



Arkivsak-dok. 16/00767-66
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato
27.11.2019

1. gangs behandling av detaljregulering for Bunestoppen

Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget for Bunestoppen anbefales med følgende endringer:
 - a. Byggegrense i BFS1, BFS2 og BFS3 settes til 4 m fra eiendomsgrense i Vesteråsveien
 - b. Tilføyelse i bestemmelser: Det tillates ikke takterrasse
 - c. Det innarbeides rekkefølgekrav til SGS 1-3 før bebyggelse kan tas i bruk.
2. Etter en justering av planforslaget legges planforslaget ut på høring / offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningslovens regler.

Vedlegg:

1. Plankart, dat. 12.11.19
2. Bestemmelser, dat. 12.11.19
3. Planbeskrivelse, dat. 12.11.19
4. Illustrasjonsplan, dat. 21.10.19
5. Innkomne merknader, dat. 11.10.19
6. Oppsummering av innkomne merknader, dat. 11.10.19
7. ROS-analyse, dat. 11.10.19
8. Barnetråkk, dat. 27.04.18
9. Kryssvurdering, ikke dat.
10. Naturmangfold, dat. 08.01.18
11. Områdestabilitet, dat. 26.06.18
12. Resultat av arkeologisk registrering, dat. 22.10.18
13. Virkning på vannforekomster, dat. 16.09.19
14. Miljøprogram (NS Standard), dat. 10.02.17

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Planen er varslet for oppstart og det er utarbeidet forslag til reguleringsplan etter høringsperioden, hvor innkomne merknader er vurdert. Varslingsgrensen ble utvidet pga. flytting av brannstasjon fra nord til vest i planområdet. Dette medførte en ny varling av utvidet plangrense. Planen kommer nå opp til 1. gangs behandling.

Saksfremstilling

Utdrag av planbeskrivelsen:

Sammendrag

Detaljregulering for Bunestoppen regulerer plass til boliger med variert typologi – fra eneboliger til trappeblokker, samt nye lekeplasser, turveger og infrastruktur. Planen legger også til rette for bygging av brannstasjon ved Sundbyveien. Hele området er i dag i bruk som skogsområde, og

planforslaget må ivareta friluftsjnteresser og barns interesser. Planen regulerer derfor nye turstier som kompensasjon for berørt areal. Grønne tverrforbindelser i kombinasjon med lekeplasser skal også sikre tilgang til friområdene for eksisterende boligområde. Store deler av planen reguleres til friområde i tråd med dagens arealbruk.

I forbindelse med planprosessen har det blitt gjennomført kartlegging av naturmangfold, kulturminneregistrering, planforslagets påvirkning på vannmiljø, samt stabilitetsvurderinger. Undersøkelsene har lagt føringer for plankart og bestemmelser.

Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med ordinær boligbebyggelse på østsiden, inkludert fellesområder og lekeplasser. Boligbebyggelsen vil ha en blanding mellom ulike typer boliger – fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse til terrasseblokker. Reguleringen inkluderer også en mindre eiendom som ligger i det allerede etablerte boligfeltet på Eiksrønningen. Eiendommen inkluderes i planarbeidet for å regulere gjeldende bruk som friområde.

Planen regulerer også en brannstasjon, ny infrastruktur og arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage. Planen skal ivareta friområdet og legge til rette for rekreasjon og friluftsliv.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart på Bunestoppen plan ID 304, 21.02.2018. Det kom inn 28 merknader til planen. På grunn av stor interesse for planarbeidet ble det lagt til rette for utvidet medvirkning i planarbeidet. For å kartlegge barnas bruk av skogen og lekeområdene, var Ola Roald AS Arkitektur den 04.05.2018 på Stathelle barneskole. Vi var inne i 3 utvalgte klasser med et flertall av barn som bodde i området. Her informerte vi om planene for utbygging, og barna fortalte hvor og hvordan de bruker området ved å tegne på kartet, og de fortalte litt om hva de liker å gjøre og hva de savner av lekemuligheter i området. Det ble også avholdt et informasjonsmøte for naboer og andre interessenter 28.08.2018 på Halen gård. I etterkant av informasjonsmøtet kom det inn 8 innspill til planarbeidet.

Interesserte naboer har også blitt orientert på telefonen. Prosjektleder for kommunen, Vidar Jonskås har også hatt møter med naboer og interesserte, da særlig naboer i eksisterende boligfelt.

Den 21.05.2019 ble det varslet om utvidelse av plangrensa for å inkludere store deler av friarealet, samt for å legge til rette for etablering av brannstasjon. Det kom inn 7 merknader til varselet.

Det har blitt holdt møter med rektor ved Stathelle barneskole ved tre anledninger og med barn- og unges representant. Som følge av innspill fra et slikt møte, ble det sendt ut et varsel om utvidet høring for rektor, FAU og elevråd ved Stathelle barneskole, Grasmyr ungdomsskole og Bamble vgs. Det kom inn 2 merknader til høringen.

Alle innkomne merknader kommenteres i kap. 8.1. Merknadene ligger ved saken i sin helhet.

Aktuelle reguleringsformål

Planen dekker et stort område, og regulerer flere formål. Den største andelen av utbyggingsformål reguleres til bolig (gul). Det legges opp til en utbygging på 120 boenheter i tråd med uttalelser fra Fylkeskommunen om fortetting langs bybåndet. Området reguleres til blandede boligtyper, med eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og leilighetsbygg.

I forbindelse med boligene reguleres det også inn grønne tverrforbindelser som knytter eksisterende boligområde til friområdet på Bunestoppen. I disse grønne tverrforbindelsene ligger også lekeplassene.

Adkomst til boligområdet reguleres med en ny kjørevei og enkeltsidig fortau, med avkjørsel fra Sundbyveien. Krysset i Sundbyveien utvides for å få plass til økt trafikkmengde og brannbiler.

Nord i planområdet reguleres det inn tjenesteyting (rød), nærmere definert til skole, uteoppholdsareal for skole, barnehage eller omsorgsboliger. Eksisterende parkeringsplass for skolen reguleres til parkering.

Sør for krysset i Sundbyveien reguleres plass til annen tjenesteyting – brannstasjon (rød). Øvrig areal innenfor planområdet reguleres til friområde eller til annet grønnstrukturformål som turveg og lysløype.

Hensynssoner i planen er høyspentanlegg for nedgravde høyspentledninger, frisikt, samt bevaring naturmiljø rett nord for Synken.

Bebyggelsens plassering og utforming

Boliger

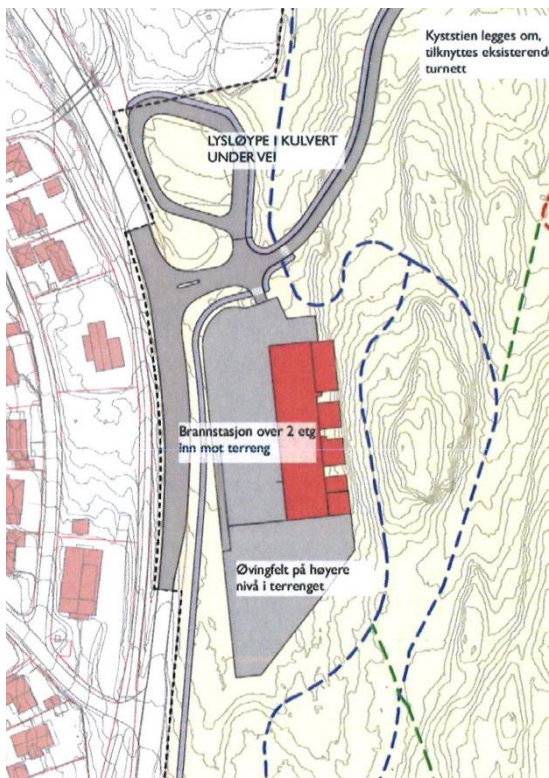
Planområdet er kupert, og kjørevei (SKV2) følger terrenget for å begrense terrenginngrepene. Boligene øst for kjørevegen (BFS1-2) reguleres til eneboliger. Dette området er nærmest eksisterende boligområde, og boligtypologien videreføres her. Vest for kjørevegen er terrenget brattere, og etablering av frittliggende bebyggelse her vil ikke være mulig. Reguleringsplanen åpner for leilighetsbygg i form at trappeblokker (BBB1- 2). Det er satt bestemmelser om at trappeblokkene skal følge landskapet, og at når byggingen er ferdigstilt, skal landskapet mellom husene tilbakeføres. Dette vil gi boliger som er godt tilpasset til landskapet. Sør i planområdet åpnes det for en tredje typologi, med konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedet enebolig og flermannsboliger opptil 6 boenheter (BKS1-3).

Eksisterende boliger har svært variert typologi, og er oppført i ulike tidsperioder fra 60-tallet og til i dag. Det lages derfor ikke estetikkbestemmelser som går direkte på enkeltbyggets utseende. Ved utbygging i dette landskapet vil det være viktigere å bestemme hvordan terrenget kan bearbeides, slik at svært store skjær og fyllinger unngås. Det er satt høydebegrensning på 2m på forstøtningsmurer ut mot offentlige arealer som veg, lekeplass og friområder. Byggehøyde for eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse fastsettes etter total høyde (HT), etter modell fra småhusplanen i Oslo, hvor størrelse på terrenginngrepene påvirker tillatt byggehøyde for tiltaket. Høyde på trappeblokkene settes etter kotehøyder, hvor det tillates 4-5 etasjer. For å unngå ruvende bygninger på terrengnivået over eksisterende boligbebyggelse, er det satt en byggegrense på 8 m fra dagens eiendomsgrense mot Eiksrønningen. Samlet høydevirkning av terrengsprang, eventuelle forstøtningsmurer og et nytt bygg rett over hverandre kan bli veldig mye. En ekstra avstand fra byggegrense vil være nødvendig for å hindre et ruvende uttrykk på ny bebyggelse.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er skeptisk til en byggegrense på 8 m. Selv om det er satt pga. terreng, mener vi at en byggegrense på 8 m er mye, spesielt da terrenget ikke er like bratt hele veien. En bred byggegrense vil kunne virke negativt inn på både plassering av hus på de nye tomtene, og utnyttning. Vi mener en bestemmelse som ikke åpner for terrenginngrep vil ivareta de hensynene en byggegrense på 8 meter ville hatt. Det vil dermed bli mulig å utnytte flere av tomtene bedre der terrenget ikke er like bratt, samtidig som de bratteste tomtene vil unngå en voldsom høydevirkning i forhold til de allerede eksisterende boligene i Vesteråsveien. Det er av administrasjonens vurdering at en byggegrense på 4 m vil ivareta hensyn til utnyttning og terreng. Administrasjonen fremmer planforslaget med en byggegrense på 4 m da det er dette som er normen, og den beste løsningen for utnyttning av de nye boligtomtene.

Brannstasjon



Utsnitt av illustrasjonsplan med fokus på brannstasjonen

Størrelsen på brannstasjonstomta skal begrenses til kun nødvendig arealbehov, og avstand mellom

Sundbyveien og åsen til Bunestoppen setter begrensninger for hvordan brannstasjonen kan utformes. For å kvalitetssikre behov for regulert areal til brannstasjon, samt å se om plasseringen vil gi en god løsning for brannvesenet, har det vært gjennomført et skisseprosjekt for brannstasjonen. Skisseprosjektet er utviklet i samråd med representanter fra Bamble brannvesen, og prosjektet viser at tomten er egnet til etablering av en brannstasjon som oppfyller brannvesenets behov.

Bebyggelsen er lagt med ryggen mot landskapet i øst, slik at 1. etasje ligger delvis under terreng, mens 2. etasje har utgang og utsyn direkte til skogen bak. På denne måten utnyttes høydeforskjellen fra øst til vest, uten for store inngrep i eksisterende landskap. Mellom brannstasjonen og Sundbyveien ligger utrykningsområdet og arbeidsområdet for brannbilene. Bygningskroppen vil også delvis skjule utsyn fra friområdet til en stor asfaltert plass. Turområdet i skogen vil ligge bak og høyere enn brannstasjonen, og det settes derfor krav til grønne tak for å dempe uttrykket til stasjonen. Grønne tak vil også ha en positiv effekt på overvann i området. Parkeringsarealet for brannvesenets andre kjøretøy plasseres under bakken, med øvingsplass over dette. Dermed utnyttes tomtas helning fra sør til nord til å skjule arealer til parkering og lager.

Branntårnet, som i det moderne brannvesen brukes til øving, ligger inntil øvingsplassen for redning fra stigebil, samtidig som tårnet er knyttet til gymsalen delvis under bakken, til trening på redning i høyden og rappellering.

Skisseprosjektet viser en brannstasjon som er godt integrert i landskapet, med gode, funksjonelle og estetiske kvaliteter for brannvesenet og for publikum. Tomten er egnet til etablering av en brannstasjon som oppfyller brannvesenets behov.

Administrasjonens kommentar:

Bygging av ny brannstasjon med beliggenhet som ivaretar utrykningstider til det område stasjonen er ment å betjene er helt nødvendig for å oppfylle mål for nytt felles brannvesen (IKS). Ny stasjon er også nødvendig for å kasernere styrker. Dagens plassering på Eik ivaretar ikke disse to hensyn.

Lokaliseringen av brannstasjonen fører til et bytte av areal. Erstatningsarealet må være likeverdig, jf. Rikspolitiske Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging. Høring vil avdekke om

erstatningsarealet er tilfredsstillende. I tillegg kan krysset bli utfordrede med hensyn til utrykning. Statens Vegvesen får planforslaget til uttale ved høring.

Bomiljø/ Bokvalitet

En variert boligtypologi vil være positivt for området som ellers har en ganske homogen boligtype. Med ulike boliger får man en variert sammensetning av mennesker som velger å bosette seg på Bunestoppen. I planarbeidet er det lagt vekt på å etablere gode forbindelser til skogen, som er en stor ressurs for bokvaliteten, og varierte lekeplasser som er offentlig tilgjengelige. Både tverrforbindelser og lekeplasser vil være viktige møteplasser for beboerne.

Boligene ligger i østvendt skråning med flott utsikt over Langesundsfjorden. Plasseringen gjør at boligene vil få god morgensol, og sol midt på dagen, men lite kveldssol. Området er støyfritt.

Parkering

For tjenesteyting og boligområdet videreføres parkeringsbestemmelsene fra kommuneplanens arealdel. Som et supplement til gjesteparkeringen i boligområdet, reguleres det også inn 3 parkeringsfelt med til sammen 22 parkeringsplasser. Kantparkering langs veien skal unngås, og det vil derfor være behov for egne parkeringsfelt. Disse kan også brukes som snuplass/vendehammer. Parkeringsplass for skolen (BU) videreføres slik som den er i dag.

Tilknytning til infrastruktur

Boligområdet må knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett i Vesteråsveien. Forbindelsen vil etableres under bakken i området regulert til grønnstruktur (GN3) og annen veggrunn (SVG). Det er satt av areal til nettstasjon og pumpestasjon i området (BKT).

