



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 18/00399-45

Saksbehandler Maria Falch Holm

1. gangs behandling av reguleringsplan for Langesund Sør

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	06.06.2019	42/19

Formannskapet har behandlet saken i møte 06.06.2019 sak 42/19

Møtebehandling

Hege Braathen, AP, fremmet følgende forslag:
Ved utarbeidelse av sti fra Rotet til Klamraveien må det være rullestol /barnevogn-framkommelig.

Steinar Syversen, AP, og Stein Jørgen Storø, V, fremmet følgende forslag:
Planen legges ut på høring med tre alternativer for B8 hvor planarealet ved Badet endres til grønt med byggeforbud.

Jon Pieter Flølo, FrP, fremmet følgende forslag:
Markeringene (tykk strek) tas ut av planen da man allerede i dag har et lovverk som tillater/begrenser ev. riving, og som følges tett opp av fylkesmyndighetene , Fortidsminneforeningen m.fl, i form av forhåndsuttalelse og ev innsigelse. Noen innskjerpelse av dette ved å markere 30 bygninger som bevaringsverdige og ikke kan rives, ansees ikke som nødvendig eller hensiktsmessig.

Jon Pieter Flølo, FrP, fremmet følgende forslag:
Høringsinstansene/ innbyggerne bes se på muligheter for å opprette parkeringsplass på eget område, utenfor veibanen, slik at man så langt som mulig unngår parkering på gateareal.

Steinar Syversen, AP, fremmet følgende forslag:
Bamble kommune må få avklart eierforhold og leieforhold på område B8 mellom Bamble kommune og Langesund Bad.

Hilde Petrikke Østlie, H, og Jon P Flølo, FrP, fremmet følgende forslag:

1. Formannskapet vedtar å legge planforslaget for Langesund Sør ut på høring med tre alternativer for byggeområdet (B8) ved Langesund bad.

Hallgeir Kjeldal, AP, fremmet følgende forslag:
Høringsfristen settes til 31. august 2019.

Jon Pieter Flølo, FrP, fremmet følgende forslag:
Saksprotokollen fra formannskapets behandling legges ved høringsdokumentet.

Votering

Forslag fremmet av Hege Braathen enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Steinar Syversen og Stein Jørgen Storø vedtatt mot 5 stemmer.

Forslag fremmet av Jon Pieter Flølo om å fjerne tykk strek vedtatt mot 1 stemme.

Forslag fremmet av Hilde Petrikke Østlie og Jon Pieter Flølo enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Steinar Syversen om å få avklart eierforhold og leieforhold enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Hallgeir Kjeldal enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Jon Pieter Flølo angående parkering enstemmig vedtatt.

Saksprotokollen fra formannskapets behandling av denne saken legges ved høringsdokumentet.

Formannskapets vedtak/innstilling

1. Formannskapet vedtar å legge planforslaget for Langesund Sør ut på høring med tre alternativer for byggeområdet (B8) ved Langesund bad.

Planen legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler.

Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

Følgende punkter innarbeides i planforslaget før det legges ut på høring:

- Ved utarbeidelse av sti fra Rotet til Klamraveien må det være rullestol /barnevogn-framkommelig.
- Planen legges ut på høring med tre alternativer for B8 hvor planarealet ved Badet endres til grønt med byggeforbud.
- Markeringene (tykk strek) tas ut av planen da man allerede i dag har et loverk som tillater/begrenser ev. riving, og som følges tett opp av fylkesmyndighetene ,

Fortidsminneforeningen m.fl, i form av forhåndsuttalelse og ev innsigelse. Noen innskjerpelse av dette ved å markere 30 bygninger som bevaringsverdige og ikke kan rives, ansees ikke som nødvendig eller hensiktsmessig.

- Høringsinstansene/ innbyggerne bes se på muligheter for å opprette parkeringsplass på eget område, utenfor veibanen, slik at man så langt som mulig unngår parkering på gateareal.
 - Bamble kommune må få avklart eierforhold og leieforhold på område B8 mellom Bamble kommune og Langesund Bad.
 - Høringsfristen settes til 31. august 2019.
 - Saksprotokollen fra formannskapetets behandling legges ved høringsdokumentet.
-

Rådmannens innstilling:

Formannskapet anbefaler planforslaget for Langesund Sør på følgende vilkår:

1. Planforslaget legges ut på høring med to alternativer for byggeområdet (B8) ved Langesund bad.

Planen legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler.

Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

Vedlegg:

1. Plankart - alternativ 1, dat. 20.05.19
2. Bestemmelser – alternativ 1, dat. 20.05.19
3. Planbeskrivelse - alternativ 1, dat. 20.05.19
4. Plankart - alternativ 2, dat. 20.05.19
5. Bestemmelser - alternativ 2, dat. 20.05.19
6. Planbeskrivelse - alternativ 2, dat. 20.05.19
7. Notat om forskjeller mellom alternativ 1 og 2, dat. 20.05.19
8. ROS-analyse, dat. 20.05.19
9. Rapport fra arkeologisk registrering, dat. 08.04.19
10. Rapport naturmangfold, dat. 15.03.19
11. Referat fra oppstartsmøte, dat. 05.09.18
12. Varslingsbrev, dat. 12.09.18
13. Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark, dat. 12.09.18
14. Uttalelse fra Statens Vegvesen, dat.11.10.18
15. Uttalelse fra Kystverket, dat. 15.10.18
16. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, dat. 24.09.18
17. Uttalelse fra Telemark fylkeskommune, dat. 22.10.18
18. Uttalelse fra Telemark fylkeskommune, maritimt museum, dat. 16.10.18
19. Uttalelse fra Bamble historielag, dat. 12.10.18
20. Uttalelse fra Bamble Venstre, dat. 23.10.18
21. Uttalelse fra Bamble Turlag, dat. 18.09.18
22. Uttalelse fra Langesund bad, dat. 17.10.18
23. Sjekkliste, dat. 30.01.19

