

Bamble kommune

## Planbeskrivelse

### Detaljregulering for Slåttnes nord

PlanID 424

02.12.2024, revidert 20.04.2026

Forslagsstiller: Bamble kommune, Eiendomsavdelingen



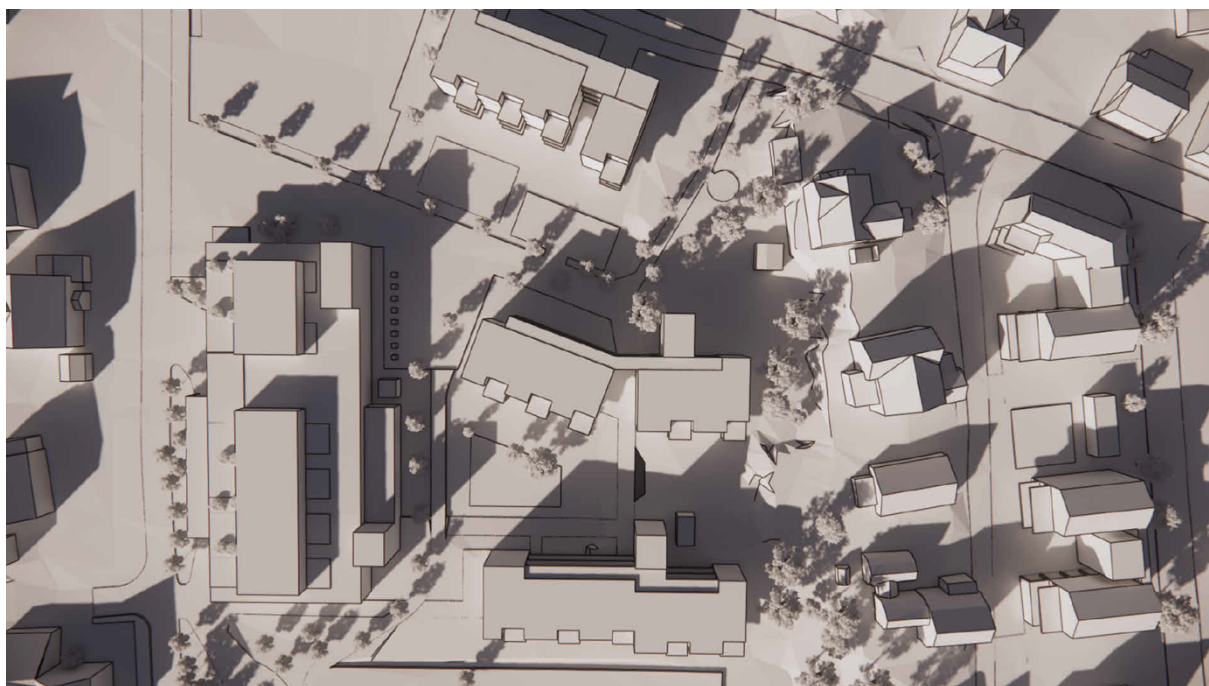
## Innhold

1. Sammendrag	s. 3
2. Planprosess	s. 4
3. Planstatus og rammebetingelser	s. 4
4. Beskrivelse av planområdet	s. 7
5. Eiendomsforhold	s. 15
6. Beskrivelse av planforslaget	s. 16
7. Vurdering av behov for konsekvensutredning	s. 26
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	s. 26
9. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	s. 32
10. Avsluttende oppsummering	s. 35
11. Vedleggsliste	s. 35

# 1 Sammendrag

Forslagsstiller for detaljregulering for Slåttnes nord er Eiendomsavdelingen i Bamble kommune. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av kommunal eiendom, med bygging av ny dagligvareforretning og boliger på tidligere skoleområde. Planforslaget skal samtidig ivareta andre hensyn og arealbruksinteresser – bl.a.:

- Utbedring av trafikk- og parkeringsforhold – med særlig fokus på sikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter
- Ivareta mulighet for utvikling av idrettsanlegg, parkanlegg, grønnstruktur og gangforbindelser
- Ta hensyn til eksisterende boliger og virksomheter i og inntil området



Figur 1 - Sol/skygge-studie, 21.03. kl.1500

Planlagt arealbruk og avgrensning av planområdet samsvarer med føringer i gjeldende kommuneplan, sist revidert 28.01.2026. Reguleringsplanen vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning. Oppstartmøte om plansaken ble avholdt 06.06.2023. I referat etter møtet konkluderes det bl.a. med at trafikkstøy, terrengstabilitet og trafikkforhold er viktige planfaglige tema. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller som plankonsulent. Det er innhentet fagbistand til vurdering av trafikkforhold, støyvurdering og vurdering av områdestabilitet.

I løpet av planprosessen har forslagsstiller vært i dialog med naboer og med relevante/berørte virksomheter og instanser, jfr. pkt. 2.

Planforslag for Slåttnes N ble 05.09.2024 overlevert for kommunal behandling. I kommunens behandling 16.10.2024 (Hovedutvalg for Samfunn, sak 82/24) ble det vedtatt at planforslaget måtte omarbeides, før det kunne legges ut til off. ettersyn/behandles på nytt.

## 2 Planprosess

### 2.1 Formell prosess / utarbeiding av planforslag

Planprosessen er gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovens krav:

1. Planinitiativ, oversendt til Bamble kommune, 04.05.2023
2. Formelt oppstartmøte for plansaken, 06.06.2023
3. Varsling om oppstart av planarbeid, 17.06.2023
4. Vurdering av merknader
5. Utarbeiding av utkast og konseptskisser
6. Utarbeiding av fagrapporter – akustikk (støy), terrengstabilitet, trafikkvurdering
7. Løsninger for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samarbeid med Kommunalteknikk og veikonsulent
8. Utarbeiding av planforslag
9. Presentasjon i kommuneadministrasjonen, 22.04.2024
10. Bearbeiding av planforslaget
11. Overlevering for kommunal behandling, 05.09.2024
12. Politisk behandling i samfunnsutvalget 16.10.2024
13. Bearbeiding av planforslaget
14. Overlevering for kommunal behandling 2026

### 2.2 Dialog og medvirkning

Dialog og medvirkning er ivarettatt på følgende måte:

1. Befaring/møte med beboer i Bambleveien 18, 04.07.2023
2. Internt planforum i kommuneadministrasjonen 20.10.2023
3. Møte i Samfunnsutvalget 22.11.2023
4. Møte med representant for COOP, 09.01.2024
5. Møte med elevrådet, Langesund Barneskole 12.01.2024.
6. Dialog med representant for Langesund legesenter
7. Møte med Langesund Idrettsforening, 27.02.2024
8. Presentasjon i kommuneadministrasjonen, 22.04.2024
9. Planforum kommune/fylkeskommune, 15.05.2024

Det har i perioden etter 15.05.2024 vært ytterligere møter og dialog mellom forslagsstiller og Langesund Idrettsforening – ifm. etablering av snuplass på idrettsforeningens eiendom. Det er inngått avtale mellom forslagsstiller og Idrettsforeningen om løsningen som vises i planforslaget.

### 2.3 Åpent møte

Det tas sikte på et åpent drøftings-/orienteringsmøte ifm. offentlig ettersyn av planforslaget.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### **3.1 Statlige planretningslinjer**

Statlige retningslinjer nevnt nedenfor vurderes som aktuelle/relevante for plansaken. Forholdet mellom retningslinjene og planforslaget er omtalt i beskrivelsens pkt. 8.

- 3.1.1 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 24.01.2025
- 3.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 20.12.2024
- 3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 13.09.2019
- 3.1.4 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T\_5/99B
- 3.1.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021
- 3.1.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

### 3.2 Regionale planer

Regionale planer nevnt nedenfor vurderes som aktuelle/relevante for plansaken. Forholdet mellom retningslinjene og planforslaget er omtalt i beskrivelsens pkt. 8.

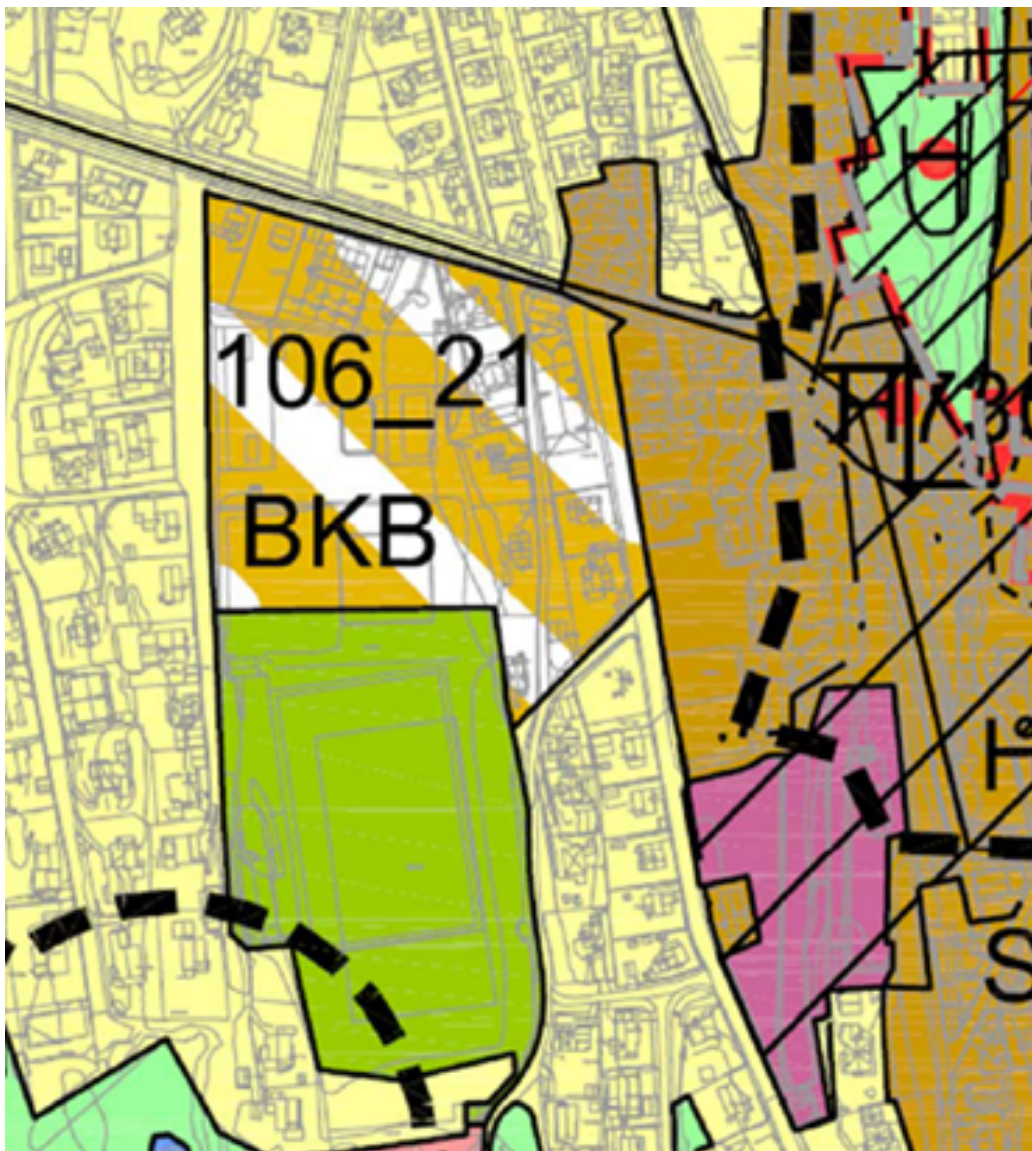
#### 3.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

### 3.3. Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, ikrafttredelsesdato 15.12.2022, er planområdet vist som «område 106\_21», med arealbruk «kombinerte bygge- og anleggsformål: bolig, sentrumsfunksjoner».

