

2.2 Eierforhold og forslagstiller

På vegne av tiltakshaver Ellen Hilstan, Gbnr 31/20 og 54, Hydalsveien 23, 3970 Langesund fremmer Svanberg Byggteknikk AS forslag til detaljregulering. Følgende naboer er varslet:

Gbnr. 31/75 og 31/39	Einar Tveten
Gbnr. 31/73 og 31/34	Jan Fagervold
Gbnr. 31/38	Nils Ole Simonsen og Kristin Unneberg Tangvald
Gbnr. 31/1 og 31/475	Per Kristian Riise, Kristin Marie Selmer, Sigurd Selmer
Gbnr. 31/40	Maren Andrea Rønning og Finn Rønning
Gbnr. 31/39	Anne Gry Dørdal Sandvik og Jaran Sandvik
Gbnr. 31/43, 31/154 og 31/43	Tanja Salskov Bye
Gbnr. 32/3	Halvor Solvang
Gbnr. 31/97	Bjørn Paulsen

2.3 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil ikke medføre vesentlig konsekvenser for miljø eller samfunn, og det utløses derfor ikke krav til konsekvensutredning. Jfr. Ref. oppstartsmøte.

3. Planstatus:

3.1 Overordnede planer og formål

Området som varsles er med i følgende reguleringsplan:

Plan ID	Godkjent	Plannavn	Reguleringsformål
42	25.04.1980	Hydal	Boligformål,

3.2 Statlige og kommunale planretningslinjer / rammer / føringer

Følgende statlige og interkommunale retningslinjer og føringer ligger til grunn for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

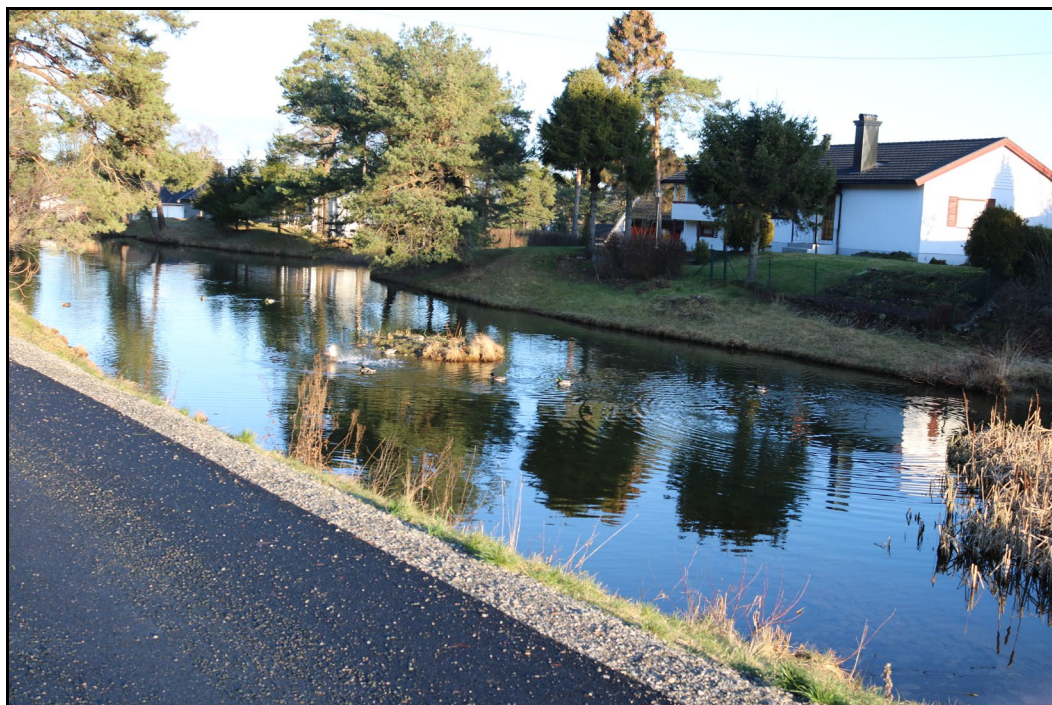
4. Beskrivelse av planområdet:

4.1 Beliggenhet i kommunen og avgrensning /størrelse på området

Planområdet ligger ca. 1,5 km nordøst for Langesund Sentrum. Sydøst for området ligger Quality hotel Skjærgården med badeland og Skjærgårdshallen. Planområdet består av to gårds- og bruksnummer 31/20 og 31/54. Gbnr. 31/20 er bebygd med bolighus og garasjebygg. Planområdet er på ca. 1,32 daa.

4.2 Tilstøtende arealbruk og stedets karakter

Området er bebygd som åpen småhusbebyggelse med eneboliger på begge sider av Hydalsveien. Syd, sydvest for området utenfor gjeldende plan Hydal er det oppført rekkehus over to etasjer med tilhørende garasjeanlegg. Vest for eiendommene er det et lite tjern med rikt fugleliv og våtmarksvegetasjon regulert som friområde med lekeplass.



Våtmarksområde i Tjernveien

4.3 Eksisterende bebyggelse

Det er eksisterende enebolighus langs Hydalsveien, som åpen småhusbebyggelse. Bolighusene her er av varierende årstall, fra 50-60 talls boliger, hvor noen er modernisert. Bebyggelsen er variert fra en-etasje, halv annen etasje til to etasjes hus. Materialvalget på fasader er varierende mellom trepanel og mur, men hvor trepanel er dominerende.



4.4 Veg og trafikkforhold

Planlagt avkjørsel til felles atkomstveg o_SKV1 er eksisterende atkomstveg Hydalsveien. Hydalsveien som kjøreveg ender i vendehammer og fortsetter videre sydover mot Langesund S., som G/S veg.



Hydalsveien sydover som G/S veg.

4.5 Terreng- og grunnforhold, landskap og vegetasjon

Området har slakt skrånende terreng fra vest mot øst. Grunnforholdene er påvist med tynt torvdekke/gressplen over berggrunn med synlig fjell i dagen.

4.6 Egnethet som lekeområder

Planområdet er med i gjeldende reguleringsplan nr. 42 Hydal, hvor område til lek er innregulert, på 3 lekeplasser vest og nordvest for planlagt regulering. I nærliggende boligområde sydover i kort avstand er det en kvartalslekplass/ballbane. Videre sydover ligger badeparken og Skjærgårdshallen med badehall, ballbaner, treningssenter og klatrevegg.

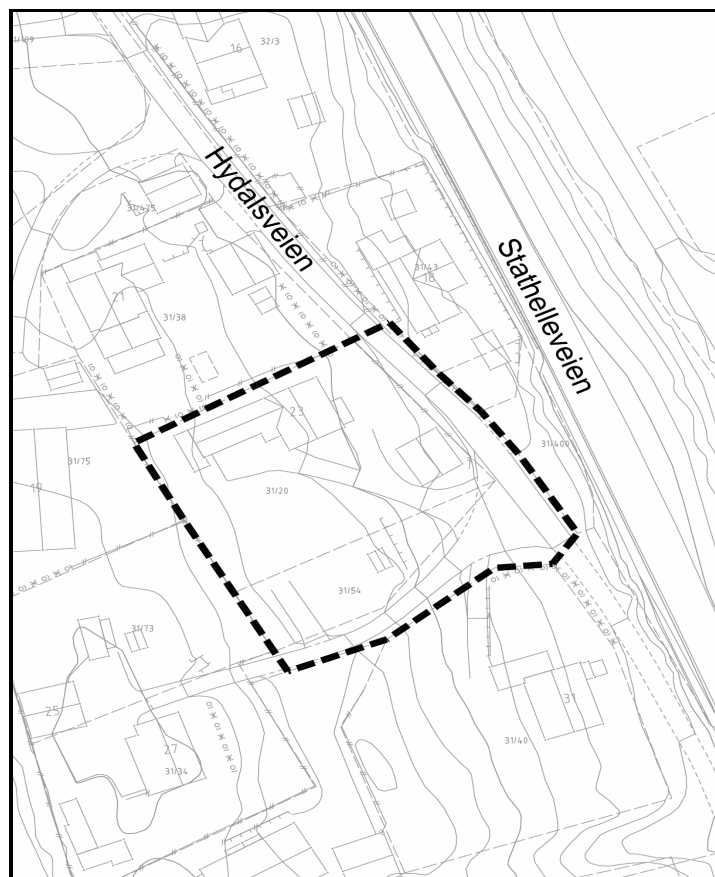
Regulert friområde/lekeplass med tjern/våtmarksområde nås via regulert sti nordvestlig retning i en avstand på ca. 400 meter.