Referanser i saken

- Plan og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Det er varslet oppstart av en ny plan for Langesund Sør med bakgrunn i vedtak fra Kommunestyret. Planen kommer nå opp til 1. gangs behandling i Formannskapet.

Saksfremstilling

Planen har bakgrunn i vedtak fra Kommunestyret sak 18/18 dat. 28.02.2018. Det ble vedtatt å utarbeide en ny reguleringsplan for det ytre byområdet, syd og vest for sentrumsplanen i Langesund. Teknisk utvalg vedtok 13.04.18 å innføre midlertidig bygge- og deleforbud for planområdet.

Hensikten med planen

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

Planprosessen

Oppstartsmøte

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

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. Det ble delt inn i grupper for å diskutere ulike temaer og utfordringer knyttet til planen.

Gruppene valgte ut de tre viktigste forholdene de ønsket ivaretatt i planforslaget:

- Småhusbebyggelse / ivareta identitet / gammel byggeskikk
- Bevare naturområder, rekreasjonsområder, grøntdrag, smett og utsikt mot sjøen
- Parkeringssituasjonen

Disse innspillene ble lagt til grunn for videre planarbeid og utforming av planen.

Administrasjonens kommentar:

Vi har også hatt 5 møter med Lars Rise om utbygging ved Langesund bad.

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. Landskapshensyn er også viktig etter SPR/RPR-O. Vi ber om at tiltak er i tråd med disse retningslinjene.

Friluftsjnteresser:

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 iht 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 kalkfurusog 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).

Forurenset grunn:

«Rotet» er en lokalitet med sannsynligvis forurenset grunn. Forurensningsforskriften setter krav til at graving og bygging på lokaliteter med forurenset 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 forurenset 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. 3,5 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.

Administrasjonens kommentar:

Utbyggingsområder i strandsonen er utredet i planbeskrivelsen. NB! Linje for strandsonen er justert i reguleringsplanen i forhold til kommuneplanens arealdel, det gjelder B8 og BKS1, som begge er lagt utenfor strandsonen.

Noe naturmiljø vil bli negativt påvirket av utbygging. Det er allikevel begrensede områder. Størstedelen av naturmiljø er hensyntatt med hensynssone naturmiljø i planforslaget.

Det er stilt krav til undersøkelser av grunn i bestemmelser (dokumentasjonskrav). Selve undersøkelsene utføres i forbindelse med byggesak.

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.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

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.

Administrasjonens kommentar:

Vi har fått bekreftet at det ikke blir aktuelt med undersøkelser i sjø ved justering av plangrensen til å kun gjelde land.

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 landskapsensyn.

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 regulerings-bestemmelsene. 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 hensynssone 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 verdisseting 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 byggeområder, 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 iht 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 og bygninger er sikret gjennom plan med hensynsoner og regulerte bygg som skal bevares.

Kartlegging av automatisk fredede kulturminner er gjennomført uten funn.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Administrasjonens kommentar:

Boligtetthet må ses opp mot bevaring av Langesund som en intim kystby. Det er lagt opp til noe fortetting i planen, i tillegg til to nye utbyggingsområder. Kravet til 2 boenheter per daa gjelder for hele Langesundshalvøya. Det er vedtatt flere nye reguleringsplaner som trekker snittet opp, bl.a. Smietangen, Brotorvet Øst og Brotorvet Vest.

Det er lagt opp til at parkering må løses på egen tomt ved eventuell fortetting. Ellers er det i planen regulert inn flere nye offentlige parkeringsplasser.

Planen sikrer store friområder. Grønne flekker i bebygde strøk er regulert som grøntarealer og brukte stier er regulert inn, dette gjelder både nye og eksisterende. NB! Deler av to stier er regulert på privat eiendom.

Vurdering av utbygging i strandsonen er foretatt, jf. planbeskrivelse.

Det er regulert inn hensynssone for bevaring av kulturmiljø for bevaring av det kulturhistoriske bygningsmiljøet. Spesielt viktige bygg er regulert til bevaring, sikret med byggegrense og tillates ikke revet.

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.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har fått bekreftet gjennom fylkeskommunen at det ikke stilles krav til arkeologiske registreringer i sjø dersom man drar plangrensen inn på land, dette er gjort.

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 og bygninger er sikret gjennom plan med hensynsoner og regulerte bygg som skal bevares.

Administrasjonens kommentar:

Det er regulert inn hensynssone for kulturmiljø og bevaring av spesielt viktige bygg som ikke tillates revet.

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 Krogshavn. 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 buffersone. 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 årene, 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.