I kommuneplanens bestemmelser, revidert 28.01.2026, kreves det i pkt. 4.4 utarbeidelse av en samlet/felles reguleringsplan for hele område 106\_21 (gjennomføringszone).

Bestemmelsene til kommuneplanen krever at hensyn til kulturmiljøet (NB-område) i Langesund må ivaretas ifm. utvikling/utbygging.

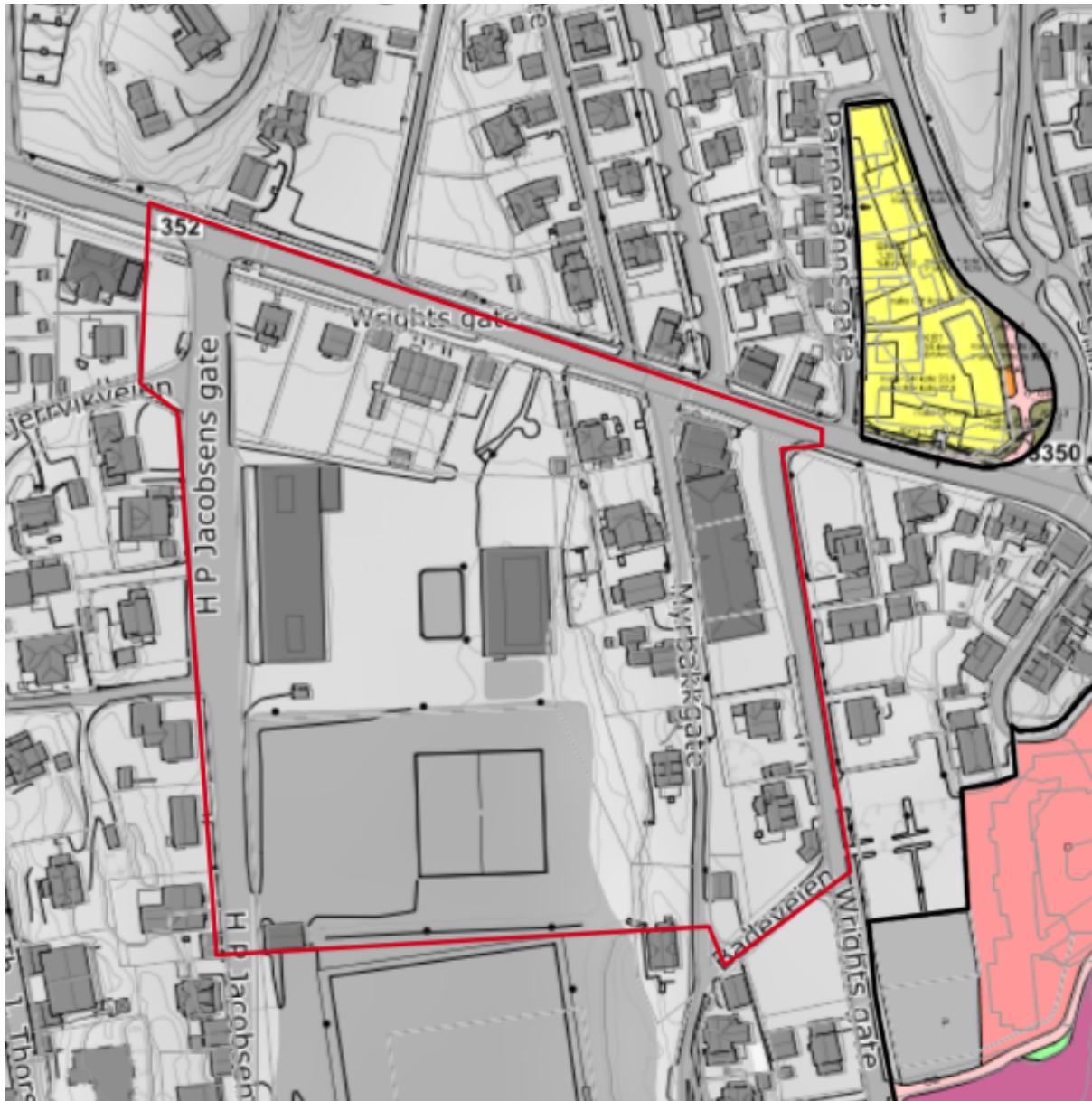


Figur 2 – Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

### 3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

- Gjeldende reguleringsplan for Langesund sentrum, vedtatt 04.04.2013, er avgrenset ved kommunehuset/kommunehusets P-plass, sørøst for planområde Slåttnes nord
- Gjeldende reguleringsplan for Lilletorget, vedtatt 08.12.2016, er avgrenset på nordside av Bambleveien, nordøst for planområde Slåttnes nord.



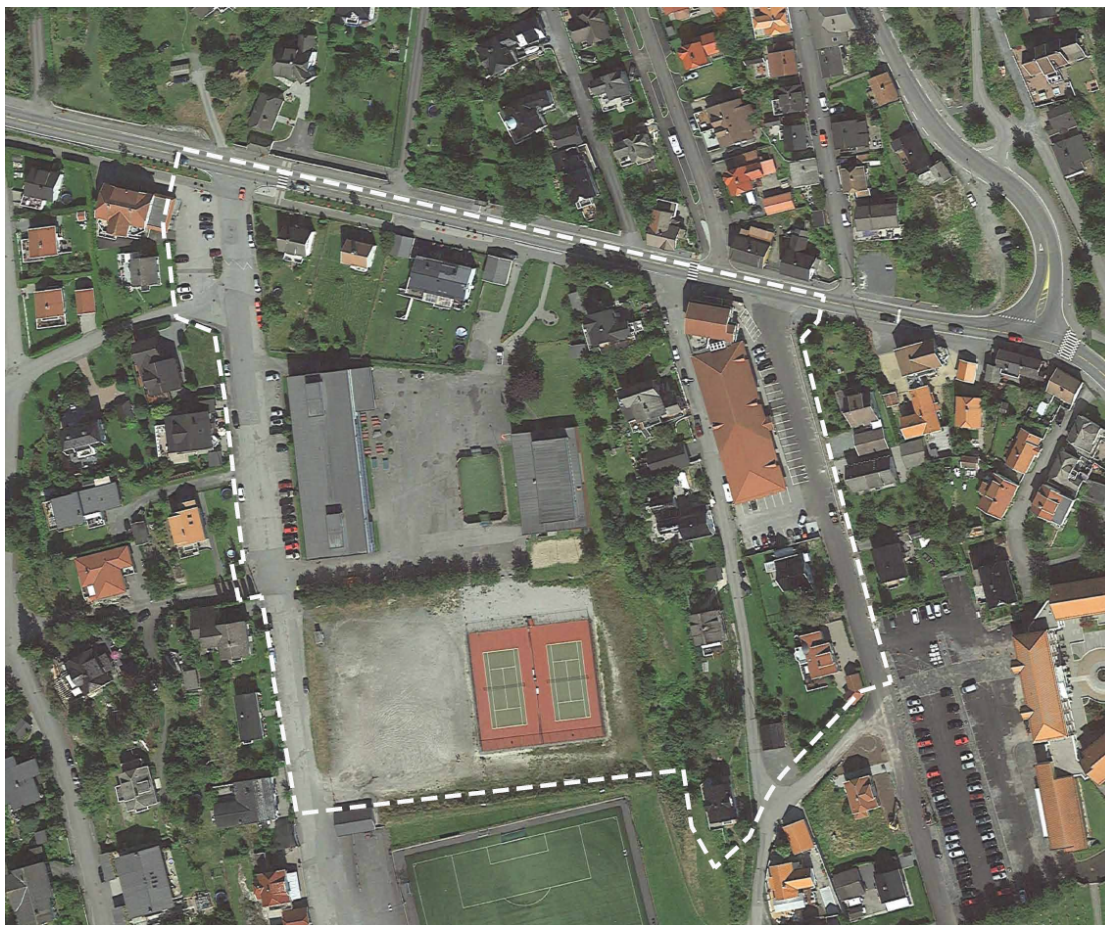
Figur 3 – Planområde Slåttnes nord omfattes ikke av gjeldende reguleringsplaner

## 4 Beskrivelse av planområdet

### 4.1 Beliggenhet, utstrekning og avgrensning

Planområdet ligger i/inntil Langesund sentrum, nordvest for Kommunehuset. Planområdet har utstrekning ca. 34 daa. Avgrensning av planområdet er gjort på følgende måte:

- Nord - i senter av FV 352 Bambleveien
- Øst – i eiendomsgrenser langs østside av Wrights gate og langs nordside av Badeveien
- Sør – i eiendomsgrense mot gbnr. 106/441 (Badehusv.1) og nordside av fotballbane (Slåttnes)
- Vest – i eiendomsgrenser vest for H. P. Jacobsens gate, og vestside av P-plass ved Langesund legesenter (gbnr. 106/1067 og del av 106/568)



Figur 4 – flyfoto med avgrensning av planområdet

### 4.2 Arealbruk i planområdet

Dagens arealbruk i planområdet er sammensatt:

- Skoletomta (tidligere ungdomsskole – bygget i 1969), med utomhusareal og bygningsmasse som «ligger brakk», etter at skolen ble flyttet i 2021.
- Etablert småskala boligbebyggelse langs FV 352 Bambleveien, Myrbakkgate, Wrights gate
- Dagligvareforretning (Coop), mellom Myrbakkgate og Wrights gate, nordøst i planområdet
- Parkering for Langesund legesenter, inntil kryss Bambleveien/H. P. Jacobsens gate.
- Idrettsanlegg, med tennisbaner og parkeringsplass, sør for skoletomta
- Park-/grøntanlegg og gangforbindelse nordøst/øst i planområdet
- Del av kommunale veier H.P. Jacobsens gate, Myrbakkgate, Wrights gate
- Del av FV 352 Bambleveien

#### 4.3 Arealbruk omkring planområdet

Sør for planområdet ligger Slåttnes idrettsanlegg, med fotballbane, klubbhus mm. Sørøst for planområdet ligger Kommunehuset, med tilhørende parkeringsplass. Arealene som omgir planområdet domineres ellers av småskala boligbebyggelse.

Planområdet ligger inntil Langesund sentrum, og i gangavstand fra fri-/rekreasjonsområder i Krogshavn.

#### 4.4 Stedets karakter

«Enhetlige områder» med tettstilt, småskala trehusbebyggelse og trange gateløp kjennetegner Langesund. Eksisterende skoleområde og idrettsanlegg avviker fra «stedets karakter», med sine store, åpne uterom og relativt store bygg med flate tak.