Planprosess og medvirkning:

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Bamble kommune 29.04.2019.

Varsel om igangsetting av detaljreguleringsplan ble annonsert i Telemarkavisa og i Porsgrunns Dagblad 24.06.2019., og frist for merknader var satt til 15 august 2019.

Berørte boligeiendommer og offentlige etater ble varslet, og det er mottatt 3. innspill fra offentlige etater og 3. innspill fra enkelt eiendommer.



Varslingskart til 1. gangs varsling

Innkommende forhåndsmerknader:

Det har kommet inn 6. uttalelser til det pågående planarbeidet fra eksterne instanser. Noen uttalelser er omfattende og det er skrevet sammendrag av merknadene:

1. Telemark Fylkeskommune dato: 15.08.2019:

Vi viser til brev av 17. 06.2019 med varsel om oppstart av detaljregulering for Hydalsveien 23- plan ID 350- i Bamble kommune. Frist for innspill til planarbeidet er satt til 15. august 2019. Området som varsles er med i reguleringsplan Hydal, Plan ID 42, godkjent 25.04.1980. Området er regulert til boligformål. Hensikten med ny plan er å legge til rette for konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse.

Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvaret for å samordne den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen. Vi samordner interesser knyttet til nasjonal og regional arealpolitikk, statlige planretningslinjer, regionale planer og ivaretar nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Vi uttaler oss som planmyndighet når disse interessene berøres.

Areal og transport

Med utgangspunkt i oversendt varselbrev, hvor det opplyses at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplans boligformål, har vi ingen regionale innvendinger mot at det settes i gang detaljregulering.

Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, hvor utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder. Det vises også til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging. Her vises det til universell utforming, barn og unges rettigheter, tilrettelegging for gående og syklende, samt at arealbruken skal være bærekraftig når det gjelder arealbeslag, arealutnyttelse og transport. Det vises også til retningslinjer for utbygging av boliger med blant annet krav til antall boliger pr. dekar. Mer om regionale planer finnes her:

<https://www.telemark.no/Planer/Regionale-planer/Team-plan-og-samferdsel>

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Om det påvises automatisk fredete kulturminner er det Riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

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).

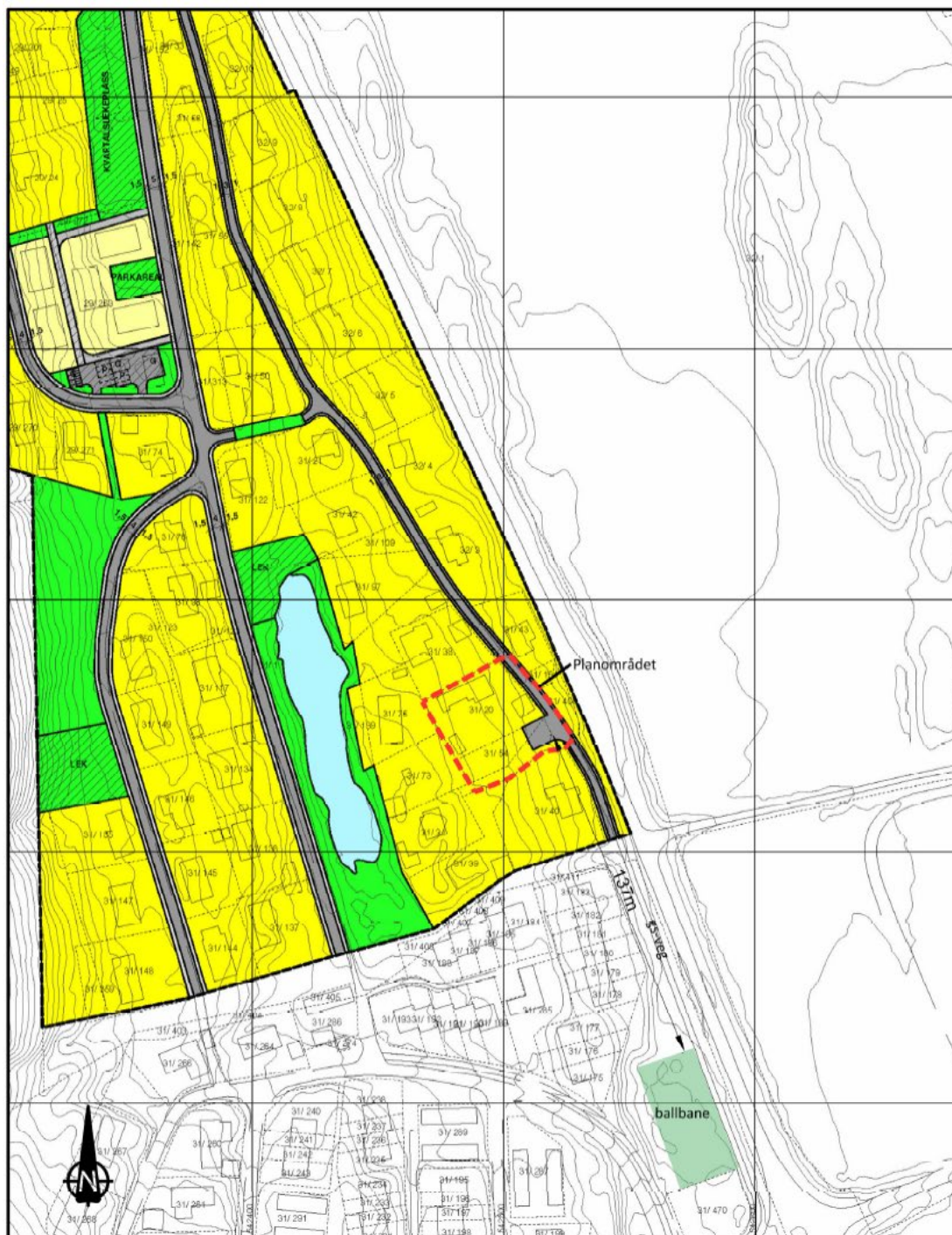
Med vennlig hilsen Maria Westrum Solem maria.westrum.solem@t-fk.no

Forslagstillers kommentar:

Nærområde og boligbebyggelsen i Hydal er utbygd med, boliggater, lekeplasser og gang/sykkelveg nett. Nærmeste metrolinje M1 er holdeplass «Fagerheim» øst for området i en avstand på ca. 50 meter.

Myke trafikanter kan benytte boliggaten Hydalsveien nordover til lekeplasser. Hydalsveien går over til G/S veg sydover til ballbane, Skjærgårdshallen, nærbutikk, videre mot Langesund sentrum og skole/idrettsplass. Avstand til barn og u-skole er estimert til ca. 1,5 km.

Forslag til universell utforming er på 50 % av boligene. Planen legger opp til fortetting med 4 boligheter pr. dekar, som er noe høyere enn nevnt i temarapport boligstrategi 2013. Meldeplikten om automatisk fredet kulturminne tas med i reg.bestemmelser.



avstand fra planområdet til eksisterende lekeplass

Hydal

Dato: 24.02.2020
Målestokk: 1:2000 (A4)

2. Fylkesmannen i Telemark, 06.08.2019.

Fylkesmannen viser til oversendelse fra Svanberg Byggteknikk av 17. juni 2019 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg. Området er i kommuneplan og i eksisterende reguleringsplan avsatt til boligformål.

Fylkesmannens miljøavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljøavdelingen ha innsigelse til planen. For ordens skyld minner vi om at det er Fylkesmannens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Miljøavdelingen kan ikke se at den aktuelle reguleringsplanen er vesentlig i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader til varselet.

Forslagstillers kommentar: Forslagstiller tar innspillet til etterretning.