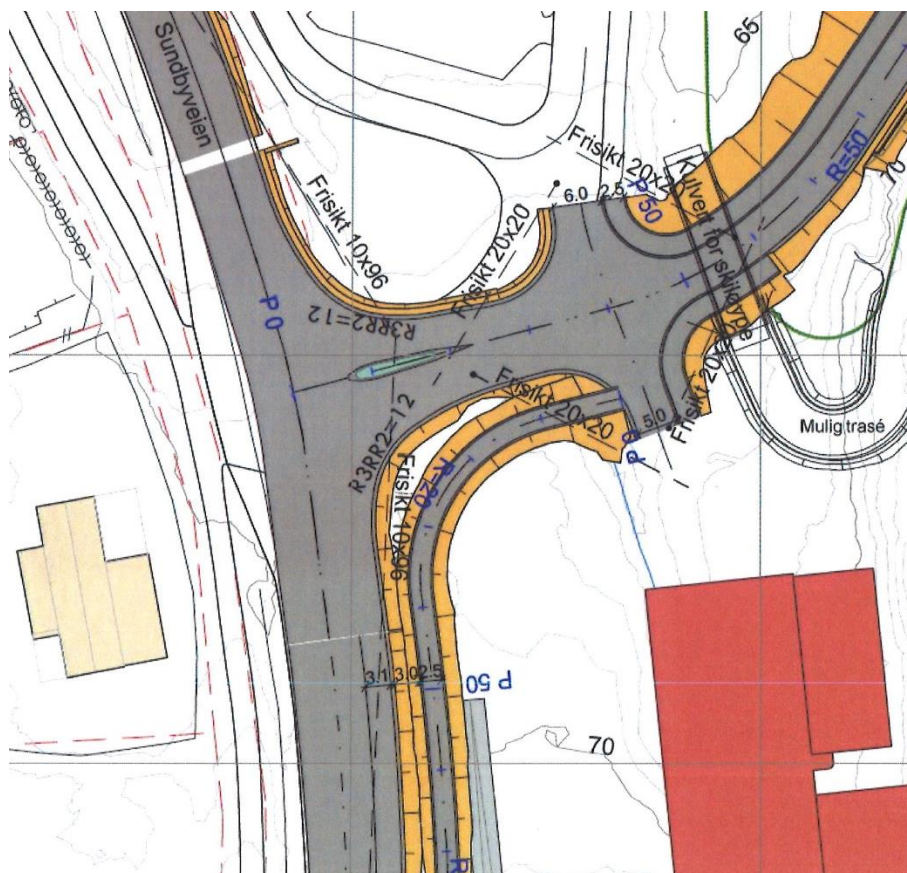
Det vil bli behov for 2 eller 3 nye nettstasjoner. Areal til en nettstasjon er regulert inn sentralt i planområdet. Plassering av andre nettstasjoner vil avklares i samråd med nettleverandør når plan for teknisk infrastruktur i området utarbeides. Bestemmelsene åpner for at en nettstasjon kan plasseres innenfor alle arealer avsatt til utbyggingsformål. Plassering av trafo må være avklart før inndeling av eiendommer.

Trafikkløsning

Kjøreatkomst

Ny kjørevei er tilknyttet eksisterende avkjøring fra Sundbyveien (SKV1). Dette krysset må utvides for å håndtere økt trafikkmengde. Fra krysset vil veien dele seg i tre: en avkjørsel mot skolens parkeringsplass, hvor det også vil være henting og levering med buss, en avkjørsel for 120 nye boliger, og en avkjørsel for brannstasjonen. Krysset vil også være en utrykningsvei for brannbiler. Innspill underveis i planprosessen viser at skoleledelsen og FAU er bekymret for trafikksituasjonen her, og for trafikksikkerheten. Alternative adkomstveier har vært vurdert, og er beskrevet i kap. 7.5

Krysset er dimensjonert for den økte trafikkmengden, og for utrykningene. Vurdering av ny trafikkmengde i krysset (Multiconsult 24.09.19) er lagt ved saken. Kritisk tidspunkt for trafikken vil være på morgenen og ettermiddagen. Kryssvurderingen konkluderer at det er behov for et høyresvingfelt og eventuelt større venstresvingfelt i Sundbyveien. Sekundærveien må ha trafikkøy. Krysset er prosjektert til reguleringsplanen, men en detaljert byggeplan må utarbeides i neste fase.



Utsnitt av kryssutforming nytt kryss

Utforming av vegger

Kjørevei (SKV1) er utformet slik at store skjær og fyllinger skal unngås i så stor grad som mulig. Det vil bli et større skjær i landskapet der hvor veien treffer kollen. Dette er nødvendig for å få riktig stigning på veien. Veien (SKV2) danner en bue mot nord for å unngå store terrenginngrep. Gjennom boligområdet følger veien langs terrenget. På nedsiden av veien må en forvente noen fyllinger, bl.a. for å få akseptable kjøreadkomster for boligene.

Regulert bredde på kjørebane er 7m, pluss 2,5m fortau. Byggegrense mot boliggate er 2m. Byggegrense mot Sundbyveien er 30m fra senterlinje vei.

Administrasjonens kommentar:

Kryssløsningen kan bli utfordrende med utrykning fra brannstasjon. Det foreligger ikke skriftlig uttalelse fra Statens Vegvesen på kryssutforming. Høring vil avdekke om krysset stillfredsstillter Vegvesenets krav.

Krav til samtidig opparbeidelse

Etablering av nytt kryss (SKV1), kjørevei (SKV2) og fortau (SF) er en forutsetning for all utbygging på Bunestoppen. Plan for teknisk infrastruktur skal derfor foreligge før fradeling av eiendommer. All infrastruktur må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Kjøreveien (SKV2) vil være en skolevei, og etter innspill i nabomøte, har veien blitt prosjektert med enveislig fortau med bredde 2,5m. Gjennom boligområdet har kjøreveien en veldig rett strekning. Farten på rette strekninger kan bli større en ønsket, og det er i bestemmelsene satt krav om fartsreducerende tiltak som fartshumper i veien,

Kjøreveien deler skogsområdet i to, og det er sannsynlig at barn og andre vil krysse veibanen også der hvor det ikke er lagt til rette for det. Det er derfor viktig å holde farten nede på veien, også der hvor veien ikke ligger inntil bebyggelse.

Dagens lysløype må legges om, og vil gå i kulvert under ny kjørevei (GT1-2). Undergangen vil være romslig for å gi plass til en løypemaskin. Denne undergangen vil også være en viktig

forbindelse for andre gående eller syklende i området også utenom vinterstid. Undergangen vil gi en direkte og bilfri forbindelse mellom skoleområdet og friområdet.

Mellom ny kjørevei og eksisterende boligområde etableres det en ny GS-vei (SGS3).

Langs Sundbyveien reguleres det en sammenhengende gang- og sykkelvei fra undergangen i sør, til gangbrua i nord (SGS1-2). GS-veien er fastlagt i kommuneplanen, og denne reguleringsplanen følger opp føringene fra overordnet plan. Ettersom utbyggingen av nye boliger ikke utløser behov for GS-vei her, er ikke SGS1-2 tatt med som et rekkefølgekrav. Tidspunkt for opparbeidelse av SGS1-2 vil styres av andre tiltaksplaner i kommunen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen mener det er riktig å stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av SGS1-3 før bebyggelse kan tas i bruk.

Felles atkomstveger

For å redusere antall avkjørsler mot SKV2, stilles det krav om at minimum to eiendommer skal dele avkjørsel.

Miljøoppfølging

Forurensing

Vasking av brannbiler og utstyr, samt øving på trafikkulykker med bilvrak gir en risiko for forurensing. Overvann fra brannstasjonen og gråvann fra vasking av brannutstyr må derfor renses før vannet slippes ut på spillvannsnettet. Plan for håndtering av VA og overvann, samt miljøoppfølgingsplan skal utarbeides ved søknad om bygging av brannstasjon.

Klimatilpassing

Planområdet er ikke spesielt utsatt for farer knyttet til klimaendringer. Overvann fra planområdet kan påvirke lavereliggende områder og flomveier. Det stilles derfor krav til plan for overordnet overvannshåndtering for hele området, samt sikring av naturlige vannveier. Dette beskrives nærmere i kap. 6.14 Plan for vann- og avløp.

Sikring av natur

Planområdet er i dag et skogsområde med mange naturkvaliteter. For å sikre den del av planområdet som ikke bygges ut, men som reguleres til grønnstruktur, settes det krav om marksikringsplan for alle tiltak som grenser til naturområder. Planen skal vise hvordan natur og vegetasjon skal bevares i anleggsfasen. Dette vil være særlig aktuelt for byggeprosjekter som grenser til friområder, grønne tverrforbindelser og lekeplasser.

Før anleggsarbeider i planområdet starter må også registrerte forekomster av skadelige plantearter graves opp og deponeres til godkjent mottak.

Universell utforming

Grunnet planområdets topografi, kan ikke alle offentlige arealer være universelt utformete, likevel vil området ha mange kvaliteter for personer med funksjonshemninger. Offentlige veiarealer vil være universelt utformede. Selv om turveger og tverrforbindelser tidvis blir bratte, vil nye opparbeidete forbindelser øke tilgjengeligheten til friområdet, og gjøre det lettere for flere å komme til skogen. Lekeplasser er tilknyttet veien, de er lett å finne, trafikk sikre og tilgjengelige.

Leilighetsbygg på 3 etasjer eller mer vil få krav til tilgjengelige boenheter, og dermed vil hoveddelen av boenhetene i området være tilgjengelige. For arbeids- og publikumsbygninger som brannstasjon, og eventuelt barnehage/omsorgsboliger vil det være krav til universelt utformede bygninger og anlegg.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal følger kravene i kommuneplanens arealdel. For leiligheter skal minimum halvparten av kravet være felles uteoppholdsareal, og arealet skal ligge på terrengnivå. Særlig for trappeblokkene vil dette være et viktig utformingskriterium, ettersom alle etasjer prinsipielt kan ha

utgang til terreng. Uteoppholdsareal kan også ligge på tak dersom det er utgang til terreng fra taket.

Del av skogen som i dag brukes til lek av SFO reguleres til tjenesteyting med krav til uteoppholdsareal for skolen og for eventuelt en fremtidig barnehage (BOP).

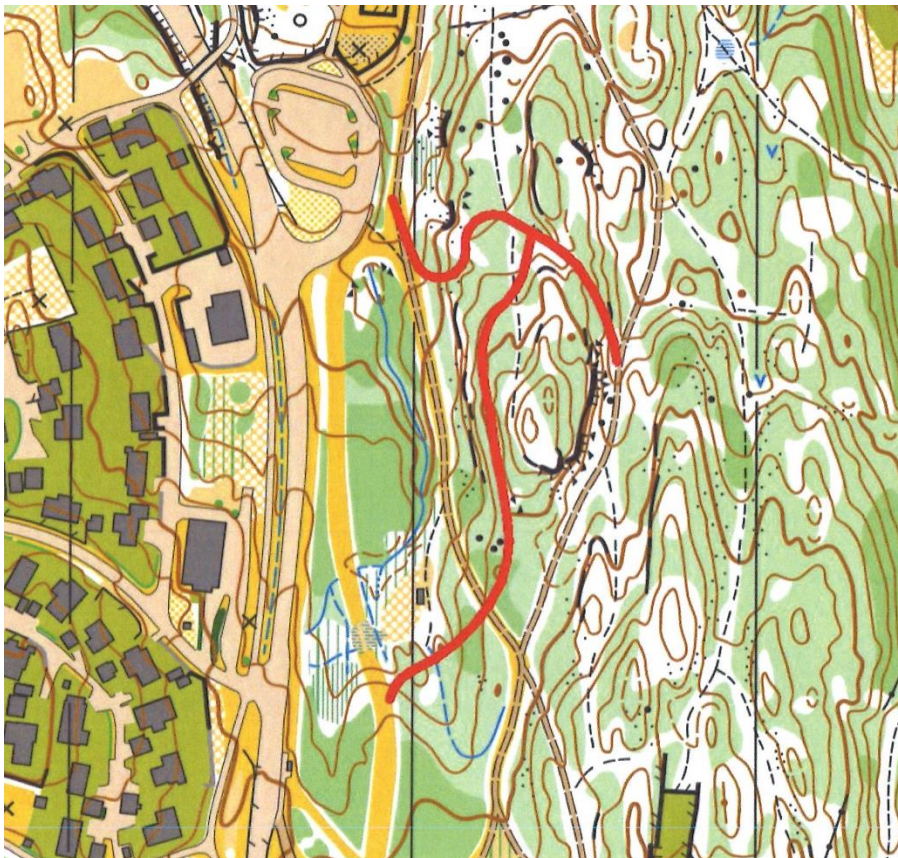
Lekeplasser

Planområdet har mange kvaliteter knyttet til fri lek i skogen, og i tillegg til egne arealer til lek, skal planen sikre god tilgjengelighet til skogsområdet. Lekeplasser er lagt i tilknytning til de grønne tverrforbindelsene, og det stilles krav til at alle lekeplassene skal opprettholde en naturlig vegetasjon og inngå i en helhet med naturområdet rundt. Planen regulerer ulike type lekeplasser fordelt ut i boligområdet. BLK2-3 er småbarnslekeplasser på 200kvm hver. Lekeplassene ligger i forbindelse med de grønne tverrforbindelsene (GN1-4, GB3, GB8-9). Lekeplass BLK1 har en størrelse på 1200kvm, og denne skal tilrettelegges for plasskrevende lek. BLK1 ligger i tilknytning til den største tverrforbindelsen med bekken, og en mye brukt skolevei (GT5). For den største lekeplassen stilles det krav til klatrelek integrert i skogsområdet og en zip-line. Dette er funksjoner som harmonerer godt med stedets kvaliteter, og noe som flere barn sa de ønsket seg under barnetråkkregistreringen. GF5 regulerer et areal som i en tidligere, opphevet reguleringsplan var regulert til lek/friområde. Planen viderefører opprinnelig arealformål for å unngå framtidige uenigheter om arealets bruk.

Friluftsliv

Planen berører både eksisterende kyststi og lysløype, og nye turveger og løype må opparbeides. Kyststien (GT3) følger opprinnelig trasé fram til den krysser kjørevegen. Derfra følger stien en fordypning i landskapet opp til toppen av Bunestoppen, før den igjen knytter seg til opprinnelig løype og postveien.

Dagens lysløype er en kombinasjon av en turveg som brukes hele året, og en del av løypa som er ryddet for trær og som kjøres opp om vinteren. Begge deler av løypa må få en ny trasé. Etter dialog med idrettslaget, foreslås ny løpe som vist i illustrasjon under:



Ny lysløypetrasé

Ved gjennomføring av planen, må terrenget bearbeides for å få riktig bredde for lysløypa. Nye lysmaster må settes opp. Regulert bredde er 5m, det vil si at kjørbar bredde skal være 5m ved snøfall. Bredder ned mot 3,5m kan aksepteres dersom ikke annet er mulig uten omfattende terrenginngrep. Ny lysløypetrasé treffer eksisterende løype ved nordre Synken. Lysløypa vil gå i kulvert under ny kjørevei (SKV2). Dette er ikke en optimal løsning, for det må da kjøres snø inn i kulverten. Det er viktig for idrettslaget å ha en forbindelse mellom rundløypa i skogen og idrettsbanen på Bunes. En kulvert vil da være eneste mulighet for å sikre en sammenhengende lysløype. Kulverten utformes med bredde og høyde for dobbel skiløype kjørt med løypemaskin.

Administrasjonens kommentar:

Høring vil avdekke om en delvis omlegging av trasé for lysløype og kyststi kan godkjennes slik det er regulert i planforslaget.

Sosial infrastruktur

Det foreligger ingen utbyggingsplaner for arealet mot nord avsatt til offentlige formål som skole, barnehage og omsorgsboliger. Planen åpner for en beskjeden utbygging i området, med maksimalt tillatt BRA 1500kvm, og byggehøyder tilsvarende 2,5 etasjer. Arealet vil fungere som en arealreserve for kommunen ved utbygging av mindre tiltak, men dersom kommunen ser behov for en større utbygging, må arealet reguleres på nytt. Det er satt en byggegrense 42-97m fra formålsgrensen, og bestemmelser som sikrer at dette arealet er forbeholdt naturlek for barn.