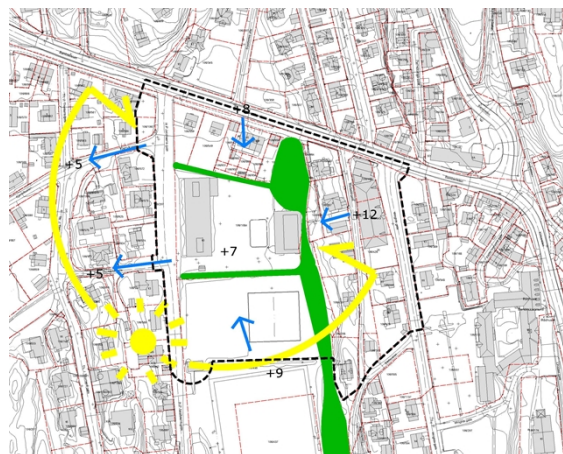


Figur 5 – bebyggelsesstruktur og arealbruk i bygg (oransje = bolig, blå = tjenesteyting/forretning)

#### 4.5 Landskap og grønnsstruktur

Planområdet ligger åpent og solrikt. På Skoletomta og på tennisbane/parkering i sør er terrenget tilnærmet flatt, og ligger på ca. kote +7. I østre del av planområdet reiser terrenget seg opp til boligeiendommene i Myrbakkgate, som ligger på kote +12/+13. Vest for planområdet faller terrenget ned til sjøen (Krogshavn).

Grønnsstruktur i området utgjøres av parkanlegg og terrengskråning øst i planområdet – og av private hageanlegg. En rekke løvtrær danner skille mellom skoleområdet og tennisbane/parkering. Det er plantet trær langs Bambleveien. Skoleområde og idrettsanlegg er i hovedsak opparbeidet med harde/asfalterte flater og kunstgress – jfr. figur 4 og 6.



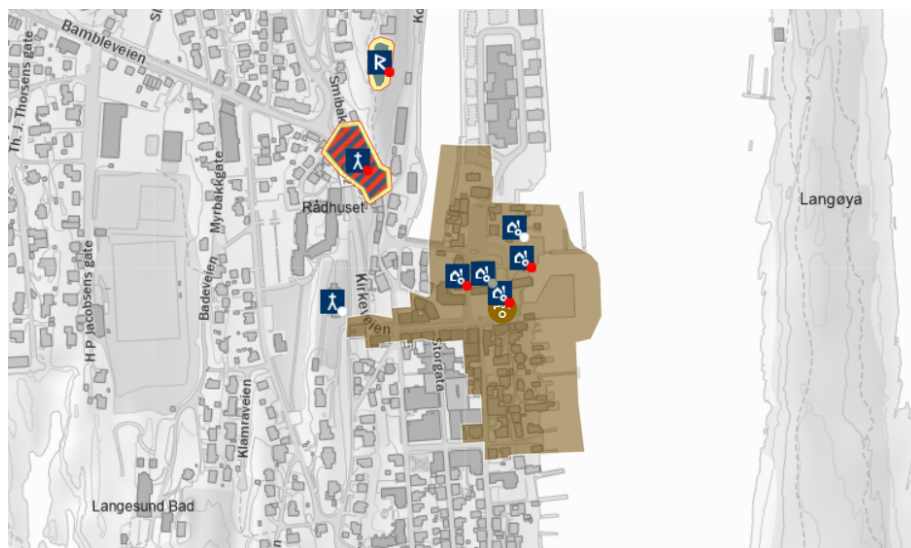
Figur 6 – prinsippkisse terrengform/avrenning, solforhold og grønnsstruktur

#### 4.6 Kulturminner og kulturmiljø

På Riksantikvarens kartside «Askeladden.no» er del av sentrumsområdet i Langesund avmerket som et «NB-område», der hensyn til bygnings- og kulturmiljø skal vektlegges spesielt. Området omtales med følgende:

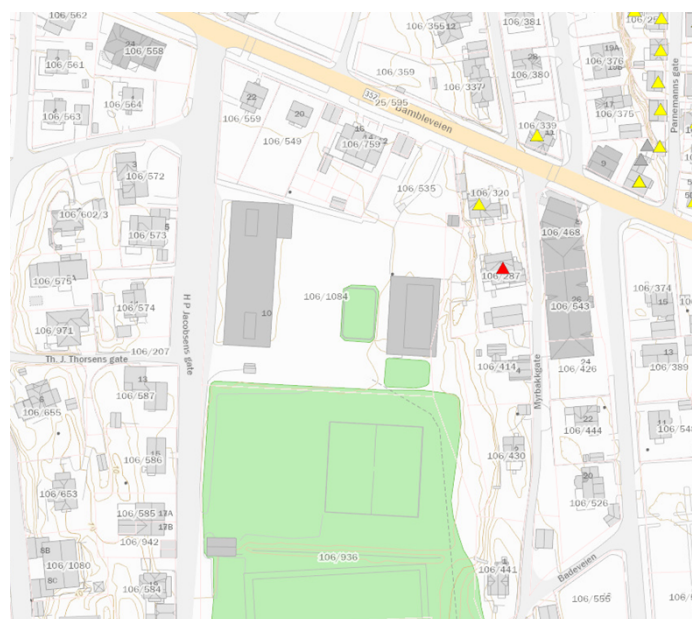
*«Byen er et godt eksempel på et sted med svært lang historie hovedsakelig knyttet til sjøveis transport, og som fikk endrede forutsetninger for næringen gjennom tidende. Utviklingen stagnerte med slutten av skutetiden, og byen som står i dag er et bilde av en by fra denne perioden. Områdene i den sentrale delen av sentrum rundt torget vitner om denne utviklingen, og er derfor et kulturhistorisk miljø av nasjonal interesse.»*

Riksantikvarens kartside viser også fredete bygg og arealer i og omkring sentrumsområdet, jfr. figur 7a. Riksantikvarens registreringer har beliggenhet utenfor planområdet Slåttnes nord.



Figur 7a – kartutsnitt fra Askeladden.no

På Miljødirektoratets kartside <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/> er to boliger i Myrbackgate (innenfor planområdet) registrert som bygninger fra før 1900 (SEFRAX), jfr. figur 7b.



Figur 7b – kartutsnitt fra Miljøatlas

#### 4.7 Naturverdier

Miljødirektoratets kartside «Naturbase.no» viser viktige naturområder kalkmark, bekkedrag og bløtbunnsområde i arealer som ligger utenfor planområde Slåttnes nord – jfr. figur 8.



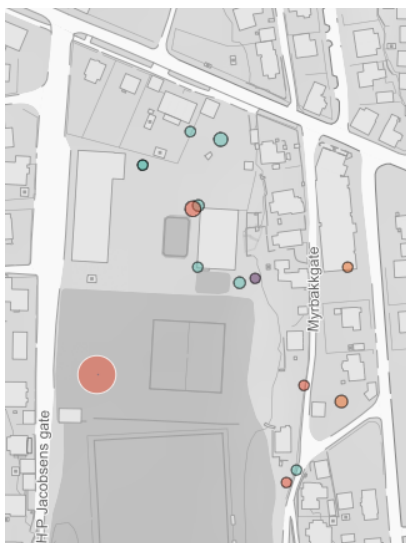
Figur 8 – kartutsnitt fra naturbase.no

Artsdatabankens kartside «artskart.no» viser registreringer av «rødlistearter innenfor planområde Slåttnes nord:

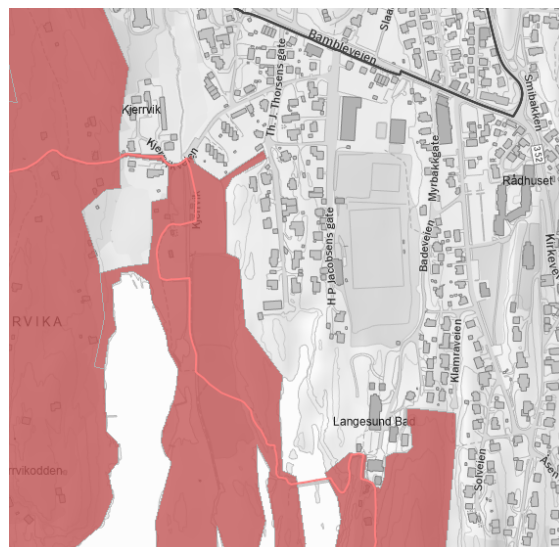
1. Grønnefink (rødlistet, sårbar) – registrert på p-plass sørvest i planområdet (2018)
2. Fiskemåke (rødlistet, sårbar) – registrert i skolegård (2009)
3. Hvitrot, karplante (rødlistet, sårbar) – registrert inntil Myrbakkgate (2020)
4. Blåbringebær (rødlistet, nær truet) – registrert i Badeveien 1 (1994)
5. Åkermåne (rødlistet, nær truet) – registrert i Wrights gate 24 (2022)

Samme kartside viser også registrering av 6 livskraftige arter, og registrering av 1 fremmedart:

1. Spansk kjørl (fremmedart, svært høy risiko) – vest for Myrbakkgate 4 (2018)



Figur 9 – kartutsnitt fra artskart.no.  
Rødlistearter = rød. Fremmedart = lilla.  
Livskraftig = grønn



Figur 10 – kartutsnitt fra «Naturbase.no»,  
svært viktige friluftsliv-områder

#### **4.8 Rekreasjon og friluftsliv**

På Miljøverndirektoratets kartside er «Kartlagte friluftsliv-områder» sør og vest for planområdet (Kjerrvikodden, Krogshavn, Langesund Bad) alle gitt områdeverdi «svært viktige friluftsområde». Gangforbindelse til disse områdene passerer gjennom planområde Slåttnes nord. Idrettsanlegget på Slåttnes, eksisterende skolegård (med ballbinge) og parkanlegg (nordøst i planområdet) vurderes også å være av positiv verdi/betydning for rekreasjonstilbudet i området.

#### **4.9 Landbruk**

Planområde Slåttnes nord omfatter ikke landbruksareal eller dyrkbar mark.

#### **4.10 Trafikkforhold**

Dagens trafikk situasjon i planområdet er kort oppsummert i pkt. 1-5 nedenfor. Det vises til nærmere omtale i vedlagt notat med trafikkvurdering.

##### 4.10.1 Kjøreveier

FV 352 Bambleveien går langs planområdets nordre grense. Veien er forkjøringsvei med fartsgrense 40km/t og ÅDT ca. 5.800 på strekningen gjennom planområdet.

Kommunale veier H.P. Jacobsens gate, Myrbakkgata og Wrights gate går sørover fra Bambleveien, gjennom planområdet.

- H. P. Jacobsens gate er skiltet med fartsgrense 30 km/t. Gata er bred/utflytende, uten fortau. Det parkeres i stor grad langs/inntil gata.
- Myrbakkgate er smal. Gata er skiltet med enveiskjøring sørover fra Bambleveien. Det parkeres stedvis langs gata. Det er etablert varelevering for dagligvareforretning i nordre ende av gata (kryssområdet mot Bambleveien).
- På vestsiden av Wrights gate er det etablert parkering for dagligvareforretning. Denne løsningen medfører kundetrafikk som manøvrerer/rygger ut i den kommunale veien.

##### 4.10.2 Gangforbindelser i planområdet

Det er etablert fortau/GS-vei på begge sider av Bambleveien – og to fotgjengerkryssinger på strekningen langs planområdet.

Det er etablert fortau langs østsiden av Wrights gate. Det er ellers ikke opparbeidet fortau langs de kommunale veiene i planområdet.