3 Statens Vegvesen, brev datert 27.06.2019.

Merknader til varsel om oppstart av detaljregulering for Hydal, Bamble kommune

Det vises til brev datert 17.06.2019 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for planlegging av nye boliger.

Vegvesenet forutsetter at atkomsten til Stathelleveien skjer via Hydalsveien.

Forslagstillers kommentar: Det bekreftes at eksisterende atkomstvei Hydalsveien opprettholdes som boligvei fram til Stathelleveien.

Mottatt innspill fra naboer:

Innspill til reguleringsplan, Fra Jan Fagervold og Einar Tveten, Brev 27.08.2019

Innledningsvis finner man å måtte gjøre oppmerksom på at man i motsetning til øvrige berørte naboer til planområdet ikke har blitt rettidig varslet om oppstart av planarbeidet. Dette begrunnes av Svanberg Byggteknikk med at hjemmelshaver var død. Jeg vil derfor påpeke at dette ikke fritar for varslingsplikt, samt at ansvarlig for ethvert dødsbo vil bli opplyst ved henvendelse til tingretten. Ny innsigelsesfrist: 31.08.2019 anses med dette overholdt.

De konkrete innsigelser vilberøre følgende punkt:

Utnyttelsesgrad / antall boenheter.

Matrikkelenhetene hvorpå fortettingen tenkes foretatt er på henholdsvis 998 og 298m². På den største av disse er det pr dato oppført en dobbelgarasje og en enebolig med fløybygning mot vest. Eneboligen er oppgitt med en boenhet, men har de facto to, da fløybygningen alltid har vært utstyrt som selvstendig bolig, hvor denne bebos av hjemmelshaver, og eneboligens hoveddel bebos av hjemmelshavers mor. Bygging av ytterligere 4 boenheter på eiendommen vil fremstå som en overdrevet fortetting i disharmoni med omkringliggende eiendommer og bebyggelse.

Skal eksisterende bebyggelse bestå, bør det tillates maksimalt ytterligere 2 boenheter på planområdet.

Bygningstype.

På forespørsel er man presentert fasadetegninger av planlagt oppført bygningsmasse. Av disse fremgår det at man ønsker å oppføre en massiv bygningskropp i to fulle etasjer med saltak, bestående av 4 boenheter og med en mønehøyde på 7,56m.

Man vil med alle midler motsette seg oppføring av en 2 etasjers bygning på planområdet. Dette begrunnes i tillegg til de forhold som gjelder antall boenheter med at man ikke kan se at det er mulig å plassere en slik bygning uten at dette medfører dramatisk verdiforringelse, både økonomisk og bruksmessig av bakenforliggende eiendommer som følge av tapt utsyn, sollys m.m. Dette gjelder i særdeleshet for Hydalsveien 25 (gnr.31/73. FAGERVOLD 3) som inngår i de matrikler undertegnede skal skifte og avhende.

Hydalsveien 25 er en av 3 boligtomter undertegnede har ervervet med tanke på senere bebyggelse. Denne vil som byggetomt vesentlig verdiforringes ved oppføring av en så massiv bygningskropp som det legges opp til. Hydalsveien 27 er bygget og bebos av undertegnede. Hydalsveien 29 (gnr.31/39 FAGERVOLD 2) er avhendet og bygget for en årrekke siden.

Videre vil en bygningskropp som foran nevnt også medføre kraftig verdiforringelse, både økonomisk og bruksmessig som følge av tapt utsyn og tap av sollys for Hydalsveien 19. (gnr.31/75 og 31/139). Einar Tveten som er hjemmelshaver til denne eiendommen har ikke kommet med selvstendige innsigelser i forkant av planarbeidet, da han i varsel ikke ble informert om planlagt bygningstype og størrelse. Når han av undertegnede fikk tegninger av denne, ønsker han nå å stille seg bak disse innsigelsene (se vedlagt egen erklæring), da som han selv uttrykker det, ikke i sine villeste fantasier kunne forestille seg en utbygging av planlagt type og omfang.

Om man i det forestående planarbeidet vil vurdere å tillate oppføring av en bygning som foran nevnt, vil man hevde at åpningen for dette skyldes utilsiktede konsekvenser av at reguleringsplan ID42, utarbeidet av arkitekt Jan Landsverk i 1979, spesielt var beregnet på utbyggingen av Hydalskroken / Tjernveien. Topografien i dette området er totalt forskjellig, da man her tillot oppføring av 2 firemannsboliger med lengderetning øst /vest i bunnen av planområdet, hvoretter all bakenforliggende bebyggelse som følge av plassering og et bratt stigende terreng fikk utsyn over og på siden av de to massive bygningene i bunnen. Dette vil som følge av en flatere topografi ikke være mulig å få til ved utbygging i Hydalsveien 23.

Forøvrig kan man heller ikke se at det i forbindelse med at plan ID42 ble gjort gjeldende for hele Hydal, ble foretatt noen egen vurdering av uheldige konsekvenser av muligheten for oppføring av 2 etasjers leilighetsbygg i det øvrige planområdet. Derimot har man i planen begrenset både eneboliger og rekkehus til en etasje med mindre disse ligger i skrånende terreng som tillater underetasje. Dette harmonerer langt bedre med den øvrige bebyggelse og topografi i Hydalsveien, hvor de fleste eiendommer har utsikt forbi eller over foranliggende bygninger. Man vil derfor overfor kommunens planmyndighet hevde at bygging av denne type massive bygninger bare kunne forsvares som et utslag av de spesielle topografiske forhold i

Hydalskroken / Tjernveien, området for hvilket plan ID42 opprinnelig ble utarbeidet.

Under henvisning til pkt. 6.4 i retningslinjer og bestemmelser for kommuneplanens arealdel, kan man ikke se at kravene som stilles i dette punkt kan oppfylles ved opp- føring av en bygningskropp av den type man har blitt forelagt tegninger av.

Man motsetter seg ikke fortetting av enhver art i planområdet. Under gitte forutsetninger kan man akseptere ett plans 2mannsbolig(er) med lengderetning øst-vest, lavest mulig røsting og gode siktkorridorer mellom planområdets bygninger. Dette vil være mulig ved noe nedjusteringer av hovedterrengnivå i planområdet. Ved oppføring av mer enn 2 boenheter bør det stilles krav til riving av eksisterende bygningsmasse. Dette for å holde antallet boenheter på et akseptabelt nivå, og for å sikre en plassering med tilstrekkelige siktkorridorer, slik at særlig Hydalsveien 19 og 25 ikke påføres uakseptable og unødvendige verditap. En bebyggelse av type ett plans 2manns bolig vil harmonere godt med både terreng, øvrig bebyggelse og være til langt mindre sjenanse enn en massiv 2 etasjers bygningskropp.

Vei, trafikk og adkomst.

Det noteres at tilførselsveien til Hydalsveien 25, 27 og 29 er inntatt i planområdet. Denne veien er anlagt av tidligere eiere av forannevnte eiendommer på bakgrunn av tinglyste veirettsservitutter på Gnr. 31 / 1. Om det foreligger noen lignende rettigheter for Gnr. 31/54 som er den matrikkel i planområdet som ligger nærmest veien er uklart. Dagens hjemmelshaver til Gnr. 31/34 benytter tidvis en egenlaget parkering med avkjøring fra tilførselsveien. Dette er uproblematisk, men man vil motsette seg en trafikkøkning her, da dette punkt kan oppfylles ved opp- føring av en bygningskropp av den type man har blitt forelagt tegninger av.

>

Hydalsveien 23 har egen adkomst direkte fra Hydalsveien. Tilførselsveien vedlikeholdes, strøs og brøytes av eierne av Hydalsveien 25,27 og 29 i fellesskap. Skulle denne veien til tross for de innsigelser man har mot økt trafikk, inngå som en del av adkomsten til planområdet, forutsettes det at alt ansvar for vedlikehold, brøyting og strøing overtas av Bamble kommune.