Administrasjonens kommentar:

Kulturmiljø er vurdert. Det er regulert inn store friområder i planen. Det foreligger vurdering av utbygging i strandsonen, jf. planbeskrivelse. Naturmiljø foreligger i egen rapport og er ellers utredet i planbeskrivelse.

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. Stitrasé 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.

Administrasjonens kommentar:

Både nye og eksisterende stier er godt ivaretatt i planforslaget.

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 Bamblekommune 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 Sositeten. 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 foreslår 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 én løsning som gir utbygger et ønsket utbyggingsvolum, samtidig som viktige hensyn til natur, friluftsliv og landskap blir ivaretatt. Det er ikke blitt enighet om én løsning, slik at planen fremmes i 2 alternativ for området ved Langesund bad. Alternativ 2 viser Langesund bad Holdings ønsker for utbygging.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har hatt flere møter med eier av Langesund bad, v/ Lars Rise. Det har vært en tett dialog om omfang av utbygging. Da en ikke har klart å bli enige om omfanget har administrasjonen bestemt at det utarbeides to alternativer og foreslår at begge alternativene blir lagt ut på høring.

Innholdet i planforslaget

Hovedgrepene i planforslaget vil bli gjennomgått. Se ellers planbeskrivelsen for vurderinger knyttet opp mot temaene.

Utdrag fra planbeskrivelse med administrasjonens kommentar

Eksisterende boligområder

Eksisterende boligbebyggelse er delt inn i tre «soner», hvor det stilles ulike krav til fortetting og bevaring av kulturmiljø, inkludert bevaring av bygninger.

- Områder med høy historisk verdi som en del av bebyggelsesstrukturen inn mot Langesund sentrum (BFS1-BFS7 og B1)
- Områder i åssiden ned 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 Langesund karakter som småhusby (B2-B7)

I tillegg reguleres to områder til utbygging, det gjelder BKS1 i Åshusveien (kommunen eier boligen og eiendommen), og utbyggingsområde B8 ved Langesund Bad.

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 innenfor hensynssone kulturmiljø H570

En av sonene er eksisterende boligområde BFS1-BFS7. Sonen består av småskala boligbebyggelse med høy konsentrasjon av bevaringsverdige bygninger. Sonen blir derfor regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø og bevaringsverdige bygg innen områdene er markert med «bygg som skal bevares». Disse tillates ikke revet.

Sonen er en direkte forlengelse av den historiske bebyggelsen i Langesund sentrum som er angitt med hensynssone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene er utformet for å gi tilsvarende føringer, for en helhetlig utvikling av de historiske delene av Langesund.

Innenfor hensynssonen er det også bygg uten spesiell bevaringsverdi. Det er for disse ikke restriksjoner på rivning, men det er stilt strenge krav for nybygg i bestemmelsene, slik at nybygg ikke bryter med småskala preget i området. Nybygg skal tilpasses den historiske bebyggelsens ved å plasseres i byggelinje langs gate.

Det er BFS1-BFS7 kun tillatt med eneboligbebyggelse og det er ikke tillat å fortette med ytterligere boenheter. Området har en høy fortetting i dag, men det er ikke ønskelig med ytterligere fortetting da de grønne hageflekkene er en viktig del av det historiske preget i området.

Det er satt krav til maksimal byggehøyde på 5 m (byggehøyden skal tilpasses omkringliggende bebyggelse) og saltak. Det er maksimalt tillat med en garasje på 36 m² og kun 1 etasje (maksimal gesims 3).

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til vurderingen som er lagt til grunn for bevaring av enkeltbygninger. Dette er bygninger som ikke tillates revet. Politikerne må ta stilling til omfanget av bevaringen.

Skipperhuset - boligbebyggelse, B1 innenfor hensynssone kulturmiljø H570

B1 inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bygningen er regulert til bevaring, og tillates ikke revet.

Bygget må ses i sammenheng med den nære situasjonen rundt bygget i form av «luft» og sammenheng med store trær og hage. Den store hagen ivaretas ved at viktige trær er regulert til bevaring, det gjelder trærne nord for bygget og i hagen på sørsiden. Det tillates ikke garasjer. Bestemmelsene åpner for etablering av overflateparkering (6 p-plasser) på nordsiden av Skipperhuset. Det tillates ikke fortetting.

Administrasjonens kommentar:

Det er opp til politikerne å ta stilling til bevaring av enkeltbygninger. Administrasjonen anbefaler imidlertid at Skipperhuset blir regulert til bevaring fordi dette er en del av Langesunds profil/identitet, særlig fra sjøen. I tillegg er det en viktig del av byens historie.

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8-BFS18

Dette er en annen sone, preget av eneboligbebyggelse. Det er også noe innslag av leilighetsbygg (eks. i Tangenveien og Vaterlandsgate). Volumene på leilighetsbyggene skiller seg ut og størrelsen forringer småhuspreget i området. Det anbefales ikke fortetting med leilighetsbygg.

Nye og renoverte boliger i området har flate tak. Takformen skiller seg ut. For å opprettholde småskalapreget er saltak, med møneretning parallelt med terreng et godt virkemiddel. Maksimalt tillat gesimshøyde er 5 m over terreng.

I BFS16 og BFS18 er to bygninger merket på plankart «bygg som skal bevares» pga. jugendstil. Disse tillates ikke revet.