##### 4.10.3 Kjøreatkomst og parkering

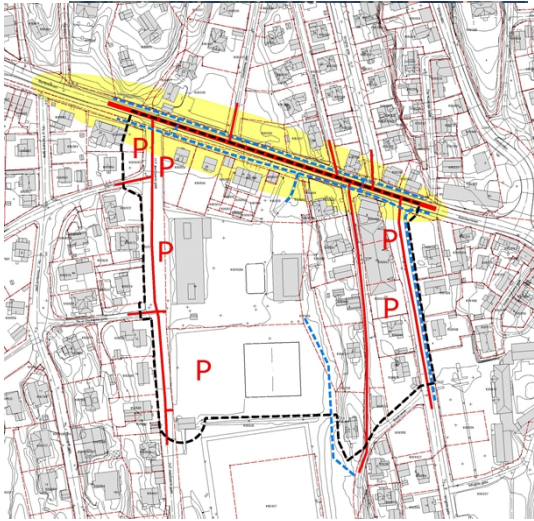
Avkjøringsruter til boliger i Bambleveien 12-18 og Myrbakkgate 8 er etablert med kryssing over gangvei – og på en måte som medfører rygging i gangvei/fylkesvei.

Varelevering for eksisterende dagligvarehandel medfører rygging i Myrbakkgate.

Etablert parkering ved eksisterende dagligvarehandel medfører rygging i Wrights gate.

Sidearealer langs H. P. Jacobsens gate og areal vest for tennisbaner nyttes til parkering.

Etablert parkeringsløsning ved Langesund legesenter og skoletomta medfører rygging i H. P. Jacobsens gate.



Figur 11 – Prinsippskisse, dagens situasjon. Vei (rødt), gangforbindelse (blå stiplet), parkering (P) og støy (gul)

Figur 12 – registrerte trafikkulykker, Vegvesenet

#### 4.10.4 Kollektivtrafikk

Det er bussholdeplasser (kantstopp, rute M1) i begge retninger i Bambleveien – i/inntil planområdet.

#### 4.10.5 Trafikksikkerhet / ulykker

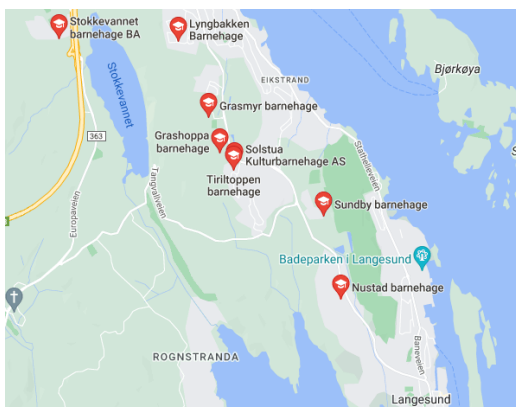
På Vegvesenets innsynsside *vegvesen/trafikk/kart* er det siden 1999 registrert 9 trafikkulykker i planområdet. Jfr. figur 12.

- Syv ulykker skjedde i FV 352 Bambleveien, og to i H.P. Jacobsens gate
- Fire av ulykkene involverte kun 1 bil (utforkjøring på rett strekning)
- Fire av ulykkene involverte myke trafikanter

#### 4.11 Barns interesser / sosial infrastruktur

Planområdet vurderes å være relevant mht. barns interesser:

- Eksisterende skolegård (med ballbinge) er pr. nå et egnet sted for lek og ballspill.
- Adkomst til Slåttnes idrettsanlegg (som ligger i/sør for planområdet) passerer gjennom planområdet – både langs H.P Jacobsens gate i vest – og via stiforbindelser øst i planområdet.
- Skolevei til Langesund barneskole og til ungdomsskole på Grasmyr passerer gjennom planområdet (på GS-vei og fortau langs Bambleveien).
- Nærmeste barnehager er Nustad og Sundby, jfr. figur nedenfor



Figur 13 – barnehager

#### 4.12 Grunnforhold

På NGUs kartside «løsmassekart» inngår planområdet i areal der grunnen består av fyllmasser, jfr. figur nedenfor. På kartside «NVE Atlas» inngår planområdet i areal «Aktksomhet marin leire», jfr. figur nedenfor. Notat med vurdering av områdestabilitet følger vedlagt. Vurderingen konkluderer med at områdestabiliteten i planområdet er tilfredsstillende.



Figur 14 - NGU løsmassekart – fyllmasser (grå)



Figur 15 - NVE Atlas, Aktksomhetsområde marin leire

#### 4.13 Teknisk infrastruktur – vann og avløp

Ledningsnett for vann og avløp er etablert i grunnen under gater – og i grunnen under den tidligere skoletomta.

Planområdet har «tilsig» fra høyere liggende arealer i sør, øst og nord. Naturlig avrenning / flomvei på terreng går vestover ut av planområdet – i/via Kjerrvikveien / Th. J. Thorsens gate, og ned til sjø. Jfr. pkt. 4.5 og figur 6.

#### 4.14 Kraftforsyning

Nettstasjon står i dag inne i planområdet – ved nordøstre hjørne av skoletomta. I uttale til planvarsel uttrykker nettselskapet (Lede) at det er behov for oppføring av ny nettstasjon for å sikre tilstrekkelig strømforsyning til planlagt bebyggelse og anlegg.

#### 4.15 Støyforhold

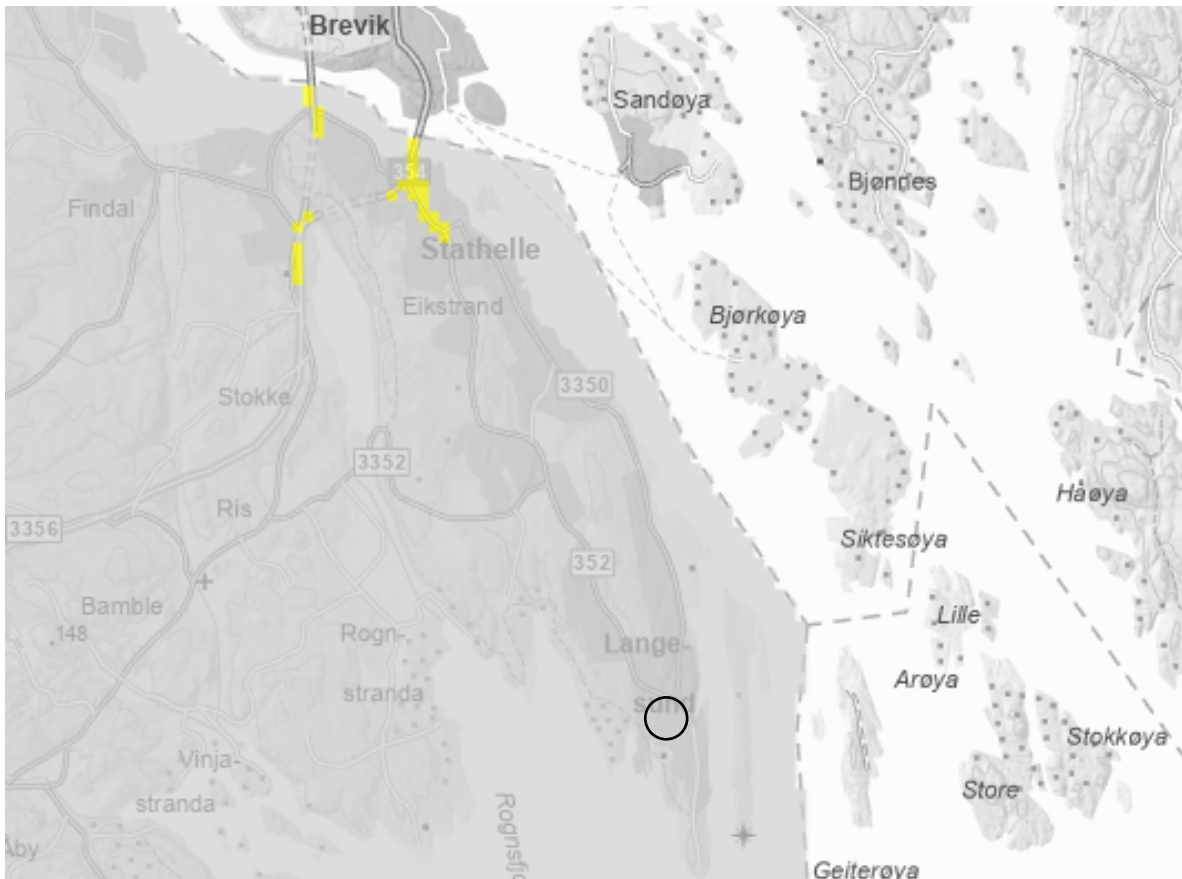
Areal lengst nord i planområdet – langs Bambleveien - ligger utsatt for trafikkstøy. Det vises til vedlagt støyvurdering.

#### 4.16 Luftforurensing

Fagbrukertjenestens luftsonekart (<https://www.miljodirektoratet.no/luftkvalitet-fagbruker?kommune=3813&underside=luftsonekart>) viser beregnet konsentrasjon av grovt og fint svevestøv:

*«Luftsonekart utarbeides som en del av T-1520, og brukes til å vurdere luftkvaliteten i arealplaner på bakgrunn av gule og røde soner.....Hovedregelen er at det ikke bør etableres boliger, skoler, barnehager, annen sårbar bebyggelse eller forurensende virksomhet innenfor rød sone. I gul sone bør man gjøre en nærmere vurdering av luftkvaliteten ved ny bebyggelse.»*

Luftsonekartet viser ikke gul eller rød sone i planområdet, jf. figur nedenfor.



Figur 16 - Fagbrukertjenestens luftsonekart. Planområdets beliggenhet markert på nedre del av kartutsnittet.

#### 4.17 Risiko og sårbarhet

Det vises til redegjørelse i vedlagt ROS-analyse.

#### 4.18 Analyser og utredninger

Ifm. planarbeidet er det innhentet fagbistand til utredning/kartlegging av

Støyforhold:	Akustikk Konsult AS, rapport 19.01.2024
Områdestabilitet:	GrunnTeknikk AS, rapport datert 08.02.2024
Trafikk:	Norconsult AS, rapport datert 05.12.2024

Rapportene følger som vedlegg til planforslaget.

Det bemerkes at utbyggingskonseptet som vises/ble lagt til grunn for vurdering av støy og områdestabilitet avviker noe fra utbyggingskonseptet som vises i foreliggende planforslag. Forslagsstiller anser likevel at vurderingene som er gjort – og føringene som er nedfelt i reguleringsplanen – er gyldige og tilstrekkelige.

## 5 Eiendomsforhold

Veigrunn i fylkesvei 352 Bambleveien - del av gbnr. 25/595 - eies av fylkeskommunen.