Hva gjelder økt trafikk i Hydalsveien, finner man å måtte bemerke at Hydalsveien er den smaleste veien innenfor området som dekkes av plan 1042. Dette samtidig som den benyttes som skolevei og tilførselsvei for fotgjengere til busstopp og butikk. I syd er den sågar direkte videreført som gang og sykkelvei. Fra nr.1 i nord, til etter nr. 11 finnes det ikke passeringmulighet for møtende biler uten å ta i bruk private arealer. Sistnevnte er uakseptabelt og ofte umulig. Møte medfører til dels lang rygging når man møter noen.

Vinterstid, etter brøyting, er veien svært smal og det er få muligheter for gående og syklende til å komme seg ut av kjørebanelen. Dette fører jevnlig til farlige situasjoner. Fra Hydalsveien 11 til snuplass ved Hydalsveien 23 er det heller ikke mulig for møtende biler å passere uten å ta i bruk private veier og parkeringer. Vinterstid er dette i praksis umulig, og de samme forhold som fra nr.1 til 11 gjelder her. På strekningen fra Hydalsveien 11 til Hydalsveien 23 er det pr. dato 12 -13 boenheter. En økning med 4 vil her teoretisk kunne føre til en trafikkøkning på mer enn 30%, noe som også taler for maksimalt 4 boenheter på planområdet. Det bør også bemerkes at Hydalsveien 25 som pr.dato er ubebygget, på sikt vil

bli solgt og bebygget. Søknad om fradeling til opprinnelig status som byggetomt er sendt i forkant av forestående skifte, slik at det her også vil bli 1-2 boenheter.

Diverse.

Man forutsetter at det utarbeides sol / skyggediagram som viser konsekvenser av planlagt utbygging for omkringliggende eiendommer. Av referat fra oppstartsmøte pkt.6 fremgår det at overvann tenkes fordøyet på egen tomt. Til dette må det bemerkes at det ved kraftig regn eller ved vekselvis frost og tøvær er problemer med at overflatevann fra gnr. 31/20 ikke fordøyes i tilstrekkelig grad, og bygger seg opp til det flyter ut i tilførselsveien til Hydalsveien 25,27 og 29. Dette medfører til dels betydelige problemer bl.a. ved nattefrost eller vekslende temperaturer, hvor en til vanlig vanskelig bakke blir tilnærmet ufarbar, da islag bygger seg opp og strømidler enten vaskes bort eller fryses ned.

Oppsummering.

Dette skriv inneholder de foreløpige innsigelser og forslag til akseptable løsninger for en fortetting på planområdet for plan ID 350. Det forutsettes at man varsles i rett tid og til ovennevnte adresse på de aktuelle tidspunkt i det videre planarbeidet.

Med hilsen.



Jan Fagervold
for. Bjarnhild Fagervold dødsbo.

Vedlegg: Tiltredelseserklæring til ovennevnte innsigelser fra Einar Tveten, Hydalsveien 19.

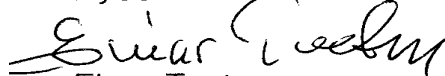
Tiltredelseserklæring.

Undertegnede Einar Tveten, hjemmelshaver til Hydalsveien 19. (Gnr.31 /75 og 31 /139) tiltrer med dette de innsigelser i forbindelse med reguleringsplan ID 350 som fremmes av Jan Fagervold i brev av 27.08.2019. Dette for punktene:

Utnyttelsesgrad/ antall boenheter. Bygningstype. Vei, trafikk og adkomst. Sistnevnte hva gjelder trafikkøkning i Hydalsveien.

Undertegnede har ikke kommet med tidligere innsigelser, som følge av fraværende informasjon om planlagt bygningstørrelse og type. Når dette ble kjent finner man det allikevel nødvendig å fremme innsigelser, da man vil hevde at man har blitt mangelfullt informert.

Hydal. 27.08.2019



Einar Tveten.

Innspill til reguleringsplan, Fra Jan Fagervold og Einar Tveten, Brev 27.08.2019

Som en av de nærmeste naboene ønsker vi å fremme følgende merknader:

Vi aksepterer i utgangspunktet bruk av nabotomten til nybygg/fortetting forutsatt at dette er en enebolig eventuelt en enebolig med en hybel.

Vi ser Svanberg Byggteknikk AS i varselbrevet beskriver hensikten som å «legge til rette for konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse», i tillegg har vi muntlig fått høre at det skal være snakk om en firemannsbolig.

Vi vil derfor på det kraftigste protestere på at det planlegges for flermannsboliger som ikke dekkes av vår aksept over.

Dette har sin bakgrunn i;

Redusert eiendomsverdi for vår eiendom 0814-31/39

Hydalsveien og området øst for «tjernet» er et område med kun eneboliger, og det fremstår som et rolig villastrøk når man kjører inn Hydalsveien. Det er riktignok flermannsboliger syd for vår eiendom men de har en annen adresse og en annen tilfartsvei. De ligger derfor «utenfor» og til dels skjult når man kjører ned Hydalsveien og frem til vår adresse.

Vi frykter en flermannsbolig i planområdet vil ødelegge dette inntrykket, og særlig vår tomt vil da virke inneklemmt mellom to borettslag. Dette vil klart ha en negativ effekt på vår eiendomsverdi ved et eventuelt salg samt at vår bruksverdi forringes ved å bo så tett opp i borettslag på begge si der.

Som et tilleggsmoment kan nevnes at flermannsboligene syd for vår tomt, da de i sin tid ble bygget, ved en feil ble plassert 4-5 meter for nærme vår eiendom. Vi har derfor flermannsboliger særdeles tett opptil på sydsiden, og et nybygg med enda en flermannsbolig på nordsiden vil da virke svært innsnevrende og sterkt forringe vår eiendom.

Vi aksepterer derfor ikke at utbyggers ønske om å maksimere profitt skal gå på bekostning av vår eiendomsverdi. Dette vil eventuelt følges opp rettslig hvis det skulle bli en realitet.

Trafikksikkerhet - hensynet til små barn.

Eneste tilfartsvei til planområdet er Hydalsveien, en lang og smal blindvei hvor det de siste årene har flyttet inn en del småbarnsforeldre. Vi som bor her nå kjenner selvfølgelig til dette og kjører derfor svært forsiktig ned hele Hydalsveien. Med en ny firemannsbolig vil det kanskje tilføre området 8 biler helt innerst i blindveien. Dette er en helt unødvendig risiko å ta når det alternativt kunne vært en tilførsel av 2 biler med en ny enebolig.

Trafikksikkerhet - vinter.

Innerst i Hydalsveien, inn til boligene #27 og #29 (vår) og for så vidt også planområdet, er det en bakke som de fleste sliter med på vinteren. Fra snuplassen og opp bakken er det en krapp sving som gjør at man ikke får fart nok når det er våt nysnø eller isete underlag. Det står derfor veldig ofte parkert biler nede på snuplassen fordi man rett og slett gir oppå komme opp bakken.

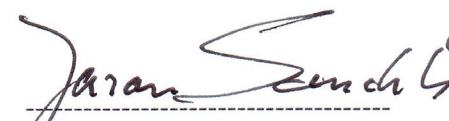
Med to husstander (27 og 29) er dette håndterbart, men med tillegg av kanskje 8 biler er det garantert å bli kaos.

Vi håper derfor planarbeidet og kommunale myndigheter hensyntar dette.

Med vennlig hilsen



Anne Gry Dørdal Sandvik



Jaran Sandvik

Forslagstillers kommentar: Mottatte nabo innsigelser har flere likhetstrekk så forslagstiller velger et felles svar til deres synspunkter.

Det ble gitt utvidet varslings tid til grunneier av 31/ 34 og 75.

Utnyttelsesgrad, antall boenheter og bygningstype:

Til oppstartsmøte med Bamble kommune sendte vi inn tegninger av fire-mannsbolig for å diskutere boligtyper og antall. De samme tegningene ble sendt til Fagervold sammen med aksept på forlenget varslings tid. Etter å ha mottatt nabo innsigelser er det gjort nye vurderinger for å forsøke å imøtekomme naboer bekymring for «massiv bygningskropp». Vi har nå delt to + to + to-mannsboliger med gavlvegg vest – øst slik at det blir luft og utsikt mellom bygningskroppene. Samlet planlegges det 3 stk. bygningskropper over to etasjer. Planlagt utnyttelsesgrad (BYA) er satt til 35 %.

