legges til rette for at eksisterende parkeringsplasser benyttes, slik at man unngår nye arealkrevende inngrep i området. Det er særlig viktig å ivareta behovet for HC-plasser. Attraktive parkeringsforhold for syklistene må også ivaretas.

Strandsone:

Bamblekysten er en del av Oslofjordregionen, som anses som det området i Norge med mest press på arealene langs strandsonen. Statlige planretningslinjer (SPR) for strandsonen definerer et 100-metersbelte med byggeforbud langs sjøen, som er av nasjonal interesse. Deler av planområdet ligger innenfor dette 100-metersbeltet. Det er derfor av særlig stor interesse at allmennhetens tilgang til området og strandsonen ivaretas, og at det ikke legges til rette for utbygging som privatiserer eller får negativ virkning for naturmangfold, friluftsliv eller landskap, inklusiv fjernvirkning fra sjø.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

TFK har ikke opplysninger i sine arkiver om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vår kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart, og det må utføres en arkeologisk registrering før det kan gis

endelig uttalelse til planen. Automatisk fredete kulturminner skal som hovedregel vises som hensynssone plankartet og skal følges av bestemmelser som sikrer kulturminnet. Om det viser seg at et automatisk fredet kulturminne ikke kan sikres gjennom planen, må det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Om Riksantikvaren innvilger en dispensasjon, vil det vanligvis stilles vilkår om en arkeologisk utgravning før planen realiseres. Dette vilkåret skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Utgifter til en slik utgravning bæres av tiltakshaver.

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen med følgende tekst: *«Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd)».*

Nyere tids kulturminner:

Det er flere registrerte SEFRAK hus innenfor dette området. Noen av disse er markert med en alder eldre enn 1850- tallet. Bygninger reist før 1850 er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven. Den regionale kulturminneforvaltningen anbefaler at disse byggene, samt de andre eldre byggene med alder yngre enn 1850- tallet søkes bevart og ivaretatt på en god måte. Disse byggene utgjør en del av vår felles kulturarv og en del av kommunens historie. En reguleringsplan bør legge til rette for at de byggene som utgjør en viktig historisk betydning for kommunen søkes vernet gjennom planprosessen, enten med hensynsone eller som vern av enkelt objekter.

Friluftsliv:

Planområdet grenser inn til Steinvika naturreservat og Tangen fort som er et statlig sikra friluftslivsområde. Det er derfor viktig at adkomsten til slike områder ikke blir negativt påvirket ved regulering. Naturområder som er innlemmet i reguleringsforslaget bør vurderes etter metodikken; kartlegging og verdisetting av friluftsområder, for å sikre at viktige grøntområder ikke blir bygd ned.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er forkortet.

Det er lagt til rette for 2 nye byggeområdet, som vil få tetthet høyere enn 2 boliger/daa. I eksisterende boligområde er fortetting vurdert opp mot bevaring av historiske områder og småhuskarakter. Det er gitt ulike bestemmelser for fortetting i ulike deler av planen.

Parkeringskrav er ihht krav i kommuneplanens arealdel.

Store friområder er sikret gjennom planen. Planen legger til rettet for flere nye og sikrer eksisterende stier og snarveger, og regulerer en ny lekeplass. Det er krav om lek i nye utbyggingsområder og uteoppholdsareal på enkelttomter.

Vurdering av utbygging i strandsonen er vurdert spesielt.

Verneverdige bygningsmiljø er vist med hensynsone. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynsone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Kartlegging av automatisk fredede kulturminner er gjennomført uten funn.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Telemark Fylkeskommune, Maritimt museum, brev 16.10.18

Plangrensen omfatter ganske store sjøarealer og det er ikke tidligere foretatt arkeologiske registreringer innenfor dette området. Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en befaring der vi gjør en arkeologisk registrering før vi kan gi en uttalelse i saken. Hensikten med en slik befaring er å avklare eventuell konflikt i forhold til og eventuelle fredede eller vernede kulturminner under vann.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er noe forkortet.

Planområdet er redusert, og sjøområdet omfattes ikke av planen.

Ideelle foreninger

Bamble Historielag, brev 12.10.18

Bamble historielag er opptatt av at Langesund særtrekk som en intim og spesiell kystby blir ivaretatt. Vi ser også at ved fremtidig bebyggelse tar hensyn til den allerede eksisterende gamle bebyggelse, spesielt på nedsiden av Vaterlandsgate. Her er det mange gamle hus som gir byen sitt spesielle særtrekk. Bamble historielag vil henstille til at man ved utforming av nye boliger tar spesielt hensyn til den allerede eksisterende bebyggelse slik at Langesund også i fremtiden vil fremstå som de spesielle kystbyen den er.

Forslagstillers kommentar

Verneverdige bygningsmiljø er vist med hensynsoner. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynsone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Bamble Venstre, e-post 23.10.18

Våre synspunkter mener vi i hovedsak er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Av kapasitetshensyn, har vi i hovedsak konsentrert oss om spesielt utsatte landskapskvaliteter, dvs. åskammene som rammer inn Langesund - det sårbare kystskogområdet som bekler dem - fra Steinvika naturreservat og skogryggene over mot Kroghavn. Området har store naturmessige, kulturelle og sosiale verdier ut fra lokale, regionale og nasjonalt hensyn, og også i et Europeisk perspektiv. Området inngår som ytre grense til Jomfruland nasjonalpark og det er i skogbeltet over åsryggene registrert høye naturverdier. Allerede på 1970-tallet, da det ble foretatt en kartlegging av området, ble det slått fast den særlige verneverdien av dette området. Det er så vidt oss bekjent ikke foretatt noen kartlegging etter 1970-tallet, men vi vil anta at området ikke er blitt mindre sårbart og verneverdig med årene. Nasjonal naturindeks viser at det biologiske mangfoldet har utviklet seg i negativ retning over lang tid over hele landet. Det ses i forhold til stor menneskelig aktivitet blant annet i kystsonen, noe som gjør økosystemene utsatte. Det reises også spørsmål om Plan- og bygningsloven 2008 sikrer naturmangfoldet det rettsvern som det er tiltenkt, blant annet i slike soner (jfr. forskningsprosjektet EVAPLAN 2008). I det videre arbeidet med reguleringsplan for Langesund sør, må vi ha dette i mente. Nye rapporter om grønn infrastruktur (se f.eks. NINA-rapport 1410, 2018), fremhever ytterligere relevansen av nå klimaendringer som en faktor når en skal vurdere vern av sårbare naturverdier. Blant annet påpekes det viktigheten av buffersoner som strategier for å motvirke effektene av klimaendringer på biologisk mangfold. Buffersoner med tilpasset forvaltning rundt verneområdene er av betydning for å redusere påvirkning fra omgivelser og potensielt gi en del arter større leveområder. Derfor, i lys av disse forholdene blant annet, er vi av det syn at det spesielt sårbare kystskogområdet over åskammene her må få en betydelig forsterket buffersoner. Det fordi

området kan være utsatt for nedbygging. Vi ønsker derfor å sikre området en forsterket buffersone og en mest mulig skjerpet vernestatus.

Vi er kjent med tidligere innspill som berører det omtalte området, som fremhever betydningen av skjerpet kystskogvern, samt også bevaring av kulturarven. Vi henviser til naboaksjoner og deres innspill her de siste år, og tidligere innsendte synspunkter knyttet til området fra Langesund velforening i fjor.

Bamble Venstre vil videre være opptatt av å bevare utsiktspunkter og grønne lunger i Langesund sør-området for øvrig. Byen har ikke for mange av dem. Det pågår, og skal iverksettes (jf. Smietangen), flere byggeprosjekter på Langesundshalvøya, og vi er av den oppfatning at en ytterligere fortetting ikke må skje på bekostning av de få grønne lungene og utsiktspunkter for allmennheten som gjenstår, eller på bekostning av den egenartede småhusbebyggelsen og viktige historiske referansepunkt.

Forslagstillers kommentar

Bygningsstruktur, landskap og vegetasjon er vurdert. Store friområder er sikret gjennom planen. Utbygging av innenfor strandsonen er vurdert spesielt. Naturmiljø er utredet i egen rapport og kapittel.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Bamble Turlag, 18.09.18

Bamble Turlag har ingen spesielle kommentarer til planarbeidet som sådan, men ønsker å påpeke følgende:

- Kyststien går gjennom den sørøstlige delen av området. Vi ber om at den fortsatt kan gå som i dag og at den blir markert som kyststi i planen.
- Ut fra mottatt kart er vi usikre på om, eller i hvilken grad, kyststien ligger innenfor reguleringsområdets vestlige del. I så fall ber vi også her om at den fortsatt kan gå som i dag og at den blir markert som kyststi i planen.
- Vi ber uansett om at ingen del av planen medfører inngrep, bebyggelse eller annet som kommer så nær kyststien at opplevelsen av å gå i naturen blir forringet.
- I den vestlige delen av reguleringsområdet er det også andre flotte stier enn kyststien. Vi ber om at disse, og adkomsten til dem, blir godt bevart og at de blir anmerket som turstier på planen.

Forslagstillers kommentar

Kyststien er ikke berørt av planforslaget. Stitrase er vist på plankart. Det er lagt opp til nye stiforbindelser som er positivt for turmulighetene, bl.a. bedre forbindelse Klamradalen-Langesund bad, ny sti gjennom Klamradalen og sikring og tilrettelegging for nye stier / snarveier innenfor bebyggelsesområdene.

Direkte berørte parter og naboer

Langesund bad Holding AS, brev 17.10.18

Langesund bad har vært igjennom en lang prosess med mange ulike runder med ulike alternativer for utforming av boligprosjektet. Etter at Bamble kommune vedtok et utvidet areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 18.juni 2015 har vi fokusert på det å få vedtatt en detaljregulering av området.

På bakgrunn av tidligere uttalelser fra Fylkesmannen hvor det henvises til kommuneplanens arealdel fra 2007 har vi besluttet å legge til grunn den grensen som ble trukket for elleve år siden i arealdelen i daværende kommuneplan.

Det er skissert to alternativer med to innkjøringer til området;

1. Innkjørsel parallelt med Badeveien, riving av hus g/bnr 106/362 og innkjørsel til parkeringsanlegg der hvor hus lå.
2. Innkjørsel parallelt med Klotejordet og anleggelse av innkjørsel mellom huset på g/bnr 106/362 og huset på g/bnr 106/833. Det er gode argumenter for denne løsningen

Ser for seg å bygge leilighetsbygg med nedskutt parkeringskjeller og tre etasjer og loft.

Utnyttelsesgrad på tomten er ønskelig å sette lik referatet fra tidligere oppstartsmøte med Bamble kommune i april 2015 hvor Bamble kommune satt BYA til 35%. Foreslår å bygge i en arkitektonisk stil som samsvare med det kulturhistoriske uttrykket som finnes i de to store hovedbygningene på Langesund Bad, hotellet Scoieteten. Det må tas hensyn til silhuettvirkning i forhold til Badeåsen og at det legges opp til at byggenes høyde skal harmonere med linjen som kan trekkes langs med badeåsen der hvor tretoppene ligger i dag. Trehøyden i det aktuelle området ligger på omkring 41-42 moh. Vi foreslås derfor høyder gesims kote 36 og møne kote 41.

Det foreslås en skånsom utbygging som tar vare på naturverdiene i området og ar de området som Bamble kommune i 2015 vedtok avsatt til boligformål kan gå tilbake til grønt og at vi i hovedsak fokuserer på kommuneplanens arealdel fra 2007.

Forslagstillers kommentar

Det har vært dialog og avholdt 5 møter med Langesund bad Holding i planprosessen. Det har kommet reviderte innspill fra Langesund bad Holding underveis i planarbeidet. Det er gjennom dialog i planprosessen forsøkt å komme frem til en løsning som gir utbygger et ønsket utbyggingsvolum, samtidig som viktige hensyn til natur, friluftsliv og landskap blir ivaretatt. Det er ikke blitt enighet om en løsning, slik at planen fremmes i 2 alternativ for området ved Langesund bad. Alternativ 2 viser Langesund bad Holdings ønsker for utbygging.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET, ALTERNATIV 2

6.1. Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS18
Boligbebyggelse	B1 – B8
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Lekeplass	BLK1
Energianlegg – trafo	BE
Kombinert bebyggelse og anlegg; Bolig / tjenesteyting	BBT1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg	SV1 – SV19
Parkering, offentlig	SPA1 – SPA6

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Tursti	GTS1 – GTS6
Friområde	GF1 – GF10
Park	GP1
Kombinert formål; Friområde / parkering	GAA1

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner	
Frisikt	H140
Andre sikringssoner - VA-anlegg	H190_1 – H190_2
a.3) Faresone	
Flomfare	H320_1
c) Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_7
Bevaring av kulturmiljø	H570

6.2. Eksisterende boligområder

Store deler av planområdet består av eksisterende boligbebyggelse. En av hovedhensiktene med detaljreguleringen er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, samtidig som det legges til rette for utvikling. Bebyggelsen i planområde har blitt oppført i et tidsrom på ca. 150 år, som gjør at mange ulike tidsepoker er representert i bygningsutformingen. Det er en del boliger som er vurdert å ha verneverdi i området. Planområdet er ensartet i form av hovedsakelig eneboligbebyggelse.