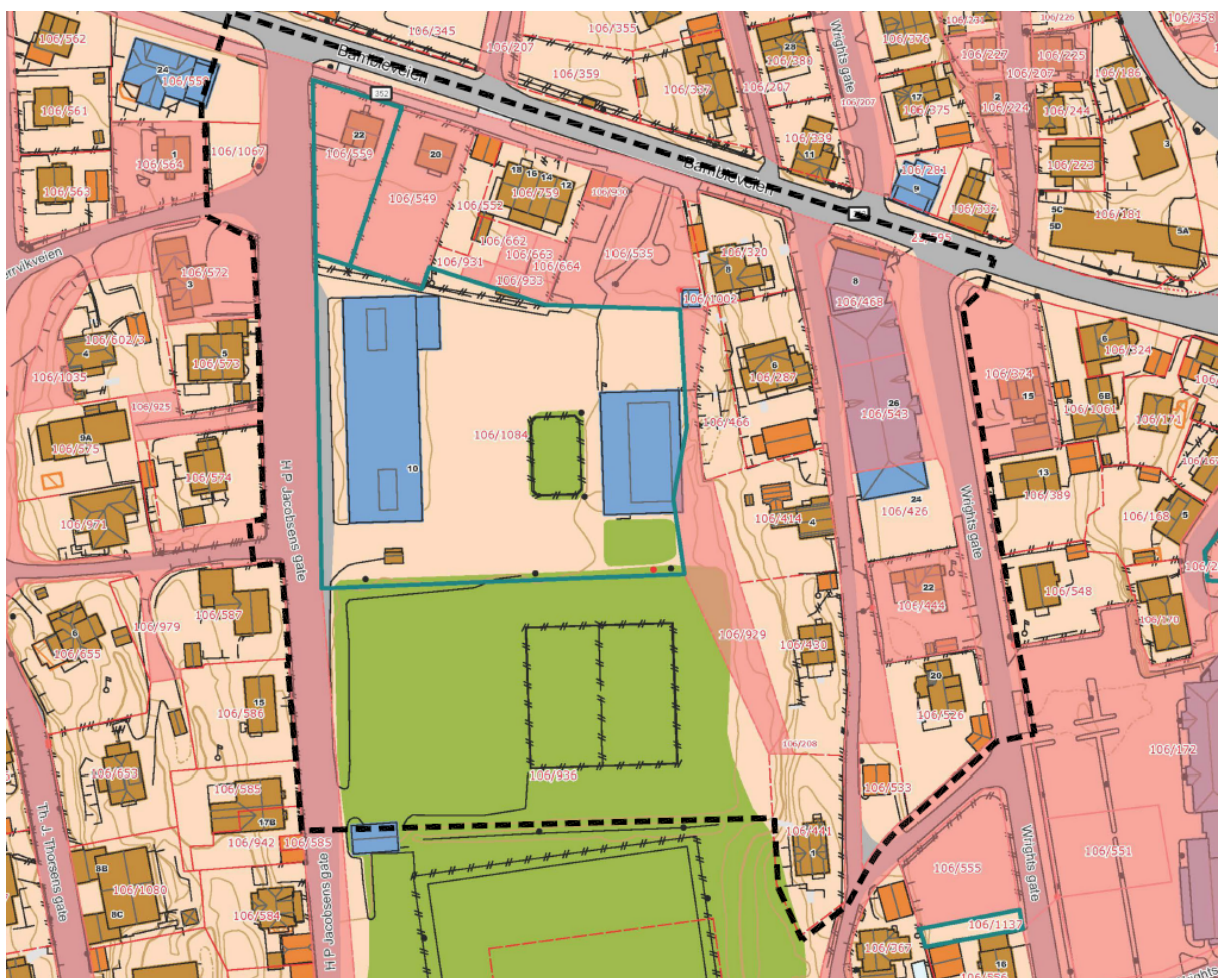
Bamble kommune er eier av den fraflyttede ungdomsskoletomta – gbnr. 106/1084, samt div. veiareal, grønnstruktur, bolig- og næringseiendommer i planområdet - jfr. rosafarget areal på kartutsnitt nedenfor.

Eiendommer langs Wrights gate som er i privat eie:  
gbnr. 106/526, 106/426

Eiendommer langs Myrbakkgate som er i privat eie:  
gbnr. 106/441, 106/430, 106/414, 106/466, 106/287, 106/320, 106/964, 106/533

Eiendommer langs Bambleveien i privat eie:  
gbnr. 106/759, 106/1067, 106/558, 106/662, 106/552, 106/931

Langesund idrettsforening er eier av idrettsanlegget - gbnr. 106/936



Figur 17 - Utsnitt fra kommunal kartside, med plangrense påført. Rosafarget areal eies av Bamble kommune. Skoletomta, gbnr. 106/1084, eies også av kommunen.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Arealbruk i planområdet

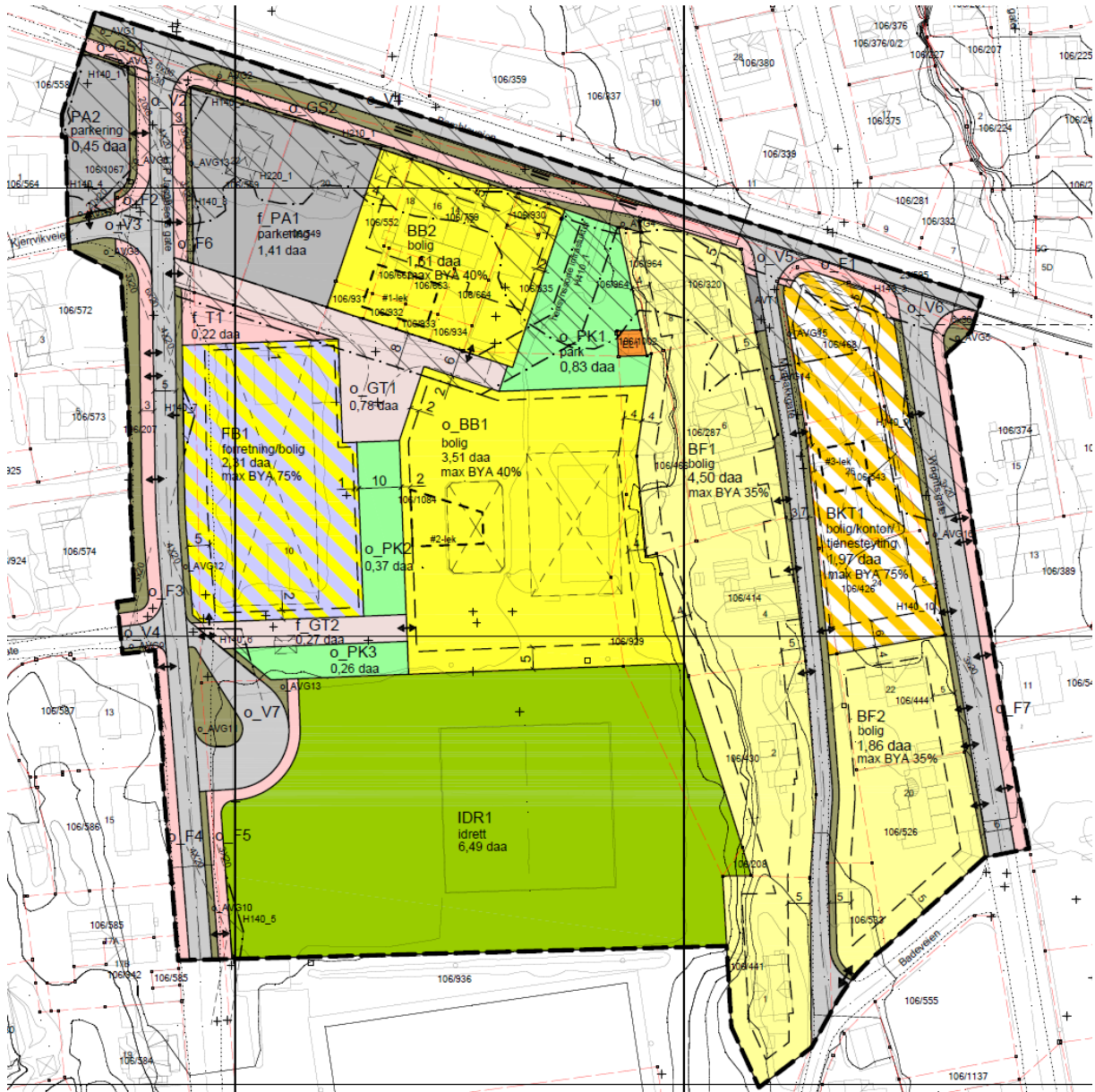
Planforslaget legger til rette for:

1. Ny dagligvareforretning med toppetg. med boliger – på skoletomta/kommunal grunn nordvest i planområdet. To tilstøtende boligeiendommer nyttes til etablering av kundeparkering.
2. Omregulering av eksisterende dagligvareforretning i Wrights gate– til kombinerte formål bolig/kontor/tjenesteyting.
3. Boligkompleks med ca. 30 leiligheter og felles P-anlegg på resterende del av skoletomta.
4. Mulighet for fortetting med ny boligbebyggelse i Bambleveien 12-18.
5. Areal for idrettsanlegg (inkl. parkering for idrettsanlegg) – sør i planområdet.
6. Opprusting av kjøreveier, gangforbindelser og parkeringsløsninger.
7. Bevaring/opprusting av grønnstruktur.
8. Regulering til boligformål for eksisterende småhusbebyggelse i Myrbakkgate og Wrights gate.
9. Stenging av 3 private avkjørslers til/fra Bambleveien – og etablering av ny kjøreadkomst og P-løsning for berørte boliger.

#### 6.1.2 Reguleringsformål

Planforslaget viser følgende reguleringsformål:

<u>Bebyggelse og anlegg, PBL §12.5.1</u>	
Bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB2
Bolig, småhusbebyggelse	BF1 - BF2
Idrettsanlegg	IDR1
Energianlegg, nettstasjon	EL1
Kombinerte formål:	
Forretning/Bolig	FB1
Bolig/Kontor/Tjenesteyting	BKT1
<u>Samferdselsanlegg, PBL §12.5.2</u>	
Kjørevei	o_V1 – o_V7
Gatetun	o_GT1, f_GT2
Gang-/sykkelvei	o_GS1 – o_GS2
Fortau	o_F1 – o_F7
Parkering	f_PA1, PA2
Annen veigrunn, tekniske anlegg	AVT1
Annen veigrunn, grøntanlegg	o_AVG1 – o_AVG16
<u>Grønnstruktur, PBL §12.5.3</u>	
Park	o_PK1 - o_PK3
<u>Hensynssoner, PBL §12.6</u>	
Hensynssoner, frisikt	H140
Hensynssoner, støy	H210, H220
Hensynssone infrastruktur	H410
<u>Bestemmelsesområder, PBL §12.7</u>	
Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg:	
Småbarnslekeplasser	#1 - #3



figur 18 – Plankart, detaljregulering Slåttnes nord

## 6.2 Bebyggelse og anleggsformål

### 6.2.1 Generelt

Det er arbeidet for at ny bebyggelse og anlegg formes og struktureres på en arealeffektiv måte, og med best mulig tilpasning til situasjonen og det eksisterende bygnings- og bomiljøet i området/omgivelsene.

Planforslag ble 16.10.2024 presentert for behandling i Hovedutvalg for Samfunn (sak 82/24). Det ble da besluttet at kundeparkering for planlagt dagligvareforretning skal anlegges «på hjørnet mellom Bambleveien og HP Jacobsens gate», siden dette ble vurdert å gi best kundegrunnlag for den planlagte forretningen – og at det ble vurdert å være «en stor samfunnsmessig fordel å få sanert trafikkfarlig parkering ved den eksisterende forretningen i Wrights gate».

Det foreliggende planforslaget er utformet i samsvar med Hovedutvalgets vedtak.

Det er vurdert at de to eksisterende skolebygningene i planområdet pga. utdatert teknisk standard er lite egnet for ombygging/tilpasning til arealbruken som er ønsket i planområdet. Det foreslås derfor å tillate at de to skolebyggene rives. To eldre, kommunalt eide boliger ved Bambleveien foreslås også revet, for å gi planlagt dagligvareforretning og tilhørende P-plass ønsket beliggenhet og eksponering.