Det er riktig som beskrevet i brevet fra Fagervold at det står oppført en bolig i Hydalsveien 23, som inneholder to boenheter. Forutsetning og intensjon med ny plan er at eier av 31/20 og 31/54, skal flytte inn i en av de nye boenhetene og at eksisterende bolig blir revet. Antall boenheter som planlegges er 6, bygd som to-mannsboliger i rekke med horisontale delte leiligheter.

Maks gesimshøyde settes til 6.5 m og maks mønehøyde settes til 8,5 meter.

Forslagstiller har sett på bebyggelses strukturen i nærområdet og innenfor gjeldende plan. Det er flere områder med konsentrert bebyggelse av rekkehus syd for planområdet med vertikale rekkehus over to etasjer. Eksisterende boliger langs Hydalsveien består i hovedsak av eneboliger med varierte størrelser og etasjer. Men det finnes unntak hvor det er bygd fire-mannsboliger i Tjernveien. (Vedlegg bilder under)

Det kan også påvises modernisering av eldre bygningstyper med ny materialbruk som vil harmonere med planlagte ny bebyggelse på Gbnr 31/20-54.



Vei, trafikk og adkomst:


Hydalsveien er regulert med et kjørefelt på 3,0 m og 1,0 meter til annen veggrunn/grøft på begge sider. 22 eiendommer har adresse til og benytter Hydalsveien som atkomstvei. Maks lengde fra nord til syd er 350 m. Nabo innsigelser viser til at vegen er smal, få muligheter til møteplasser, veien benyttes som skolevei og redd for kaotiske kjøre tilstander ved fortettingen.

Arealdels bestemmelser henviser til Vegvesenets vegnormal 017 som er dimensjonerende for bolig-gater. Håndboken oppgir at en atkomstvei kan betjene inntil 30 boliger i en blindvei når ÅDT er under 300. Nye antall boliger settes til 6 stk., sammen med eksisterende på 22, dette blir maks 28 etter utvidelse. Estimert ÅDT tall er under anbefalt grense på 300. Hvis kjørende benytter tverrveien fra Tjernveien nr. 22 til Hydalsveien nr. 13 blir møte eller passeringsmuligheter under 100 m frem til planområdet.

B.2.4.1 Ett kjørefelt

Tabell B.3 viser når gater kan bygges med 1 kjørefelt, hvilke element tverrprofilen da består av og bredde på elementene i tverrprofilen.

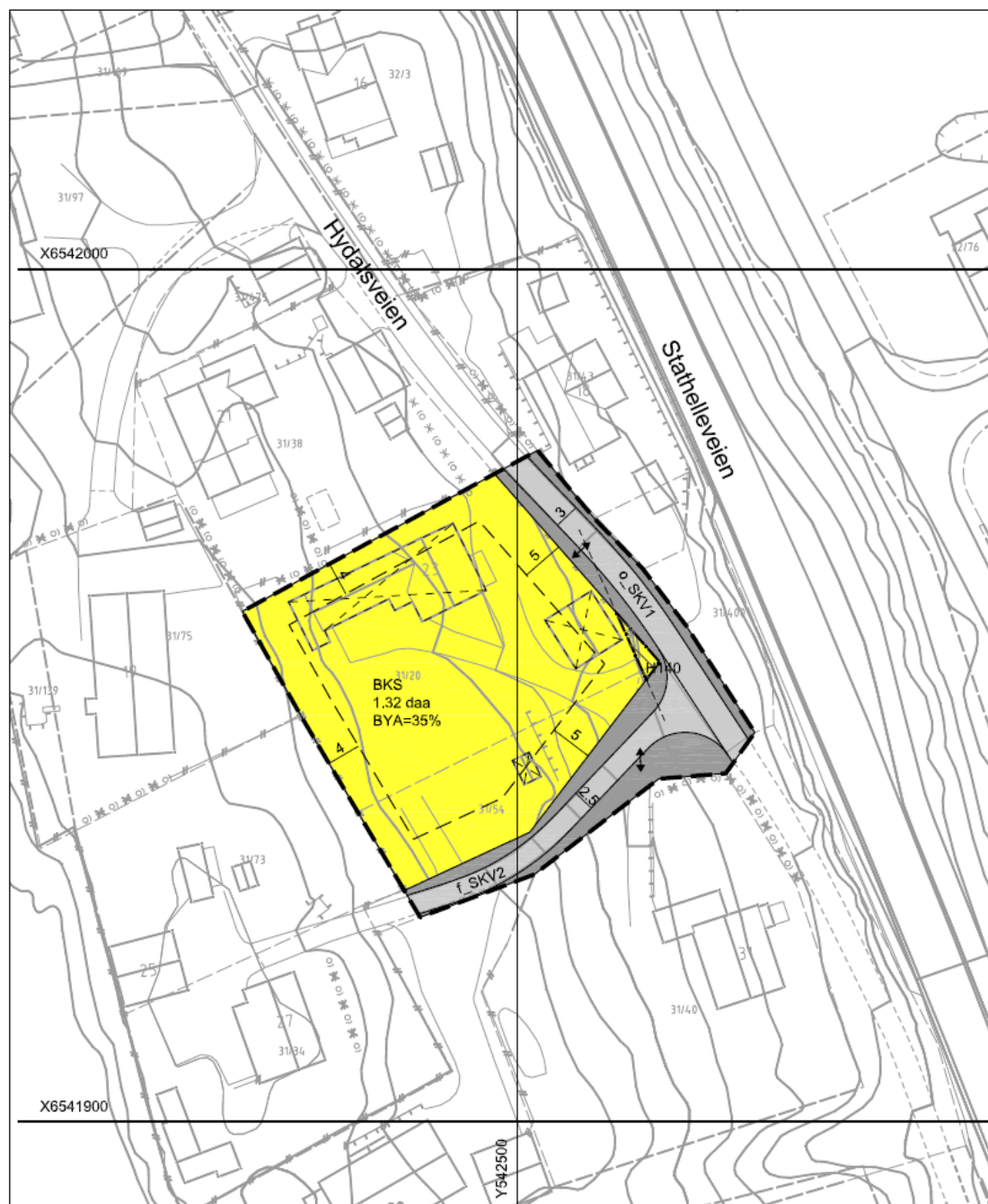
Tabell B.3: Gate med 1 kjørefelt (mål i m)

Bruksområde	Tverrprofil
Fartsgrense 30 km/t og ÅDT < 300 Det bør være møte- eller passeringsmulighet for hver 100 meter	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">Kk 0,25</div> <div style="text-align: center;">Kjf 3,5</div> <div style="text-align: center;">Kk 0,25</div> </div> 

Den henvises til plankart og illustrasjonsplan som viser atkomst til planområdet er fra offentlig veg dvs. regulert veg o_SKV1. Regulert felles privat veg f_SKV2 er ikke planlagt benyttet for ny bebyggelse på Gbnr 31/22-54. Bekymring om trafiksikkerhet vinterstid pga. is, brøyting etc. vil fortsatt være tilstede for eiendommene i Hydalsveien 25, 27 og 29, men situasjonen blir ikke forverret av planlagt utvidelse.



Bildet illustrerer det motsatte av hva innsigelse hevder, at det er vanskelig med forbi passering ved møtende trafikk. Det er gode møteplasser ved avkjørsler på flere steder langs Hydalsveien.