På medvirkningsmøtet vi avholdt tidlig i planprosessen fremkom det å bevare Langesunds identitet med småhus og ta vare på den historiske bebyggelsen og byggeskikken som ett av de tre viktigste forholdene å ivareta i planarbeidet (de to andre forholdene var knyttet grønnstruktur og parkering, jfr. kapittel 5.2).

Men bakgrunn i dette er det valgt å kategorisere de eksisterende boligområder i ulike grupperinger basert på følgende egenskaper:

- Områder med høy historisk verdi som del av bebyggelsesstrukturen inn mot Langesund sentrum (BFS1-BFS7 og B1)
- Områder i åssiden med mot sjøen, i forlengelsen av den historiske bebyggelsen, som har betydning for at Langesund fremstår med en helhetlig småhusstruktur (BFS8-BFS18)
- Områder hvor en tettere bebyggelsesstruktur i mindre grad/i liten grad vil påvirke Langesunds karakter som småhusby (B2-B7)

6.2.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 innenfor hensynsone kulturmiljø H_570

Områdene BFS1-BFS7 består av småskala boligbebyggelse med høy konsentrasjon av verneverdig bygninger, jfr Figur 4-2. Områdene er derfor angitt med hensynsone bevaring kulturmiljø. Avgrensning av hensynsone mot syd og vest er vurdert i samråd med kulturhistorisk kompetanse. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynsone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Områdene er en fortsettelse av den historiske bebyggelsen i Langesund sentrum, om må sees i sammenheng med denne. Områdene har en konsentrasjon av verneverdige bygninger som inngår i et enhetlig bygningsmiljø. Selv om det er nyere bygninger innimellom den verneverdige bebyggelsen, har disse samme volum og formspråk og bryter i liten grad med det småskala preget som karakteriserer i den historiske bebyggelsen.

Områdene BFS1-BFS7 ligger i direkte forlengelse av områder som i reguleringsplan for Langesund sentrum er angitt med hensynsone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene er utformet for å så gi tilsvarende føringer for byggesøknader innenfor de historiske områdene. Dette vil bidra til en helhetlig utvikling i de historiske delene av Langesund.

Bygninger kan være angitt som «bygg som skal bevares», selv om det er gjort flere bygningsmessige forandringer. Bygningene er likevel vurdert å være verdifulle i det kulturhistoriske miljøet, og for bevaring av trehusbyen Langesund. At det er foretatt bygningsmessige forandringer, er ikke et grunnlag for godkjenning av nye tiltak som medfører ytterligere svekking av historisk/opprinnelig utforming. Behov for omfattende restaureringsarbeider på en bevaringsverdig bygning gir heller ikke automatisk grunnlag for å gi en rivingstillatelse. Bestemmelsene til bygninger innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å ivareta det historiske preget og sikre at dette ikke forringes gjennom gradvis utskifting over tid.

Innenfor hensynssonen ligger det også bygg uten spesiell bevaringsverdi. Rammer for ny bebyggelse er satt stramt for at eventuelle nybygg ikke skal bryte med det småskala preget i områdene. Bestemmelsene inneholder en begrensning på størrelse på bygningsvolum for bolig og garasjebygg, bestemmelser om takform, plassering og materialbruk som sikrer at nye tiltak føyer seg inn og underbygger helheten i områdene.

Bestemmelse om plassering er satt for at nybygg skal underordne seg de historiske strukturene i området, der bebyggelse (med noen få unntak) er plassert i byggelinje langs gate. Avvikende plassering bør derfor ikke tillates med mindre dette er videreføring av tidligere boligplassering på eiendommen.

Reguleringsbestemmelsene for BFS1-BFS7 og Hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å sikre at tiltak i området gjøres med god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, med en god arkitektonisk utforming, materialbruk og farger som er historisk riktige, samt opprettholdelse av detaljering på verneverdige bygninger.

Byggeskikkveileder Langesund kan brukes som veiledning til å finne historisk riktig utforming ved tiltak i områdene, og ved søknad om tiltak legges denne til grunn for vurdering tiltak. Innenfor hensynssonen legges uttalelse fra regional kulturminnemyndighet til grunn for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven. En positiv uttalelse skal veie for å gi tillatelse, en negativ uttalelse skal veie for å gi avslag på søknad.

God oppfølging av bestemmelser for området vil være avgjørende for om Langesund om 50 år fremdeles fremstår med sitt historisk særpreg.

I bestemmelsene for område BFS1-BFS7 er det valgt å benytte m² BYA istedenfor %-BYA. Det er varierende tomtestørrelser innenfor områdene, og på en stor tomt vil det ved %-BYA kunne bygges et betydelig større hus, enn på en liten tomt. For å beholde småskalapreget, er det viktig at husene ikke blir for store. Med en angitt maksimal m² BYA har man bedre kontroll på bygningsstørrelsene. Maksimalt antall m² BYA er 120, noe som gir plass for en god enebolig. Areal til garasje kommer i tillegg.



Figur 6-1: Skouggaards gate, med område BF6 på høyre side (foto: Asplan Viak)

Bestemmelsene for områdene BFS1-BFS7 tillater kun eneboligbebyggelse og det er ikke tillatt å fortette med ytterligere boenheter. Området har en tett utnyttelse i dag, men fremstår med grønne hageflekker mellom bebyggelsen som er en viktig del av det historiske preget i området. En eventuell fortetting med ytterligere boenheter vil føre til omdisponering av grønt areal på tomt til fordel for grusede og bebygde flater, selv om boligareal i bygg ikke økes. En slik omdisponering forringer områdets historiske preg, selv om tiltaket foreslås uten ytre endring av bygningsvolumene på tomta. Dette ligger til grunn når bestemmelsen er utformet.

Det er angitt en maksimalt tillatt gesimshøyde 5 m over gatenivå i områdene og det er satt krav om saltak på bebyggelsen. Byggehøyder må imidlertid tilpasses tiliggende bebyggelse, men dette skal ikke veie for økning av byggehøyde. Det er stilt krav om dokumentasjon bl.a. med snitt for å vise hvordan bygningshøyder er tilpasset nærliggende de bebyggelse. Det er satt maksimalt areal til garasje på 36 m² og en begrensning på kun 1 etasje (maksimal gesims 3 m). Dette for at ikke garasjene skal bli for dominerende i bygningsmiljøet.

Krav til parkering og uteareal gjelder for området. For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.2. Boligbebyggelse, B1 innenfor hensynsone kulturmiljø H570

I B1 ligger "Skipsfører H.J. Stouslands skipperhus", som er et viktig historisk element i Langesund. Skipperhuset inneholder 5 leiligheter som eies av stiftelsen Stouslands legat. Leilighetene er forbeholdt sjøfolk med lang fartstid som tilhører Langesund, Bamble eller Skiensfjorden. B1 inngår i hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. Byggeskikkveileder for Langesund skal legges til grunn for å finne historisk riktig utforming ved tiltak, og ved søknad om tiltak legges denne til grunn for vurdering av søknad om tiltak. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet legges til grunn for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen.

Bygningen har et helt annet volum enn resten av bebyggelsen i nærområdet, og fremstår i plassering, volum og detaljering som et landemerke. Reguleringsbestemmelsene for B1 og Hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å sikre at tiltak i området ivaretar eksisterende bygning, opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger som er historisk riktige.

Skipperhuset er plassert på et fremtredende punkt i landskapet og omgitt av en stor hage. Fra vei oppleves bygget nærmest som et fondmotiv, litt til siden i gateløpet. Store, markante trær på eiendommen er viktig innramming av det store bygningsvolumet, både i den nære situasjonen og i opplevelse av anlegget fra sjøsiden. Det er viktig å bevare den nære situasjonen rundt bygget i form av «luft» rundt bygget og sammenheng med store trær og hage. Av hensyn til helheten i anlegget; opplevelse av bygget som tilnærmet fondmotiv i gateløpet, samt ivaretagelse av viktige trær i anlegget er det ikke åpnet for fortetting og det er heller ikke tillatt å oppføre garasjer innenfor hensynssonen. De store trærne nord for bygget og i hagen på sørsiden er regulert til bevaring.



Figur 6-2: Skipperhuset (foto: Asplan Viak)

Det tillates etablert overflateparkering til boligene på nordsiden av Skipperhuset. Det kan legges til rette for totalt 6 p-plasser, som tilsvarer 1,2 plass per leilighet som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplan.

6.2.3. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8-BFS18

Områdene BFS8-BFS18 ligger i åssiden med mot sjøen, ovenfor og i forlengelsen av den historiske bebyggelsen. Bebyggelsen i områdene har stor betydning for at Langesund fremstår med en helhetlig småhusstruktur.

Området har stilmessig svært variert bebyggelse oppført over flere tiår, men i hovedtrekk består bebyggelsen av eneboliger. Enkelte unntak finnes; det er et eldre leilighetsbygg i Tangenveien (Lundsåsen), samt to nylig oppførte leilighetsbygg i Tangenveien og Vaterlands gate. Volumene på disse leilighetsbyggene skiller seg ut fra resten av området. Bygg av denne størrelsen forringer småhuspreget i området, og området er sårbart for flere slike volumer. Det anbefales ikke fortetting med leilighetsbygg i områdene BFS8-BFS18 om man skal opprettholde Langesunds karakter som småhusby.

Enkelte nye og renoverte boliger i området har flate tak. Denne takformen skiller seg ut i området, og boligene underordner seg terrenget i mindre grad enn saltak, da gesimshøyden ofte blir like høy som mønehøyden. Husene oppleves også høyere fra tilliggende veier og nabotomter. For å opprettholde småskalapreget er saltak, med møneretning parallelt med terreng et godt virkemiddel. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5 m over gjennomsnittlig terreng.

Områdene BFS8-BFS18 ligger utenfor hensynsone bevaring kulturmiljø, og det er åpnet for noe fortetting i form av at det kan tillates tomannsboliger innenfor området. Om det er kan gis tillatelse til slik bolig, avhenger av tomtens størrelse og om, og hvordan, krav til uteareal og parkering kan løses på egen tomt. Dette betyr at det ikke kan tillates flere enheter om parkeringskrav på 2 plasser per enhet ikke kan innfris på egen tomt, da det vil belaste et allerede presset gatenett. Tilstrekkelig uteareal må også kunne løses på bakkeplan innenfor tomtearealet.

Det er ikke ønskelig med sammenføring av tomter i den hensikt å bygge større enebolig eller stor tomannsbolig. Også i områdene BFS8- BFS17 er det valgt å benytte m² BYA istedenfor %-BYA. Maksimalt antall m² BYA er 130, noe som gir plass for en god enebolig. Areal til garasje kommer i tillegg. Det er satt maksimalt areal til garasje på 50 m² BYA. Noen utbyggede eiendommer har i dag et m² BYA som overstiger maksimalt tillatt i reguleringsplanen. Ved riving og oppføring av ny bebyggelse på eiendommen må de nye bestemmelsene følges.

For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.4. Boligbebyggelse, B2-B7

B2-B7 er områder som er lite eksponert mot sjøsiden og hvor fortetting i liten grad vil påvirke opplevelsen av Langesund som en småhusby. Områdene består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og det er i liten grad ledig byggeareal i områdene. Bebyggelsen varierer mye, både i størrelse og utforming. Fordi områdene ligger mer tilbaketrukket fra Langesund sentrum, åpner planen i disse områdene for en mer variert bygningsutforming og større tetthet enn i øvrige områder.

Det er åpnet for både eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker i områdene. Det er i områdene angitt %-BYA på 40% som er en god utnyttelse på tomtene. Utnyttelsesgraden åpner for flere boenheter i form av to- eller tremannsboliger på de største tomtene.

I forbindelse med planarbeidet for Langesund sør har det kommet frem til at områdene B2-B7 kan tåle noe fortetting. Det tillates maksimalt 3 boenheter per tomt. Det kan slås sammen tomter for oppføring av ny bebyggelse. Ved bebyggelse over flere tilliggende tomter skal bebyggelsen brytes

opp i flere bygningskropper for å unngå lange sammenhengende fasader. For øvrig må ny bebyggelse forholde seg til krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder, uteareal og parkering. Dette vil sammen styre hvor store utbygginger det vil være plass til på en eller flere tilliggende tomter.

Ny bebyggelse kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde. I hellende terreng skal hovedmøneretning ligge parallelt med terrengkotene. Det er satt maksimal gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Uteareal og parkering skal løses på egen tomt, og uteareal skal løses på bakkeplan.

For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.5. Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1

I område BBT1 ligger den gamle bestyrerboligen til Langesund bad. Bygningen er registrert i Sefrak. Bygningen er viktig del av det historiske Langesund bad. Selv om bygningen har gjennomgått noen bygningsmessige endringer, er hovedform og detaljering i fasade uendret.

I dag er boligen i bruk som bolig. Formålet åpner for at bygningen kan benyttes til bolig, eller annen privat tjenesteyting i tilknytning til hotell og restaurantvirksomheten på Langesund bad, som f.eks. kafè, overnatting, kurslokale, kontorer eller andre servicetjenester.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og opprettholdelse av original detaljering, materialbruk og farger. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet og byggeskikkveileder for Langesund legges til grunn for vurdering av søknad om tiltak etter Plan- og bygningsloven.