Planlagt, ny dagligvareforretning har arealbehov ca. 1.500m<sup>2</sup>. Planforslaget åpner for at inntil 200m<sup>2</sup> forretningsareal kan nyttes til annen type forretning enn dagligvare. Planforslaget åpner også for bygging av boliger oppå forretningsbygg.

Østre del av skoletomta foreslås utviklet med leilighetsbebyggelse i 3 etasjers høyde – og felles P-anlegg. Boligkomplekset forutsettes «foredlet» i videre planlegging og prosjektering, bl.a. mht. ønsket «leilighetsmix», fellesfunksjoner etc. Det vurderes å ligge godt til rette for at kjeller under «Gymbygget» kan nyttes/utvikles til P-kjeller for de nye boligene.

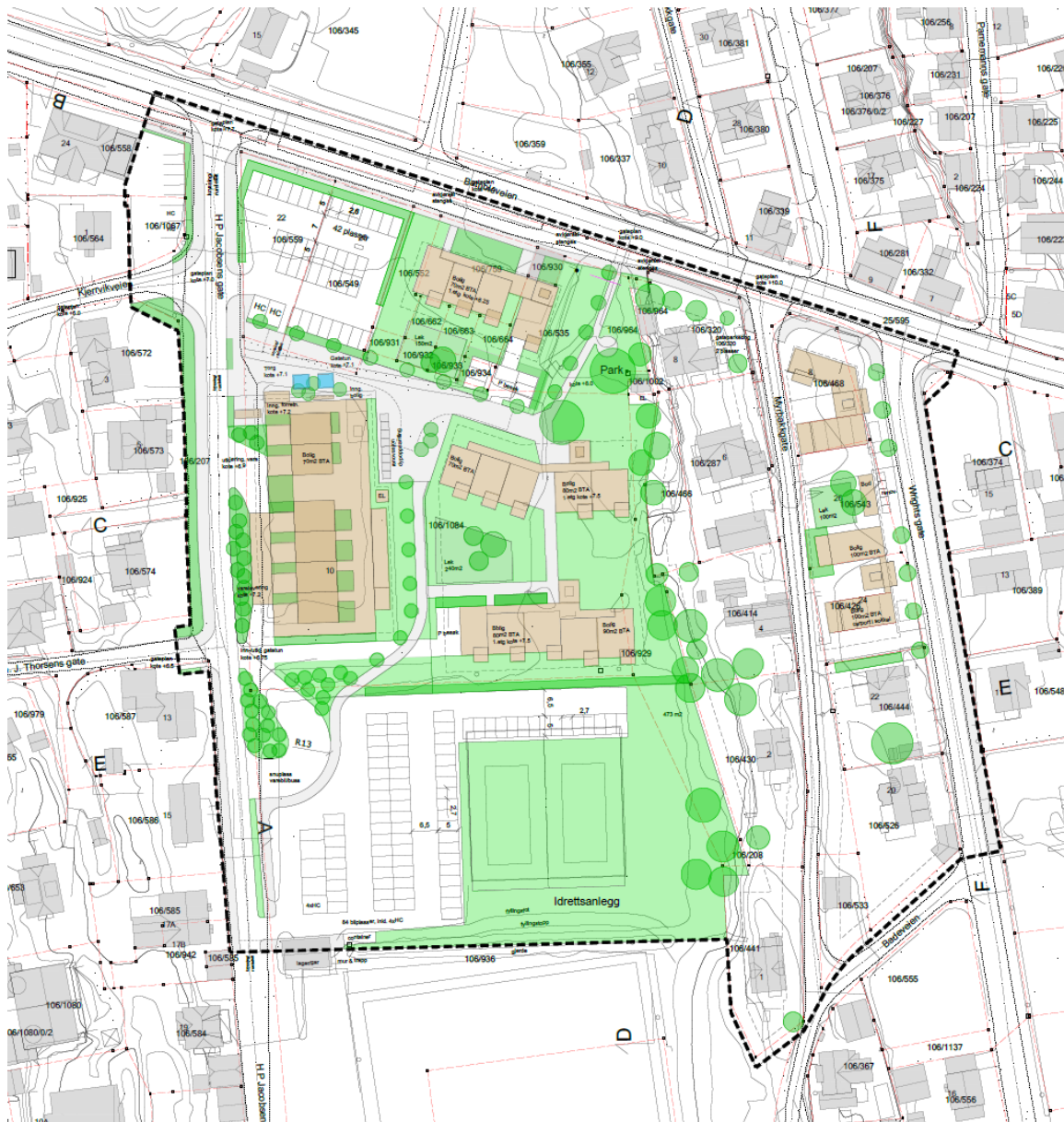
Planforslaget legger til grunn at eksisterende dagligvareforretning i Wrights gate skal avvikles/flyttes – og at den nåværende dagligvaretomta skal gis ny arealbruk – bolig/kontor/forretning/tjenesteyting. Det er pr. nå ikke avklart hvilken ny arealbruk det skal tas sikte på. Illustrasjoner til planforslaget viser leilighetskompleks med 10 nye boenheter. I planforslaget forutsettes det uansett at den etablerte kundeparkeringen (som medfører rygging direkte ut i Wrights gate) skal avvikles.

Det legges til rette for ny kjøreadkomst og oppføring av nye garasjer for eksisterende boliger i Bambleveien 12-18 og Myrbakkgate 8, siden det foreslås stenging av nåværende avkjørsler (og riving av garasjer) på disse eiendommene. Planforslag legger også til rette for at Bambleveien 12-18 senere/på sikt kan utvikles med oppføring av ny boligbebyggelse, tilsvarende den planlagte boligbebyggelsen på skoletomta.

Planforslaget er utformet på en måte som gir Langesund idrettsforening fleksibilitet/valgfrihet mht. fremtidig bruk og utvikling av det regulerte idrettsområdet. Bakkeparkering i del av idrettsområdet tillates.

Hensyn til trafiksikkerhet – med spesielt fokus på myke trafikanter - er vektlagt i planforslaget:

- Etablering av fortausforbindelser langs H. P. Jacobsensgate, mellom Bambleveien og idrettsanlegget
- Etablering av parkområder og gatetun som gir gang-/sykkelforbindelse gjennom planområdet
- Forskriftsmessig utforming av veigeometri og siktsoner i avkjørsler og kryssområder
- Snumulighet for store kjøretøy (varelevering) i H. P. Jacobsensgate – uten rygging eller kryssing av gangsoner



figur 19– Illustrasjonsplan, utbyggingskonsept

### 6.2.2 Boliger i frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF2

Det legges til grunn at de eksisterende boligeiendommene langs Myrbakkgate og Wrights gate skal opprettholdes med nåværende arealutnyttelse – uten vesentlige endringer.

Det foreslås stenging av avkjørsel til garasje for Myrbakkgate 8 – og mulighet for oppføring av ny «erstatningsgarasje» på gbnr. 106/535, med adkomst via H. P. Jacobsens gate.

### 6.2.3 Boliger i blokkbebyggelse, BB1

Område BB1 planlegges nytt til oppføring av et boligkompleks i inntil 3 etasjers høyde.

Foreliggende illustrasjoner/utkast viser utbygging med ca. 30 leiligheter.

Reguleringsbestemmelser krever bl.a. at bebyggelsen skal:

- Ha en oppbrutt volumoppbygging
- Ha flat takform på hovedvolumer
- Ha tre som dominerende fasademateriale

Felles uteoppholdsareal med småbarnslekeplass skal innpasses i BB1. Kommuneplanens gjeldende krav til leke og uteoppholdsareal er videreført i reguleringsbestemmelsene. Bilparkering for beboere

skal etableres i felles P-kjeller under boligene og/eller i felles garasje/p-anlegg – med inn-/utkjøring fra og til H. P. Jacobsens gate – på gatetun f\_GT2, sør for planlagt dagligvareforretning. Eksisterende, fraflyttet skolebygg i området tillates revet.

#### 6.2.4 Boliger i blokkbyggelse, BB2

I område BB2 gir planforslaget mulighet for utvikling/nybygging. Illustrasjonsplan viser prinsipløsning med – med ca. 10 boenheter, og med bygningsutforming tilsvarende områder BB1. Ved utbygging forutsettes også etablering av ny småbarnslekeplass og P-løsning i området. Reguleringsplanen forutsetter stenging av eksisterende avkjørsler og riving av eksisterende garasjer for Bambleveien 12-18 – og mulighet for oppføring av nye «erstatningsgarasjer» på gbnr. 106/535, med adkomst sørfra – via gatetun o\_GT1.

#### 6.2.5 Kombinerte formål Forretning/Bolig, område FB1

I område FB1 tillates oppføring av dagligvareforretning med størrelse inntil 1.500m<sup>2</sup> BYA + inntil 300m<sup>2</sup> BYA annen forretningsvirksomhet. Forretningen skal ha kundeinngang på nordside. Varelevering skal plasseres langs/inntil H. P. Jacobsens gate – med nødvendig støyskjerming mot nabolaget. Forretningens avfallsløsning og lagerfunksjoner skal være innebygget, slik at de ikke er til ulempe eller sjenanse for nabolaget. Tillatte byggehøyder er tilpasset slik at det kan bygges en boligetasje oppå dagligvareforretningen. Eksisterende, fraflyttet skolebygg i området tillates revet.

#### 6.2.6 Kombinerte formål Bolig/Kontor/Tjenesteyting, område BKT1

Planforslaget legger til grunn at eksisterende dagligvareforretning i Wrights gate skal flyttes – og at den nåværende dagligvaretomta skal gis ny arealbruk – bolig/kontor/tjenesteyting. Det er pr. nå ikke avklart hvilken ny arealbruk det skal tas sikte på. Illustrasjoner til planforslaget viser et 3 etg. høyt leilighetskompleks med 10 nye boenheter. I planforslaget forutsettes det at den etablerte kundeparkeringen (som medfører rykking direkte ut i Wrights gate) skal avvikles. Riving av eksisterende bebyggelse – og oppføring av ny bebyggelse - kan tillates ifm. tilrettelegging for ny arealbruk.



*figur 20– Volumstudie, utbyggingskonsept*

### 6.2.7 Idrett, IDR1

Planforslaget er utformet på en måte som gir Langesund idrettsforening stor grad av fleksibilitet/valgfrihet mht. fremtidig bruk og utvikling av det regulerte idrettsområdet. Bakkeparkering i del av området tillates.

### 6.2.8 Andre bebyggelses- og anleggsformål, Energianlegg, EL1

I område EL1 skal eksisterende nettstasjon opprettholdes. Det kan i tillegg etableres en ny nettstasjon i planområdet, dersom dette viser seg påkrevet for å sikre kraftforsyning til planlagte nybygg. Ny nettstasjon tillates oppført i område FB1 eller innenfor gatetun o\_GT1.