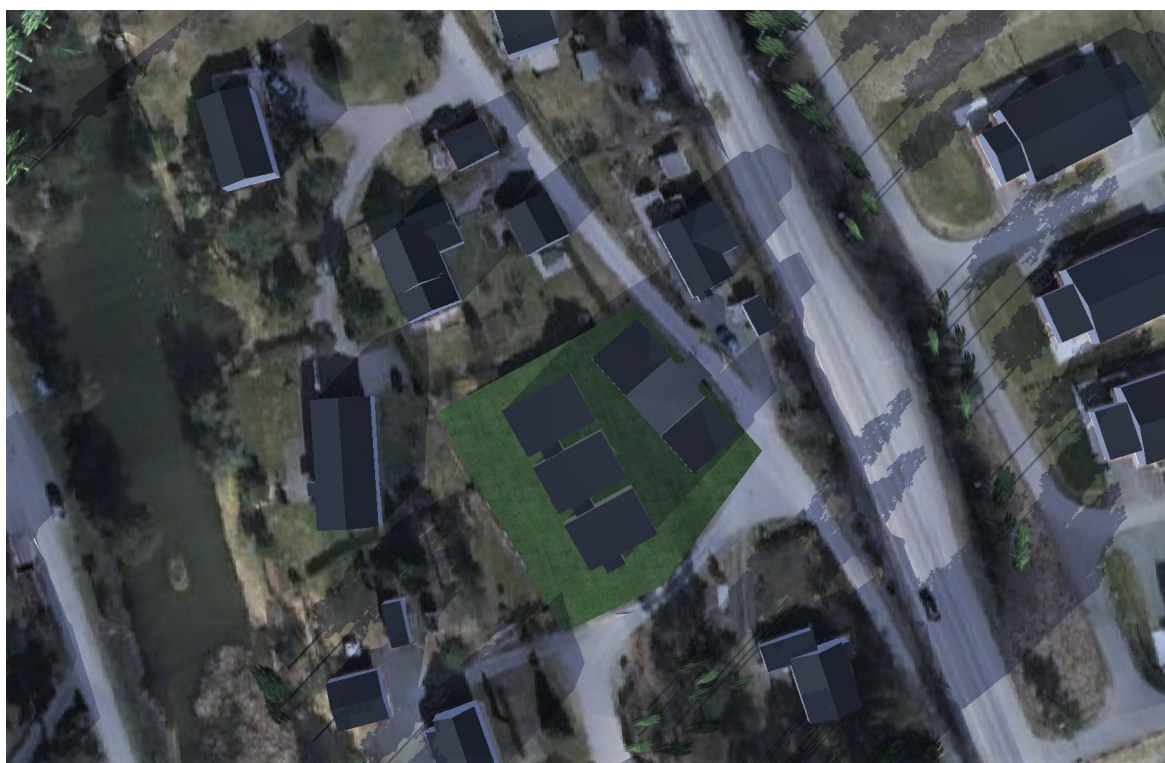
Reguleringskart, Vedlegg nr. 2.

Tap av sol/utsyn:

Det anføres i innsigelsene fra Fagervold og Sandvik at ny boligmasse vil føre til tap av sol og utsyn. Forslagstiller hevder at solen står opp i øst og går ned i vest! Hvordan naboene her kan miste sol er oss ubegripelig? Naboene har solrike utearealer mot vest med utsikt til tjernet med våtmarksområde og rikt dyreliv. Det vedlegges soldiagram fra dato 20 mars som illustrere skyggevirkning fra ny bebyggelse. Skyggevirkning fra dato 23 september vil illustrere tilsvarende, mens skyggevirkning fra dato 21 Juni vil vise mindre skygge, når solen står høyere. Sandviks bolig i nr. 29 vil bli lite berørt av tapt utsyn da regulert område er ca. 40 meter unna i nordøstlig retning. (se vedlegg nr.18)

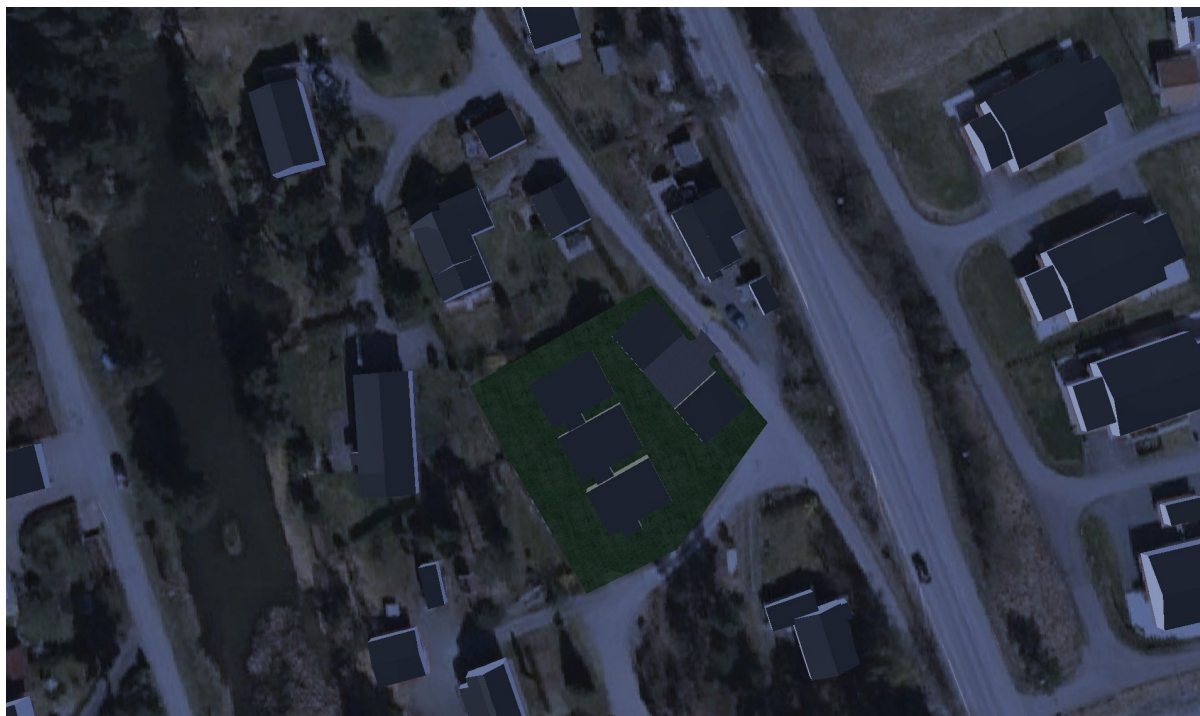


Sol/skyggediagram 20 mars kl. 12.00.



Sol/skyggediagram 20 mars kl. 15.00.

Sent på ettermiddag vår og høst engang mellom 15.00 og 18.00 viser bildene at det er skyggevirkning fra bolighus og vegetasjon.



Sol/skyggediagram 20 mars kl. 18.00. Naturområde og høydedraget Vassdalsåsen skyggelegger nå boligene i området.

Utsyn østover er allerede begrenset av vegetasjon (trerekke) på østsiden av Stathellevegen. Bilde er tatt lengst inne på eiendommen i Hydalsveien 23 retning østover.



Illustrasjons bilde viser utsikt østover mot boligfeltene på Salendammen og Fagerheim. Løvtrevegetasjon begrenser utsyn fra området.

Hydalsveien 23.



Foto dokumentasjon sett fra nordvest.