Figur 6-3: Bestyrerboligen Langesund Bad (foto: Asplan Viak)

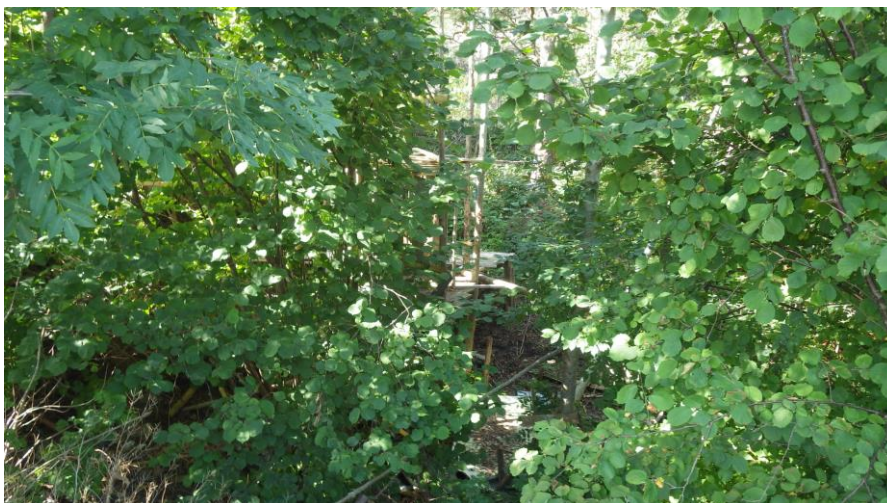
6.3. Nye byggeområder

6.3.1. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1: Nytt byggeområde i Åshusveien

Det er foreslått et nytt byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse mellom Åshusveien og Steinvikveien. Tomteareal ca. 1,8 daa. På området er det en eksisterende enebolig. Boligen fremstår med stort renoveringsbehov og virker å være ubebodd. Det er kommunen som eier boligen og eiendommen for øvrig. Området er vegetert, og det er spor av lekeaktivitet i form av en plankehytte i området.



Figur 6-4: Eksisterende bolig (foto: Asplan Viak)

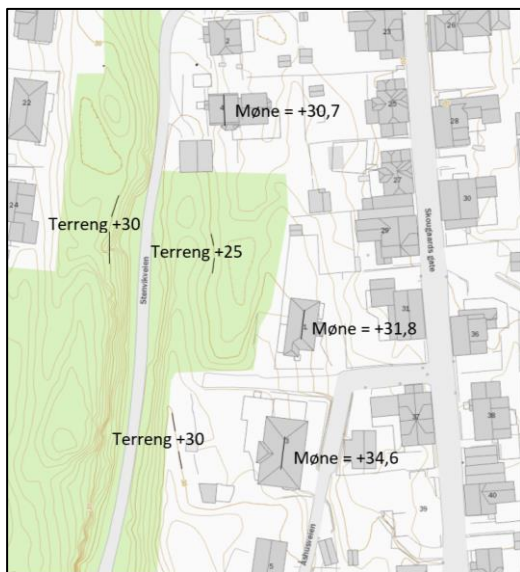


Figur 6-5: Plankehytte i området (foto: Asplan Viak)

Det er åpnet for et fortettingsprosjekt med småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker med en total %-BYA på 40. Litt avhengig av hvordan bebyggelsen løses, kan anslås plass til 3-5 boenheter på eiendommen.

Ut i fra terreng er det anslått at først etasje på boligene vil ligge på ca. kote +23-25. Det er tillatt en maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse på kote +31 mot BFS6. Ved to rekker med bebyggelsen kan byggehøyden trappes opp med terreng mot vest, opp mot gesimshøyde kote +33.

Dette åpner for boliger på 2,5-3 etasjer. Det er krav om saltak på boligene for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Byggehøyden er tilpasset tilliggende bebyggelse. Se Figur 6-6 nedenfor.

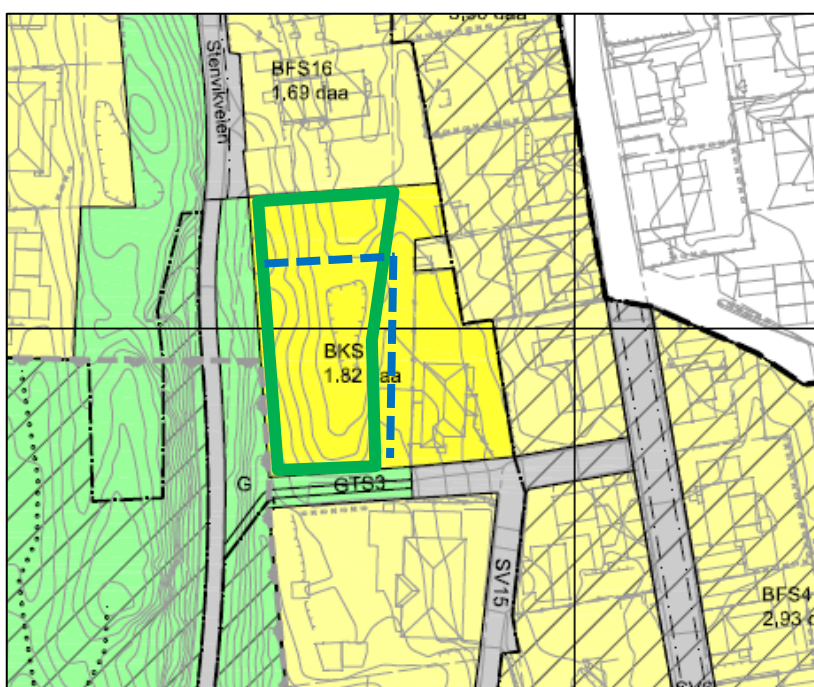


Figur 6-6: Mønehøyder eksisterende bygg

Atkomst til området skal skje fra Åshusveien. Trafikkøkning som følge av 3-5 nye boenheter gir en liten trafikkøkning, og bør være akseptabelt. Parkering må løses innenfor området.

På eiendommen er det i planprosessen registrert naturverdier av nasjonal interesse (A-verdier). Naturområdene henger sammen med det store sammenhengene naturområdet i søndre del av planområdet. Det er avsatt et grøntområde i fjellskråningen ned mot Steinvikveien for å ivareta dette som en del av grønnstrukturen og for å sikre naturverdier i skråningen. På denne måten reduseres inngrepet i naturverdiene ved at det kun er den østre delen i ytterkant av lokaliteten, som blir berørt av utbygging.

Ca. 1/3 av område BKS1 ligger innenfor den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. I strandsonene er det b.la forhold som kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, landskaphensyn og allmennhetens tilgang som skal vurderes. Tema er vurdert nedenfor.



Figur 6-7: BKS1 og angivelse av registrert naturmiljø (grønt omriss) og strandsonen i arealdelen (blå stiplede linje)

Friluftsliv:

Det er bygget en hytte i skogen, ellers er det lite tegn på aktivitet i området. Tiltaket vil beslaglegge hele området. Det er store urørte skogsområder i umiddelbarnærhet til dette området, som er viktigere for utøvelse av friluftsliv. Det legges til rette for en grønnforbindelse syd for området, slik at det blir en gangforbindelse mellom Åshusveien og Steinvikveien. Konsekvensene for friluftsliv ved å bygge denne tomten vurderes til å være ubetydelig.

Landskap:

Store deler av planområdet ligger i åssiden ned mot fjorden. BKS1 ligger også i et området som vil være synlig fra sjøen. Vest for BKS1 er det en grønnkledd åsrygg som vi danne en bakvegg for ny bebyggelse. Denne åsen mange meter høyere enn byggeområdet, slik at det ikke vil blir noen silhuettvirkninger av ny bebyggelse. Området delvis bebygget i dag, men ny bebyggelse vil antakelig fremstå både tettere og høyere enn dagens bygg. Det er eksisterende eneboligbebyggelse både nord, syd og øst for eiendommen. Maksimal byggehøyde på ny bebyggelse er vurdert i forhold til mønehøyder på tiliggende bebyggelse. Det er krav om saltak på ny bebyggelse for å harmonere med den dominerende takformen i området. Landskapet er vurdert til å være lite berørt ved en utbygging.

Kulturmiljø:

Området ligger rett utenfor hensynsone kulturmiljø. Eksisterende bygning på eiendommen er av nyere tid. Området vurdert å ikke ha verdi i forhold til kulturmiljø. Tiltaket kan påvirke det omkringliggende kulturmiljøet i Langesund dersom ny bebyggelse bryter med volum, stil og helheten i området. Bestemmelsene sikrer bygningsutforming i en skala og med en utforming som tilpasses nærliggende bebyggelse og den kulturhistoriske omgivelsene rundt sentrum. Kulturmiljø vil således ikke bli påvirket av utbyggingen.

Naturmangfold:

Dette området består av en liten gjenværende kalkknaus omkranset av bebyggelse og veg. Potensialet for funn av rødlistede jordboende sopp er til stede, men trolig er potensialet lavt. Skrentene ned mot Steinvikveien er holdt utenfor byggeområdet og regulert til grønnstruktur, noe som vil ivareta en sammenheng i naturområdet langs Steinvikveien. Det er en begrenset del av en større A-lokalitet som blir berørt av utbygging i BKS1. Konsekvensgraden er vurdert som liten til middels negative konsekvenser.

Regulering til utbygging gir rom for nye boliger i et området med begrensede utviklingsmuligheter ellers. Samlet sett er utbygging i BKS1 vurdert å ha små konsekvenser, og utbygging av dette området anses som akseptabelt, selv om det ligger delvis innenfor strandsonen.

6.3.2. Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad

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).

Det går en eksisterende stiforbindelse øst-vest fra Langesund bad til Klamradalen. Denne stiforbindelsen er mye i bruk og er vurdert å være en viktig og riktig avgrensning mellom et eventuelt utbyggingsområde og friområde/naturområde. Dette er også fremhevet av Fylkesmannen i et møte i planprosessen. I tillegg er Klamradalen en viktig korridor ut i naturområdene. Område for ny boligbebyggelse, B8, er lagt nord for stiforbindelsen for å begrense inngrep i natur- og friluftsområdet. Formålsgrænse i øst ligger nede i Klamradalen. Byggeområdet har et areal på ca 3,7 daa.

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

Det ligger en eksisterende bygning på en kolle sørvest på tomten. Denne skal rives.



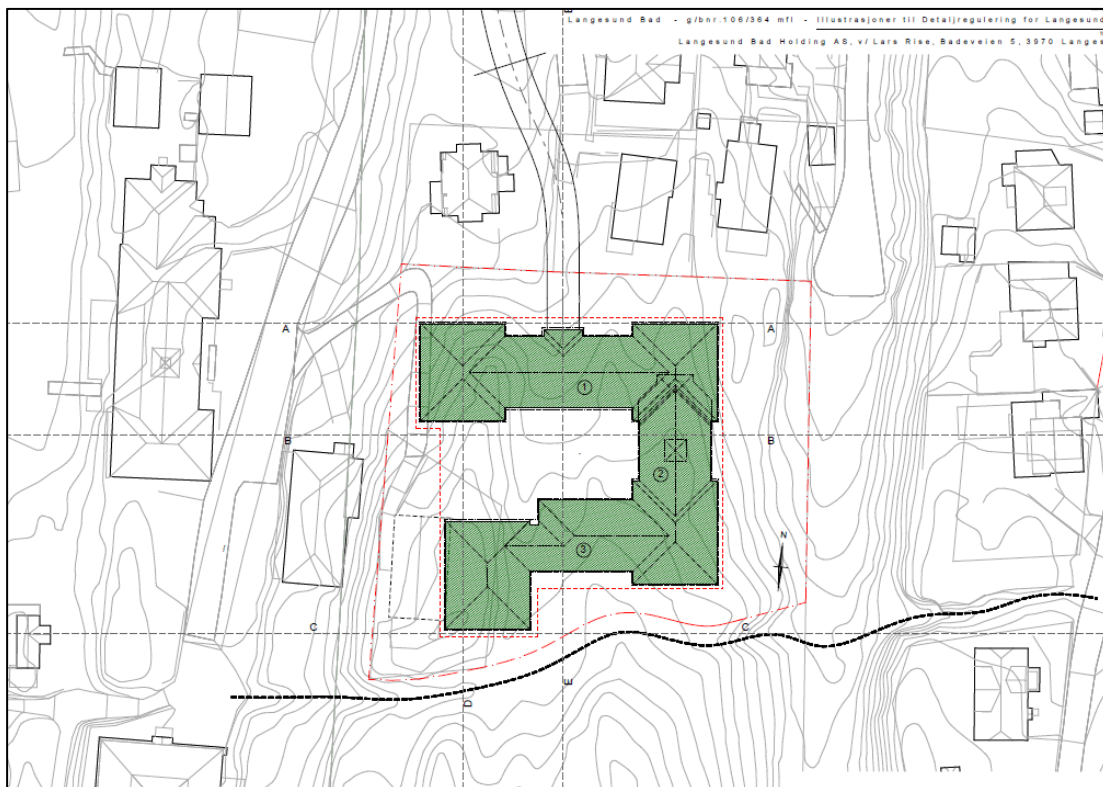
Figur 6-8: Utsnitt kommuneplanens arealdel og ca angivelse av formålsområde B8 og utsnitt planforslag alternativ 2