Det er åpnet for fortetting i områdene som ligger utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Det tillates tomannsboliger, forutsett at krav til uteareal og parkering kan løses på egen tomt.

Boligbebyggelse B2-B7

B2-B7 er den tredje «sonen». Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger, men varierer mye i størrelse og utforming. Husene ligger mer tilbaketrukket fra Langesund sentrum, og er lite eksponert fra sjøsiden. Det tillates en mer variert bygningsutforming og større tetthet.

Funkishus i solveien (B2) er merket på plankart «bygg som skal bevares» og tillates ikke revet.

B2-B7 kan tåle noe fortetting, men det er satt et tak på 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.

Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. I hellende terreng skal hovedmøneretning ligge parallelt med terrengkotene. Det er satt en maksimal gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

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

Uteareal (må være på bakkeplan) og parkering skal løses på egen tomt.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1 «Bestyrerboligen»

Bestyrerboligen er registrert i SEFRAK og merket i plankartet med «bygg som skal bevares». Bygget tillates ikke revet. Bygningen er en viktig del av det historiske Langesund bad. Boligen er i dag brukt som bolig. Formålet åpner for at bygningen kan benyttes til bolig, eller annen privat tjenesteyting i tilknytning til hotell og restaurantvirksomheten på Langesund bad, f.eks. kafe, overnatting, kurslokale, kontorer eller andre servicetjenester.

Administrasjonens kommentar:

Det er positivt at bestyrerboligen blir regulert til bevaring da den er en viktig del av det kulturhistoriske miljøet på Langesund bad.

Nye byggeområder

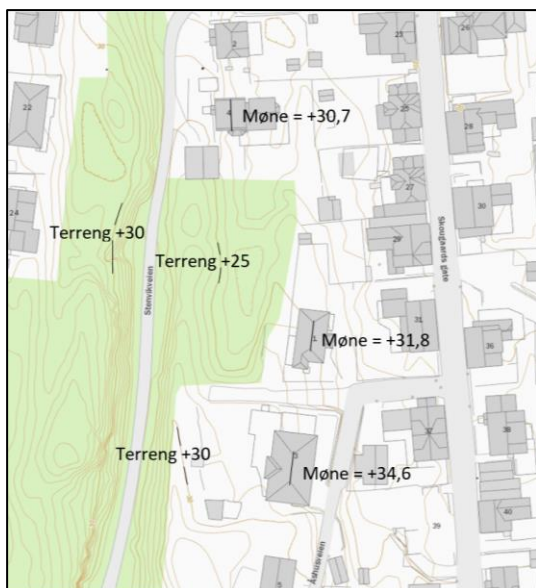
Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1: Nytt byggeområde i Åshusveien

Det er foreslått et nytt byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse mellom Åshusveien og Steinvikveien. Tomteareal ca. 1,8 daa.

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.

Atkomst til område skal skje fra Åshusveien. Det vil sannsynligvis bli en liten trafikkøkning av nye boenheter, men den vurderes å være akseptabel. Parkering må løses innenfor området. Byggehøyde i bestemmelser er oppgitt som maks kotehøyde.

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.



Figur: Mønehøyder eksisterende bygg

Administrasjonens kommentar:

Utbyggingen foregår i bybåndet og følger føringene i ATP Grenland for fortetting.

Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad – alternativ 1

Ca 8,5 daa av området 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. Område for ny boligbebyggelse, B8, er lagt nord

for stiforbindelsen for å begrense inngrep i natur- og friluftsområdet. Byggeområdet har et areal på ca 3,1 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.

Type bebyggelse / BYA - tetthet

Det er åpnet for boligbebyggelse i B8 med lavblokk eller konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker. Total %-BYA på 40. Litt avhengig av hvordan bebyggelsen løses, vil det kunne bli rundt 20 boenheter på eiendommen. Dette gir en tetthet på området på opp imot 6 boliger / daa. ATP Grenland har krav til gjennomsnittlig 2 boliger/ daa på Langesundshalvøya. En utbygging som planforslaget legger opp til vil gi en god utnyttelse av arealet.

Byggehøyder

Det er tillatt en maksimal byggehøyde / mønehøyde på ny bebyggelse på kote +35 i nordre del av området og kote +38 i søndre del av området. Maksimal tillatt gesimshøyde er tilsvarende +31 og +34. Dette åpner for boliger med underetasje, 2 fulle etasjer + loft. Underetasje kan også benyttes til bolig, f.eks. ut mot vest eller ved enheter som går over flere etasjer. Underetasje kan også benyttes til parkering.

Byggehøydene følger, og trappes, med terrenget i Badeåsen, og ligger lavest mot eksisterende eneboligbebyggelse i nord.

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

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 definert at terreng på sørsiden av bebyggelsen skal være på minimum kote +28 for å unngå uheldige terrengsprang i overgang mot friområdene og stien. Mot formålsgrense i øst, mot Klamradalen, er det definert at terreng høyden ikke skal ligge lavere enn dagens terreng høyde, dette for å unngå inngrep i kantsonen og endring av landskapsrommet mot Klamradalen. Om terreng stedvis blir liggende noe høyere er med å forsterke veggene rundt landskapsrommet i Klamradalen. Se hvordan disse terrengtilpasningene kan gjøres i opptegnede snitt senere i avsnittet.