Tjernveien

Fire -manns boliger i Tjernveien

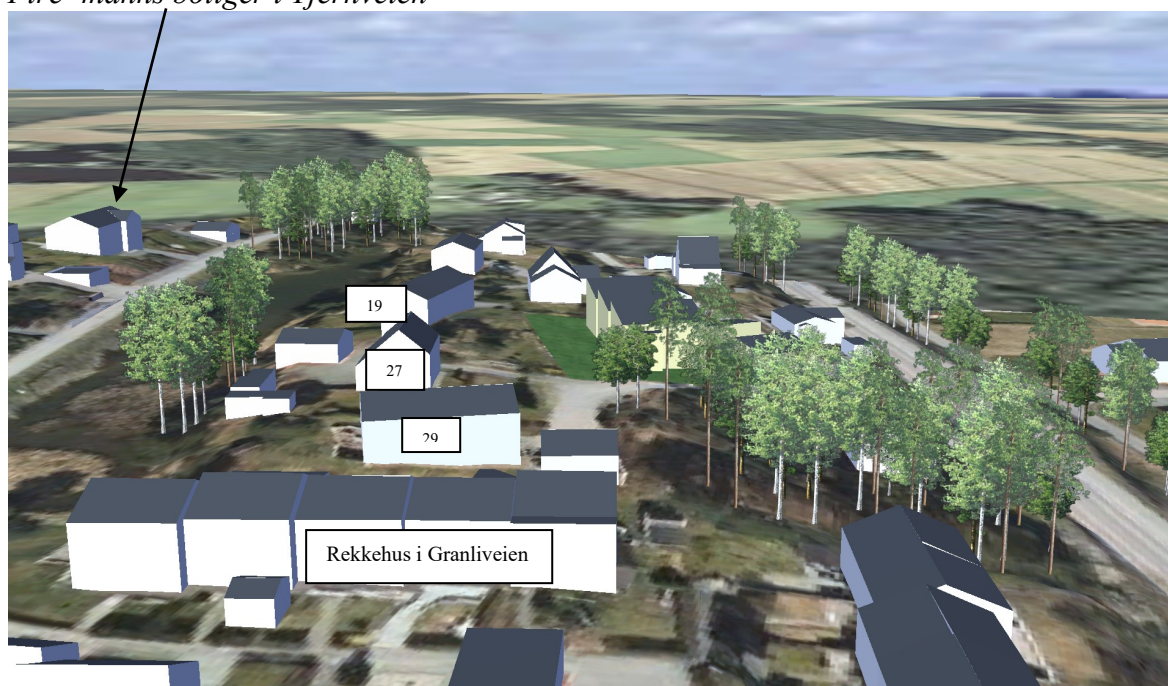


Foto dokumentasjon sett fra syd

Illustrasjonsplan viser relativ god avstand på ca. 20 meter mellom eksisterende boliger i Hydalsveien 19 og 27 og ny bebyggelse i nr. 23. De nye to-mannsboligene er nå delt opp slik at det nå ikke er, en stor massiv bygningskropp.



Verdiforringelse:

Bolighuset i Hydalsveien 23 er tilnærmet kondemnabel. Bygningens tilstand er en årsak til reguleringsarbeidet, hvor tiltakshaver ønsker å selge eiendommene å flytte i en av de nye leilighetene. Plan- og bygningsloven § 29-4 setter krav om avstand til felles eiendomsgrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Forslagstiller viser til at byggegrense avstand i reguleringskart er satt til 4,0 m. Arealdelens har bestemmelser/retningslinjer til sammenhengende uteareal, som medfører at ny bebyggelse må plasseres i lengre avstand fra nabogrense. (se illustrasjonsplan, vedlegg nr. 16) Nye boliger blir plassert lavere i terrenget enn eksisterende boliger i nr. 19, 27 og 29., noe som sikrer tilstrekkelig med lys/sol, luft og utsikt. Forslagstiller viser til dokumentasjon ved fotomontasjer og mener at utsikten østover ikke blir vesentlig forringet.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet ligger i lett skrående terreng fra vest mot øst i et eldre etablert boligområde, lengst syd i Hydalsveien. Området er med i gjeldende reguleringsplan 42 Hydaldal. Det er eiendommene Gbnr. 31/20 og 31/5, som søkes omregulert. Ny reguleringsplan legger opp til en fortetting med to-mannsboliger i rekke, samtidig som det er behov for en oppgradering av utnyttelsesgrad og reguleringsbestemmelser som gjør det mulig å bygge i mer moderne stil, iht. intensjonen i ATP Grenland ved transformasjon og tiltetting i etablerte boligstrøk.

Reguleringsformål m.m.: § 12-5 og 12-6

- Konsentrert småhusbebyggelse BKS,
- Kjøreveg, offentlig SKV 1 og felles f_SKV 2
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Sikringssone, Frisikt H140

Konsekvenser av planforslaget

Bebyggelse- og anlegg

Boligbebyggelse:

Det planlegges tre to-mannsboliger med gavlvegger mot vest/øst. Det vil bli avstand mellom hver og en to-mannsbolig slik at bygningsmassen ikke for massiv.

Eksisterende boliger innenfor gjeldende plan er bygd som åpen eneboligbebyggelse og nærliggende boligområder sydover, som konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus med vertikale leiligheter over to-etasjer. Innenfor eksisterende plan langs Tjernveien er det oppført flere fire-mannsboliger. Boligene som ligger i skrående terreng er i hovedsak oppført med underetasje.

Fortetting:

Detaljregulering for Hydaldal ligger innenfor bybåndet, hvor det skal legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse tilpasset den demografiske utviklingen. Det skal legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Boligsosial handlingsplan 2013-2025 skal legges til grunn for vurdering av behovet for bygningstyper og boligstørrelse tilpasset ulike brukergrupper.

Fortetting i etablerte boligområder vil nødvendigvis endre på eksisterende bebyggelsesstruktur, av hensyn til utnyttelsesgrad, byggevolum, byggehøyder. Visuelt vil det nye planområde tilføres mer moderne stilart en eksisterende bebyggelse.

Telemark fylkeskommunes uttalelse viser til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2014-2025 med generelle planretningslinjer for planlegging.

Her er noen utdrag fra planretningslinjene:

«Som et ledd i planarbeidet utarbeidet Norconsult en analyse av fortettingspotensialet i Grenland. Analysen peker på at regionen i dag er preget av eneboliger, men de siste årenes boligbygging har i stor grad vært leiligheter sentralt i byområdet.

Selv om målet har vært at boligene i regionen i hovedsak skal bygges innenfor bybåndet, med en høy arealutnyttelse, har det vist seg at tettheten i bybåndet har gått ned. Det er en utfordring å få etablert boligtyper med høyere tetthet som er lokalisert og prissatt slik at de er attraktive å flytte til fra en enebolig. I større områder som ble bygget ut på relativt kort tid, som f.eks. Gulset, Stridsklev, og store boligfelt på

Langesundshalvøya vil det om få år bli etterspørsel etter leiligheter fra dem som bygde enebolig på 70-tallet.

Trenden er at det generelt sett vil bli behov for flere leiligheter i årene framover. I tillegg må det tas hensyn til om det er underdekning på enkelte boligtyper i det enkelte området/bomiljøet som det skal fortettes/transformeres i. Noen områder har relativt lite leiligheter og det må undersøkes nærmere om behovet vil bli dekket, trender og demografiske forhold tatt i betraktning.»

Forslagstiller mener planforslaget er i tråd med intensjonene fra arealdelen og ATP Grenland sin boligstrategi, med økt boligtetthet, samt at det vil være etterspørsel i boligmarkedet for ulike boligtyper i tiltetingsområder.



Ny og eksisterende bebyggelse, retning øst mot vest.

Estetikk:

Kommuneplanens arealdel og ATP Grenland har bestemmelser og retningslinjer for hva som skal dokumenteres for utarbeidelse av reguleringsplaner- og byggesaker. For reguleringsarbeidet dokumenteres dette ved tekst i planbeskrivelse, foto-dokumentasjon, sol/skygge bilder og illustrasjoner. I reguleringsbestemmelsene tas det inn bestemmelser for estetikk, byggehøyder, plassering etc. som skal dokumenteres til tillatelse til tiltak. Byggehøyder og takvinkel er vurdert av hensyn til eksisterende bebyggelse i og utenfor eksisterende planområde.

Det legges til rette for to-mannsboliger horisontalt bygd over 2. etasjer. Plankonsulent ønsker ikke direkte videreføring av eldre bebyggelsesstrukturer ved kopiering av eksisterende stilarter. Utforming av konsentrert bebyggelse planlegges iht. vår tids formspråk som ny funksis stil. Maks BYA er satt til 35 % for ny bebyggelse. Det åpnes for flere mulige takformer som, saltak, pulttak (pulttak med to takflater) vil være retningsgivende for utforming av ny bebyggelse.

Byggegrenser i plankart og bestemmelser:

Det fremmes forslag om 4,0 m byggegrense for boligbygg mot naboeiendommer og 5,0 m mot offentlig veg i Hydalsveien.

Carport eller garasje/bod tillates plassert 2.0 m fra formålsgrense mot offentlig kjøreveg o_SKV1, dersom innkjøringen til garasjen er parallell med vegen.