Forslag til utbygging fra Langesund bad Holding

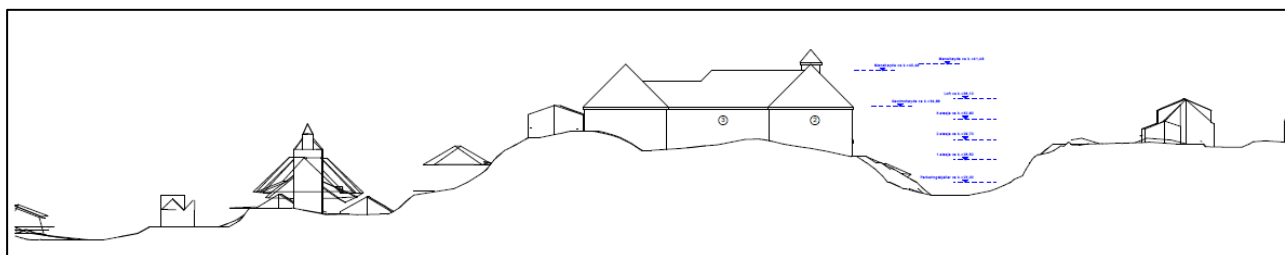
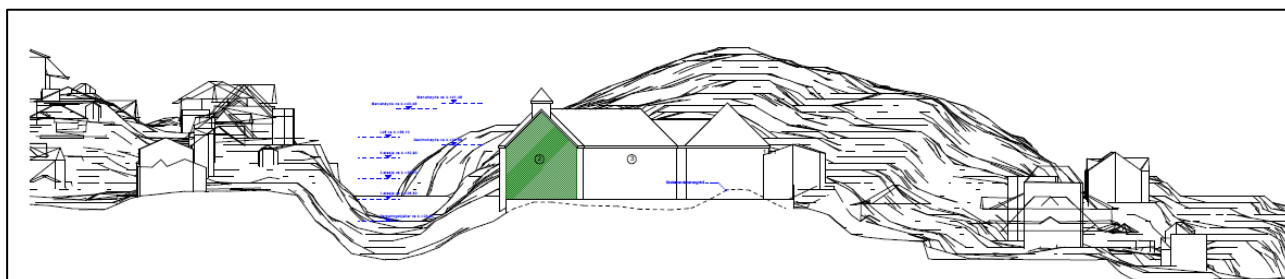
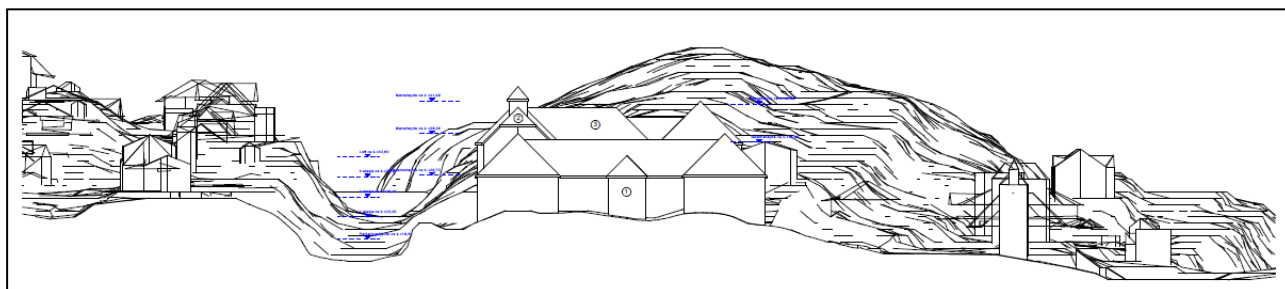
Langesund bad Holding v/ Trond Martens Sivilarkitekt har presentert et forslag til ønsket utbygging i B8. Se Figur 6-9 og Figur 6-10. Dette ligger til grunn for reguleringsplan alternativ 2.

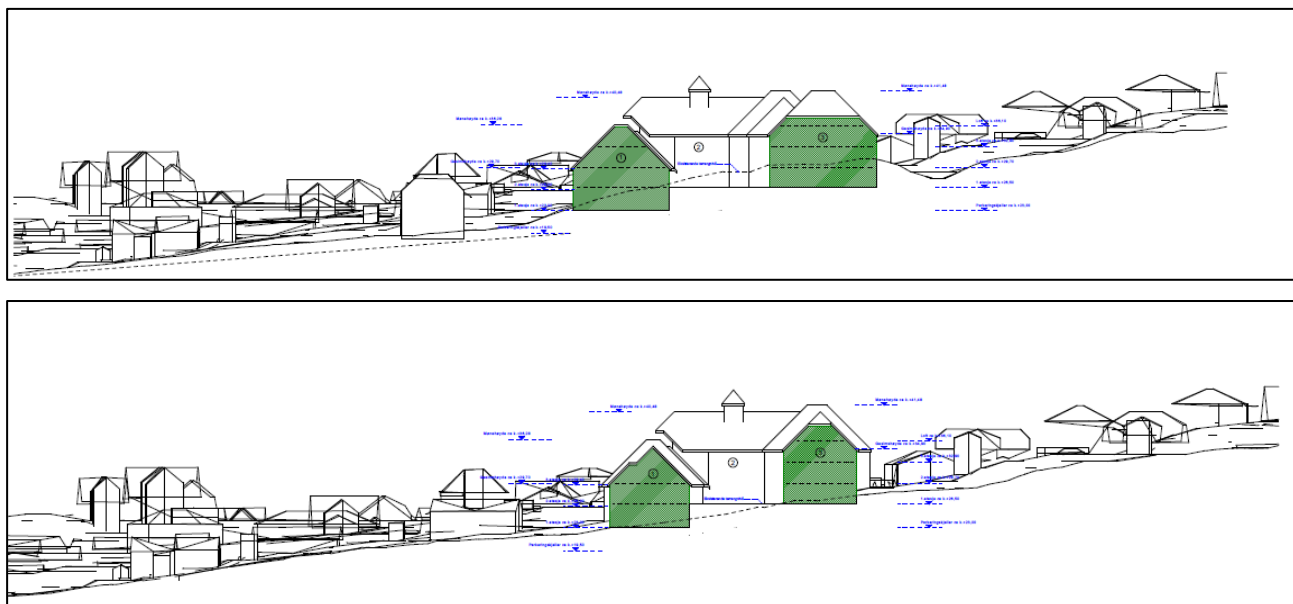
Reguleringsplanen er utformet slik at prinsippene i illustrasjonene kan jobbes videre med. Det er forhold som ikke er endelig avklart gjennom reguleringsplanarbeidet, som f.eks atkomst til og internt på området (bl.a brannberedskap), terrenginngrep/ terrengtilpasninger og areal til og kvalitet på uteareal. Slike forhold kan medføre at illustrert prosjekt må omarbeides, kan bli mindre og/ eller med færre enheter enn illustrasjonene fra Langesund bad Holding nå viser.

Se videre beskrivelse av ulike tema for område B8.



Figur 6-9: Situasjonsplan for utbyggingsønsker Langesund bad Holding (Illustrasjon: Trond Martes sivilarkitekt)





Figur 6-10: Snitt for utbyggingsønsker Langesund bad Holding (Illustrasjon: Trond Martes sivilarkitekt)

Type bebyggelse / BYA - tetthet

Det er i B8 regulert til blokkbebyggelse. Total %-BYA på 35%.

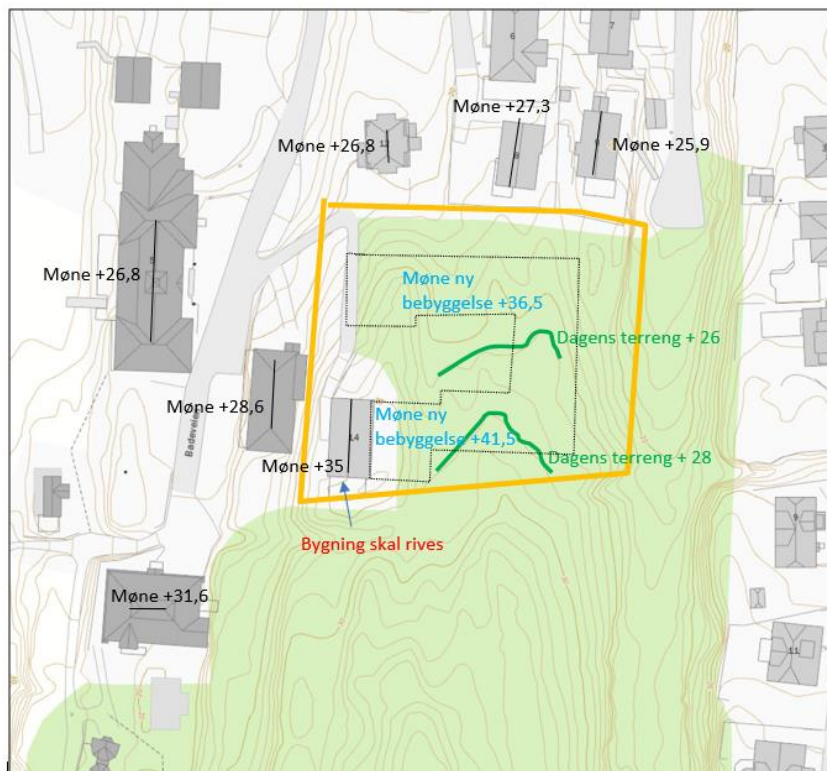
Illustrasjoner fra Langesund bad Holding angir at kan bli 36 boenheter på eiendommen (Figur 6-9). Dette gir en tetthet på området på ca. 10 boliger / daa. ATP Grenland har krav til gjennomsnittlig 2 boliger/ daa på Langesundshalvøya. En utbygging som planforslaget viser, vil gi en høy utnyttelse av arealet.

Byggehøyder

Det er tillatt en maksimal byggehøyde / mønehøyde på ny bebyggelse på kote +36,5 i nordre del av området og kote +41,5 i søndre og østre del av området. Maksimal tillatt gesimshøyde er tilsvarende +30 og +35. Bebyggelsen skal oppføres med valmtak.

Byggehøydene trappes med terrenget i Badeåsen, og ligger lavest mot eksisterende eneboligbebyggelse i nord. De definerte byggehøydene gjør at bygningen følger silhuetten, og valmtaket bidrar til å dempe fjernvirkningen. Et saltak med tilsvarende byggehøyde vil gi større fjernvirkning av tiltaket og det er derfor satt krav om valmtak i planen. Se nærmere beskrivelse senere i avsnittet.

For sammenlikning av foreslått høyde på ny bebyggelse med eksisterende bebyggelse, er det nedenfor vist eksisterende mønehøyder, samt eksisterende terreng innenfor byggeområdet.



Figur 6-11: Møne- og terreng høyder (Illustrasjon: Asplan Viak)

Terrenginngrep

Det er krav til at bebyggelsen må tilpasses terreng for å unngå store terrenginngrep. Bygningene skal bygges med underetasje for å ta opp terrengsprang.

Det er i illustrasjonene fra Langesund bad Holding ikke vist nytt terreng på sørsiden av bebyggelsen, men denne bør være på minimum kote +28 mellom formålsgrænse og byggegrænse for å unngå uheldige terrengsprang i overgang mot friområdene og stien. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

Formålsgrænse i øst ligger nede i Klamradalen. Byggegrænse er 14 m fra formålsgrænse i Klamradalen, slik at bebyggelse vil ligge tilbaketrukket fra dalen. Eventuelle terrenginngrep innenfor formålsområdet, i kantsonen ned mot Klamradalen, gir endring av landskapsrommet, vegetasjon og naturmiljøet i dalen.

Bygningsutforming / arkitektur

Det er krav om at ny bebyggelse skal ha valmtak for å harmonere med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsen på Langesund bad. Valmtak bidrar også til å redusere fjernvirkning av prosjektet. Arker og takopplett tillates ikke, men det er åpnet for takvinduer.

Ut mot formålsgrænse i vest tillates ikke en lang sammenhengende bygning i nord syd – retning. Maksimal bygningslengde er 15 m. Dette for å redusere effekten av fjernvirkningen av ny bebyggelse fra sjøsiden. Ved oppføring av større leilighetsbygg, vil det bety at gavlvegg skal vende mot Langesund bad, slik som situasjonsplan Figur 6-9 illustrerer. Om det bygges mindre bygningsvolumer, trenger det ikke nødvendigvis å være gavlvegg mot vest, men fasadens lengde mot vest må være mindre enn 15 m.

Som regel blir det best terrengtilpassing om møneretning på bebyggelse ligger i terrengretning. I dette tilfelle er lengde på bygningsfasaden mot vest/Langesund bad et viktigere hensyn å ivareta, for å begrense fjernvirkningen fra sjøsiden. Siden byggeområdet ligger på enden av en åskam, vil i dette

tilfelle terrengkotene også gå på tvers av åsen. Møneretning på 2 av byggene i illustrasjonen vist øst-vest retning.

Ny bebyggelse må tilpasses arkitekturen i området. Veggene skal kles med stående panel og tak valmes og tekkes med sort takstein.