## **6.3 Samferdselsanlegg**

### 6.3.1 Generelt

Trafikale forhold og trafikksikkerhet har vært sentrale tema i planarbeidet. Særlig viktig har det vært å ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter langs Bambleveien (skolevei) og langs H. P. Jacobsens gate (til/fra idrettsanlegg). Løsningene det tas sikte på er kort omtalt nedenfor. Det vises til plankart og illustrasjonsplan, samt vedlagt trafikkvurdering og vedlagt ROS-analyse. Nødvendig opparbeiding og utbedring av samferdselsanlegg for planlagt utbygging er ivaretatt i rekkefølgebestemmelser/rekkefølgekrav. Kommuneplanens krav til bil- og sykkelparkering er videreført i reguleringsbestemmelsene. Forhold og problemstillinger som påpekes i veiplanleggers trafikkvurdering (vedlagt) anses å være ivaretatt/hensyntatt i det foreliggende planforslaget.

### 6.3.2 Kjørevei o\_V1, Bambleveien

Område o\_V1 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei (fylkesvei 352 Bambleveien). Kantstopp for buss – som er den etablerte løsningen – tillates videreført. Eksisterende avkjørsler til eiendommene Myrbakkgate 8 og Bambleveien 12, 14, 16, 18 skal stenges – fordi disse avkjørslene medfører rygging ut i gangvei og i fylkesvei.

### 6.3.3 Kjørevei o\_V2, H. P. Jacobsens gate

Område o\_V2 skal være offentlig kjørevei. Dagens bredde på kjørebanelen skal reduseres, og det skal opparbeides snumulighet (for varelevering/store kjøretøy) i «dråpe» sør for område FB1, som vist på plankart. Snuplassen kan også nyttes til korttidsstopp for henting og bringing til/fra idrettsanlegget, slik at kjøring inne på idrettsområdet/ved klubbhuset begrenses/unngås. Avkjørsler til private boligeiendommer skal opprettholdes, som vist på plankart. Fartsreducerende tiltak i HPJ gate, i form av fartshumper eller innsnevring i kjørebanelen, kan tillates.

### 6.3.4 Kjørevei o\_V3, Kjerrvikveien

Område o\_V3 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei Kjerrvikveien. Tilpasninger for fortau og fotgjengerkryssing og ny avkjørsel til gbnr. 106/1067 (Langesund legesenter) tillates.

### 6.3.5 Kjørevei o\_V4, Th. J. Thorsens gate

Område o\_V4 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei Th. J. Thorsens gate.

### 6.3.6 Kjørevei o\_V5, Myrbakkveien

Område o\_V5 skal nyttes som del av offentlig kjørevei Myrbakkveien. Veien forutsettes opprettholdt med enveiskjørt kjøreretning sydover. Varelevering i kryssområdet mot Bambleveien skal avvikles.

### 6.3.7 Kjørevei o\_V6, Wrights gate

Område o\_V6 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei Wrights gate. Dagens parkeringsløsning, som medfører rygging ut i gate/kryssområde, skal avvikles, jf. pkt. 6.2.6.

#### 6.3.8 Kjørevei o\_V7, snuplass

Område o\_V7 skal være offentlig, og nyttes som snumulighet (bl.a. for varelevering til planlagt dagligvareforretning) langs H. P. Jacobsens gate. o\_V7 kan også nyttes til korttidsstopp for henting og bringing til/fra idrettsanlegget – og som snumulighet for ev. busstrafikk til idrettsanlegget.

#### 6.3.9 Gatetun o\_GT1

Gatetun o\_GT1 skal være offentlig, og skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet og sikkerhet for myke trafikanter.

På o\_GT1 etableres ny kjøreforbindelse mellom HPJ gate og boliger i område BB2 – som erstatning for avkjørslene som skal stenges mot Bambleveien. Innenfor området tillates også etablering av renovasjonsanlegg (dypoppsamling) for boliger, og oppføring av nettstasjon for kraftforsyning

#### 6.3.10 Gatetun f\_GT2

Gatetun f\_GT2 skal være felles for boliger i BB2, og skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet og sikkerhet for myke trafikanter.

Området gir kjøreforbindelse mellom HPJ gate og boliger i område BB1.

#### 6.3.11 Torg, område f\_T1

Torg f\_T1 skal være felles for virksomheter og boliger i område FB1. Torget skal gi adkomst til forretninger i FB1, og det skal tilrettelegges som sosial arena/møteplass, med beplantning og utendørs møblering.

#### 6.3.12 Gang-/sykkelvei o\_GS1 – o\_GS2

O\_GS1 – o\_GS2 skal opprettholdes som offentlige gang-/ sykkelveier langs Bambleveien. Avkjørsler til Bambleveien 12, 14,16, 18 og Myrbakkgate 8 skal stenges, og erstattes med ny kjøreadkomst via o\_GT1, jfr. pkt. 6.3.2.

#### 6.3.13 Fortau, områder o\_F1 – o\_F7

Det skal opparbeides nye fortau langs H. P. Jacobsens gate, som vist på plankartet. Eksisterende fortau langs Wrights gate opprettholdes.

Fortau i planområdet skal være offentlige. Sammen med gangvei langs Bambleveien og «snarvei» i regulert grønnstruktur (jf. pkt. 6.4) danner fortauene sammenhengende og trafikksikre forbindelser - bl.a. for myke trafikanter som ferdes til/fra idrettsanlegget og til/fra planlagt dagligvareforretning.

#### 6.3.14 Parkering, områder f\_PA1 - PA2

Område f\_PA1 skal nyttes som parkering for forretningsvirksomhet og boliger i område FB1.

Parkeringsplassen skal gis adkomst fra H.P. Jacobsens gate, jf. plankart og illustrasjoner. De to eldre eneboligene i område f\_PA1 tillates revet.

PA2 skal nyttes som parkeringsareal for virksomhet i Bambleveien 24 (Langesund legesenter).

Parkeringsarealet foreslås omstrukturert i forhold til dagens situasjon, som er utfordrende mht.

sikkerhet/trafikkavvikling i krysset mot fylkesveien. PA2 skal gis skjerming/avgrensing mot kryssområdet Bambleveien/H.P. Jacobsens gate. Avkjørsel til område PA2 er fra H. P. Jacobsen gate og Kjerrvikveien, slik det fremgår av plankartet.

#### 6.3.15 Annen veigrunn – tekniske anlegg, område AVT1

Område AVT1 skal nyttes som parkeringsplasser for Myrbakkveien 8.

#### 6.3.16 Annen veigrunn-grøntanlegg, områder o\_AVG1-o\_AVG16

Områder o\_AVG1 – o\_AVG16 skal være offentlige, og skal nyttes til snøopplag, grøfter og tekniske anlegg langs kjørevei. Områdene skal gis god tilpasning til terreng i tilstøtende areal. Avkjørsler og fortau/gangforbindelser kan tillates etablert/opprettholdt.

## **6.4 Teknisk infrastruktur**

### 6.4.1 Vann- og avløpsanlegg

Utbyggingskonsept og løsninger for teknisk infrastruktur er drøftet med avdeling Kommunalteknikk, som bifaller det skisserte utbyggingskonseptet, og bekrefter at «hovednett» har kapasitet for tilkobling av tiltakene det tas sikte på. Planlagt utbygging vil medføre behov for tilpasning/omlegging av deler av eksisterende ledningsnett i grunnen, jfr. pkt. 6.6.3.

Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan, som viser løsninger for vann- og avløpsnett, flomveier og evt. fordrøyning av overvann. Teknisk plan skal godkjennes av Kommunalteknikk i Bamble kommune.

Overvann/flomvei forutsettes opprettholdt som i dag – dvs. med naturlig fall til sjø – via Kjerrvikveien og Th. J. Thorsens gate.

### 6.4.2 Kraftforsyning

Eksisterende nettstasjon øst i planområdet skal opprettholdes, slik det fremgår av plankart. Det tas i tillegg sikte på oppføring av ny nettstasjon nordvest i planområdet – innenfor områder FB1/GT1/PA1. Reguleringsbestemmelser krever at løsninger for EL forsyning skal godkjennes av kraftleverandør (Lede), jfr.pkt. 4.14 og 6.2.8.

## **6.5 Grønnstruktur, park o\_PK1 – o\_PK3**

Planområdet består i dag i stor grad av bebygde eller asfalterte flater. I planforslaget tas det sikte på å bevare eksisterende grønnstruktur i størst mulig grad – og å øke andelen av grønne arealer/vegetasjon i planområdet. Parkområder o\_PK1 – o\_PK3 skal være offentlige, og skal opparbeides og opprettholdes med parkmessig preg. Det kreves opparbeiding av gang-/sykkelforbindelse med fast dekke gjennom parkområdene, for å sikre forbindelse/snarvei for myke trafikanter.

## **6.6 Hensynssoner**

### 6.6.1 Hensynssone friskt, H140

Kryssområdet Bambleveien/Myrbakkgate og Bambleveien/Wrights gate er uoversiktlige. Planlagt riving av dagligvareforretningens lagerbygg (bygningvolumet som ligger nærmest kryss), vil bedre siktforholdene i kryssområdet. Siktlinjer/frisiktsoner som ivaretar forskriftsmessige siktforhold i kryss og avkjørsler i planområdet fremgår av plankartet.

### 6.6.2 Hensynssoner støy, H210 og H220

Notat med støyvurdering følger som vedlegg til planforslaget. Støyutsatt areal langs Bambleveien er vist med hensynssoner på plankartet. Reguleringsbestemmelser sikrer forskriftsmessige løsninger/arealbruk i støyutsatt areal.

### 6.6.3 Hensynssone infrastruktur, H410

Hensynssonen markerer trasè for vann- og avløpsnett i grunnen. Det tillates ikke tiltak som hindrer etablering, drift eller vedlikehold av kommunaltekniske anlegg i infrastruktursonen. Infrastruktursonen ligger på kommunal grunn.

## **6.7 Bestemmelsesområder #1 - #3**

### **6.7.1 Småbarnslekeplasser, #1 - #3**

Plankart viser 3 bestemmelsesområder, som skal nyttes til opparbeiding av småbarnslekeplasser. Reguleringsbestemmelser tillater at det ifm. videre prosjektering kan gjøres tilpasninger av småbarnslekeplassenes utstrekning og plassering, så lenge gjeldende areal- og kvalitetskrav innfris.

## **6.8 Luftkvalitet**

Luftkvaliteten i området vurderes å være god, jf. beskrivelsens pkt. 4.16. Ytterligere utredning/oppfølging av temaet vurderes ikke å være påkrevet.

## **6.9 Grunnforhold**

Vedlagt rapport fra geotekniker konkluderer med at terrengstabilitet i området er tilfredsstillende. Basert på forslagsstillers kjennskap til tidligere arealbruk i området vurderes det å være lite sannsynlig at grunnen i området er forurenset – og at håndtering av evt. forurenset grunn dermed er tilfredsstillende ivare tatt i gjeldende forskrift om forurensing. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

## **6.10 Renovasjon**

Boliger i områder BB1-BB2 og FB1 skal ha felles renovasjonsløsning i form av dypoppsamling.

Renovasjonsløsningen skal anlegges innenfor områder GT1/FB1.

Dagligvareforretning i område FB1 skal ha innebygget renovasjonsløsning.

For boliger i område BKT1 skal det etableres felles renovasjonsløsning, i form av innebygget søppelrom med dunker – eller i form av dypoppsamling. Løsningen skal anlegges innenfor byggeområdet, med tilgjengelighet for renovasjonsbil fra Wrights gate.

Reguleringsbestemmelser krever at løsninger for renovasjon dokumenteres ifm. søknad om tiltak.

Regulerte veiløsninger og gatetun gir fremkommelighet og snumulighet for renovasjonsbil.