Bygningsplassering, byggehøyder og terrengtilpasning, slik det er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, er illustrert med et utbyggingsprinsipp med en situasjonsplan og flere snitt. Det er en krevende tomt, og det har vært vanskelig å finne optimal løsning. Det er valgt å illustrere et prinsipp med to leilighetsbygg, da dette er den boligformen Langesund Bad Holding ønsker seg. Konsentrert småhusbebyggelse vil være enklere å tilpasse både terreng, og vil virke mindre dominerende i forhold til etablert naboskap.

Reguleringsplanforslaget åpner for at en utbygging kan løses på andre måter en dette prinsippet viser, f. eks ved flere mindre bygninger og annen bygnings plassering.

Bygningsutforming / arkitektur

Det er krav om at ny bebyggelse skal ha saltak eller valmtak for å harmonere med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsen på Langesund bad. Arker er tillatt på saltak, men takopplett tillates ikke. På valmtak er verken arker eller opplett tillatt. Historisk sett er ikke arker / opplett benyttet på valmtak, og for å gi best mulig tilpasning til eksisterende historisk bebyggelse ved Langesund bad er det derfor ikke åpnet for dette.

Ut mot formålsgrænse i vest tillates ikke en lang sammenhengende bygning i nord syd – retning, men det skal være maksimal bygningslende 15 m. Dette for å redusere effekten av fjernvirkningen av ny bebyggelse fra sjøsiden. Ved oppføring større leilighetsbygg, vil det bety at gavelvegg vender mot Langesund bad. Om det bygges mindre bygningsvolumer, trenger det ikke nødvendigvis å være gavelvegg mot vest, men fasadens lengde mot vest må være mindre enn 15 m.

Som regel blir det best terrengtilpasning 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 fjernvirkningseffekten fra sjøsiden. Siden byggeområdet ligger på enden av en åskam, vil i dette tilfelle terrengkotene også gå på tvers av åsen. Møneretning i prinsippillustrasjonen vist øst-vest retning.

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

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.

Ut ifra det boligvolumet planforslaget legger opp til, er byggehøyder og utforming av bygg i B8 angitt for å gi beste mulig tilpasning til bebyggelsen ved Langesund bad og eksisterende eneboliger. Det er imidlertid krevende å tilpasse bygningsvolumer, som utbyggingsprinsippet viser, uten at det vil ha konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil medføre en 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.

For Langesund bad vil 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.

Trafikk / parkering

Atkomst til B8 skal være fra Klotejordet, som reguleres til felles privat atkomst SV13. Atkomst 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.

Parkering for boliger og besøkende må løses innenfor B8, enten i parkeringskjeller eller åpen parkering / garasjer i tilknytning til bebyggelse. Krav til antall plasser er gitt iht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og varierer med typer bebyggelse som velges.

Bebyggelsens plassering i terreng og terrengnivå mellom bygg på kote +25, som illustrert i situasjonsplan og snitt, gjør at det er mulig å etablere en kjørbar atkomst med stigningsforhold < 1:10 til terrengnivå mellom bygg. Dette kan være en (kjørbar) gangveg inn til bebyggelse, som også kan fungere som en beredskapsvei, eller det åpner for mulighet for kjøreatkomst til det søndre bygget, f.eks. om man ønsker å løse parkering i underetasje her.

Uteområder / lek

Krav til uteoppholdsareal er angitt iht krav i kommuneplanens arealdel, og vil variere med type bebyggelse som etableres. Det er også stilt krav til en lekeplass innenfor området, da det ikke er noen opparbeidet lekeplasser nær området.

Bokvalitet / utsikt

For å sikre en god terrengtilpasning er det illustrert at uteområdene mellom byggene vil ligge på ca dagens terrenghøyder kote +25. Eksisterende bygg «Solhjell» på Langesund bad ligger rett vest for formåls grensen og har mønehøyde på kote +28,6. Dette bygget ligger på tvers foran området, og vil ta mye av utsikten fra terrengnivå i bakkant. Byggene «Sosieteten» og «Hotellet» har mønehøyder på hhv +26,8 og +31,6, og vil også kunne begrense utsikt fra terrengnivå.

Slik utbyggingsprinsipp er vist i situasjonsplan, vil utsikten fra 1 etasje og uterom imellom bygg være minimal. Høyere boligetasjer vil kunne se over byggene.

Om man hever terrengnivå midt i planområdet til f.eks. kote +27 for å få utsikt, vil tilsvarende høydeforskjell løses mot nord. Antall bebyggbare etasjer vil også bli mindre om prosjektet skal holde seg innenfor angitte mønehøyder.

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 begrenser mulighet til å få dette til for boliger i de nederste etasjene og uteområder.

Strandsonen

Område B8 ligger innenfor den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. I strandsonene er det bl.a forhold som kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, landskaphensyn 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 3,1 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 sammenhengende friområdet. Det er flere tydelige stier i området i dag, som vil forsvinne ved utbygging. Eksisterende stiforbindelser ut på Badeåsen er opprettholdt. Det legges gjennom planen til rette for en ny og utbedret stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad. Denne stiforbindelsen er også med på å skape en buffer og skjærme friområdene syd for stien.

Formåls grense og byggegrense mot Badeåsen er angitt slik at det blir avstand på sydsiden av nye bygninger og plass til private utearealer i god avstand fra stien. Brukere av stien vil også da få en avstand mot ny bebyggelse.