Det er i Langesund bad Holding snitt (Figur 6-10) illustrert bebyggelse med underetasje med parkering, 3 fulle etasjer + loft. Valmtak gjør at loftet kan være vanskelig å utnytte til fullverdig beboelsesareal da det vil bli begrenset med dagslys. Arker eller opplett i takflatene (som er nødvendig for økt lysinnfall) vil ikke tilpasse seg og harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur på eksisterende på Langesund bad. Historisk sett er ikke arker og opplett benyttet på valmtak, og denne typen tiltak i et valmtak med mange vinkler, som f.eks illustrert i Langesund bad Holding skisser, kan fort gi et uryddig uttrykk som bryter med de store, tette takflatene i det historiske bygningsmiljøet.

Det er i illustrasjonen fra Langesund bad Holding vist valmtak med takvinkler ca 45 grader, som er brattere enn takvinkel på den eldre bebyggelsen på Langesund bad. De bratte takvinklene gjør at nybyggene vil avvike fra Langesund bads bygningsmiljø til tross for at takformen er den samme. Gesimshøyden har mye å bety for den opplevde høyden av bebyggelsen, og bør opprettholdes. Det betyr at slakere takvinkel ville medføre lavere mønehøyde, som også er positivt for fjernvirkningen.

Siden loftsarealet er vanskelig å utnytte til fullverdig boligareal, vil konsekvensene for prosjektet være begrenset ved å regulere en slakere takvinkel. En tilpasset takvinkel til omgivelsene er ikke ivarettatt i reguleringsplanforslaget.

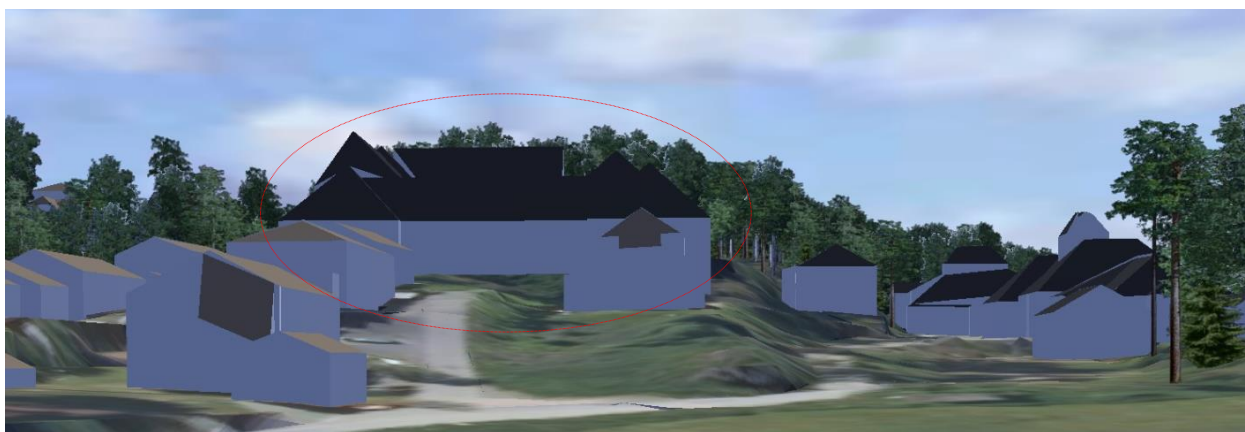
Omkringliggende bebyggelse

En utbygging i området medfører at eksisterende skogsområde på sydsiden av eneboligene i Klamraveien og Klotejordet blir boligområde. Tilgang til friområde via eksisterende stier direkte fra tomtene vil også forsvinne.

Det er krevende å tilpasse bygningsvolumer, som vist i Figur 6-9 og Figur 6-10 uten at det vil ha konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil medføre en lang og sammenhengende fasade mot de to eksisterende eneboligene på inntil 3 etasjer+ loft. Byggegrense mot nord er satt til 6 m, for å skape noe mer avstand til eksisterende boliger.



Figur 6-12: Illustrasjon Langesund bad Holding utbyggingsønsker. Sett fra Badeveien (Illustrasjon: Trond Martens sivilarkitekt)



Figur 6-13: Illustrasjon Langesund bad Holding utbyggingsønsker fra 3D modell. Sett fra Badeveien (Illustrasjon: Asplan Viak)

Ny bebyggelse medføre at den grønne silhuetten som i dag er «bakgrunn» Langesund bad vil bli borte, og det vil bli synlige boliger i bakkant istedenfor, se Figur 6-15 og Figur 6-16.

Trafikk / parkering

Atkomst til B8 er ønsket i en parallell veg langs Klotejordet. En ny veg vil ligge lavere i terrenget enn eksisterende Klotejordet. Atkomstveg inn til B8 går over privat eiendom 106/833, som medfører at det må inngås avtale med grunneier for å føre veg frem til utbyggingsområdet.

Ny veg vil gå tett opp til Bestyrerboligen som er et viktig og verneverdig bygg. Terrengetilpasning mot eksisterende veg Klotejordet og inn mot Bestyrerboligen er ikke synliggjort, og må løses i landskapsplan. Nærføring med vei spiser av hageareal som er en viktig ramme rundt et historisk bygg.

Parkering for boliger og besøkende må løses i B8 i parkeringskjeller.

Beredskapsatkomst til bygningene er ikke vurdert. Det er fra Langesund bad Holding angitt at slik atkomst kan være via en forlenget veg i Klamradalen eller i front av bebyggelsen. En forlenget veg i Klamradalen vil medføre større konsekvenser for naturmiljø i dalen ved etablering av veg. Det er også høydeforskjell fra Klamradalen til nivå rundt bygget på ca 5-7 m, og ikke mulig å etablere kjørbare atkomst.

Det forutsettes at tilgang til beredskap må løses fra ny atkomstveg til området, SV19, eller via Badeveien og hotellområdet. Bebyggelsen (bygg 1) i Figur 6-9 er vist så langt mot vest at det er usikkert om det er plass til en kjørbare atkomst i front. Tilfredsstillende løsning for brannvesen er ikke avklart i reguleringsplanforslaget, og må avklares i forbindelse med i byggesak. Dette kan medføre behov for justering av størrelsen på illustrert prosjekt.

Uteområder / lek

Krav til uteoppholdsareal er i reguleringsbestemmelsene angitte ihht krav i kommuneplanens arealdel.

For leiligheter er dette kravet $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ BRA eller per enhet, som gir krav til ca. 1000 m^2 uteoppholdsareal om det bygges 36 boenheter.

Byggeområdet B8 er ca. 3700 m^2 . Om hele utnyttelsesgraden på 35 % utnyttes er det gjenstående ubebygde areal på ca. 2400 m^2 . Innenfor dette arealet skal uteoppholdsareal, atkomstveger, renovasjon etc løses. Areal brattere enn 1:3 eller annet uegnet areal (f.eks små restarealer) kan ikke regnes med som uteareal. Hvordan krav til uteoppholdsareal løses, må vurderes i byggeprosjekt og

landskapsplan tilknyttet byggesak. Om det ikke kan oppnås tilstrekkelig uteareal vil det medføre nedjustering av antall enheter / størrelsen på prosjekt.

Det er stilt krav til etablering av en lekeplass på minimum 150 m² i B8.

Bokvalitet / utsikt

Illustrasjonene i Figur 6-9 viser en løsning der uteområdene mellom byggene vil ligge på terrenghøyder ca. kote +26,2 til kote 26,5. Eksisterende bygg «Solhjell» på Langesund bad ligger rett vest for formålsgrensen og har mønehøyde på kote +28,6. Dette bygget ligger på tvers foran området, og vil ta utsikten fra terrengnivå i bakkant. Byggene «Sositeten» og «Hotellet» har mønehøyder på hhv +26,8 og +31,6, og vil også kunne begrense utsikt fra terrengnivå. Utsikten mot sjøen fra 1 etasje og uterom vil være begrenset. Se 3D bilde i **Figur 6-14**. Fra boligetasjer høyere opp i bygget vil det være utsikt over byggene.



Figur 6-14: Utsikt fra bakkeplan på +26,2 (øyehøyde kote +27,6) i uterom illustrert i 3D modell (Illustrasjon 3D: Asplan Viak)

Nye bygninger og uteområdets plassering kan justeres noe slik at det kan bli gløtt av utsikt mot sjøen mellom eksisterende bygninger. Utsikt fra boliger og uteareal er en kvalitet, men eksisterende bebyggelse og terrengforhold gir noen begrensninger for å løse dette for alle boligene.

Strandsonen

Område B8 ligger innenfor den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. I strandsonene er det bl.a forhold som kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, landskapshensyn og allmennhetens tilgang som skal spesielt vurderes. For løsningene planforslaget legger opp til, og som beskrevet ovenfor, er temaene vurdert slik:

Friluftsliv:

Boligområdet beslaglegger ca. 3,7 daa i randsonen av et større friområde rundt Badeåsen. Området benyttes av mange, er viktig for forbindelse til Kyststien og friområdene og er viktig i nærmiljøet. Samtidig er det aktuelle utbyggingsområdet ikke den viktigste delen av det store sammenhengene friområdet. Det er flere tydelige stier i området i dag, som vil forsvinne ved utbygging. Eksisterende overordnede stiforbindelser ut på Badeåsen er opprettholdt.

Det legges gjennom planen til rette for en ny og utbedret stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad. Formålsgrense og byggegrense i B8 mot Badeåsen er lagt tett opp til stien. Det blir private utearealer på sydsiden av nye bygninger mot stien, og brukere av stien vil kunne oppleve å gå tett opptil disse privatiserte arealene. Det skal etableres et fysisk skille mellom sti om byggeområde, som vil markere offentlig og privat sone.

Mot Klamradalen er angitt byggegrense med på å sikre at det ikke blir bebyggelse i skråning. Formålsområdet går neste ned til bunn av Klamradalen, og fjerning av eksisterende vegetasjon og terrengendringer i «veggene» mot dalen vil endre landskapsrom rundt den nye planlagte stien gjennom Klamradalen til Rotet. For å unngå inngrep i skråningen mot Klamradalen kunne formålsgrensen være nærmere byggegrensen vest.

Ny bebyggelse på B8 vil være godt synlig fra, og stedvis ligge tett opptil, sti både i Klamradalen og sti mellom Langesund bad og Klamradalen. Opplevelsen av å være på sti i skogen vil bli redusert som følge av utbyggingen.

Konsekvensene av planforslaget for friluftsliv vurderes å være *noe konsekvenser (1 minus/-)*.

Landskapsbilde:

Badeåsen er en grønn vegetasjonskledd åskam som strekker seg i nord-syd retning fra Steinvika i sør til bebyggelsen i nord ved Klotejordet / Klamraveien. I dag fremstår overgangen mellom den grønne åsen og bebyggelsen som god, da bebyggelsen ligger i foten av åsen. Badeåsen danner horisontlinje sett fra flere retninger. Badeåsen har også en viktig funksjon som «bakvegg» til den gamle bebyggelsen ved Langesund bad.

Hogst for å oppføre bygninger medfører et brudd i vegetasjonslinjen på Badeåsen, og ny bebyggelse vil bli synlig fra flere retninger. Byggehøydene er ligger i flukt med silhuetten. Illustrasjonene viser at valmtak bidrar til å redusere fjernvirkningen.



Figur 6-15: Foto viser dagens situasjon ved Langesund bad, der badeanlegget fremstår som et helhetlig miljø omkranset av vegetasjon (Foto: Asplan Viak)



Figur 6-16: Illustrasjon Langesund bad Holding utbyggingsønsker fra 3D modell. Sett fra Krogshavn (Illustrasjon: Asplan Viak)



Figur 6-17: Illustrasjon Langesund bad Holding utbyggingsønsker fra 3D modell. Sett fra innkjøring til Langesund (Illustrasjon: Asplan Viak)

Nedenfor er mottatt fotomontasje fra Langesunds bad Holding, sammenliknet med 3D modell. Ståsted er omtrent likt.



Figur 6-18: Langesund bad Holdings fotomontasje (Trond Martens sivilarkitekt) sammenliknet med 3D modell (Asplan Viak)

Perspektivbilde som er mottatt med innspillet fra Langesund bad viser mindre synlighet av bygningen og silhuettvirkning enn det som fremkommer i 3D modellen til Asplan Viak. Bildene er tatt på ca. samme ståsted. I 3D modellen er vegetasjon i byggeområdet B8 fjernet. I tillegg er vegetasjonen i front av bygg «Solhjell» på Langesund bad fjernet, da det antas at dette kan bli gjort for å sikre utsyn for nye boliger. (Vegetasjon i Krogshavnområdet i forkant av bilde er ikke vist på 3D modell, men vil opprettholdes)

Reguleringsplanen legger opp til at bygninger skal tilpasses terrenget i området, ved at det blant annet er angitt krav om underetasje på bygninger, angitt krav til terreng høyder mot friområde i sør og gitt krav til takform og byggehøyder. Begrensning av lokal terrenginngrep mot Badeåsen vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Konsekvensene av planforslaget for landskapsbildet vurderes å være *noe konsekvenser (1 minus/-)*.

Kulturmiljø:

Det er ingen automatisk fredete kulturminner i område.

Kulturmiljø gamle Langesund bad har flere bygg registrert i SEFRAK-registeret og er et svært godt bevart badhotell fra slutten av 1800-tallet. Kulturmiljøet er omkranset av vegetasjon og fremstår uten vesentlige nyere inngrep. Kulturmiljøet har betydning i lokal og regional sammenheng.