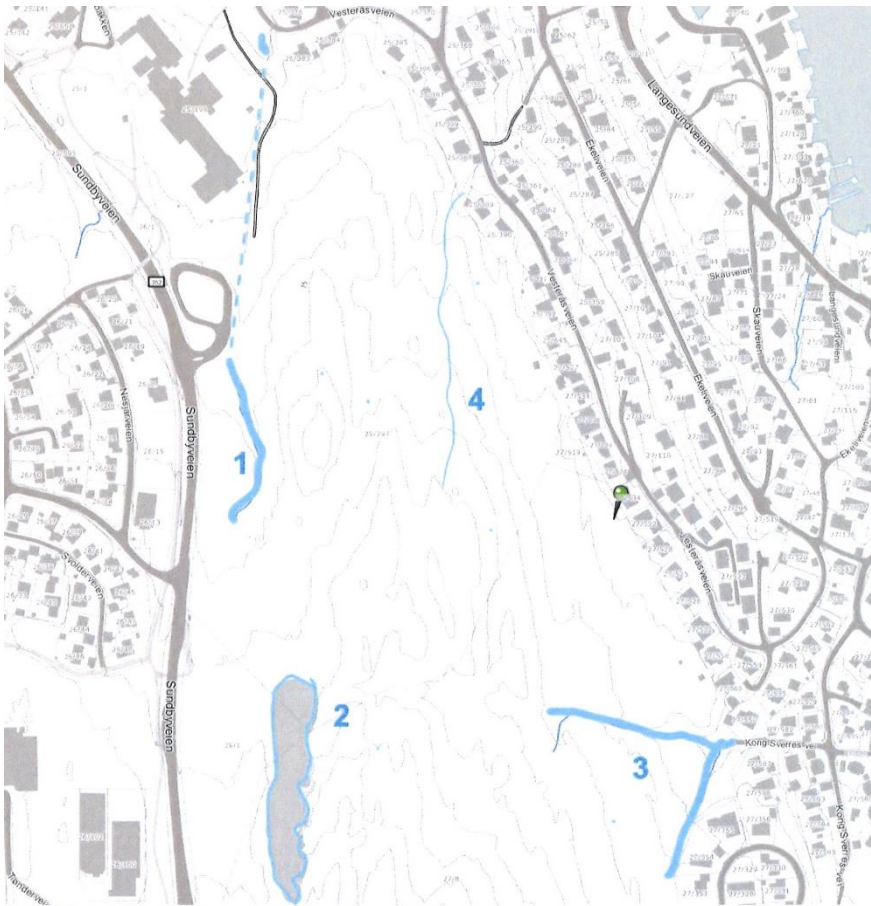
Plan for vann- og avløp

Det går flere bekker eller vannsig fra toppen av Bunesåsen og nedover åssidene. I forbindelse med kartlegging av vannmiljø i området har alle disse bekkene og deres utslagsfelt blitt kartlagt. Eksisterende vannveier skal i størst mulig grad opprettholdes for å hindre dannelsen av nye vannveier. Arealer regulert til blågrønn struktur, er i stor grad sammenfallende med eksisterende vannveier.

Under er et kart som viser vann og vannveier i planområdet i dag (Figur 20). Vannveier som riskerer å bli endret ved realiseringen av reguleringsplanen er:

1. Langesundsfjorden bekkefelt: denne bekken har sitt utspring i planområdet, hvor vann fra Synken og fra Bunesåsen samles i et lavpunkt der hvor brannstasjonen ligger. Denne bekken kan flyttes. Bestemmelsene setter krav til at ved flytting av bekk må det foreligge en plan for ledning av overvann slik at bekken drenerer et tilsvarende område som tidligere, og det sikres jevn vannføring i nytt bekkedrag. Det er ønskelig med bekk i et åpent system, men grunnet plassmangel mellom kjørevei, GS-vei og brannstasjon, må en overvannsplan i forbindelse med byggesaken kartlegge hvorvidt det er mulig med en åpen bekk.
4. Vannsig nordøst i planområdet: denne vannveien danner ikke en bekk i dag, men våt grunn tilsier at det likevel renner vann langs markert vannvei. Vannveien renner gjennom øvre del av utbyggingsområde BBB1. For alle tiltak skal det leveres en overvannsplan som viser ivaretagelse av naturlige vannveier.

Områder 2 (Synken) og 3 (bekker mot øst) vil ikke bli som følge av planforslaget.



Kart som viser vann og vannveier i dag

Før infrastrukturen i området bygges ut, skal det foreligge en overordnet overvannsplan og VA-plan som viser etablering av overvannsledninger, tilknytning av denne, prinsipper for overvannshåndtering, samt ivaretagelse av eksisterende vannveier.

Overvann fra byggeområder høyere enn kjørevei SKV2 (områder BBB1-2 og BSK1-2) må trolig ledes til overvannsnett sammen med avrenning fra kjøreveien. Det er begrenset med muligheter for tilknytning til overvannsnett i Vesteråsveien, så VA-ledninger må trolig gå i grunnen under G2 eller SGS3, med en pumpestasjon i BKT. For boliger lavere enn kjørevei SKV2 stilles krav til utløp på terreng. Overvann fra bekker og naturlige vannveier skal ikke knyttes til overvannsnett.

Før det enkelte byggeprosjekt bygges ut, skal det også foreligge en plan for VA og lokal overvannshåndtering. Dermed er håndteringen sikret på to nivåer – ett overordnet ved prosjektering av teknisk infrastruktur, og ett lokalt for de enkelte tiltak.

Plan for avfallshenting

Renovasjonsselskapets standard løsning for henting av husholdningsavfall vi brukes for boligene i planområdet. Renovasjonsbilen vil stoppe i veibanen og hente avfall fra søppeldunker hos den enkelte husstand. Ved bygging av mer enn 4 boenheter skal søppel håndteres i felles anlegg. Ved etablering av mer enn 15 boenheter skal søppelrom integreres i bebyggelsen.

Kjøreveien er dimensjonert med snuplass for lastebil og med vendehammer i enden av veien.

ROS

Se planbeskrivelse for ROS-analyse.

Rekkefølgebestemmelser

For utbygging av boligområdet, fastsettes følgende rekkefølge på tiltak:

- Hele boligområdet med teknisk infrastruktur, veier, overvann, lekeplasser og tverrforbindelser detaljeres før fradeling av eiendommer. Dette er for å sikre en felles overordnet planlegging før de

enkelte eiendommer selges. I denne fasen skal også plassering av nettstasjon og pumpestasjon gjøres,

noe som må skje før eiendommene selges.

- Før det tillates bygging på de enkelte eiendommer, må all infrastruktur være ferdig, med kjørevei, kryssutvidelse, fortau og omlegging av kyststien.

- Før det gis brukstillatelse for et boligbygg, må også lekeplassene og tverrforbindelsene være ferdig.

Opparbeidelse av lekeplasser er ikke knyttet til ferdigstillingen av det enkelte bygg, da utbyggingsrekkefølgen på eiendommene er ukjent. Det overordnede ansvaret for opparbeidelse av lekeplasser og tverrforbindelser er felles for alle boligtiltak, og må derfor planlegges og gjennomføres

på et overordnet nivå.

- For det enkelte tiltak skal berørt natur være tilbakeført iht. marksikringsplan.

For utbygging av brannstasjon, fastsettes følgende rekkefølge:

- Overordnet planlegging for VA og teknisk infrastruktur, samt miljøprogram som ivaretar naturmiljøet i

bygge- og driftsfasen. Dette er særlig aktuelt for omlegging av bekk, samt planlegging av hvordan forurenset overvann skal håndteres.

- Ny infrastruktur som må etableres som følge av brannstasjonen, som nytt kryss, og ny trasé for lysløypa må være ferdig før brannstasjonen kan bygges.

- Ved ferdigstilling av tiltaket skal nytt bekkeløp også være ferdig, og berørt natur være tilbakeført iht.

marksikringsplan.

Virknninger/konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med arealformål fra overordnet plan. 15 daa som i kommuneplanens arealdel er regulert til tjenesteyting, reguleres til friområde. 8 daa som i arealdelen er regulert til friområde, reguleres til tjenesteyting. Forslag til skifte av arealformål kom på bakgrunn av behovet for en brannstasjon. Alternativer for plassering av brannstasjon innenfor areal avsatt til tjenesteyting har blitt vurdert, men en plassering nord i området er lite egnet, og får flere negative konsekvenser.

Administrasjonens kommentar

Flyttingen av brannstasjonen fører til at planforslaget ikke samsvarer med arealdelen. Arealdelen viser friområde der brannstasjonen er lokalisert. Samtidig viser arealdelen offentlig eller privat tjenesteyting der planforslaget regulerer en del til friområde. Det er disse arealene som har blitt byttet. Administrasjonen påpeker at erstatningsareal skal være fullverdig ved bytte av areal. Høring vil avdekke om erstatningsarealet er tilfredsstillende.

A

Brannstasjon langs Sundbyveien- innfor plangrense

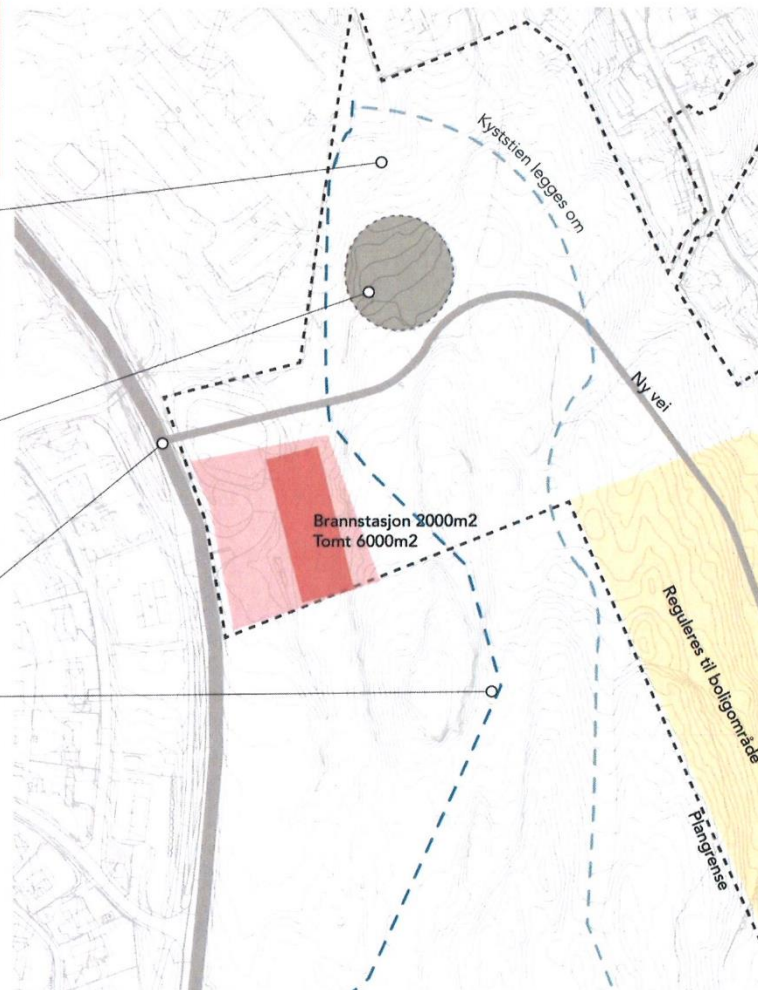
Ny brannstasjon
Brannstasjonen ligger nærme Sundbyveien for kort responstid, og for å begrense støy og trafikk mot eksisterende boliger og skole. Plasseringen gjør at deler av kollen på Bunestoppen må sprenges.

Lekeområde for skolen/ evt. annet offentlig formål
- alternativet frigir noe areal til skoleformål/utearealer, slik arealet brukes i dag. Noe av arealet spises opp av ny snuplass/parkeringsplass for skolen.

Ny bussholdeplass/ parkering
For å få plass til brannstasjon innenfor plangrensa, må bussholdeplass/parkering flyttes lenger inn i planområdet og berører dagens lekeområder.

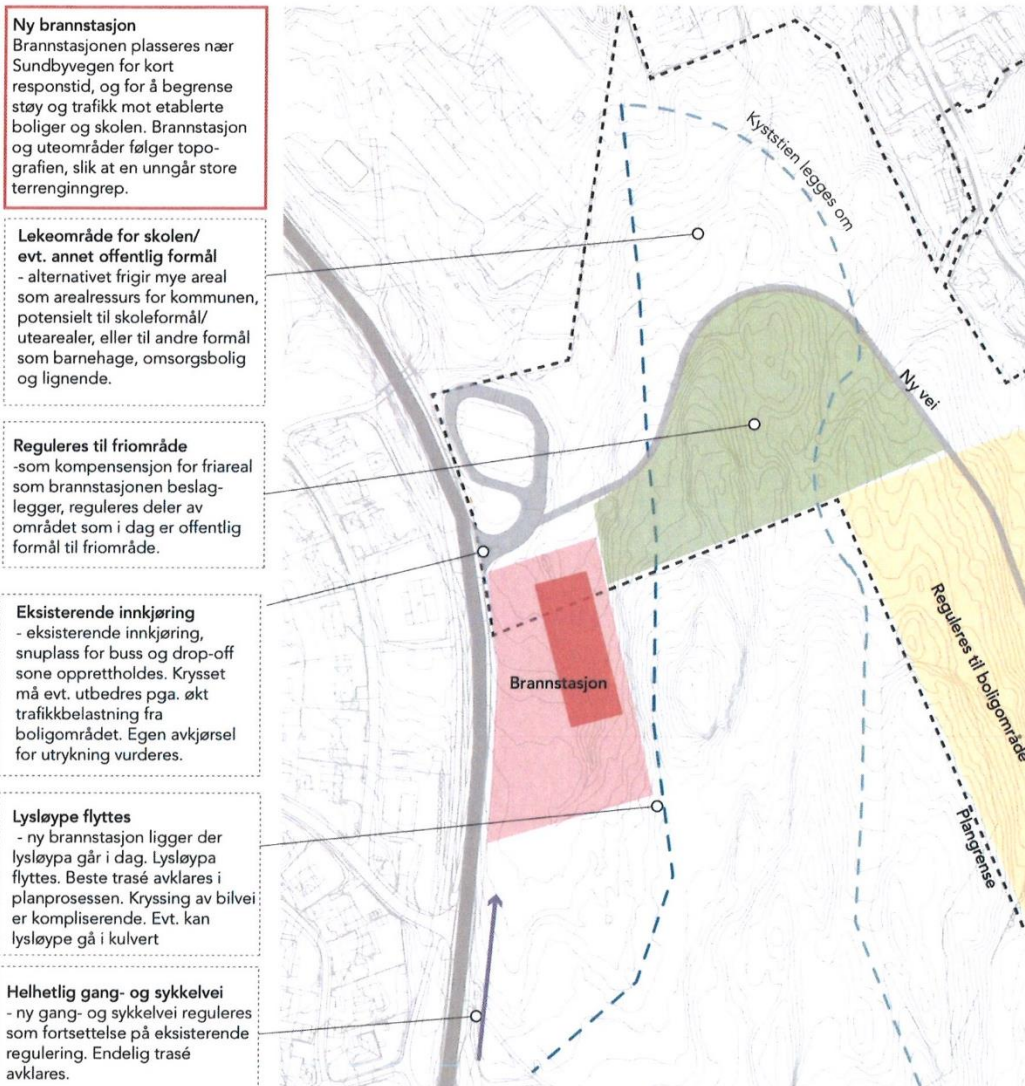
Ny avkjørsel
Dagens avkjørsel flyttes nordover for å gi plass til brannstasjon

Ny lysløypetrasé
Dagens lysløypetrasé berøres av brannstasjonen, og flyttes østover, og deler trasé med kyststien



Alternativ A

B Brannstasjon langs Sundbyveien - utenfor plangrense



Alternativ B

Alternativ B vil gi vesentlig bedre forhold for barn og unge, med tryggere skolevei samt at dagens lekeområder beholdes. Hensynet til landskapet er ivarettatt, og en unngår store terrenginngrep. Dagens avkjørsel kan opprettholdes, slik som SVV ønsker. Samtidig ligger brannstasjonen nært Sundbyveien med kort responstid, og i et område som er belastet med støy. De negative konsekvensene av forslaget er at dagens lysløype må legges om, og deler av et naturområde bygges ned. For å kompensere for tapt friareal, reguleres 15daa av areal avsatt til offentlig formål til friområde (dobbel så mye som «tapt» areal). Lysløypa legges om i samråd med idrettslaget.