Mot Klamradalen er angitt formåls grense og byggegrense med på å sikre at skråning og eksisterende vegetasjon i veggene i dalen ivaretas. «Veggene» i Klamradalen opprettholdes og er med på å opprettholde landskapsrom rundt den nye planlagte stien gjennom Klamradalen til Rotet. Ny bebyggelse på B8 vil være godt synlig fra sti både i Klamradalen og mellom Langesund bad og Klamradalen. Opplevelsen av å være på sti i skogen vil bli noe 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 / Klamreveien. 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 foreslått slik at de ikke bryter silhuett.

Krav til byggehøyder bidrar til å dempe fjernvirkning og silhuettvirkning. Bruk av valmtak på ny bebyggelse, bidrar til å dempe fjernvirkningen ytterligere.

Reguleringsplanen legger opp til at bygninger skal tilpasses terrenget i området, ved at det blant annet er angitt krav om underetasje på bygninger og angitt noen krav til terrenghøyder mot friområdene og gitt krav til takform og byggehøyder. Begrensning av lokal terrenginngrep, spesielt mot friområdene, vurderes å være godt 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. Bl.a. er det satt begrensning på byggehøyder for å sikre at silhuettvirkning bak kulturmiljøet ikke blir betydelig. Det er også satt en begrensning på lengde på bygg med langfasade vendt mot sjøen på vestre del av tomta og det er krav om at bebyggelsen utformes med kledning av stående panel og saltak/valmtak med sort matt takstein.

Atkomst til nytt boligområde er lagt i eksisterende kommunal veg Klotejordet, og berører ikke anlegget.

Virkninger av planforslaget er begrenset til visuell påvirkning. Tiltaket ligger i kant av miljøet 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. Planforslaget medfører nedbygging av ca 2,2 daa. Området ligger i ytterkant av en større lokalitet. Regulert stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad angir en «bufferzone» 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.

Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad – planbeskrivelse alternativ 2

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 avgrensing mellom et eventuelt utbyggingsområde og friområde/naturområde. Dette er også fremhevet av Fylkesmannen i et møte i planprosessen. 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.

Forslag til utbygging fra Langesund bad Holding

Langesund bad Holding v/ Trond Martens Sivilarkitekt har presentert et forslag til ønsket utbygging i B8. Dette ligger til grunn for reguleringsplan alternativ 2.

Reguleringsplanen er utformet slik at prinsippene i illustrasjonene kan jobbes videre med. Det må påregnes justeringer av prosjektet for å løse en del forhold som ikke er avklart gjennom reguleringsplanarbeidet. Dette gjelder f.eks. atkomst til og internt på området (bl.a. brannberedskap), terrenginngrep og terrengtilpasninger, areal til og kvalitet på uteareal, renovasjon og andre tekniske. Slike forhold kan medføre at illustrert prosjekt kan bli mindre og med færre enheter enn illustrasjonene fra Langesund bad Holding viser.

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. Se nærmere beskrivelse senere i avsnittet.

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

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 formålsgrense og byggegrense for å unngå uheldige terrengsprang i overgang mot friområdene og stien. Dette er lagt inn i bestemmelsen.

Formålsgrense i øst ligger nede i Klamradalen. Byggegrense er trukket et stykke inn fra Klamradalen, slik at bebyggelse vil ligge tilbaketrasket fra dalen. Eventuelle terrenginngrep innenfor formålsområdet i kantsonen ned mot Klamradalen gir endring av landskapsrommet, vegetasjon og naturmiljøet i dalen. Kantsonene mot dalen kunne vært regulert friområde for bedre å ivareta landskapsrom og naturmiljø. Dette er ikke ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

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 i valmtak, men det er åpnet for takvinduer.

Ut mot formålsgrense 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 gavelvegg skal vende mot Langesund bad, slik som situasjonsplan Figur 6-9 illustrerer. Om det bygges mindre bygningsvolumer, trenger det ikke nødvendigvis å være gavelvegg mot vest, men fasadens lengde mot vest må være mindre enn 15 m.

Som regel blir det best terrengtilpasning 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 bør tilpasses arkitekturen i området. Veggene bør kles med stående panel og tak 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.

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. Dette gir større takflater og dårligere tilpasning til eksisterende bygningsmiljø. Takvinkelen på valmtak burde være den samme som på bygningsmiljøet på Langesund bad, og vært redusert til mellom 30-36 grader for bedre tilpasning. 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.

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.

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 utbyggingområdet.

Ny veg vil gå tett opp til Bestyrerboligen som er et viktig og verneverdig bygg. Terrengtilpasning mot eksisterende veg Klotejordet og inn mot Bestyrerboligen er ikke synliggjort, og må løses i landskapsplan. 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 Klamraddalen 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 kjørbær 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 iht krav i kommuneplanens arealdel.

For leiligheter er dette kravet 30 m²/100 m² BRA eller per enhet, som gir krav til ca 1000 m² uteoppholdsareal om det bygges 36 boenheter.