En utbygging i åsen bak Langesund bad vil endre de nære omgivelsene til Langesund bad. Den grønne bakveggen til Langesund bad sett fra sjøsiden vil delvis forsvinne og nybygg vil være et nytt element i et samlet og helhetlig kulturmiljø uten vesentlige nyere inngrep. Utbygging kan også medføre ønske

om fjerning av trær innimellom bygninger for å skape bedre utsikt for nye boliger, noe som vil endre opplevelsen og miljøet rundt Langesund bad.

Det er stilt krav til utforming av ny bebyggelse for å gi en best mulig tilpasning til bygninger på Langesund bad med takform og materialbruk. Det satt begrensning på byggehøyder for å unngå silhuettvirkning bak kulturmiljøet. Det er også satt en begrensning på lengde på bygg med langfasade vendt mot sjøen på vestre del av tomta. Krav til gesimshøyder og valmtak bidrar til å dempe fjernvirkningen. Reguleringsplanforslaget legger opp til brattere takvinkler enn eksisterende bygningsmiljø på Langesund bad, noe som gir mer synlige takflater og høyere bebyggelse enn nødvendig. Tilpasningen vil bli bedre med en takvinkel tilpasset tilliggende miljø.

Veg med terrenginngrep kommet tett inn på Bestyrerboligen, og omgivelse rundt denne vil bli noe endret.

Virkinger av planforslaget er begrenset til visuell påvirkning. Tiltaket ligger i ytterkant av bygningsmiljøet på Langesund bad, men vil i enkelte synsvinkler oppleves i sammenheng med anlegget, der det tidligere ikke har vært nyere inngrep.

Konsekvensene av planforslaget for kulturmiljø vurderes å være *noe negative konsekvenser (1 minus/-)*.

Naturmangfold:

Utbygging av dette området vil berøre en svært viktig del av A-lokaliteten Steinvika N (BN00068888). Dette området har et stort potensial for funn av rødlistearter, spesielt jordboende sopp knyttet til lind, hassel og eik, men også moser og kanskje ulike insektgrupper. Klamradalen har store moserik bergvegger og spredt med store kalkblokker og noe sumpvegetasjon.

Planforslaget medfører nedbygging av ca. 2,7 daa. Området ligger i ytterkant av en større lokalitet. Regulert stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad angir en «buffersone» mellom bebyggelse og gjenstående naturområdet, slik at presset på hogst, dumping av hageavfall og inngrep i resterende områder reduseres. Det er foreslått etablert et fysisk skille mellom boligområdet og friområdet / stien for å skape en markert avgrensing. Selv om betydelige deler av A-lokaliteten ikke vil bli berørt av foreslått utbygging, vil utbyggingen berøre en svært viktig del av lokaliteten.

Konsekvensene av planforslaget for naturmiljø vurderes å være *store negative konsekvenser (4 minus/---)*.

Strandsonen:

Tiltaket ligger innenfor strandsonen i kommuneplanens arealdel. Området ligger et stykke fra sjøen, med hotellområdet Langesund bad i mellom. Allmennhetens tilgang til sjøkanten blir ikke redusert som følge av reguleringsplanen. Andre tema som er relevant ved vurdering av konsekvenser for utbygging i strandsonen er beskrevet ovenfor.

6.4. Bobilcamping og parkering «Rotet», Kombinert formål; friområde/parkering, GAA1

Det er ønskelig fra kommunen å benytte den gamle fyllplassen på Rotet til en kombinasjon av friområde, friluftsparkering for bobiler og turparkering. Området er regulert til kombinert formål friområde / parkering, GAA1.

I området er det åpnet for bobilparkering med inntil 25 plasser. I tillegg kan det i den søndre delen av området tilrettelegges for turparkering for privatbiler, inntil 30 plasser.

Området reguleres til parkeringsplass, og det er i reguleringsbestemmelsene begrenset til parkering kun for bil. Campingvogner, combicamp etc. er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med oppføring av konstruksjoner knyttet til bobilene som «spikertelt», terrasser etc. Krav til utforming av bobilplasser, f.eks. avstand mellom bilene og brannkrav, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy etc., må ivaretas.

Det tillates etablert et inngjerdet område for hundeluftegård innenfor GAA1. Hundeluftegård skal være skjermes fra bobilparkering og tursti med terrengformasjoner, vegetasjon el.

Det tillates etablert et serviceanlegg med toalett, dusj og renovasjon på inntil 50m² i området. Tømmeanlegg for septik fra bobiler tillates etablert innenfor GAA1.

Bobilparkeringen og parkeringsområdet skal utformes som en friluftsparkering, der natur og friluftsområdene skal være en kvalitet i utformingen av området. Det er derfor stilt krav om en helhetlig landskapsplan for å vise en nærmere utforming av området.

Vegetasjon og revegetering skal vises i denne sammenheng. Det er registrert noen svartlistede arter ved innkjøring til Rotet, som må vurderes i forbindelse med opprusting av området. Beplantningsplan må godkjennes av Fylkesmannen, slik at man sikrer at opparbeidelsen ikke forringer, men heller forbedrer, omkringliggende naturmiljøer.

Ny regulert stiforbindelse fra Klamradalen ned mot Steinvika skal integreres i området.

6.5. Trafikale forhold

6.5.1. Kjøreveier

I planområdet er det kun eksisterende veger. Standarden på disse varierer fra bred gate med fortau (Wrights gate) til smale grusveger (f.eks. Steinvikveien). Flere steder i planområdet er gatene så smale at det ikke er plass til å passere to biler. Stedvis er det også parkering i grøftkantene, som gjør gateløpet endre trangere.

Bamble kommune eier areal på utsiden av opparbeidet veg langs flere av gatene. I reguleringsplanen er gategrunnen / kjørearealet og tilliggende grøfter/ sideskrånninger regulert i vegformålet. Dette for å sikre arealet for bl.a. snøopplag og unngå at tilliggende eiendommer tar arealet i bruk. Det er regulert inn en kjørebanebredde for de ulike gatene, angitt i kart og reguleringsbestemmelser.

I vegarealer utenfor regulert kjørebane, kantparkering eller avkjørsler skal trær og vegetasjon opprettholdes for å sikre et grønt preg i nærmiljø og i planområdet som helhet.

Siden parkeringsplasser er en knapp ressurs stedvis i planområdet (jfr. neste avsnitt) er det regulert inn mulighet for kantparkering i de gatene det er plass til dette.

Det er mange avkjøringer fra det kommunale vegnettet, og det er angitt i bestemmelsene at eksisterende atkomster kan opprettholdes. Ev. nye eller flytting av atkomster må vurderes i sammenheng med en landskapsplan.

De offentlige gatene er regulert slik:

Gatenavn	Formål	Kjørebanebredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse
Wrights gate	SV1	6,5m	Østsiden	--	
K. Sundts vei (østre del)	SV1	6,5m	Nordsiden	--	
Skougaards gate	SV6	4m	--	Vestsiden fra Åsengate til Tangenveien og på østsiden langs område B2. Mur av naturstein tillates i formålsgrænse mot B1.	
Klamraveien	SV2	4m	--	--	
Solveien	SV3				
K. Sundts vei (vestre del)	SV3				
Lineaas gate (nordre del)	SV4				
Steinvikveien (nordre del)	SV5				
Tangenveien	SV7				
Furulundveien	SV8				
Vaterlands gate	SV9				
Badeveien	SV12				
Lineaas gate (søndre del)	SV10	3m	--	--	Skal være gruset. Møteplasser *
Steinvikveien (søndre del)	SV11	3m	--	--	Skal være gruset

Det er regulert følgende private vegger i planen. Alle de private vegene ligger i dag på kommunalt areal.

Gatenavn	Formål	Kjørebanebredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse	Felles for eiendommer
Klotejordet	SV13	4m	--	--	Atkomst til eks. boliger må opprettholdes.	106/830, 106/831, 106/832, 106/833
Sidevei til Skouggaards gate	SV14	4m	--	--		106/469, 106/981 og B1
Åshusveien	SV15	4m	--	--		106/322, 106/344, 106/477, 106/478, 106/781, 106/1102, 106/910,

						106/1091, 106/809, 106/794 og BKS1
Solveien søndre del	SV16	4m	--	--		106/499 og 106/661
Sidevei til Linaaes gate	SV17	4m	--	--		106/841 og 106/842
Sidevei til Steinvikveien	SV18	4m	--	--		106/649, 106/416 og 106/409
Ny atkomstveg	SV19	4m	--	--	Minimum 0,5 m skulder på hver side. Ny atkomst til B8.	Formålsfelt B8

Det er ikke regulert vendehammer / snuplass ihht kommunaltekniske normer i kjørevegene, men opprettholdt areal som i dagens situasjon. Opparbeidelse av vendehammer vil medføre behov for store terrenginngrep og støttemurer, inngrep i private eiendommer og friområder/ naturområdet.

Innenfor vegformålet i enden av Solveien er det gitt åpning for større terrengbearbeidinger (sprenging) og vegetasjonsfjerning for å utbedre snuforholdene.

I planområdet er det etablerte to grusveier til Steinvika (Steinvikveien og Linaaes gate). Disse vegene er smale (ca. 2,5m) og trafikken er i dag regulert enveiskjørt da det ikke er mulig å møtes på veiene. Planforslaget legge opp til toveiskjørt trafikk i Linaaes gate for å lede bilister korteste veg ut og inn til bobil og turparkering i GAA1 (Rotet). Det er åpnet for å etablere møteplasser på Linaaes gate. Steinvikveien opprettholdes enveiskjørt som i dag.

Atkomst til de nye utbyggingsområdene B8 og BKS1 er fra hhv [ny atkomstveg via Klotejordet](#) og Åshusveien.

Som følge av planforslaget forventes økt trafikk i Wrights gate og Linaaes gate av bobiler og personbiler som skal til parkering på Rotet. Noe mer trafikk vil det også bli i [nedre del av Klotejordet](#) og Åshusveien som følge av nye utbyggingsområder i B8 og BKS1.

Vegene i planområdet er eksisterende, og stigningsforhold på gatene er gitt av eksisterende forhold og terreng.

6.5.2. Parkering

Beboerparkering

Bebyggelsesstrukturen i planområdet påvirker muligheten for parkering på egen eiendom. De eldste boligområdene er ikke planlagt for plass til parkering på egne tomter, en del boliger er avhengig av gateparkering, spesielt i områdene nærmest sentrum. Mange av de små eiendommer har likevel funnet plass til både garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom.

I området er gatene smale, og man er avhengig av at mesteparten av beboerparkering løses på privat eiendom dersom man skal klare å avvikle renovasjonstømming og ha godt tilgang for utrykningskjøretøy. Spesielt sårbart er dette på vinteren, da gatene må brøytes og brøytekanter gir enda smalere gatebredder.

I reguleringsplanen er det krav om at eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser. Ved nye tiltak i området, må det dokumenteres at parkering er løsbart innenfor egen eiendom. Det er viktig at hovedtyngden av den daglig beboerparkering løses utenfor offentlig grunn, da gatenettet ikke har kapasitet til å håndtere nye beboerparkeringer. Det er også ønskelig at eksisterende beboerparkering i gatenettet reduseres.

Samtidig er det viktig med noen skiltede parkeringsplasser på offentlig grunn, både for beboere som ikke har tilstrekkelig parkering på egen grunn i dag og for gjester.

I reguleringsplanen det regulert en utvidelse av parkeringsplass SPA6 i krysset Skougaards gate / Tangenveien. Utvidelsen er på offentlig grunn, men er i dag opparbeidet som et inngangsparti til en bolig. Parkeringen kan økes med ca. 6-8 plasser.

Det er også lagt inne en ny parkeringsplass nord for Skipperhuset (SPA5). Her er det også plass til ca. 6-8 biler.

Det er vurdert mulighetene for gateparkering i planområdet. Reguleringsplanen legger til rette for gateparkering i Skougaards gate, på vestsiden på strekningen Åsengate – Tangenveien og på østsiden langs Skipperhuset.

Nye parkeringsplasser bør oppmerkes/markeres for å få en optimal utnyttelse av arealet.

Gjeste- og turparkering

Det er mange offentlig parkeringsplasser i og i nærheten av planområdet. I Krogshavn er det ca. 150 parkeringsplasser, og ved rådhuset ca. 100 plasser. Sistnevnte er ofte fullt belagt med arbeidsparkering på hverdager, men er tilgjengelig på ettermiddag og i helger når behov for turparkering er størst. På Furustranda er det nylig opparbeidet en turparkering med plass til 11 biler. I Steinvikveien og Linaaes gate er det på utfartsdager flere parkerte biler i lommer langs veien. Til sammen antas plass til 20-30 biler i friområdene. Parkeringene er ikke regulert eller skiltet.

Ellers er det flere mindre parkeringsplasser inni boligområdet, plasser som også antas blir brukt av både beboere, gjester og til turparkering.

Gjennom planforslaget blir det regulert for inntil 30 nye parkeringsplasser i GAA1 (Rotet). Nye parkeringsplasser i området Skougaards gate / Tangenveien og gateparkering kan også være tilgjengelig for gjester. Dette avhenger av om det innføres regulerende tiltak for parkering eller ikke.