Det har kommet innvendinger om potensielle trafikkproblemer som brannstasjonen kan føre til. Vedlagt rapport av kryssvurdering (Multiconsult 24.09.19) viser at trafikken fra brannstasjonen vil utgjøre en så liten andel av kryssets belastning at den ikke er utslagsgivende for utvidelsen av krysset. Nytt kryss skal håndtere alle nye trafikanter og økt trafikkbelastning.

Det ble også vurdert ett til alternativ, men det har så mange negative konsekvenser at det ikke er et reelt alternativ.

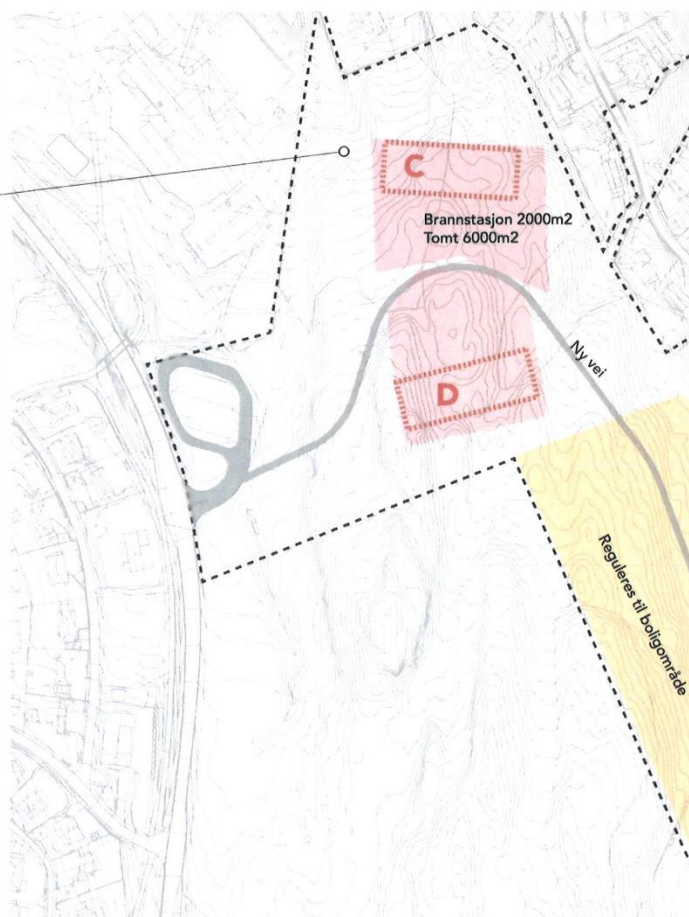
Alternativ C og D er foreløpig ikke videre analysert, da alternativene vurderer å ha flere negative konsekvenser:

Skolevei
Begge alternativer forutsetter kjøring med utrykningskjøretøy langs skolevei.

Landskap
Begge alternativer forutsetter vesentlige terrengingrep og landskapsvirkning. Alternativ D har spesielt store konsekvenser for landskap og miljø.

Konflikt
Alternativene vil skape stor motstand fra etablert boligmiljø og skole.

Lek og natur
Alternativene ligger i områder som er mye brukt til lek. Alternativ C ligger midt i et aktivt lekeområde, og alternativ D vil fungere som en barriere mot resten av friområdet.



Alternativ C/D

Alternativene ble gjennomgått i planforum 14.03.2019. Tilstede var Fylkeskommunen, som var positiv til forslag B.

Landskap

Ny bebyggelse vil legge seg inn i terrenget, på en slik måte at ås-silhuetten ikke brytes. Forslaget vil ikke få negative konsekvenser for landskapsbildet, og Bunestoppens identitet som landemerke og skogsområde ivaretas.

Forholdet til kravene i naturmangfoldloven

§8: Kunnskapsgrunnlaget: i forbindelse med planarbeidet har det blitt gjennomført en kartlegging av naturmiljø og en kartlegging av vannmiljø. Planområdet består av to lokaliteter med viktige naturtyper: en lokalitet med gråor-heggskog i vestre del av planområdet, og en lokalitet med kalkskog, som dekker store deler av planområdet. Begge lokalitetene har nokså ung skog, som bærer lite preg av kontinuitet. I kalkskogen er det fra før registrert en rødlisteart, i kategorien NT (biskelesopp). Det ble under befaringen ikke funnet ytterligere sjeldne eller rødlistene arter, og potensialet for slike er vurdert som begrenset.

§9: Førre var-prinsippet: Selv om det er få kjente sårbare arter i området skal planen gjennomføres etter førre var prinsippet. Store deler av planområdet reguleres til friområde og annen grønnstruktur. Det stilles krav til marksikringsplan ved gjennomføring av tiltak, for å sikre at naturområder som grenser inn til utbyggingsområdene ikke bli negativt påvirket i anleggsperioden. For brannstasjonen og omlegging av bekk, kreves det miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for å sikre videre god økologisk tilstand på bekken, og for å hindre avrenning av forurenset vann fra brannstasjonen både i anleggs- og driftsfasen.

§10: Økosystemtilnærming og samlet belastning: Bygging av atkomstvei, ny lysløype og boenheter vil medføre arealbeslag innenfor deler av naturtypelokaliteten med kalkskog. I tillegg vil større deler

av en marginal lokalitet med gråor-heggeskog (verdi C) utgå dersom den planlagte brannstasjonen utbygges. Dette vurderes isolert sett ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet, da verdiene knyttet til naturtypene foreløpig er begrensede, og store deler av lokaliteten fortsatt vil bestå. Det bemerkes likevel at bit for bit-utbyggingen av slike områder på sikt kan medføre en vesentlig trussel mot disse verdifulle og relativt sjeldne naturtypene. Det later til at sikring av eksisterende friluftslivsinteresser vil begrense videre utbygging i planområdet, noe som åpner for at den gjenværende delen av skogområdet på sikt kan utvikle seg til å bli et egnet habitat for sjeldne og rødlistede arter.

Planforslaget vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for vannforekomstene «bekk i østlige deler av Bunestoppen», «Langesundsfjorden» og «Nordre og Søndre Synkene». «Langesundsfjorden bekkfelt» ligger i dag i rør på 70% av bekkestrekningen, og økologisk tilstand vurderes som «god». Ved flytting av bekken på brannstasjon-tomta anbefales det at det etableres en åpen bekkeløsning. Ved å legge bekken i rør, vil mellom 80-90% av bekken bli lukka. Det vurderes at en eventuell bekkelukking av øvre del av denne vannforekomsten ikke vil påvirke vannkvaliteten for vannforekomsten i nedre deler. Likevel er det sikkert at vannlevende organismer og planter tilknyttet denne delen av vassdraget vil forsvinne, og at den økologiske tilstanden vil bli dårligere enn god for strekningen hvor bekken legges i rør. Det er lite plass mellom Sundbyveien og åssiden til Bunestoppen, og her skal det inn brannstasjon og gang-sykkelvei. Det kan være mulig å etablere en åpen bekk som grøft til gang- og sykkelveien, og bestemmelsene fastsetter at dette skal være en prioritert løsning ved flytting av bekken. Dersom dette likevel ikke er mulig, tillates det å legge bekken i rør. Kvaliteten på hele vannforekomsten vil derfor ikke reduseres, men det er potensiale for at den økologiske tilstanden på den øvre delen av bekken reduseres.

REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK

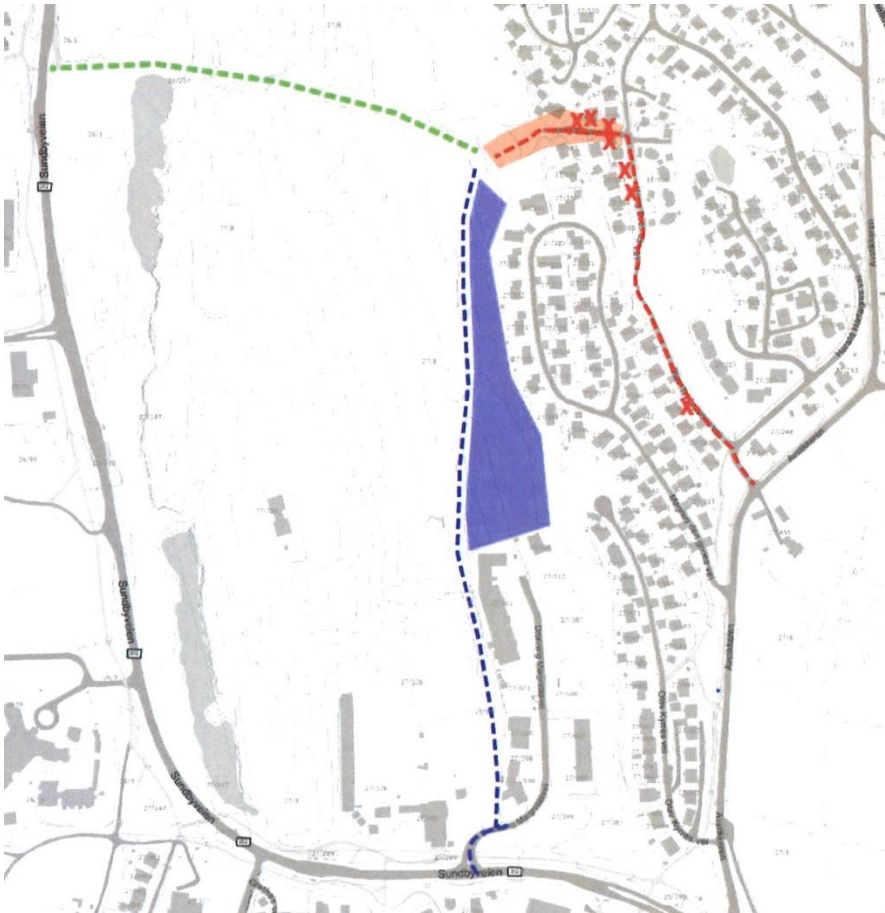
Planforslaget fører til at aktive turveier må flyttes. Kyststien er i dag lite bearbeidet, og til tider vanskelig å finne i terrenget. Ved flytting av kyststien vil ny trasé ryddes, og stien vil bli lettere å lese og gå i enn i dag. Foreslått trasé følger naturlige veier i terrenget, og kyststien vil ha gode stigningsforhold. Kyststien må krysse kjøreveien.

Lysløypa må legges om, da den nordlige delen av lysløypa berøres. Ny foreslått trasé er gjennomgått med idrettslaget. Den nye traséen må opp på Bunestoppen. Dette vil gi en tidvis brattere løype enn i dagens situasjon. Forbindelsen mellom øvre del av rundløypa og idrettsbanen i nord må gå i kulvert under veien. Strekningen mellom kulvert og øvre del av Bunestoppen vil bli svært bratt. Dette er ikke en ideell løsning, men en løsning som idrettslaget kan akseptere. Etablering av ny lysløype forutsetter en del terrengbearbeidelse dersom full bredde på 5m skal etableres. Bredder ned mot 3,5m kan aksepteres dersom større bredder fører til vesentlige inngrep i terrenget.

Trafikkforhold

I forbindelse med planarbeidet har FAU og rektor ved Stathelle barneskole protestert mot den nye adkomstveien. Deres oppfatning er at veien deler friområdet i to, og at veien er trafikkfarlig. Alternativer til adkomstveier har blitt vurdert, med konklusjon om at alternativene ikke er egnet som adkomst.

Under presenteres de alternativer (utenom valgt løsning SKV2) som er skissert av veiingeniør med utslag for skjær og fyllinger, samt stigningsforhold. Andre alternativer/justeringer over samme tema er vurdert, men ikke tegnet ut.



Andre vurderte alternativer til adkomstvei (utenom valgt løsning SKV2)

Rødt alternativ

Rødt alternativ: Bruke eksisterende veinett via Olav Tryggvassons vei, med adkomst i sør. Eksisterende gatenett må utvides for å håndtere en utbygging med 120 nye boliger. Dagens veinett er smalt, og garasjer er bygget tett opp til og over eiendomsgrenser. Breddeutvidelse av veien medfører sanering av 6 garasjer og en bolig, vist med rødt kryss i illustrasjonen. Dagens blindvei må åpnes, og gang sykkelvei forbi lekeplass må bli kjørevei. Del av Kong Sverres vei og inn til planområdet har en stigning brattere enn 12,5% som er maksimal tillatt stigning på en kjørevei. Veggen er ikke egnet til en større trafikkøkning. Alternativet får store negative konsekvenser for mange boliger.

Blått alternativ

Blått alternativ: Innkjøring ved siden av dagens gjenvinningsstasjon, videre trasé langs kanten av bratt stup og videre gjennom skogsområdet. Alternativet er fysisk mulig å løse, selv om krysset ved Sundbyveien er komplisert. I dagens situasjon er det trafikanter fra 4 retninger, med ny vei vil det bli trafikanter i 5 retninger. Alternativet legger seg i ytterkanten av gjenvinningsstasjonens område, mot kanten av et bratt stup. Uavklarte grunnforhold og sikringstiltak gir stor usikkerhet rundt reell kostnad og gjennomførbarhet av tiltaket.

Veien fortsetter videre gjennom skogsområdet. Kartlegging av naturmangfold innafor planområdet viser at den øvre delen av skogen er en ung skog med forutsetninger for et rikt artsmangfold. Rapporten konkluderer med at utbygging kan aksepteres, men at videre, gradvis utbygging av området ikke må forekomme. Delen av skogen i sør er eldre enn skogen innenfor planområdet, med store, etablerte trær, moldrik og fuktig jord. Naturmangfoldet i denne delen av skogen er ikke kartlagt, men basert på vurderingene av tidligere omtalt rapport, frarådes bygging i gammel skog. Det er også sannsynlig at alternativet på sikt vil legge til rette for videre utbygging av skogen, vist med blått felt i kartet over.

Vegstrekningen mellom Sundbyveien og første bolig i planområdet er over 650m lang. Det vil være en kostbar vei å opparbeide når det går bort så mye «unødvendig» veiareal. Rette strekninger uten tilliggende funksjoner resulterer i høy fart på bilene, og det er noe som bør unngås for en skolevei.

Konklusjonen er at veien er fysisk mulig å bygge, men at den får flere negative konsekvenser som er vanskeligere å avbøte enn for veien som ligger inne i gjeldende planforslag. Det er en kostbar vei, med usikkerhet knyttet til sikringstiltak og grunnforhold for deler av strekningen som kan være fordyrende.

Grønt alternativ

Grønt alternativ: et tredje alternativ ble foreslått av skolen, men har ikke blitt tegnet ut. Alternativet vil ligge i trasé for postveien som er et kulturminnede innenfor planområdet. Traséen vil gi bratt stigning over den Bunestoppen, og vil få større landskapsvirkning enn de andre forslagene. Forslaget medfører at det må etableres en ny avkjørsel mot fylkesveg, noe SVV ikke ønsker. Alternativet vil ikke være mulig å etablere.

Basert på vurderingene over ble alternative adkomster til området forkastet, og planforslaget utarbeidet bakgrunn av opprinnelig foreslått veitrasé SKV2.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til de utredninger som er gjort. Høring vil avdekke om Vegvesenet kan godta løsningen som nå ligger i forslaget.

Barns interesser

Både barn som går på Stathelle barneskole, barn som bor i området, og barn som bruker skogen til lek og trening vil bli berørt av planforslaget. For å legge til rette for barnas medvirkning, er det gjennomført barnetråkkregistrering og klassemøter med elever ved Stathelle barneskole (som vist i kap. 4.8 13), samt intervju med rektor. Elevråd ved alle skoler i området har fått varsel om planene. Elever ved Stathelle barneskole har kommet med skriftlig merknad om at skolen trenger skogen til uteareal og undervisning, at de trenger trygg skolevei, og at arealet i nord (regulert til tjenesteyting) egner seg bedre til barnehage enn til brannstasjon.