Byggeområdet B8 er ca 3700 m². Om hele utnyttelsesgraden på 35 % utnyttes er det gjenstående ubebygd areal på ca 2400 m². 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 planbeskrivelsen 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 formåls grensen og har mønehøyde på kote +28,6. Dette bygget ligger på tvers foran området, og vil ta utsikten fra terrengnivå i bakkant. Byggene «Sosieteten» 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. Høyere boligetasjer vil kunne se over byggene.

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, landskapsensyn 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 sammenhengende friområdet. Det er flere tydelige stier i området i dag, som vil forsvinne ved utbygging. Eksisterende stiforbindelser ut på Badeåsen er opprettholdt.

Det legges gjennom planen til rette for en ny og utbedret stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad. Formåls grense 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 byggegrens 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.

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

Perspektivbilde som er mottatt med innspillet fra Langesund bad viser mindre synlighet av bygningen og silhuetvirkning 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 blir 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 terrenghøyder 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 tomte. 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 moserike 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 avgrensning. 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.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til de vurderingene som ligger til grunn for alternativene.

Prosjektet til Langesund bad Holding inneholder gode momenter, for eksempel at byggehøydenes trappes med terrenget som gjør at bygningen følger silhuetten og krav til gesimshøyde og valmtak som fører til en dempet fjernvirkning. Det er også positivt at stien sør for området er ivaretatt i prosjektet. Det er allikevel enkelte punkter som ikke er løst. Dette gjelder f.eks. atkomst til og internt på området (bl.a. brannberedskap), eventuelle terrenginngrep og terrengtilpasninger, areal til og kvalitet på uteareal, renovasjon, loftsareal/takvinkel, tilgjengelighet m.m. En konsekvens kan være en justering av størrelsen på prosjektet, eventuelt dispensasjon fra bestemmelsene. Dette er ikke ønskelig.

Da det fortsatt er usikre momenter knyttet til prosjektet til Langesund bad Holding, velger administrasjonen å anbefale et alternativt forslag med en begrenset utnyttning og byggehøyde. Dette alternativet klarer å løse en del av problemstillingene, bl.a. en bedre tilpasning av terreng ved å åpne for to frittstående bygg evt. konsentrert småhusbebyggelse, som også vil virke mindre dominerende, begrenset stigning som åpner opp for beredskapsvei, og en mulig oppnåelse av krav til uteareal med lavere utnyttning som dette alternativet legger opp til.

Med bakgrunn i dette fremmer administrasjonen to forslag, og begge alternativene foreslås lagt ut på høring.

Vi viser for øvrig til vedlegg, der forskjellene mellom alternativ 1 og 2 er redegjort.

Bobilcamping og parkering, «Rotet», 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 og privatbiler*, med inntil 30 plasser. 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 skjermet fra bobilparkering og tursti med terrengformasjoner, vegetasjon el.

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

Området skal utformes med et grønt preg og revegeteres.

Ny etablert stiforbindelse fra Klamradalen ned mot Steinvika integreres i området.

Administrasjonens kommentar

Det tillates etablert servicebygg i GAA1 og i friområde GF6 og GF8 langs SV11, Lineaas gate. Det påpekes at ethvert tiltak på Rotet vil kreve grunnundersøkelser og eventuelle tiltak må utbedres, jf. dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Trafikale forhold

Kjøreveier

I planområdet er det kun eksisterende vegger. 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 enda trangere.

Det er regulert inn mulighet for kantparkering i de gatene det er plass til dette.

Adkomster til eksisterende boliger kan opprettholdes.

NB! Noen deler av de kommunale veiene blir regulert til private veier. Dette pga. manglende vendehammer/snuplass. Eventuell opparbeidelse av vendehammer ville ført til store terrenginngrep og støttemurer, inngrep i private eiendommer og friområder / naturområde.

I planområdet er det etablert to grusveier til Steinvika (Steinvikveien og Lineaas gate). Disse vegene er smale (ca 2,5 m) og trafikken er i dag regulert enveiskjørt da det ikke er mulig å møtes på veiene. Planforslaget legger opp til toveiskjørt trafikk i Lineaas 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 Lineaas gate. Steinvikveien opprettholdes enveiskjørt som i dag.

Adkomst til de nye utbyggingsområdene B8 og BKS1 er fra hhv Klotejordet og Åshusveien.

Det vil bli noe økt trafikk som følge av de nye utbyggingsområdene og bobilparkering.

Administrasjonens kommentar:

Det er positivt at reguleringsplanen legger opp til en oppgradering av Lineaasgate til toveistrafikk for å kunne tåle den økte trafikken av bobil.

Administrasjonen påpeker at offentlige veier som ikke oppfyller krav til vendehammer blir regulert til privat vei.

I alternativ 2 for Langesund bad vil adkomst skje via en parallell vei med tilkobling på Klotejordet.

Parkering

Beboerparkering

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.

I reguleringsplanen er det regulert inn 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 inn 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 – Tangengate og på østsiden langs Skipperhuset.

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.

Administrasjonens kommentar:

Det er positivt at planforslaget legger opp til mer offentlig parkering, og at det i tillegg er avsatt noe areal til gateparkering der veien er bred nok. Ellers er det satt krav om at parkering skal løses på egen eiendom ved nye tiltak. Det er problemer i dag med brøyting om vinteren pga. smale gater og gateparkering. Planen løser en del av disse problemstillingene.

HC

I reguleringsplanen er det 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 åpnet for i bestemmelsene at det kan opprettes stativ for sykkelparkering i friområdene ved Tangen og Furustranda.