HC

Tilrettelagte plasser for HC er viktig, spesielt der turområdene er tilrettelagte. Stien ut til Tangen fra Tangenveien er nylig tilrettelagt med universell utforming. I reguleringsplanen er foreslått regulert et utvidet område ved eksisterende HC parkering slik at det kan legges til rette for 2 fullverdige HC plasser. Opparbeidelse medfører noe mindre inngrep i terrenget. Det er ellers stilt krav til minst 2 HC plasser på SPA1 ved Furustranda og minimum 1 plass i SPA6 i krysset Skougaards gate / Tangenveien.

Sykkel

Det er ingen spesielle regulerte plasser for sykkel i planområdet. Det er imidlertid åpnet for i bestemmelsene at det kan opprettes stativ for sykkelparkering i friområdene ved Tangen og Furustranda. Stativene må settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

Bobilparkering

Det er tilrettelagt for 25 bobilparkering på GAA1, Rotet, se kapittel 6.4.

Regulering av parkering

For å få optimal utnyttelse av regulert parkeringskapasitet er parkeringsregulering gjennom skilting er viktig virkemiddel. Gjennom skiltregulering kan man styre hvilke parkering man ønsker hvor, f.eks. for å legge til rette for turparkering/ gjesteparkering med ulik tidsbegrensning, soneparkering for beboere, parkeringsforbudssoner etc. Parkeringsskilting krevet imidlertid en oppfølging og håndheving om den skal fungere optimalt. Skiltregulering inngår ikke i reguleringsplanen, men må vurderes som en egen sak og må hjemles ved egne skiltvedtak.

6.5.3. Trafikksikkerhet

I dag er det etablert fortau langs Wrights gate via Linaaes gate ned Åsengate til Skougaards gate. Det er ikke lagt til rette for nye tiltak for myke trafikanter på eksisterende vegnett. Trafikkmengdene anses som beskjedne og hastigheten så lav at blandet trafikk er en akseptabel løsning.

For barn som bor i området, er gatenettet også skoleveg. Der det ikke er fortau eller snarveger i form av stier, må barna gå i vegbanen. Spesielt vinterstid med bratte, glatte bakker og brøytekanter som gjør kjørebanelen smalere, kan dette oppleves utrygt.

I helgene og i sommerhalvåret er det økt trafikk i bolig gatene som følge av utfart til friområdene. I perioder med mye trafikk, kombinert med parkerte biler i grøftekanter, kan forholdene for gående og syklende bli noe redusert. Tilrettelegging for mer turparkering på Rotet, vil øke trafikken i Wrights gate og Linaaes gate.

Flere beboere i planområdet vil øke trafikken og belastningen på eksisterende gatenett. I BFS1-BFS18 er det begrenset utbygging som tillates, og derav begrenset trafikkøkning. Utbyggingsområdene BKS1, B8 og fortetting i områdene B2-B7 vil med nye / flere boliger øke trafikken i bolig gatene. BKS1 belaster først og fremst Åshusveien og Skougaards gate. 3-5 nye boenheter gir liten økning i trafikken, noe som er vurdert å være akseptabelt i disse gatene.

B8 vil få atkomst fra [ny akomstveg via Klotejordet](#), Badeveien og Wrights gate. Nye enheter vil gi noe økt trafikk i disse gatene.

Fortetting i områdene B2-B7 er vanskelig å forutse omfanget av. Det kan forbli tilsvarende antall boenheter som i dag, eller øke. I dag er det ca. 50 boliger i områdene og hovedatkomst til området er via Wrights gate. Om fortetting hadde økt antall enheter med 25%, ville trafikken økt med en ÅDT på ca. 50 biler i Wrights gate. Wrights gate er bygget med fortau, slik at trafikksikkerheten er godt ivare tatt langs denne. Det vil bli beskjeden trafikkøkning i øvrige gater som følge av eventuell fortetting.

6.5.4. Kollektivtilbud

Det er ingen kollektivtraseer i planområdet. Bussene går fra torget i Langesund og ut Kirkeveien, så videre øvre eller nedre veg. Det er ca. 1 km fra de ytterste boligene i Tangenveien til bussholdeplass på torvet. De nye boligene i BKS1 og B8 får ca. 500 m til bussholdeplass.

6.6. Grønnstruktur

6.6.1. Friområder

De store sammenhengende skogs- og strandområdene som omkranser de bebygde områdene reguleres til friområde. De viktigste stiene i friområdene er vist på plankartet.

I friområdene tillates etablert stier og tilrettelagte oppholdsplasser med benker ol.

Det tillates oppført sykkelstativ i friområdene ved enden av regulerte veg ved Furustranda og Tangenveien. Stativene skal settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

I GF6 og GF8 langs SV11, Lineaas gate, tillates etablert inntil 4 møteplasser for bobil og ett serviceanlegg på inntil 50 m² med toalett, dusj og renovasjon. Møteplassene og serviceanlegget skal plasseres og etableres der det gir minst inngrep i naturmiljø. Sprenging i kalkfjell skal unngås. Trær som spesielt lind og hassel skal unngås. Plassering og utforming skal gjøres i samråd med biolog/naturfaglig kompetanse.

Alle tiltak må vurderes i forhold til om de har konsekvenser for naturmiljø, jfr. kapittel 6.7.1.

Det tillates ikke aktiviteter eller arrangementer i friområdene som kan medføre forringede naturområdene og naturverdiene.

6.6.2. Grønnstruktur

Friområder og viktige vegetasjonsområder innenfor de bebygde arealene er regulert til Grønnstruktur. I disse områdene skal eksisterende trær og vegetasjon bevares, da de er med å gi et grønt preg på nærmiljø og i området som helhet.

Flere av områdene med grønnstruktur har eksisterende stier/ smett. Disse er vist på kartet med stisymbol.

6.6.3. Lekeplasser

I dag er det ingen opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet. Det er lagt til rette for nye lekearealer i planområdet.

Regulert lekeplass, BKL1

Langs Furulundveien er det en del av eiendommen til Skipperhuset som er adskilt fra resten av hageanlegget med en steinmur. Arealet er ca. 250 m² stort og ligger sentralt plassert i planområdets nordre del. Arealet er i dag i bruk til div. lagring og parkering. Arealet er lite, men i mangel på andre areal i området til lekeplasser, kan dette med litt kreativitet utformes til en intim liten plass med tilbud for de aller minste barna. Området er egnet for lek da de er solrik på dagtid og lett kan skjermes mot gaten, som for øvrig er lite trafikkert. Området har fin utsikt mot sjøen, noe som gjør lekeplassen til et attraktivt sted for foreldrene å oppholde seg mens barna leker. En hyggelig sitteplass kan gjøre at den brukes av andre som er på tur i bolig gatene. I nordre del av lekeplassen går det en stiforbindelse mellom Furulundveien og Skougaards gate (rett ved lysmast på bilde nedenfor). Det er i planen regulert lekeplass i området, angitt BLK1 på plankartet.



Figur 6-19: Areal til lek (foto: Asplan Viak) og utsikt fra lekeplass (Kilde: google.no/maps)

Lekearealer i nye utbyggingsområder

Det er også stilt krav om at det skal etableres felles lekeplass innenfor boligområdene BKS1 (ved flere enn 4 boenheter) og B8. Disse lekeplassene må vises på landskapsplaner i forbindelse med byggesøknad.

Uteoppholdsarealer og lekemuligheter for øvrig

Ved bygging av nye boliger i planområdet er det stilt krav om at uteoppholdsareal skal være i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, og at utearealene skal løses på bakkeplan. I forbindelse med søknad til tiltak skal landskapsplan med uteoppholdsareal legges frem.

For øvrig er det store friområdet som omkranser boligområdet, med blant annet flere tilrettelagte badeplasser i Langesund, Steinvika og Krogshavn. Tilgangen til lekeområde for større barn er godt ivare tatt.

6.6.4. Stier

Det er flere eksisterende turstier i planområdet, både innenfor regulerte friområder og regulert grønnstruktur. De viktigste eksisterende stiene er angitt med linjesymbol, sti, på plankartet. Eksisterende stiatkomst til Vaterlands gate 66/68/friområde ved moloen er angitt på plankartet som GTS4.

Det er regulert inn nye turstier for å gi bedre tilgang til friområdene, angitt på plankartet som GTS1-GTS3 og GTS5-GTS6.

Flere av turstiene ligger i hensynsone naturmiljø H560 og det må legges særlig vekt på skånsom opparbeidelse i disse områdene. Vegetasjon og bakkevegetasjon skal i minst mulig grad berøres utenom stitråsen, og sprenging i kalkfjellet tillates ikke. De nye turstiene skal etableres med enkel standard som smale «tråkkede» stier, eventuelt belagt med grus eller bark der det er nødvendig. Justering av regulert stitråse for en optimal tilpasning til terreng og for å redusere inngrep i naturverdier. Etablering av enkel trapp tillates der dette er nødvendig.

Det er ikke krav til at turstiene skal ha universell utforming eller ha noen fast drift og vedlikehold. Stitråse og utforming av tursti skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Nye regulerte turstier i området:

Nordre del av Badeåsen; Klamradalen – Langesund bad, GTS1

Det er en eksisterende sti fra Langesund bad til Klamradalen. Ved utbygging av område B8 er det nødvendig å justere på den eksisterende stien. Forbindelsen vil være en spesielt viktig forbindelse øst-vest fra Langesund sentrum til Langesund bad og videre mot Krogshavn. Samtidig vil stien fungere som en avgrening mellom nytt utbyggingsområde B1 og naturområdene på Badeåsen. Det er stilt krav om en sti i 1 m bredde med toppdekke av en finkornet grus som gir fast overflate. I Klamradalen vil denne stien møte eksisterende sti fra K. Sundt vei. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse ved utbygging i B8.

Gjennom Klamradalen; Klamraveien – Steinvika, GST2

En sti gjennom Klamradalen vil åpne for en ny forbindelse fra bebyggelsen i området rundt Rådhuset og til Steinvika. Men en oppgradering av området på Rotet, vil dette kunne bli en attraktiv trasè ned til Steinvika. I tillegg vil denne forbindelsen åpne muligheten for flere «rundturer» i området. Stien går gjennom høye naturverdier og må opparbeides skånsomt. GST2 gjennom Klamradalen opparbeides slik at den er fremkommelig for rullestol og barnevogn. For å sikre fremkommelighet for rullestol og barnevogn vil det være nødvendig med inngrep i skråningen opp mot GAA1.

Fra Åshusveien til Steinvikveien, GTS3

I dag er det en liten stiforbindelse fra Åshusveien ned skråningen til Steinvikveien. Forbindelsen oppleves imidlertid ikke offentlig, da den passerer tett innpå en privat eiendom. Dette vil være en viktig øst-vestforbindelse og snarvei til turområdene og Steinvika. En trapp ned skråningen til Steinvikveien er nødvendig. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse ved utbygging i BKS1.

Langs vannet mellom Furustranda og Moloen, GTS5

I medvirkningsmøtene i tidligfase av reguleringsplanarbeidet fremkom et ønske om tursti mellom moloen. Kommunen har nylig opparbeidet et parkområde ved snuplass ved Furustranda som åpner for tilgang ned til sjøen. En tursti i området vil være en fin forbindelse mellom de to friområdene. Kommunen eier areal hele vegen langs vannet, men lengst syd mot snuplassen er kommunens eiendom veldig smal, da en privat eiendom nesten eier ut til strandkanten. Det er foreslått regulert friområde og tursti over den ytre delen av den private eiendommen. Den ytre delen av den private eiendommen er ikke en del av boligens opparbeidelse hage, men fremstår som strandsone. Gjennomføring av turstien vil medføre økt gangtrafikk forbi boligene øst for Vaterlands gate. I den søndre delen forutsetter det en avtale med grunneier for at regulert løsning kan gjennomføres. Strandsonen er delvis steinete og litt vanskelig fremkommelig, så tilretteleggingstiltak kan være aktuelt. Siden området er utsatt for erosjon og skader fra bølger og flom, er det åpnet tiltak i form av et støpt dekke el. på turstien i dette området.



Figur 6-20: Flyfoto tursti Furustranda – Moloen (Kilde: 1881.no) og plankart med privat eiendomsgrense (rød stiplet).

Mellom Furulundveien og Furustranda, GTS6

Ny sti her vil fungere som en snarvei mellom Furulundveien og Furustranda. Stien går delvis over privat eiendom. Det må legges til rette for en trappeløsning ned mot Furustranda.

6.7. Hensynssoner og sikringssoner

6.7.1. Sikringssone frisikt, H140

Det er vist frisiktsoner i noen kryss på plankartet. Innenfor område hensynssone bevaring kulturmiljø er det ikke regulert frisiktsoner, da bebyggelsesstrukturen i mange tilfeller umuliggjør dette.

Innenfor regulert frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.

6.7.2. Sikringssone VA-anlegg, H190_1 – H190_2

Der det er etablerte VA-anlegg utenom offentlig veggrunn, er disse angitt med sikringssone på 4m. Innenfor sikringssonen tillates ikke oppført permanente konstruksjoner.

6.7.3. Fareområde flom, H320_1

Boligene på østsiden av Vaterlands gate ligger innenfor faresone flom.

Nye tiltak i området må hensynta en flomsituasjon. I praksis gjelder dette kun område BFS8, siden BFS1 ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og har registret bevaringsverdige hus.