Hensynet til barns interesser har vært viktig for flere av valgene i planprosessen, disse behandles tematisk:

Skolevei

Planforslaget vil endre noen av dagens skoleveier. Dagens kyststi må legges om, og ny kyststi kan også brukes som skolevei for de som vil gå gjennom skogen. Ny kjørevei SKV2 går (omtrent) der dagens kyststi går i dag. Kjøreveien får enkeltsidig fortau gjennom hele planområdet og helt fram til skolen for å sikre en trygg skolevei. Kjøreveien skal reguleres med fartshumper. Dagens snarvei gjennom skogen blir utbedret med krav om en ny turveg (GT5). I tillegg åpnes det to nye tverrforbindelser som ikke brukes i dag. Det reguleres også inn en gang-sykkelvei fra undergangen og parallelt med Sundbyveien (SGS1-2). Ny trasé for lysløype (GT1-2) kan også brukes som skolevei, med kryssing under ny kjørevei. Det vil derfor være flere mulige måter å komme til skolen på – gjennom skogen eller veien, til fots, på sykkel eller på ski, for barn som bor på Eiksrønningen, lenger sør, eller for barn som bor på Grasmyr.

Lek – frilek og organisert lek

Skolen bruker i dag skogen som et supplement til deres egne utearealer, spesielt SFO bruker skogen aktivt. Området som barna bruker i dag reguleres til uteoppholdsareal, og dagens bruk av skogen kan videreføres. Den nye kjøreveien (SKV2) vil grense inntil dette lekeområdet. Kjøreveien vil ha lav hastighet og lite trafikk i skolens åpningstider, og det vurderes ikke på dette tidspunkt som behov for et gjerde langs veien. Dette kan eventuelt settes opp på et senere tidspunkt hvis skolen ser behov for dette. Dersom skolen skal bruke skogen i undervisningstida, til gym eller naturfag, vil tursti og trasé for lysløype (GT1-2) være en trygg og god måte å komme til skogen på. Barna som ikke leker nærmest skolen, bruker stiene til å sykle, løpe og til ski. Der dagens stier blir berørt, vil det lages nye turveier som er knyttet sammen. Barna vil ha gode muligheter til å bruke skogen på samme måte som i dag.

Andre barn opplyser om at de gjerne går til tilrettelagte plasser som Eva Livs-plass, akebakken sør i skogen og til Synken (alle utenfor planområdet). Gjennom utbyggingen av boligområdet lages det også tre nye

lekeplasser – to små og en stor. Disse er knyttet til tverrforbindelsene, og lekeklassene vil være lett tilgjengelig for alle barn som bruker skogen til lek. Særlig den største lekeplassen (BLK1) vil bli et attraktivt målpunkt for barna. Den ligger inntil bekken og en mye brukt skolevei. Det stilles krav om at arealet skal brukes til plasskrevende lek for barn i alle aldre, samt krav til klatrelek og zip-line integrert i skoglandskapet. Dette er en type lekeareal som ikke finnes i området i dag, og som passer godt inn i naturområdet. Både barn som flytter inn i det nye nabolaget, og barn som allerede bor og leker i området i dag vil ha glede av de nye lekeklassene.

Teknisk infrastruktur

Bygging av brannstasjonen kan medføre behov for sikring eller flytting av høyspenningskabel i grunnen, vist med hensynssone H370. Foreløpig skisseprosjekt viser kun asfaltert dekke der høyspentkabelen går i dag. Flytting av kabel er derfor ikke en forutsetning for å få gjennomført prosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av nytt boligområde medfører også etablering av ny kjørevei, utvidet kryss og ny teknisk infrastruktur, samt nye lekeplasser, tverrforbindelser og ny kyststi. Dette må være på plass før bygging i boligområdet tillates. Det antas at salg av eiendommer vil finansiere opparbeidelsen av disse tiltakene.

Etablering av brannstasjon medfører omlegging av lysløype, samt flytting av bekk. Under brannstasjon- tomta går høyspentledninger. Bygging av brannstasjonen kan medføre behov for sikring eller flytting av høyspentkabel, som beskrevet i kap. 7.7 over.

Opparbeidelsen av regulert gang- og sykkelvei (SGS1-2) er et kommunalt ansvar. Etablering av GS veien er ikke en forutsetning for etablering av brannstasjon eller boligområdet. Det stilles derfor ikke rekkefølgekrav til opparbeidelsen av GS-veien, og tidspunkt for gjennomføring vil vedtas i forbindelse med kommunens tiltaksplaner for sykkelveier i kommunen.

Avveining av virkninger

Planforslaget i sin helhet fører til bygging i et skogsområde som blir mye brukt til rekreasjon og til lek. Arealbruken er avklart på et overordnet nivå, så når den praktiske arealbruken endres, er det viktig å lage strukturer som gjør det enkelt å bruke den ubebygde delen av skogsområdet. Størrelsen på bebyggelsen samsvarer med etablert bebyggelsestruktur i området, samtidig som blokker med høyere utnyttelse følger terrenget. Planforslaget bevarer landskapsilhuetten, og etablerer gode tverrforbindelser og tilgjengelighet til skogsområdet. Etablering av kjørevei innebærer noen ulemper. Veien vil markere en ny grense for skogen, og skolen blir mer fysisk begrenset i hvordan de bruker utearealene. Planforslaget lager nye, trygge forbindelser, selv om dette ikke fullt kan erstatte situasjonen som skolen nyter godt av i dag. Etablering av kjørevei er likevel en nødvendighet for å kunne etablere boligområdet, og tiltak som fartshumper i veien, fortau og ny kulvert under veien kan langt på vei avbøte for ulempene ved kjøreveien.

Etablering av brannstasjon fører til at lysløypa må legges om, og at et det bygges i et rekreasjonsområde. Eksisterende bekk må flyttes eller legges i rør. Berørte lysløyper/turveier gis en fullverdig erstatning med trasé oppe på Bunestoppen – et veldig naturskjønt område. For å kompensere for bygging i naturområdet, frigis et vesentlig større område som reguleres til friområde. Flytting av bekk vil først og fremst være et teknisk spørsmål, vannkvalitet og naturmangfoldet vil likevel opprettholdes.

Utrykningsvei i samme kryss som skolen fører til bekymring hos skoleledelsen og FAU. Plasseringen av brannstasjonen er optimal med tanke på kort utrykningsvei og responstid. Brannstasjonen er også et arealformål som passer godt i et støyutsatt område. Fremskrevet ÅDT for brannstasjonen viser at stasjonen vil generere lite ekstra trafikk, og at den ikke er utslagsgivende for kryssutvidelsen. Kryss, avkjørsel og kjørevei prosjekteres iht. vegvesenets standarder, og trafiksikkerheten skal være ivaretatt. Trafikk fra brannstasjonen vil ikke føre til kø eller trengsel.

Administrasjonens kommentar:

Krysset SKV1/Sundbyveien kan være utfordrende pga. brannstasjon og utrykning. Høring vil avdekke om Statens Vegvesen godtar kryssløsningen SKV1.

Et rekreasjonsområde går tapt nå som brannstasjonen er besluttet lokalisert langs Sundbyveien i stedet for nord i planområdet. Forslagsstiller skriver at et område i nord frigis til friluftsområde, og at dette vil være erstatningsarealet. Administrasjonen stiller spørsmål ved hvorvidt erstatningsarealet er tilfredsstillende, jf. Rikspolitiske Retningslinjer for Barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Høring vil avdekke om Fylkesmyndighetene godtar erstatningsarealet.

Merknader

OPPSUMMERING AV INNSPILL

Totalt mottok forslagsstiller 37 forhåndsuttalelser. De viktigste temaene redegjøres for felles og alle innspillene er deretter presentert i kronologisk rekkefølge.

SAKSGANG

Naboer og andre berørte har hatt flere anledninger til å komme med innspill til planen. Planen for Bunestoppen har blitt varslet flere ganger, nabomøter og annen kommunikasjon med de berørte partene.

Varsel om oppstart – februar 2018

Berørte parter og offentlige og private høringsinstanser ble orientert med brev av 21.02.2018. Oppstart av planarbeid ble også kunngjort i lokalavisen og på Bamble kommunes hjemmesider. Merknadsfristen var satt til 16.03.2018.

Det kom i forbindelse med varslingen inn 23 innspill til planen.

Nabomøte – august 2018

Det ble 28. august 2018 avholdt et informasjonsmøte for naboene der innkomne merknader så langt i planarbeidet ble presentert. I forbindelse med dette møtet kom det inn 6 nye innspill til planen.

Varsel om utvidelse av plangrense – mai 2019

Berørte parter og offentlige og private høringsinstanser ble orientert med brev av 21.05.2019. Varsel om utvidet plangrense ble også kunngjort i lokalavisen og på Bamble kommunes hjemmesider. Merknadsfristen var satt til 10.06.2019.

Det kom i forbindelse med utvidet varsling inn 6 nye merknader til planen.

Bakgrunnen for utvidelsen var intern omrokking av arealformålene i planen. Området avsatt til offentlig tjenesteyting var for kupert for å etablere brannstasjon. For å ta hensyn til barns lekeområder, trygg skolevei, landskap og naturmangfold foreslås det derfor en alternativ etablering av brannstasjonen langs Sundbyveien. Dette arealet er i dag regulert til friområde i kommuneplanens arealdel. For å kompensere for tapt friareal forslås et bytte mellom arealformål, slik at friareal som i dag er regulert til offentlig tjenesteyting blir regulert til friområde. Dette gjelder i hovedsak skogområdet nord på Bunestoppen, i nærheten av Stathelle barneskole. Plangrensen utvides også for å inkludere areal til en helhetlig gangsykkel- forbindelse langs Sundbyveien, samt areal for omlegging av lysløype og kyststi.

Forlenget høringsfrist – oktober 2019

Forslagsstiller ble gjort oppmerksom på at det var flere instanser som ikke hadde mottatt varsel om utvidelse av plangrense. Dette varselet ble derfor sendt på nytt til utvalgte berørte og merknadsfristen forlenget.

Det kom inn 2 nye merknader til planen.

SAMMENDRAG AV INNSPILLENE

Totalt mottok forslagsstiller 37 forhåndsuttalelser. De viktigste temaene redegjøres for felles og alle innspillene er deretter presentert og kommentert i eget vedlegg.

Viktigste tema

Nedenfor har forslagsstiller listet opp de temaene som er felles for flere innspill.

Det har i planprosessen vært mye engasjement fra naboene. Noen av temaene er gjentakende og forslagsstiller har valgt å svare ut disse felles. Nedenfor har forslagsstiller listet opp de temaene som er felles for flere innspill.

- Feil informasjon i varsel
- Overvannshåndtering
- Trafikale utfordringer; skolevei, adkomstvei, avkjørsel/utrykning/parkering
- Friluftsområde; rekreasjon/folkehelse, stiforbindelser, skolens lekeareal
- Fortetting og avstand til nabobebyggelse
- Brannstasjon/arealformål
- Anleggsperiode

Under har forslagsstiller gjennomgått de gjentakende temaene. Forslagsstillers kommentar er i blått.

Feil informasjon i varsel

Det ble i varsel om oppstart av planarbeid fra februar 2018 vedlagt to kart. Disse viste ulike avgrensninger av planområdet. Stathelle var skrevet Stanghelle. Flere mener at Bunesåsen blir feil plannavn, ettersom Bunesåsen er et annet sted i nærheten.

Kommentar: Skrivefeil ble beklaget i forbindelse med nabomøtet. Oppklaring av hvilken plangrense som ble varslet ble tatt fortløpende. Riktig plangrense lå også i kommunens kartdatabase. Planen endrer navn til Bunestoppen etter innspill.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Overvannshåndtering

- I forhold til eksisterende bebyggelse
- I forhold til fjerning av vegetasjon/skog. Det vil som følge av dette bli mer vann i området.
- Hensyn til eksisterende bebyggelse ift oppkom av vann og bekker på vest- og nordsiden av Magnus den godes vei.

Kommentar: Håndtering av overvann er et viktig tema i planen. Eksisterende vannveier/flomveier opprettholdes. Planområdet vil få et helhetlig overvannssystem, der overvann delvis går i rør og delvis dreneres til terreng. Naboer nedenfor planområdet vil få en forbedret overvannssituasjon med mindre og mer kontrollert avrenning mot boligene. Temaet er nærmere omtalt i kap. 6.14.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Trafikale utfordringer

- Skolevei – må ha trygge veier for barna i området. bruker både veier og skogen som skolevei
- Adkomstvei/dimensjonering: Må ha riktig dimensjonering. Tett område må ha riktig dimensjoner på vei etc. Erfaring fra eksisterende boligområde er smale veier, utfordrende skolevei, parkeringsproblemer. Snørike vintre forsterker problemet. Dagens trafikksystem i boligområdet tåler ikke mer belastning. De er brukt av skoleelever. Det bør unngås en egen tilknytningsvei via Vesteråsveien da den er smal med begrenset kapasitet. Adkomsten til området må skje via Sundbyveien eller syd i området. En adkomst via Stadionveien vil føre til en overbelastning av denne, spesielt i bakken opp Eikeliveien
- Veivalg: Hvilke alternativer ble vurdert, hvorfor ikke bruke noen av de andre. En eventuell ny vei vil være negativt for skolen, skolevei, friområdet, tur- og skiløyper. En adkomst fra syd vil være bedre. Adkomst fra syd via Olav Kyrres vei eller Dronning Margretes vei ville kunne

oppretholde en nord – syd-akse som friareal. Både innbyggere, skole, eventuelt barnehage og dyreliv ville ha glede av det.

- Vil øvre parkeringsplass bestå? (Inkludert i planområdet?) Brukes av foreldre, samt skolebusser. anser avkjøringen som meget trafikkfarlig, som skal kombinere adkomst til boligfelt, utkjøring fra brannstasjon og bringing/henting av barn.

Kommentar: trafikkløsningen er viktig for mange. I starten av planarbeidet ble det varslet en egen veitilknytning mellom planområdet og Vesteråsveien, langs skolens område. Dette var i tråd med føringer fra kommuneplanen. Grunnet stor motstand, vanskelige stigningsforhold og overbelastet eksisterende veinett, ble dette alternativet tidlig tatt ut av planen.

Foreslått veitrasé er tilknyttet Sundbyveien. Alternative veitraséer har vært vurdert, og er nærmere beskrevet i kap. 7.5 Foreslått veitrasé har enkeltstidig fortau etter innspill fra naboer og skole. Veien er dimensjonert iht. SVVs vegnormal, med bredde 5m. Trafikksikkerhet er vurdert i ROS-analyse og beskrevet i kap.6.7. Dagens parkering for skolen skal bestå. Krysset i Sundbyveien skal håndtere mange trafikanter. Krysset utvides og prosjekteres iht. SVVs normal.

Administrasjonens kommentar:

Krysset SKV1/Sundbyveien kan være utfordrende pga. brannstasjon og utrykning. Høring vil avdekke om Statens Vegvesen godtar kryssløsningen som vist i planforslaget.