Kollektivtrafikk:

Nærmeste holdeplass for buss er «Fagerheim» langs Stathellevein, 50 m øst for planområdet. Metrobuslinjen her er M1 som går mellom Langesund og Porsgrunn.

Skole etc:

Avstand til Langesund barn- og U skole er ca. 1500 meter. Det er skoletrygg veg til barne- og ungdomsskole via gang sykkelveg/boliggater og fortau langs

Dagligvarebutikk i nærområdet er Spar i en avstand på 250 m sydover.

Solforhold:

Planområdet ligger i skrånende terreng med relativt gode solforhold april, mai, juni, juli, august og september. Vår og høst mister området noe kveldsol mellom kl 15.00 – 18.00. Se vedlegg nr. 21. og 18

Vegetasjon: Innenfor plangrensen er det opparbeidet plenareal og enkelte busk vekster. Utenfor plangrensen sydover er et trevegetasjon på eiendommen Gbnr 21/40. Vegetasjonen her er blanding av diverse løvblad sorter og enkelte bartrær. På østsiden av Stathellevegen er det tett løvbladvegetasjon.

Vannforsyning og avløpsforhold:

Offentlig vann- og avløpsledninger er nylig rehabilitert i Hydalsveien ferdigstilt i 2019. Prosjektering av ledningsnett vil bli utført iht. anvisning og kommunale normer. Vann- og avløps forhold tas med i reg. bestemmelser.

Overvannshåndtering:

Overvannshåndtering må tilpasses lokale topografiske forhold og grunnforholdene. Løsning kan være å infiltrasjon i grunnen på egen tomt, eller at overskuddsvannet fanges/ledes til ny vegggrøft ved Hydalsveien. Løsning for overvannshåndtering tas inn i reguleringsbestemmelser.

Alternativ energikilder:

Det skal tas hensyn til energibruk ved prosjektering av ny bebyggelse samt at skal redegjøres for vurderinger som er gjort for bruk av alternative fornybare energikilder i forbindelse med byggesøknad.

Naturbasert sårbarhet:

Forhold til mulig radongass i planområdet skal hensyntas. Det tas med i bestemmelser at radon gass ikke skal overstige tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Naturmangfoldloven

Eiendommene 31/20 og 31/54 er bebygd med bolig, dobbel garasje og en liten lekestue. Innkjørsel til bolig er gruslagt kjøreveg og for øvrig er uteområdene opparbeidet med gressplen.

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres

i planforslaget og det ikke kan påvises effekt av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, er det ikke nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldslovens §§ 9-12.

Grunnforhold

Grunnforholdene er registrert ved undersøkelse/intervju via tiltakshavers kjennskap til byggegrunn det bygninger er oppført. Ved befaring på stedet er det synlig fjell i dagen på flere steder både innenfor og utenfor planområdet.

Universell utforming:

Planområdet har svak helling fra vest mot øst, med lett skrånende terreng østover. Trinnfri atkomst til boligene kan realiseres ved opparbeidelse av gangveg frem til hovedinngang.

Utearealer skal planlegges slik at det kan brukes av alle mennesker, uten behov for tilpasning eller spesiell utforming. Forslag til landskapsplan med stigningsforhold fra parkering til hovedinngang skal vises og dokumenteres i ved innsending av byggesøknad.

Barn- og unges interesser m.m.:

I gjeldende plan Hydal er det regulert inn småbarnslekeplasser som er opparbeidet. En grendelekeplass/ballbane er opparbeidet syd for planområdet i kort avstand ca. meter. Nærheten til turområder i skogsterrengt Vassdalsåsen vest for Hydal er nærliggende.

Lekeplass for de minste i aldersgruppe 1– 6 år er etablert innenfor planområdet iht. kommunens normer for lekeplasser.

I vår illustrasjonsplan har vi tegnet inn en liten felles møteplass med sittebenk, sandkasse og vippedyr. Dette er med for å vise samlingsplass for beboere tilpasset aktuelle alders- og brukergrupper.

Støy:

Støydata er hentet fra Statens vegvesen inntegnet på vedlagt illustrasjonsplan. Illustrasjonen viser at boligbebyggelsen og utearealene er ifølge anbefalingene i veilederen M-128-2014 Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).



Støysone Hydal

Dato: 24.02.2020
Målestokk: 1:500 (A4)



Parkering:

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering i Bamble kommune blir nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det vises til parkeringsnormene i kommuneplanens arealdel:

Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykel
Bolig, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet		Fast 0,2	Min 1,0

Plankonsulent mener kravet er innfridd ved at følgende er med i reguleringsbestemmelsene:

Parkering for område BKS skal løses ved felles garasjeanlegg med maks 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 4 sykkelplasser.

Kulturminner:

Fylkeskommunen svarer at de ikke kjenner til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Det tas inn fast tekst, iht. kulturminnevernlovens § 8.: 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.)

Plangrunnlag

Reguleringsplan detaljreguleringsplan Hydal Plan ID 350., består av følgende materiale og er utarbeidet iht. Grenlandsstandarden:

- Reguleringskart i målestokk 1:1000	dat. 24.02.2020
- Reguleringsbestemmelser	dat. 24.02.2020
- saksfremlegg med planbeskrivelse	dat. 24.02.2020
- kopi av annonsering	dat. 24.06.2019
- kopi av varselbrev og innkommende merknader	
- sjekklister for planlegging	dat. 28.02.2020
- Illustrasjonsplan	dat. 24.02.2020
- Illustrasjonsplan støy	dat. 24.02.2020
- ROS analyse	dat. 28.02.2020
- sol/skygge diagram	
- bilde illustrasjon ny/eksisterende bebyggelse	

Konklusjon av planfaglig vurdering

Planforslaget er i tråd med kommunens intensjoner om fortetting i etablerte boligområder. Planområde ligger innenfor bybåndet til Bamble kommune med kort avstand til metrolinjenett, friområder, lekeplasser, dagligvare butikk og fasiliteter ved Skjærgården anleggene, med legesenter, tannlege, badeanlegg samt treningsanlegg.

Minimumskrav til samlet uterom:

- 30 m² pr 100 m² BRA boligformål eller pr boenhet
- 50 % av arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende

I illustrasjonsplanen for område BKS er det tegnet inn sammenhengende areal på terreng ved hver boenhet på 30 m² iht. minimumskrav i arealdelen. Utearealene er vestvendt på solrik plass. I tillegg får boligene i andre etasje terrasser.

Hydalsveien blir omtalt fra naboer som smal, ikke tåler høyere trafikkbelastning og vanskelig for møtende trafikk. O_SKV1 er regulert til 3,0 m kjørefelt med 1,0 meter på hver side til annen veggrunn. Hydalsveien fikk nytt asfaltdekke i 2019, hvor asfaltert kjørefelt nå er målt til 3,5 m. Atkomstvegen er således iht. Vegvesenets vegnormal 017 som er dimensjonerende for boligater. Håndboken oppgir at en atkomstvei kan betjene inntil 30 boliger i en blindvei når ÅDT er under 300. Vi tillegger også at ikke er vanskelig å møte annen trafikk på vegen, når det er liten trafikk og flere naturlige møteplasser langs vegstrekningen.

I årene etter gjeldende plan ble vedtatt i 1979 har det skjedd endringer i byggestiler, byggetrender og endringer i forskriftskrav. Med økt krav til isolasjon og tekniske installasjoner iht. TEK17, vil det medføre økt byggehøyde. For et boligbygg innebærer tilpasning til TEK17 en økning av byggehøyden med ca. 0,5 m.

Oppdateringsfrekvens av TEK (teknisk forskrift) er på ca. 5 år og tilsier at dersom man skal nå passivbygg som forskriftskrav være implementert i løpet av 2020. Når krav til passivhus 2020 er vedtatt vil økt krav til isolasjons tykkelse gjøre at byggets høyde må ytterligere opp.

Vårt forslag planforslag vil imøtekomme fremtidens byggetrender, tekniske forskrifter og tilføre markedet en leilighetstype med gode kvaliteter til unge eller eldre. Det er fremdeles etterspørsel etter mer lettstelt boform uten for store krav til vedlikehold på bygninger og uteareal.