6.7.4. Hensyn bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_7

Innenfor hensynsonen er det registrert nasjonalt viktige naturverdier (A-verdier). Befaring i områdene viser at verdiene er høye helt inn mot eksisterende bebyggelse.

Med boligområder tett inn på naturområder, er det en risiko for at det foretas hogst eller andre tiltak i områdene. Et hvert tiltak i hensynsonene kan skade naturmiljøet. Det er derfor nedfelt i bestemmelsene at det ikke tillates hogst (heriblant sol- og utsiktshogster), graving, utfylling av masser el. l. i hensynsonene.

Dumping av hageavfall i hensynsonene kan medføre tilførsel av fremmede arter som ikke hører til i naturtypen, og det er angitt i reguleringsbestemmelsene at dette ikke er tillatt.

6.7.5. Hensyn bevaring kulturmiljø, H570

Det er på plankartet angitt en hensynsone for bevaring kulturmiljø. Denne hensynsonen omfatter boligområdene BFS1-BFS7 og B1. Beskrivelse av hensynsonene er gjort i kapittel 6.2.1 og 6.2.2.

6.8. Kulturminner og kulturmiljø

6.8.1. Langesund sentrum

Bygningsmiljøet i og rundt Langesund sentrum er viktig å ivareta. Med den angitte hensynsonen for bevaring av kulturmiljø og tilhørende bestemmelser, ivaretas kulturmiljøet i Langesund. Det er krav til dokumentasjon og beskrivelse av nye tiltaket i forbindelse med søknad. Søknad om tiltak innenfor hensynsonen skal sendes kulturminnemyndigheten i Fylkeskommunen for uttalelse, før det gis tillatelse til tiltak.

6.8.2. Langesund bad

Langesund bad ligger rett vest for planområdet. Deler av det historiske området til badet ligger innenfor planområdet med bestyrerboligen og rester av gammelt steinsatte stier ned mot Klamradalen. Ved utbygging av område B8, er det stilt krav til at ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet rundt Langesund bad, slik at dette ikke forringes. I planforslaget er tilpasning gjort i form av vurderinger og bestemmelser av volum og byggehøyder, samt at det er gitt noen arkitektoniske føringer, [som bl.a takform](#). Tilpasning må arbeides med i forbindelse med en byggesak, og det er stilt dokumentasjonskrav i bestemmelsene. Byggesøknaden skal sendes kulturminnemyndigheten i Fylkeskommunen for uttalelse, før det gis tillatelse til tiltak. [Planforslaget kunne være gitt en bedre tilpasning om det ble gjort justering til slakere takvinkler og tilhørende lavere mønehøyder.](#)

6.8.3. Automatisk fredede kulturminner

Det er ingen automatisk fredede kulturminner registrert i planområdet.

6.9. Offentlige infrastruktur og anlegg

6.9.1. Energianlegg – trafo, BE

I planområdet er det et eksisterende transformatoranlegg. Bygget i nyklassistisk stil er trolig oppført tidlig i mellomkrigsårene og er et typisk eksempel på trafokiosker fra denne perioden. Rundt trafostasjon er det regulert grøntareal, og angitt at eksisterende tre skal tas vare på. Dette gjør at området fremstår som en liten park innimellom boligbebyggelsen.



Figur 6-21: Gammel trafostasjon (foto: Asplan Viak)

6.9.2. Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

BKS1 og B8 må tilknytte seg offentlig VA nett som ligger i Åshusveien og Badeveien/Kloteveien.

Det skal fremlegges tekniske planer for vann og avløp i forbindelse med byggesøknad, slik at endelige løsninger avklares i forbindelse med dette.

6.9.3. Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsning for eksisterende boliger opprettholdes. For nye boliger i BKS1 og B8 skal det legges til rette for felles renovasjonsløsning ved offentlig veg.

6.10. Boligmiljø/bokvalitet

Planen åpner for at det innenfor eksisterende tomter i områdene BFS8-BFS18 kan etableres tomannsbolig, dersom dette kan etableres med tilfredsstillende parkering og uteareal på egen tomt. Denne løsningen vil ikke påvirke eksisterende bomiljø i vesentlig grad.

I områdene B2-B7 er det åpnet for mer fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Dette kan gi et økt antall boenheter på én eller flere tomter, og en annen bygningsstruktur enn i dag. Det er krav til at nye prosjektet kan løse parkering og tilstrekkelig uteoppholdsareal på egne tomter. Flere enheter vil gi mer trafikk enn en enebolig, men infrastrukturen i området er vurdert å tåle en moderat trafikkøkning.

De nye boligområdene BKS1 og B8 har krav til uteareal og lekearealer.

Bomiljøet i planområdet vil ikke bli vesentlig endret som følge av planforslaget.

6.11. Barn og unges interesser og folkehelse

Det er gjennom planen lagt til rette for én offentlig og én til to felles private lekeområder. I tillegg er det gjennom plan sikret opprettholdelse av stier / snarveier og grøntdrag, samt lagt opp til etablering av nye stiforbindelser som bedret tilgangen til friområdene. Barn og unges interesser og folkehelseperspektiver er godt ivaretatt i planforslaget.

6.12. Miljøoppfølging

6.12.1. Naturmangfoldloven

Sikring av naturverdier i reguleringsplanen

Viktige naturverdier går tapt som følge av utbygging i B8 og delvis i BKS1. Gjenværende verdifulle naturmiljø er gitt hensynssone i planen med tilhørende bestemmelser. Det er størst risiko for hogst av trær/skog i forbindelse med ønske om utsikt og sol. Det er satt bestemmelse om at det ikke tillatt med inngrep i form av fjerning av eksisterende vegetasjon i hensynssonene.

Vurdering av Naturmangfoldloven

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjort registrering av naturtypelokaliteter i området i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet på naturtypenivå godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget på artsnivå utover planter er dårlig. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Planen sikrer store deler av lokalitetene gjennom hensynssoner – bevaring naturmiljø og bestemmelser til disse. Naturmiljø som er foreslått tatt inn i utbyggingsområde B8 og delvis i BKS1 er grundig vurdert i forhold til naturverdier. B8 bygger ned områder med kalkfuruskog med A-verdier. Kalkfuruskogen er nylig oppgradert som rødlistet naturtype til kategori Sårbar (VU). Nedbygging av disse arealene reduserer områder med A-lokalitet med ca. 3,5 daa. Resterende naturområder med A-verdier er gjennom reguleringsplanen sikret som formål friområde og hensynsone naturmiljø. Reguleringsplanen gir store negative konsekvenser for naturmiljø knyttet til nedbygging av deler av lokalitet, mens øvrige deler av planen har mindre konsekvenser for naturmangfold dersom utbygging utføres skånsomt.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak. Matjord fra området B8 kan fraktes til Rotet for bruk av stedeagne masser ved tiltak her.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging. Ved utbygging av område B8 og BKS1 er det stilt krav om etablering av byggegjerde i grense mot friområde før oppstart av bygging, for å sikre at det ikke blir hogst, kjøring, lagring av materialer eller andre belastninger på tilliggende naturmiljø. Naturfaglig kompetanse bør trekkes inn ved lokalisering av servicebygg og utvidelse av kjøreveger.

6.12.2. Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen

Deler av planområdet ligger innenfor strandsonen der Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen (RPR) gjelder. Det er stenge krav til utbygging innenfor strandsonen.

Utbyggingsområdene B8 ligger i sin helhet innenfor RPR. BKS1 ligger delvis innenfor. Konsekvenser av utbygging i disse områdene er derfor vurdert særskilt i forhold friluftsliv, naturmangfold, landskap og kulturminner under kapittel 6.3 Nye byggeområder.

Linje for strandsonen er justert i reguleringsplanen i forhold til i kommuneplanens arealdel, Justeringer er knyttet til at områdene B8 og BKS1, som begge er lagt utenom strandsonen.

6.12.3. Forurensing

De er antatt forurensing etter det gammel deponiet i Rotet, område GAA1. Det er i dialog med Fylkesmannen avklart at det ikke er behov for noen undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Det er stilt et dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene til miljøundersøkelser av Rotet før det kan gis tillatelse til tiltak. Det skal også utarbeidelse en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som må gjennomføres for å tilrettelegge området for bobilparkering og parkeringsplass.

I planområdet ellers er det ikke kjent forurensing.

6.12.4. Støy

Eneste støykilden i planområdet er trafikk fra eksisterende gater. Trafikkmengdene er lav og hastighetene er lave, slik at støy fra trafikk anses som ubetydelig.

Det er ingen kjente støykilder som vil påvirke de nye utbyggingsområder for bolig (BKS1 og B8).

6.12.5. Overvann

Store deler av planområdet er eksisterende boligområder. Gatenettet og grønnstruktur er viktige flomveger i området.

Overvannsløsninger på de enkelte tomtene skal vises i landskapsplan i forbindelse med søknad om tiltak.

6.13. Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av nye boliger må følge krav til UU i Teknisk forskrift.

6.14. Sosial infrastruktur

Tiltakene i planen utløser ingen behov for tiltak på sosial infrastruktur.

6.15. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

6.16. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

ROS-analyse er utført og ligger som vedlegg til planen.

Planområdet er i all hovedsak ferdig utbygd. Planen legger til rette for utbygging i 2 delfelt og fortetting med begrensninger i øvrige arealer. Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan (ekstremvær)
- Urban flom/overvann
- Stormflo
- Brann i bygninger og anlegg/fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Svikt i fremkommelighet for personer og varer

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreducerende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Storm og orkan				
Urban flom/overvann				<ul style="list-style-type: none"> Lokal overvannshåndtering /fordrøyning eller krav om teknisk plan på nye utbygginger. Sikre flomveier i planområdet på bakkeplan som tar de ekstreme hendelsene, der ledningsnett ikke kan ta unna. (veier og grøntstrukturer)
Stormflo				
Brann i bygninger og anlegg				<ul style="list-style-type: none"> Gjennomføre branntilsyn i risikoobjekter Tilstrekkelig dimensjonert brannvesen Sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy i alle gater
Svikt i fremkommelighet for personer og varer				<ul style="list-style-type: none"> Etablering av eget areal for bobiler vil kunne hindre denne type biler i bolig-gater Vurdering av parkeringsregime/skilting Etablering av møteplasser på trange veier

6.17. Rekkefølgebestemmelser

For nye utbyggingsområder er angitt rekkefølgekrav som skal sikre at nødvendige tiltak er blir etablert. Det er stilt dokumentasjonskrav til bl.a landskapsplan og vurderinger av volum og byggehøyder i forbindelse med byggesøknad. Innenfor hensynsone kulturmiljø er det krav om dokumentasjon på hvordan retningslinjene i byggeskikkveilederen er fulgt opp. For utbygging i B8 skal tilpasning til Langesund bad dokumenteres. Ved tiltak i GAA1 (Rotet) skal bl.a forurensings situasjonen dokumenteres. Fullstendige rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav fremkommer i kapittel 2.1 og 2.2 i planbestemmelsene.

7. KONSEKVENsutREDNING

Reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig, da planen i hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er vurdert om tilrettelegging for bobilparkering og parkering på «Rotet» vil ha konsekvenser for samfunn og miljø ihht §8, og dermed utløse konsekvensutredning.

Planen legger til rette for en friluftsparkering for bobiler og turparkering for personbiler. Det er vurdert at tilrettelegging for en slik parkering ikke vil ha vesentlig konsekvenser for natur og samfunn, og at det derfor ikke utløser konsekvensutredning. Det er angitt reguleringsbestemmelser for sikre naturmiljø og miljøforhold (forurensning) i området.

8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Gjennom arbeidet med planforslaget er bevaring av Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby med historiske bygningsmiljøer vurdert i forhold til mulighetene for ny utvikling. Bestemmelsene har begrensninger for videreutvikling i den mest sårbare områdene, mens mulighetene for utvikling og fortetting er større i de områdene som ikke vil påvirke Langesunds karakter som småby i samme grad.

Det er lagt til rette for 2 nye utbyggingsområder i planen. Begge områdene ligger innenfor strandsonen, og berører verdifullt naturmiljø. Utbygging av område ved Langesund bad er spesielt vurdert i planarbeidet. Utbyggingen beslaglegger ca. 3,7 daa av et ubebygget skogsområde med høyde naturverdier.

De områder som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel ved Langesund bad, og som ikke foreslås lagt ut til byggeområde bolig, er foreslått regulert til friområde med hensynssone bevaring naturmiljø. Begrensning for videre utbygging av dette området blir dermed avklart gjennom reguleringsplanen.

I området Rotet legges det til rette for friluftsparkering for bobiler og turparkering for privatbiler. Atkomst til Rotet tillates utbedret med møteplasser og et serviceanlegg (toalett, dusj og renovasjon). Plassering og utforming av disse skal ta hensyn til naturmiljø langs vegen. Ev. forurensning på Rotet er ivaretatt i planen gjennom krav til dokumentasjon og ev. tiltaksplan før tiltak kan igangsettes i området.

Store områder er sikret som friområder i reguleringsplanen. Planen legger til rette for nye stiforbindelser og sikrer eksisterende stier og smett i boligområdene. Friluftslivsinteressene er godt ivaretatt og sikret gjennom planen. Verdifullt naturmiljø, som ikke blir direkte berørt av utbygging, er sikret gjennom planen med hensynssoner og tilhørende bestemmelser.