Friluftsområde

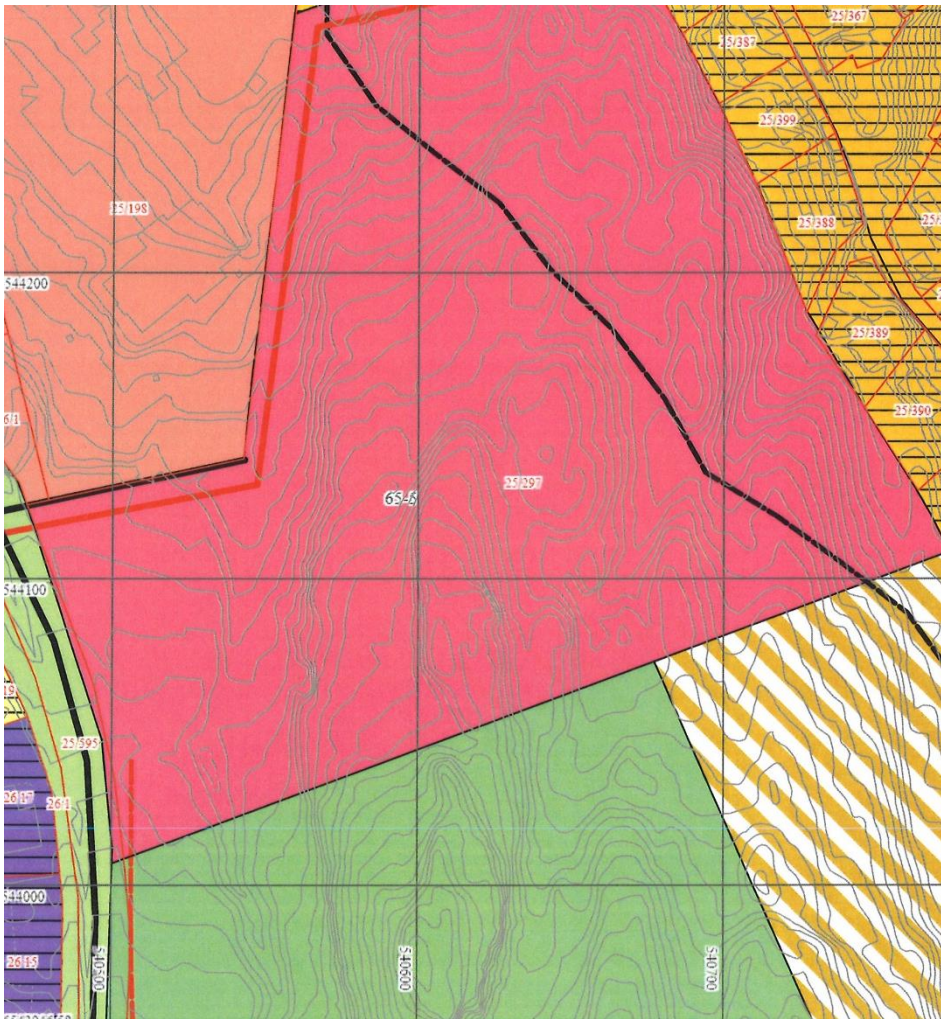
- Rekreasjon/folkehelse - brukes i undervisning av blant annet gym og naturfag. Setter pris på rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Hensynene til friluftsliv og naturmangfold synes ikke forenelig med utbyggingsplanene.
- Stiforbindelser – postvei, kyststi. Ønsker å opprettholde eksisterende stiforbindelser.
- Skolens lekeareal - Skolen og SFO bruker i dag skogsområdet til turområde. Skogen er skolevei for en del av barna. Nordvestlige delen blir brukt i undervisning/lek til SFO utelek og ønskes bevart som friområde. Deler av skolegården/opparbeidet lekeplass (med bla husker) er inkludert i planområdet. FAU ber om at planområde reduseres for å bevare friområder i nærhet til skole.
- Skolen mener den nordligste delen, som avsettes til offentlig tjenesteyting, ikke er egnet til lek og dermed ikke kan kompensere for det friområdet skolen mister.
- *Kommentar: Planen fører til flere endringer i skogsområdet, og dette fører til mange protester. For å kompensere for tapt rekreasjonsareal, er det lagt vekt på gode forbindelser fra eksisterende boligområde og opp til skogen. Berørte stier som kyststien og lysløypa legges om, og postveien bevares. Nye tverrforbindelser åpnes helt ned til Vesteråsveien, der det ikke er noen fungerende tverrforbindelser i dag. Den mye brukte stien langs bekken i sør (område GT5), utbedres slik at stien vil fungere som skolevei også på vinterstid, samtidig som nye lekeplasser legges inntil tverrforbindelsene og blir et viktig supplement til skogen som lekeområde.*
-
- *Det har vært gjennomført barnetråksregistreringer på barneskolen for å finne ut hvordan barna bruker området. I dette arbeidet ga også skolen innspill til hvilke arealer de bruker mest aktivt. Registreringen og innspillene i tidlig fase viser at de minste barna og SFO aktivt bruker den delen av skogen som ligger nærmest skolen. Planen reguleres slik at dette arealet forblir ubebygget og kan disponeres av skolen. I forbindelse med utvidet høring oktober 2019, mener både rektor og FAU ved Stathelle at området ved siden av skolen ikke blir brukt av barna likevel, og at bevaring av dette arealet er en dårlig «kompensasjon». Befaring på stedet viser likevel at dette er et mye brukt område, med slitasje på skogbunnen og tegn til provisorisk skogbygging. Forslagstiller antar at det dreier seg om en misforståelse om hvilke arealer det er snakk om. Planen ivaretar arealene som brukes av SFO og i skolens friminutter.*

Kjøreveien deler skogsområdet i to, og skolen er bekymret for barnas tilgang til skogen. Det blir etablert en barneskole, og det vil være et naturlig adkomstpunkt for resten av skogen. Barna og skolen er sikret en trafikkfri vei til skogen, med gode muligheter for fortsatt å bruke skogen i undervisningen.

Administrasjonens kommentar

I kommuneplanens arealdel er området i nord avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting – framtidig. Området var tiltenkt blant annet brannstasjon. Det ble besluttet å flytte brannstasjonen da brannstasjonen trengte større plass, i tillegg var ikke området i nord optimalt da det kom for tett på barneskolen og en mye brukt skolevei for barn. Området var også mye brukt som lekeområde. Det ble besluttet å flytte brannstasjonen sørvest, slik at brannstasjonen blir liggende inntil Sundbyveien. Området er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel. Som en følge av flytting av brannstasjon ble det avgjort at planforslaget skulle varsles på nytt, med en større varslingsgrense sørover, og at det skulle utarbeides utredninger for blant annet naturmangfold. Administrasjonen påpeker at det ble varslet en mindre endring. Det er her snakk om en stor endring som må igjennom en full reguleringsprosess.

Under er det vist et utsnitt av kommuneplanens arealdel og utsnitt av reguleringsforslag for Bunestoppen.





Utsnitt fra planforslaget som viser at en del av området som er avsatt til offentlig- eller privat tjenesteyting – framtidig i arealdelen er regulert til friområde, jf. bytte av areal.

Området som er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel blir regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (brannstasjon). Den nederste illustrasjonen viser nytt friområde som skal være erstatningsareal for brannstasjonen. Det er krav om at et erstatningsareal skal være et fullverdig areal for det friområdet som forsvinner.

I tillegg til erstatningsareal blir det regulert inn stier som til sammen med friarealet i nord skal erstatte det arealet som går tapt til brannstasjon. Brannstasjonens plassering vil få konsekvenser for bekkeløp, lysløype og kyststien. Disse må helt eller delvis legges om. Høring vil vise om erstatningsarealet kan godtas som et fullverdig erstatningsareal, og om lysløype og kyststi kan godtas lagt om slik forslaget viser. Det skal ha vært nært samarbeid med idrettslaget og forslagsstiller og idrettslaget skal ha godkjent ny løypetrasé som vist på illustrasjon.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel – viser store friområder nord for Synken



Utsnitt fra planforslaget som viser brannstasjon langs Sundbyveien

Fortetting

Flere er bekymret for fortetting i et område som allerede er kraftig bebygget. En av de kvalitetene Bamble har er grønne områder, mulighet til å redusere fortetting og å utnytte områder som allerede er bebygget.

- Flere påpeker at da de kjøpte husene sine i Vesteråsveien ble de lovet en 50m grønn lunge mellom deres tomter og tomter som eventuelt skulle bygges bak deres hus.
- Enkelte ønsker færre eneboligtomter da mye areal «forsvinner» til skråningene

Kommentar: Det har foreligget planer om utbygging av denne delen av Bunestoppen siden utbyggingen på Eik startet på 60-tallet, og arealbruken er avklart i kommuneplanen. Utbygging i området må likevel skje med kvalitet for å sikre tilgang til grøntområder, turløyper og lekeplasser. Avstand til nabobebyggelse: Eldre byggeplaner for området viser en da tenkt utbygging av Bunestoppen, med en større avstand til naboer enn i dag. Denne planen er ikke bindende for arealbruken, og utvikling av området må ses i lys av terrengforhold, kjørevei, utnyttelse og annet. Eneboligtomtene som vist i illustrasjonsplanen er relativt store (ca. 800-1000m²) for å kompensere for det bratte terrenget. Byggegrense settes 8m fra dagens eiendomsgrense, slik at nye bygg ikke kommer for nær eksisterende boliger. Naboer har bedt om muligheten til å kjøpe noe areal fra kommunen. Planen og byggegrense muliggjør et kjøp av areal fra 4m fra nabogrense. Dette kan ikke bestemmes i reguleringsplanen, men vil håndteres i dialog mellom naboer og Bamble eiendom.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget er i etterkant revidert og viser nå 8 m byggegrense. Planområdet er bratt, men det er ikke like bratt i alle områder. Administrasjonen har anbefalt å sette byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrense. Det er 4 meter som er normen og 4 meter vil ivareta utnyttningen av de nye

boligtomtene. Administrasjonen mener hensynet bak byggegrensen blir ivarettatt med 4 m. Nye hus kommer ikke for tett på eksisterende hus ved å ha en bestemmelse som ivaretar terrenget ved bygging. Nye hus skal tilpasses terreng, det er ikke lov med store terrenginngrep. Der det derimot ikke er så bratt kan tomten utnyttas bedre, slik at det blir mulig å bygge 4 meter fra nabogrense uten at husene vil virke for massive eller for tett på eksisterende bebyggelse i Vesteråsveien.

Administrasjonen påpeker at det er enkelte beboere i Vesteråsveien som har tatt seg til rette på kommunalt areal. Administrasjonen anbefaler ikke at de som har tatt seg til rette nå skal få lov til å kjøpe seg areal av kommunen.

Brannstasjon/arealformål

I forbindelse med første oppstartsvarsel ble det varslet etablering av brannstasjon nord i planområdet, på arealet som er avsatt til tjenesteyting i kommuneplanen. Innspillene da var:

- Barnehage passer best til nærmiljøet. Det stilles spm. ved valg av arealformål.
- Skeptisk til brannstasjon som nærmeste nabo. Brannstasjon vil være støyende for skolen og nærområdet. Plassering vil være forstyrrende for naturliv og aktiviteter. I tillegg til dette vil kjøring til og fra idrettsaktiviteter til seint på kvelden by på trafikale utfordringer. Hvordan skal trafiksikkerhet ivaretas for barna?

Kommentar: brannstasjonen har siden planen varslet oppstart, blitt flyttet fra nord i planområdet til sør for krysset i Sundbyveien. Dette er nettopp fordi den opprinnelige plasseringen kom i konflikt med boliger, skolevei, trafikkavvikling og lekeområder. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen.

Administrasjonens kommentar:

Flyttingen av brannstasjonen fører til at arealdelen ikke samsvarer med planforslaget. Arealdelen viser friområde der brannstasjonen er lokalisert. Samtidig viser arealdelen offentlig eller privat tjenesteyting der planforslaget regulerer en del til friområde. Det er disse arealene som har blitt byttet. Administrasjonen påpeker at erstatningsareal skal være fullverdig ved bytte av areal. Høring vil avdekke om erstatningsarealet er tilfredsstillende.

Anleggsperiode

- Sikring i anleggsperioden, spesielt mot stein og ras inn på naboeiendom.
- Sikkerhet i byggeperioden, spesielt i forhold til skolevei
- Støy i byggeperioden. Hvordan løses dette med barna som har klasserom ut mot anleggsområdet?

Sikkerhet i anleggsperioden er regulert i egen forskrift. Krav til marksikringsplan og sikkerhetsvurderinger av grunnarbeider er tatt inn i planens bestemmelser. Grenseverdier for støy i anleggsperioden defineres i T1442/2016 som gjøres gjeldende i denne planen.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

MERKNADER

Forslagsstillers kommentar til merknadene som ikke er kommentert over er skrevet i kursiv.

Merknader etter varsel om oppstart 21.02.2018:

1 Fylkesmannen i Telemark, 09.03.2018

- Tetthet: Oppfordrer til god arealutnyttelse, og viser til ATP Grenland ned arealutnyttelse min. 2 boliger pr. daa. Ber om at det prioriteres gode koblinger for reisende med kollektiv, sykkel, gange.
- Fokus på attraktive koblinger for reisende med kollektiv, sykkel, og gange.
- Fjernvarme: Merknad om å tenke energipolitisk – benyttelse av fjernvarme ved utbygging
- Naturmangfold: planlegge tiltak. minner om at alle beslutninger som tas skal basere seg på kunnskap. Dette innebærer at kommunen i sitt vedtak plikter å redegjøre for, og synliggjøre kunnskapen om og virkningene et tiltak vil få for naturmangfold, og hvordan en har kommet fram til resultatet i den konkrete saken.
- Hensyn til barn og unge: i dette tilfelle en vurdering om barns lekeområder og oppholdsareal kan få en fullverdig erstatning. Det skal være tilstrekkelig med lekearealer, skjermet for trafikk og forurensing. Minner om at 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. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

- Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone (FV 352). Hensyn til støy og sende riktig dokumentasjon fra sakkyndig konsulent.
- Presiserer at ROS analyse kreves i alle planer for utbygging. Og at resultat reflekteres i reguleringsbestemmelsen.
- www.klimatilpasning.no

Kommentar:

- *Tatt til etterretning*
- *Fjernvarme: planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.*
- *Naturmangfold: kartlegging av naturmangfold er gjennomført*
- *Hensyn til barn og unge: Tas til etterretning. Barns lekeområder er kartlagt. Planen legger til rette for dagens frilek, samt nye opparbeidete lekeplasser i forbindelse med boligområdet.*
- *Det legges ikke til rette for støyfølsom arealbruk innenfor støysonen.*

Administrasjonens kommentar:

Høringen vil ta stilling til erstatningsareal og en delvis omlegging av trasé for kyststi og lysløype.

2 Statens Vegvesen, 23.03.2018

- Planen må benytte eksisterende adkomst fra fylkesveien.
- Planforslaget må legge vekt på trygge forbindelser for myke trafikanter ifm fylkesveien og bussholdeplassene.
- Håndtering av overvann må dokumenteres. Avrenning må ikke få negative konsekvenser for fv.352 eller fv. 200.

Kommentar: innspillet tas til etterretning

Administrasjonens kommentar:

Krysset SKV1/Sundbyveien kan være utfordrende pga. brannstasjon og utrykning. Avkjørsel og kryssløsning er etter det administrasjonen vet ikke avklart på forhånd med Statens Vegvesen. Høring vil avdekke om Statens Vegvesen godtar kryssløsningen SKV1.

3 Telemark fylkeskommune avd. for areal og transport, 03.04.2018

- Bestille arkeologisk registrering, da kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier en mulighet for at slike kan være bevart
- Meldeplikt ift fredet kulturminne før og imens arbeidet pågår. Ordlyd til fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

Kommentar: innspillet tas til etterretning. Registrering er gjennomført.

4 Elevrådet Stathelle barneskole og kontaktlærer Renate Blomfeldt Jensen, 12.03.2018

- Friområde: Skolen og SFO bruker i dag skogsområdet til turområde. Skogen er skolevei for en del av barna.
- Ny bilvei = ny gang og sykkelvei ved Stadionveien.
- Skolens uteareal: Skolens område er ikke nok. Skolen bruker nærmiljøet med lysløype og turstier.
- Barnehage passer best til nærmiljøet.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

Statens Vegvesen skal under høringen uttale seg til avkjørsel og kryssløsning. Den nye traséen for kyststi og lysløype vil også bli vurdert av fylkesmyndighetene i høringsprosessen.