Trafikksikkerhet

Det er ikke lagt til rette for nye tiltak for myke trafikanter da trafikkmengdene anses som beskjedne og hastigheten så lav at blandet trafikk er en akseptabel løsning.

Det vil bli noe økt trafikk i planområdet som følge av nye boområder. Dette er vurdert å være akseptabelt. Det vil bli beskjeden trafikkøkning i øvrige gater som følge av en eventuell fortetting. Wrights gate er bygget med fortau, slik at trafikksikkerheten er godt ivaretatt langs denne.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til avsnittet over. Vi vurderer trafikksikkerheten som godt ivaretatt i planen.

Grønnstruktur

Friområder

Det er regulert inn store friområder innenfor planområdet (GF1-GF11).

Stier

Det er flere eksisterende stier innenfor planområdet. Eksisterende stiatkomst til Vaterlandsgate 6/68/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-GTS4.

Nye regulerte stier i planområdet:

Nordre del av badeåsen; Klamradalen – Langesund bad, GTS1.

Dette er en viktig eksisterende stitrasé fra Langesund Bad til Klamradalen. Ved utbygging av B8 er det nødvendig å justere på den eksisterende stien. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse ved utbygging i B8.

Gjennom Klamradalen; Klamraveien – Steinvika, GTS2

Det vil bli etablert en sti gjennom Klamradalen som vil åpne for en ny forbindelse fra bebyggelsen i området rundt Rådhuset og til Steinvika.

Fra Åshusveien til Steinvikveien, GTS3

I dag er det en liten stiforbindelse fra Åshusveien ned skråningen til Steinvikveien. Forbindelsen oppleves imidlertid ikke som offentlig, da den passerer tett innpå en privat eiendom. Dette vil være en viktig øst-vest forbindelse og snarvei til turområdene til 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

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 forslått 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 opparbeidet hage, men fremstår som en strandsoner. 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.

Administrasjonens kommentar:

Det er viktig å legge merke til at en del av stien reguleres over privat grunn og at det dermed kreves avtale med grunneier for at regulert løsning kan gjennomføres.

Mellom Furulandveien og Furustranda, GTS6

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

Administrasjonens kommentar:

En del av stien reguleres over privat eiendom. En avtale mellom eier og kommunen er nødvendig for at regulert løsning kan gjennomføres.

Rekkefølgebestemmelser

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

Administrasjonens kommentar:

Se bestemmelsene for en fullstendig oversikt over rekkefølgekrav.

Rådmannens vurdering

Rådmannen viser til saksfremstillingen over.

Denne planen ivaretar Langesund som en intim kystby med bevaringssone for kulturmiljø og bevaring av enkeltbygninger, samtidig som det åpnes for noe fortetting i de områdene som ligger vekk fra sjøen og som kan tåle fortetting.

Planen ivaretar naturmangold (hensynssone), store friluftsområder, grøntområder i eksisterende boligområder og viktige stier, både nye og eksisterende.

En del av planens oppgave er å ta stilling til bruken av «Rotet». Området er i planen vist til kombinert formål friområde/parkering, hvor planen åpner for bobilparkering og parkering for turgåere i sør. Gjennom området er det regulert inn en sti fra Klamradalen til Steinvika. I tillegg åpnes det for servicebygg og en inngjerdet hundeluftegård på området.

Planen løser en del av parkeringsproblematikken i Langesund ved å tillate kantparkering der det er areal nok til det. Planen legger i tillegg opp til mer offentlig parkering med 6-8 offentlige parkeringsplasser. Det er fortsatt slik at privat parkering skal løses på eiendommene.

Det må konstateres at administrasjonen ikke har klart å komme til enighet med eier av Langesund bad i forhold til omfang av utbygging. Det ligger utfordringer knyttet til atkomst, bl.a. intern atkomst for brann, terrenginngrep og terrengtilpasninger, areal til og kvalitet på uteareal, renovasjon m.m. Administrasjonen anbefaler derfor en redusert utbygging, hvor en klarer å løse en del av problemstillingene. Det skal allikevel legges ut to alternativer til planforslag på høring, en med ønsket utbygging fra Lars Rise (alternativ 2) og en med administrasjonens anbefaling om en redusert utbygging (alternativ 1).

Miljøkonsekvenser

Se ROS-analyse og planbeskrivelse. Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og ivaretatt i planen.

Økonomikonsekvenser

Kan være noen kostnader knyttet opp mot etablering av offentlige parkeringsplasser, stier og i tiknytning til Rotet, inkludert grunnundersøkelser og oppgradering av vei inn til området. Stier over privat areal krever avtale.

Andre konsekvenser

Det stilles rekkefølgekrav. Fullstendige rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav fremkommer i kapittel 2.1 og 2.2. i bestemmelsene.

Det antas behov for utbyggingsavtale i forbindelse med utbygging på område ved Langesund bad.

Konklusjon

Planforslaget anbefales. Det foreligger to alternativer for utbygging på Langesund Bad. Administrasjonens anbefaling, en mindre utnytting (alternativ 1) og Lars Rises ønske (alternativ 2) med en større utnytting. Dersom planforslaget anbefales foreslås begge alternativene lagt ut på høring.

RETT UTSKRIFT
DATO 7.juni.2019