5 Stathelle barneskole v/Gro Lien, 13.03.2018

- Skolens uteareal: Ønsker at arealet til offentlig formål forblir skolens nærmiljø uten noen form for inngrep. Enhet for skole «Liv og Røre».
- Skolevei: Opptatt av at trafikale forhold er trygge for våre elever.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

Området i nord er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og er avsatt til skole, barnehage og omsorgsboliger.

6 FAU Stathelle barneskole v/Tone Scheie Vrålstad, 15.03.2018

- Skolens uteareal: Nordvestlige delen blir brukt i undervisning/lek til SFO utelek og ønskes bevart som friområde. «Liv og Røre» - satsningsområde fra Bamble kommune. Deler av skolegården/opparbeidet lekeplass (med bla husker) er inkludert i planområdet. FAU ber om at planområde reduseres for å bevare friområder i nærhet til skole
 - Parkering: Vil øvre parkeringsplass bestå? (Inkludert i planområdet?). brukes av foreldre, samt skolebusser.
 - Adkomstvei: Stiller spørsmål ved planforslag og trafikale problemer ift offentlig formål ved siden av skolen. Likeledes trafikk til planområde, vil dette øke trafikken nær skolen?
 - Skolevei: Presiserer trygg skolevei i byggeperiode og etter.
 - Brannstasjon: stiller spm ved valg av arealformål
- Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.*

Administrasjonens kommentar:

- Området i nord er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og er avsatt til skole, barnehage og omsorgsboliger. I tillegg er det store friarealer sør for vei SKV1
- Atkomstveien er grundig vurdert gjennom planprosessen. Brannstasjonen vil få utrykning i krysset SKV1-Sundbyveien. Statens Vegvesen får planforslaget til uttale under høring.

7 Bamble kommune eiendomsforvaltning, 05.03.2018

- Viktig å ta boligsosiale hensyn og det bør derfor legges opp til en variasjon i boligtyper.
- Stor boligtetthet i området er gunstig.
- Planlegging av infrastruktur som stimulerer folk til å gå eller sykle.

Kommentar: Tatt til etterretning

Administrasjonens kommentar:

Kommunen mangler i dag leiligheter og det stilles krav til tetthet i arealdelen og ATP Grenland. Planforslaget legger opp til en variasjon av boligtyper, eneboliger, tomannsboliger, trappeblokker, rekkehus og flermannsboliger.

8 Elisabeth Lund, 02.03.2018

- Ulike kartutsnitt: vil få avklart om planområdet inkluderer Magnus den Godes vei.
- Påpeker hvor viktig stien bak Magnus Den Gode Vei er, og vil forsikre seg om at denne ikke blir berørt.

Kommentar: Ingen av eiendommene ved Magnus den Godes vei ligger innenfor planområdet. Turstien som går langs Magnus den Godes vei er den gamle postveien og den kommer ikke til å bli endret eller bygget ned. Dette innspillet ble også direkte besvart på e-post 27. februar 2018.

Administrasjonens kommentar:

- Stiene i området blir ivaretatt i planforslaget

9 Marius Kvitnes, Magnus den Godes Vei 26, 03.03.2018

- Ulike kartutsnitt: ønsker å få opplyst hvilket kartutsnitt som er korrekt.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

10 Karl Hagerup Nilssen, Bueveien 4, 03.03.2018

- Ulike kartutsnitt: påpeker at kartutsnittet ikke er korrekt
- Feil navn: Stanghelle i stedet for Stathelle

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

11 Stian Vinje Olsen, Vesteråsveien 53, 04.03.2018 og 05.03.2018

- Avstand til bebyggelse: Bekymret for tomtegrensen og det som i dag er friareal på andre siden
- Konsekvenser for stein ved utbygging i område.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget legger opp til en byggegrense på 8 m, men administrasjonen innstiller på 4 m, som er normen. Se under for vurdering.

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget legger opp til 8 m byggegrense, men administrasjonen innstiller på 4 m, som er normen. Bestemmelsene sørger for at avstand til eksisterende bebyggelse blir overholdt da det er strenge krav til bearbeiding av terreng.

12 Beboere Kong Sverres vei 5/7/9/11/15, 12.03.2018

- Ulike kartutsnitt: Ber om å få tilsendt riktig kart som tydelig viser hvilket område som blir berørt, samt kartlegging av naturmangfold.
- Friområde: Krittisk til ombygging av friområde, på grunn av mye i bruk og skolevei
- Adkomstvei: Ber om avklaring i forhold til planer for adkomst til nytt boligområde og støyutredning for området, samt planer for grøntområde.
- Stiforbindelser: Ber om at eksisterende stiforbindelser opprettholdes.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

- Det reguleres inn et stort friområde sør for SKV1, i tillegg vil det bli regulert areal til offentlig eller privat tjenesteyting (skole, barnehage og omsorgsboliger) i nord
- Adkomstvei har vært grundig vurdert i planprosessen. Planforslaget sendes på høring til Statens Vegvesen for uttale
- Stiforbindelser er ivaretatt i planforslaget. Lysløype og kyststi må delvis legges om

13 André Jensen og Turid Engen Dihle, Magnus Den Godes vei 22, 13.03.2018

- Manglende informasjon i varsel: Manglende informasjon om områder/avgrensningen av planområdet
- Stiforbindelser: Bekymret for Påvirkning av postvei og «steinbekk»
- Adkomstvei: Hensyn til adkomst Skogen – Eikstrand
- Overvann: Hensyn til overvann ift eksisterende bebyggelse.
- Skolens utearealer: Hensyn til stier og lekeområder.
- Anleggsperiode: Hensyn til sikkerhet i byggeperioden, spesielt i forhold til skolevei

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

- Stiforbindelser er ivaretatt i planforslaget. Lysløype og kyststi må delvis legges om
- Adkomstvei har vært grundig vurdert i planprosessen. Planforslaget sendes på høring til Statens Vegvesen for uttale
- Det er stilt krav til overvannshåndtering i bestemmelsene
- Den nordlige delen av planområdet blir regulert til offentlig eller privat tjenesteyting for skole, barnehage og omsorgsboliger. Skolens utearealer er vurdert ivaretatt. Et stort friområde er tilgjengelig sør for SKV1.

14 Finn Langfeldt, 13.03.2018

- Adkomst: Skal adkomst i sydøstlige hjørne av område?
- Friområde: Adkomst til turområde Bunesåsen vest.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

15 Jan August Bolstad, Vesteråsveien 3, 13.03.2018 og 19.03.2018

- Manglende informasjon i varsel: Bunesåsen er feil navn.
- Adkomstvei: Dagens trafikksystem i boligområdet tåler ikke mer belastning. De er brukt av skoleelever. En eventuell ny vei vil være negativt for skolen, skolevei, friområdet, tur- og skiløyper. En adkomst fra syd vil være bedre. Bolstad anbefaler en befaring på vinterstid. Tilføyelse 19.03: adkomst fra syd via Olav Kyrres vei eller Dronning Margretes vei ville kunne opprettholde en nord – syd-akse som friareal. Både innbyggere, skole, eventuelt barnehage og dyreliv ville ha glede av det.
- Naturmangfold/friområde: Friområdet har et artsmangfold som vi må ivareta, og stier som det ønskes å bevare.
- Saksbehandler bør få tilgang til det som finnes av utredninger for området. Senest sommeren 2015 ble dette behandlet. Regner med at kommunen bidrar med relevant informasjon fra 70-tallet til i dag.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema for feil navn, adkomstvei, naturmangfold og friområde.

Administrasjonens kommentar:

- Adkomstvei har vært grundig vurdert i planprosessen. Planforslaget sendes på høring til Statens Vegvesen for uttale
- Det har vært foretatt en undersøkelse av naturmangfold

16 Vesteråsveien 39/41/43/45, 14.03.2018

- Fortetting: Naboer deler en bekymring for fortetting i et område som allerede er kraftig bebygget. En av de kvalitetene Bamble har er grønne områder, mulighet til å redusere fortetting og å utnytte områder som allerede er bebygget.
- Avstand til nabobebyggelse: Da de kjøpte husene sine i Vesteråsveien ble de lovet en 50m grønn lunge mellom deres tomter og tomter som eventuelt skulle bebygges bak deres hus.
- Friområde: Nåværende friområder mye i bruk, rekreasjon og skolevei. Verdifullt i tett område.
- Adkomstvei: Tett område må ha riktig dimensjoner på vei etc. Erfaring fra eksisterende boligområde er smale veier, utfordrende skolevei, parkeringsproblemer. Snørike vintre forsterker problemet. Unngå adkomst gjennom Vesteråsveien. Det bør unngås en egen tilknytningsvei via Vesteråsveien da den er smal med begrenset kapasitet.
- Sosial infrastruktur: Er skolen stor nok for nye boliger? Flere barneskoleelever: er det kapasitet på eksisterende skole?
- Ber om at kommunen gir naboer nærmest reguleringsområdet mulighet til å kjøpe tilleggsareal inn mot dette området.

Kommentar:

- *Se gjennomgang av gjentakende tema.*
- *Det vil være kapasitet på Stathelle barneskole.*

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget følger kravene til fortetting i kommuneplanens arealdel og ATP Grenland. Det skal bygges tett i bybåndet (min. 2 boenheter per daa), og kommunen trenger flere leiligheter. Det er lagt opp til en god variasjon av type boliger, trappeblokker, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og flermannsboliger
- Det er lagt opp til en byggegrense på 8 m, men administrasjonen innstiller på 4 m grense. Området er bratt, men det er ikke alle steder som er like bratt. De områdene som er bratt blir ivarettatt av bestemmelsene som sier noe om plassering og terrengbearbeiding, mens de områdene som er mindre bratt får større mulighet til å utnytte tomten sin.
- Det har vært foretatt et bytte av friområde grunnet lokalisering av brannstasjon. En del av området i nord som i arealdelen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er nå regulert til friområde.
- Adkomstvei har vært grundig vurdert i planprosessen. Planforslaget sendes på høring til Statens Vegvesen for uttale

17 Svein Krøvel og Hilde Thommesen Krøvel, Magnus den Godes vei 30 14.03.2018

- Feil informasjon i varsel: Ikke korrekt kartutsnitt
- Overvann: Hensyn til eksisterende bebyggelse ift oppkom av vann og bekker på vest- og nordsiden av Magnus den Godes vei.
- Stiforbindelser: Påvirkes Postveien? Steinbekk-veien?
- ROS og barlind i området?

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. Naturmangfold er registrert.

Administrasjonens kommentar:

- Det er stilt krav til håndtering av overvann i bestemmelsene
- Det er foretatt en ROS-analyse og kartlegging av naturmangfold i planområdet

18 Øvre og Nedre Eik-Korsalen velforeninger, 15.03.2018

- Stiller spørsmåltegn til utbygging. Hva med skolevei? Flytting av brannstasjon? Hva med utforming av arealer?
- Feil informasjon i varsel: Påpeker forskjellene i de to ulike kartutsnittene, meget uheldig
- Stiforbindelser: Postveien er skole/treningsvei og har historisk kvalitet
- «Vi ber derfor om at den planlagte utbyggingen skrines, slik at området kan bevares som «en

grønn lunge» for dagens og fremtidens beboere.»

- «En eventuell bebyggelse kan aldri reverseres – og området vil for alltid være tapt som et viktig friluftsområde.»

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

- Brannstasjonen er flyttet lenger vekk fra barneskolen
- Stiforbindelser er hensyntatt i planforslaget. Deler av lysløype og kyststi må legges om.

19 Eva Nodeland og Ketil Svinning, 15.03.2018

- Feil informasjon i varsel: Peker på manglende korrektur av dokumentene. Brevet inneholder skrivefeil, og Bunesåsen er ikke riktig navn.

- Friområde: brukes i undervisning av blant annet gym og naturfag. Setter pris på rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Hensynene til friluftsliv og naturmangfold synes ikke forenelig med utbyggingsplanene.

- Brannstasjon: Skeptisk til brannstasjon som nærmeste nabo. Brannstasjon vil være støyende for skolen og nærområdet. Plassering vil være forstyrrende for naturliv og aktiviteter. I tillegg til dette vil kjøring til og fra idrettsaktiviteter til seint på kvelden by på trafikale utfordringer. Hvordan skal trafiksikkerhet ivaretas for barna?

- «Det aller beste hadde vært å beholde området som det er, ...»

- Adkomstvei: Viser til trafikale problemer som ikke har vært tatt tak i av kommunen. Især bratte veier er glatte i området vinterstid.

- Det stilles spørsmålsteget til planforslagets innhold. En ny regulering endrer gammel regulering og vil føre til tap av leke- og undervisningsarealer for Stathelle barneskole, og tap av vegetasjon og dyreliv. En stiller seg undrende til etablering av brannstasjon og barnehage i området.

- Skolevei: Hvordan sikre en trygg ferdsel i området for barn som går til og fra skolen? Stiene i skogen blir brukt som skolevei. Det er derfor viktig å ivareta bilfrie stier gjennom skogen. Barna i området bruker naturen og skiløypene flittig, og det er viktig for deres utvikling og kontakt med naturen. Det er vesentlig å ha disse områdene i nærområdet. Legges det en vei forbi skolen, vil lysløypa bli ødelagt og adkomsten til skolen også.

- Det er uklart hvor adkomsten til området blir. Stadionveien er allerede overbelastet. Dette gjelder spesielt kjøring til og fra idrettsbanen. Bakken opp Stadionveien er svært glatt vinterstid. Med tanke på at dette er en skolevei, er det rart at dette ikke er tatt tak i fra kommunen. En vei forbi skolen vil for øvrig være svært bratt med de problemene det vil gi.

- Konsekvensutredning: Stiller spørsmål ved vurderingen av konsekvensutredning. En brannstasjon ved en barneskole og barnehage, må vel konsekvensutredes? Øvre vei mellom Langesund og Stathelle: Her er det stillestående trafikk i sommermånedene som følge av trafikk fra ferja. Burde ikke kommunen i større grad konsekvensutredes det de selv initierer?

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. Krav til konsekvensutredning er beskrevet i planbeskrivelsen.

Administrasjonens kommentar:

- Det er varslet en utvidet plangrense hvor brannstasjon blir plassert lenger sør og vest mot Sundbyveien og områdene ved skolen blir regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og friområde.
- Adkomstvei er vurdert i planprosessen. Statens Vegvesen får planforslaget til uttale under høring.
- Det er vurdert at planforslaget ikke utløser konsekvensutredning. Brannstasjonen er nå flyttet lenger vekk fra barneskolen.

20 Stathelle ski v/Pål Winberg, 16.03.2018

- Stiforbindelser: Ber om hensyn til anlegg/lysløype og parkering ifm byggeperiode, og hvordan blir det tenkt bevart i planområdet?

- Regner med at anleggene blir hensyntatt og er åpne i hele byggeperioden

- Ber om å bli varslet og orientert om alt som skjer med deres anlegg

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. Idrettslaget har vært involvert i planarbeidet ved flytting av lysløype.

Administrasjonens kommentar:

- Lysløype og kyststi må delvis legges om.

21 Karl Hagerup Nilssen, 16.03.2018

- Brannstasjon og barnehage nord i området vil ødelegge lysløypa og stier i området. En brannstasjon i nærheten av en barneskole virker ikke logisk. Brannstasjonen på Eik industriområde må kunne oppgraderes dersom brannstasjonen skal utvides.
 - Adkomstvei: Adkomsten til området må skje via Sundbyveien eller syd i området. En adkomst via Stadionveien vil føre til en overbelastning av denne, spesielt i bakken opp Eikeliveien.
 - Fortetting: Full utnyttelse av det nordlige området vil rasere det omfattende sti- og løypenettet, og føre til at skolen mister uteområdet i undervisningen. Denne delen av planområdet må få bli som den er.
 - Stiforbindelser: Kyststien må bevares eller legges om.
- Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.*

Administrasjonens kommentar:

- Brannstasjonen er flyttet lenger sørvest, inntil Sundbyveien. Lysløypa må delvis legges om. Stier er hensyntatt i planforslag
- Det har vært en vurdering av ulike avkjøringsløsninger i planprosessen. Statens Vegvesen må ta stilling til om foreslått adkomst og kryssløsning er akseptabel
- Området i nord er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og friområde.

22 Marianne Garstad, Vesteråsveien 23, 19.03.2018

- Feil informasjon i varsel: korrektur av varsel om oppstart
 - Friområde: Flotte tur og skogsområder som vil bli ødelagt. Skole og SFO i umiddelbar nærhet som flittig benytter område til tur. Viktig ressurs for en skole.
 - Stiforbindelser: Kyststi, turstier og lysløype går i det i eller i nærheten av det aktuelle område og bør bevares.
 - Folkehelse: viktig med nærhet og tilgjengelighet for å ikke ekskludere befolkningsgrupper
- Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.*

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan. Det vil dermed foretas et «bytte» av areal. Område som i arealdelen er avsatt til friområde vil bli regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (brannstasjon). Arealdelen har avsatt et område nord i planområdet til offentlig eller privat tjenesteyting. Deler av dette området vil bestå som tjenesteyting, med skole, barnehage og omsorgsboliger. Resten av området (sør for veien som vist i planforslaget) vil bli regulert til friområde. Høring vil avdekke om dette erstatningsarealet er tilstrekkelig.
- Traséen til lysløype og kyststi må delvis legges om som følge av planforslaget

23 Bent Ninnis Larsen, 03.04.2018

- Feil informasjon i varsel: Tydelig feil dato i merknaden, denne er 30.07.2013
 - Gnr/bnr 27/519 er LNF område med ankomst mellom 25/390 og 25/391
 - Ønsker presisering og drøfting av forslag
- Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. Planforslag gjennomgått i nabomøte.*

Merknader etter nabomøte august 2018:

24 Vesteråsveien 23/25/27/29/31/33/35/37/39/41/43/45/47/53, 27.08.2018

- Ønsker oversendt relevante informasjon så fort denne er tilgjengelig
 - Tilrettelegging for godt bomiljø: ønsker et høyt nivå på utbyggingen. Vurdere om det tas nok avstand til eksisterende boliger i Vesteråsveien.
 - Stiforbindelse: Foreslår alternativ rute til kyststien som nærmeste nabo til boligene i Vesteråsveien
 - Kjøp av areal: Interesse fra beboerne å kjøpe tilleggsareal mellom nytt og gammelt boligfelt
 - Avstand til nabobebyggelse: Ble lovet at det ville bli et «grønt belte» mellom bebyggelse i Vesteråsveien og nytt felt.
 - Beslutningsprosess/saksgang: beboere i Vesteråsveien registrerer at det ble politisk vedtatt å bygge 70 – 100 boenheter. Planen viser mye mer enn dette, har Bamble nødvendig befolkningsvekst til dette? Og hvorfor er ikke tidligere vedtak hensyntatt?
- Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. Størrelsen på utbyggingen ble endret etter innspill fra fylkeskommunen om høy boligtetthet langs bybåndet.*

Administrasjonens kommentar:

- Beboerne vil få tilsendt planforslaget når det blir lagt ut på høring. Viser ellers til planprosessen.
- Det er lagt opp til en byggegrense på 8 m, administrasjonen innstiller på 4. Terrenget tilsier imidlertid at det ikke er mulig å bygge så tett på der det er bratt. Bestemmelsene tillater ikke store terrengbearbeidelser og skjæringer.
- Det skal bygges tett i bybåndet, det er krav til minimum 2 boenheter per daa, i tillegg går en del av friområde bort til brannstasjon (det foretas imidlertid et «bytte» med et område i nord), dermed er det viktig å bygge tett.

25 Inge Ribland Nilssen, Snarveien 4, 28.08.2018

- Ønsker tilsendt kopi av rapporter
- Flott at lekeareal ved skole bevares

Kommentar: Fikk tilsendt rapportene 29.08.2018.

26 Rune Setalid, Vesteråsveien 14, 29.08.2018

- Angående boliger på friareal i Vesteråsveien. Dette ble tatt opp med kommunen i 2007 og det ble gitt klart svar om at dette var friareal og ikke egen tomt.

Kommentar: dette arealet reguleres til lek i endelig planforslag

27 Bjørn Vidar Fuglset, 29.08.2018

- Gang-/sykkelvei fra Bunestoppen til Vesteråsveien krever fartsdempende tiltak
- Friområde: Friareal i Vesteråsveien bør ikke inkluderes i planen. Avklart med kommunen at dette skal beholdes som grøntareal.
- Burde legges opp til pulttak for å utnytte utsikten mot sør
- Overvann: Overvannproblematikk ved felling av trær på Bunestoppen.
- Tetthet: Ønsker færre eneboligtomter da mye areal «forsvinner» til skråningene

Kommentar:

- Gang og sykkelvei får fartsdempende tiltak i form av bom, fastsettes dette i bestemmelsene
- Estetikk: planforslaget bestemmer ikke takform.
- For resterende punkter se gjennomgang av gjentakende tema

Administrasjonens kommentar:

- Fartsdempende tiltak er en sak som tas uavhengig av reguleringsplanprosess
- Det tillates saltak, flate tak og pulttak
- Det er stilt krav til håndtering av overvann i bestemmelsene
- Det er i bestemmelsene lagt opp til eneboligtomter og tomter til tomannsboliger. Illustrasjonsplanen viser 11 eneboligtomter og 4 tomter til tomannsboliger. Vestsiden av byggefeltet reguleres til konsentrert bebyggelse, trappeblokker, rekkehus og flermannsboliger.

28 Jan August Bolstad, 30.08.2018

- Stiforbindelse: Dersom kyststien trekkes høyere opp enn forslag presentert på nabomøte den 28.08.2018 vil den få en flott utsikt mot Eidangerfjorden.

Kommentar: innspillet er registrert

29 FAU Stathelle barneskole v/Martin Einarson Waag, 09.09.2018

- Avkjøring: bekymring at det er felles avkjøring med skolens parkering. Støtter ikke denne ekstra belastningen. Ønsker informasjon om hvilke alternative avkjøringer som er vurdert.
- Skolevei: den nye adkomstveien vil krysses av elevene ved skolen. Må tilrettelegges med overganger, kulverter og veibredde som tilsier plass til eget gangfelt.
- Byggeperiode: Anleggstrafikk er en generell bekymring, spesielt med tanke på barna/skolevei. Også bekymring for støyen som genereres i anleggsperioden.
- Brannstasjon/arealformål: Mener offentlig formål tjenesteyting nærme skolen er problematisk fordi det muliggjør bygging her i fremtiden.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema. På areal avsatt til tjenesteyting reguleres det en beskjeden utnyttelse. Dersom formålet skal benyttes til en større utbygging, må området reguleres på nytt.

Administrasjonens kommentar:

- Det er foretatt vurderinger av veiløsning i planprosessen. Statens Vegvesen må ta stilling til vegløsning og kryssløsning under høringen
- Krav til sikring i TEK17 skal følges under anleggsperiode. Administrasjonen forutsetter tett dialog mellom kommunen og Stathelle barneskole/FAU under anleggsperioden
- Brannstasjon skal ligge vest mot Sundbyveien. Offentlig eller privat tjenesteyting i nord er avsatt for skole, barnehage og omsorgsboliger

Varsel om utvidelse av plangrense:

30 Bamble kommune – næring, miljø og samfunnsutvikling, 03.06.2019

Miljøvernkonsulent påpeker at planområdet er vesentlig utvidet, og at utvidelse mot syd går mot lokale vann. Dette arealet er ikke konsekvensutredet. Rundt høydedraget ligger en hensynssone naturmiljø. Området er beskrevet med planstatus KP barskogvern. Mener det ikke er tilstrekkelig å foreslå et bygge mellom arealer, og det kreves en større utredning av natur og friluftsliv.

Kommentar: planområdet justeres slik at det ikke berører angitt hensynssone. Det er ikke en intensjon å regulere friområdet helt ned til Synken til utbyggingsformål – planområdet er satt stort for å kunne regulere inn trasé for gang- sykkelvei, som også er vedtatt i overordnet plan, samt å finne ny trasé for lysløype. Areal for brannstasjon og utbyggingsformål vil begrense seg til den nordlige delen av utvidelsen. Øvrig areal vil reguleres til friområde og turveier i tråd med gjeldende bruk. Det er gjennomført en utvidet kartlegging av naturmangfold.

Administrasjonens kommentar:

Høring vil avdekke om erstatningsarealet er tilfredsstillende, og om en kan godkjenne delvis omlegging av trasé til lysløype og kyststi.

31 Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 12.06.2019

- Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljøavdelingen ha innsigelse til planen.
- Fylkesmannen oppfatter endringen i planavgrensningen som et bytte av plassering i arealformål, og endringen synes fornuftig. Særlig positivt at barneskolen fortsatt får tilgang på tilgrensende friområder.

Kommentar: innspillet tas til etterretning

Administrasjonens kommentar:

Fylkesmannen får planforslaget tilsendt under høring og vil ha mulighet til å komme med uttalelse vedr. erstatningsareal.

32 Telemark fylkeskommune – plan og samferdsel, 21.06.2019

Er positive til den varslede utvidelsen.

- Avkjørsel: Detaljer rundt avkjørselen må vurderes nøye, spesielt med tanke på trafiksikkerhet. Ser at det er viktig å sikre et sammenhengende friområde for barn og unge. Sundbyveien er en viktig kollektivtrasé, og det må settes av nok areal til gang- og sykkelvei.

- Minner om regional plan for vannforvaltning. Det må vurderes om vannforekomstene Langesundsfjorden bekkefelt og Langesundsfjorden kan bli påvirket av tiltaket. I tillegg må Nordre Synken hensyntas som vannforekomst. Vann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på god økologisk og kjemisk tilstand.

- Ser behov for utvidet arkeologisk registrering. Budsjett vil ettersendes.

- Ber om at meldeplikten tas med i bestemmelsene.

Kommentar: Trafiksikkerhet og utvidelse av krysset vurderes av veiingeniør. Det skal settes av areal til gang og sykkelvei, og sikres sammenhengende friområder.

Registrering av vannveier og konsekvenser av avrenning fra er gjennomført. Krav til miljøprogram og miljøoppfølgingsplan i anleggs og driftsfasen skal sikre vannkvalitetene i området. Arkeologisk registrering er gjennomført.

Administrasjonens kommentar:

- Det er stilt krav til miljøprogram i rekkefølgekravene.
- Vedr. avkjørsel og kryssløsning: Planforslaget skal nå på høring. Statens Vegvesen vil få planforslaget til uttale.

33 Bamble kommune - barnetalsperson, 25.06.2019

Område for planlagt brannstasjon ligger rett ved barneskolen og i nærheten av en ny ungdomsskole. Alle barna bruker det aktuelle området til lek og friluftsmål. Utvidelsen påvirker barn og unge.

- Mener barn ikke har fått mulighet til å uttale seg i denne saken.
- Kan ikke se at det er tatt hensyn til barnetråkkregistreringen som ble gjort tidligere.
- Barnetalsperson er ikke involvert i prosessen.
- Flere har ikke mottatt varsel.
- Stiller seg kritisk til at planen ikke skal konsekvensutredes.

Kommentar: Møte avhold med barnetalsperson og rektor i etterkant av uttalelsen. Barns medvirkning og hensynet til barnetråkkregistreringen gjennomgått. Se kap. I planbeskrivelsen om Barn og unges interesser. Nytt varsel sendt ut.

Administrasjonens kommentar:

Høring vil vise om erstatningsarealet er tilfredsstillende.

34 Bamble kommune – næring, miljø og samfunnsutvikling, 03.07.2019

Miljørådgiver påpeker at kartlegging av naturmangfold er særlig viktig i dette området.

Konsekvensgrad av

tiltaket må belyses, og berørte arter må beskrives.

Planen berører nordre del av Synken. Her lever det rødlistede og sårbare arter. Det er svært viktig av

levevilkårene til artene og vannkvaliteten ivaretas.

Kommentar: Kartlegging av naturmangfold og av planforslagets påvirkning på vannmiljøet er gjennomført. I reguleringsplanen stilles det krav om miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, slik at sårbare arter og vannkvaliteten ikke berøres i anleggsfasen eller driftsfasen av brannstasjon og gang- og sykkelvei.

Administrasjonens kommentar:

Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av brannstasjon. Miljøprogram er et av rekkefølgekravene.

35 Skagerak Energi, 31.07.2019

Det blir behov for ny nettstasjon innenfor planområdet. I tillegg kan eksisterende høyspenningskabel komme i konflikt med utbyggingen.

Kommentar: Merknaden er tatt til etterretning. Merknaden følges opp med flere spørsmål for å avklare omfang og plassering av tiltakene.

Forlenget høringsfrist:

36 Bamble barneskole v/virksomhetsleder Gro Lien, 03.10.2019

- Friområde: Misliker sterkt at planen nå omfatter større deler av friområdet. Dette brukes til fritt lekeområde, turdager og uteundervisning for både skole og SFO.

- Avkjøring: anser avkjøringen som meget trafikkfarlig, som skal kombinere adkomst til boligfelt, utkjøring fra brannstasjon og bringing/henting av barn.

- Ny adkomstvei: deler skogsområdet i to, dette er uheldig. Kan hende skolegården må gjerdes inn. Ønsker at veialternativene skal sees på igjen.

- Lekeareal: mener den nordligste delen, som avsettes til offentlig tjenesteyting, ikke er egnet og dermed ikke kan kompensere for det friområdet skolen mister.

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema

Administrasjonens kommentar:

Høring vil vise om erstatningsarealet er tilfredsstillende, og om Statens Vegvesen godtar kryssløsningen i SKV1. Utrykning fra brannstasjon kan være utfordrende.

37 FAU Stathelle barneskole, 03.10.2019

- Avkjørsel: Sterkt kritisk til løsning for veiforbindelse og felles avkjørsel med brannstasjonen

- Ny adkomstvei: deler inn naturområder på en uheldig måte. Hvorfor ble alternativene lagt på is?

- Lekeareal: kompensasjon ikke god nok, da FAU mener dette er kupert og lite egnet

- Brannstasjon: plassering av denne i dette flotte området som er så mye brukt kan ikke FAU forstå. Hvorfor ikke ta i bruk eksisterende næringsområder?

Kommentar: Se gjennomgang av gjentakende tema.

Administrasjonens kommentar:

Høring vil vise om erstatningsarealet er tilfredsstillende, og om Statens Vegvesen godtar kryssløsningen i SKV1.

Rådmannens vurdering

Planforslaget svarer ut formålet med planen, som er å legge til rette for et nytt boligområde. Planen regulerer også en ny brannstasjon, ny infrastruktur og arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage. Planen ivaretar friområder og stiforbindelser og legger til rette for rekreasjon og friluftsliv.

Planen følger føringer i Kommuneplanens arealdel hvor området 65-5 er avsatt til bebyggelse og anleggsformål – framtidig og offentlig eller privat tjenesteyting – framtidig. Planforslaget legger opp til boliger og fortetting i bybåndet, som er i henhold til føringene i ATP Grenland.

Miljøkonsekvenser

Lysløype og kyststi vil bli delvis lagt om som følge av planforslaget. Store friområder samt tustrier er ivaretatt i planforslaget.

Økonomikonsekvenser

Kostnader ved gjennomføring av plan.

Andre konsekvenser

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan. Det foretas bytte av areal, avsatt friområde reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting, mens området i nord som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting delvis blir regulert til friområde, resten forblir offentlig eller privat tjenesteyting.

Kryssløsningen SKV1/Sundbyveien er utfordrende pga. lokalisering av brannstasjon og utrykning.

Konklusjon

Planforslaget anbefales og legges ut på høring.