## **6.11 Universell utforming**

Kommuneplanens bestemmelse om universell utforming er videreført i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.7.

## **6.12 Bomiljø/Bokvalitet**

Bygging av sentrumsnære leiligheter vurderes å være et behov i Bamble kommune. Det vurderes å ligge til rette for etablering av et godt bomiljø for planlagte boliger i områder BB1, BB2, BF1, BKT1:

- sentrumsnær og solrik beliggenhet, inntil etablert boligområde
- tilknytning til eksisterende og planlagt grønnstruktur
- tilgang til oppholds- og lekeareal, i samsvar med gjeldende krav
- trygge gang-/sykkelforbindelser, nærhet til kollektivtilbud
- nærhet til idrettsanlegg

### 6.13 Uteareal og lekeplasser

Planforslag sikrer egnet leke- og oppholdsareal for planlagte boliger - med skjermet og solrik beliggenhet. Eksisterende parkareal og grønnstruktur bevares. Kommuneplanens krav til uteareal og lekeplasser er videreført i reguleringsbestemmelser. Vedlagt sol-/skyggediagram dokumenterer at planlagte småbarnslekeplasser har gode solforhold.

### 6.14 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Reguleringsbestemmelser er utformet med krav om anleggsstans og varsling, dersom kulturminner blir oppdaget.

### 6.15 Risiko og sårbarhet - ROS

Nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

### 6.16 Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelser er utformet med krav som sikrer dokumentasjon for, -og ferdigstilling av løsninger for bl.a:

- Landskapsplan/opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg
- Teknisk plan - VA anlegg, overvannshåndtering, fordrøyning, EL-forsyning
- Ivaretagelse av forskriftsmessige støyforhold, i anleggsperiode og i permanent situasjon
- Trafikkavvikling og arealbruk i anleggsperiode

### 6.17 Arealregnskap

#### Bebyggelse og anlegg, PBL §12.5.1

Bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB2	5,12daa
Bolig, småhusbebyggelse	BF1 - BF2	6,36daa
Idrettsanlegg	IDR1	6,49daa
Energianlegg, nettstasjon	EL1	0,03daa
Kombinerte formål:		
Forretning/Bolig	FB1	2,31daa
Bolig/Kontor/Tjenesteyting	BKT1	1,97daa

#### Samferdselsanlegg, PBL §12.5.2

Kjørevei	o_V1 – o_V7	3,83daa
Gatetun	o_GT1, f_GT2	1,05daa
Gang-/sykkelvei	o_GS1 – o_GS2	0,42daa
Fortau	o_F1 – o_F7	1,31daa
Parkering	f_PA1, PA2	1,86daa
Annen veigrunn, tekniske anlegg	AVT1	0,03daa
Annen veigrunn, grøntanlegg	o_AVG1 – o_AVG16	1,77daa

#### Grønnstruktur, PBL §12.5.3

Park	o_PK1 - o_PK3	1,45daa
SUM, PLANOMRÅDET		34,23daa

## 6.18 Boligtetthet

Illustrert boligtetthet på Ungdomsskoletomta (områder FB1, GT1, G1 og BB1) er ca. 5 boliger/daa. 1.500m<sup>2</sup> forretningsareal kommer i tillegg til dette.

Illustrert boligtetthet i område BKT1 (nåværende dagligvareforretning) er ca. 5 boliger/daa.

Illustrert boligtetthet i område BB2 (Bambleveien 12-18 og del av gbnr. 106/535) er ca. 6 boliger/daa.

## 7 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringsplanen for Slåttnes legger til rette for arealbruk i samsvar med overordnet plan – og i samsvar med bestemmelsene til overordnet plan (kommuneplanens arealdel).

Planlagte tiltak omfattes ikke av:

- KU-forskriftens § 6, pkt. b (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding – reguleringsplan for tiltak i vedlegg I)
- KU-forskriftens § 8, pkt. a (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn - reguleringsplan for tiltak i vedlegg II)

Det er dermed ikke krav til utarbeidelse av KU ifm. plansaken. I referat etter oppstartmøte (vedlagt) er det konkludert med det samme.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Forhold til overordnede planer og retningslinjer

#### 8.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging

Planretningslinjens målsetning er bl.a. formulert med følgende:

*«Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.»*

Planretningslinjens målsetninger vurderes å være innfridd ved at:

- Boligfortetting med sentrumsnær beliggenhet, med servicefunksjoner i gangavstand
- Planlagt dagligvareforretning er omgitt av sammenhengende boligområder (gangavstand)
- Kollektivtilbud er etablert med holdeplasser i/inntil planområdet
- Reguleringsplanen sikrer utbedring av løsninger for sykkel og gange
- Det er planlagt for effektiv arealutnyttelse

#### 8.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energi

Planretningslinjens målsetning er bl.a. formulert med følgende:

*«Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.»*

Planretningslinjens målsetning vurderes å være innfridd, jf. oppsummering i pkt. 8.1.1.

### 8.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Den rikspolitiske retningslinjens pkt. 5 - krav til fysisk utforming – heter det bl.a.:

«Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.....»

Krav i RPR barn og unge er innfridd gjennom:

- Leke- og uteoppholdsareal med egnet beliggenhet, og med opparbeiding iht. kommunale bestemmelser.
- Utbedring av samferdselsanlegg på en måte som gir bedret fremkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter

### 8.1.4 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

«Gjennom arealplanlegging kan kommunene ivareta målsetning om bedret tilgjengelighet.»

Ivaretatt - jf. beskrivelse pkt. 6.11.

### 8.1.5 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 - 2021

Planforslag er utformet iht. retningslinje T-1442-2021, jf. pkt. 6.6.2 og vedlagt ROS-analyse.

Henvvisning til T1442-2021 er tatt inn i reguleringsbestemmelser.

### 8.1.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

Ivaretatt – jf. beskrivelsens pkt. 6.8.

### 8.1.7 ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

«Utforme arealpolitikk for bærekraftig samfunnsutvikling. (folkehelse, klima og energi).»

Ivaretatt – jf. pkt. 8.1.1.

### 8.1.8 Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplanen for Slåttnes nord er utformet i samsvar med kommuneplanens vedtatte arealbruk og gjeldende bestemmelser.

## **8.2 Landskap, steds karakter og kulturmiljø**

Ny dagligvareforretning og nytt leilighetskompleks foreslås med bygningsvolumer med høyder og grunnflater som er større enn det som preger den eksisterende «småskalabyggelsen» som omgir Skoletomta. Det er arbeidet for at bebyggelse og anlegg skal formes og struktureres på en måte som er tilpasset til situasjonen og det eksisterende bygnings- og bomiljøet i området.

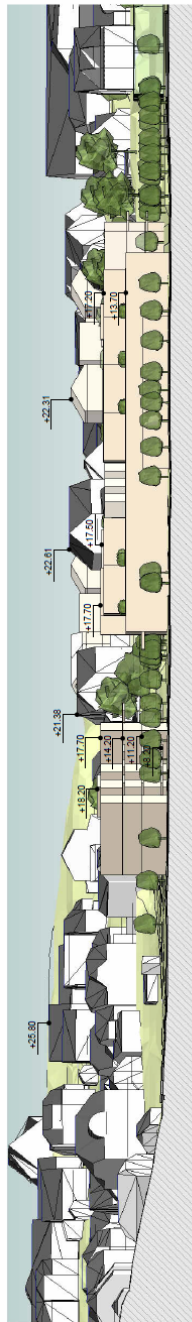
Reguleringsbestemmelser krever at leilighetskompleks skal formes med oppbrutte volumer, for å harmonere med skala i eksisterende bygningsmiljø.

Det foreslås at nybygg skal gis samordnet utforming, med flat takform (i likhet med de nåværende skolebygningene på stedet). For dagligvareforretningen, som har en stor grunnflate, er flat takform en logisk/nærliggende utforming.

Byggehøyder er begrenset slik at nye boligbygg begrenses til 3 etasjers høyde. Maksimalt tillatte byggehøyder er satt 0,5m over illustrerte løsninger.

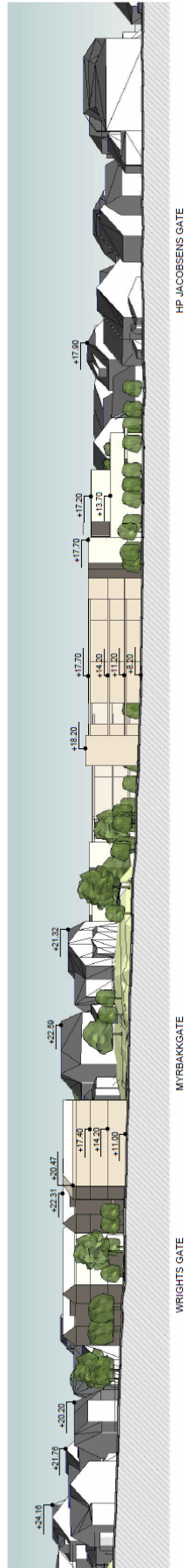
Reguleringsbestemmelser krever at tre skal være dominerende fasademateriale i nybygg.

Planlagte tiltak vil ikke være eksponert mot Langesund sentrum, og vurderes ikke å innvirke på de nasjonale kulturverninteressene som er knyttet til «NB-området» i Langesund sentrum, jf. pkt. 4.6. Det vises til vedlagte illustrasjoner, som dokumenterer forholdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse/bygningsmiljø.



BAMBLEVEIEN

A-A - OPPRISS MOT ØST GJENNOM HP JACOBSENS GATE

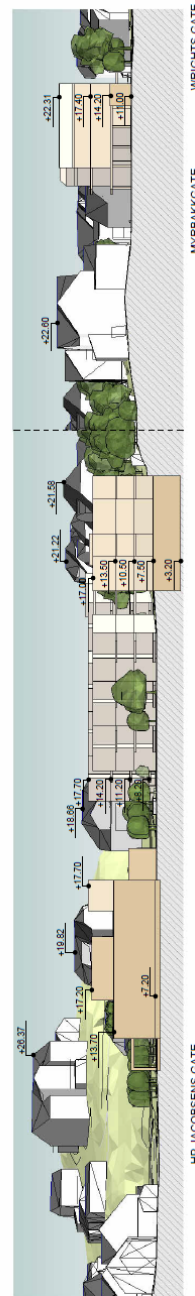


WRIGHTS GATE

MYRBAKKGATE

HP JACOBSENS GATE

B-B - OPPRISS MOT SYD GJENNOM BAMBLEVEIEN

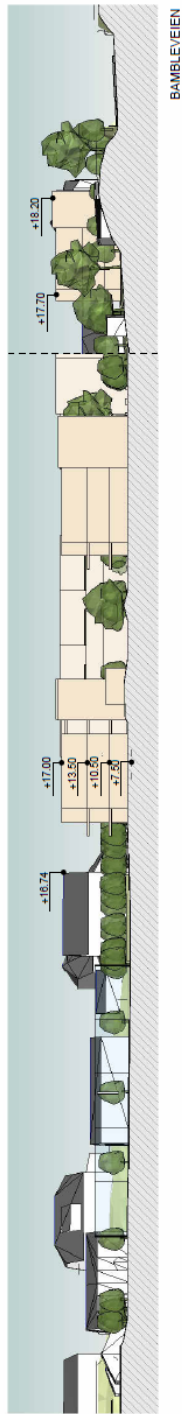


HP JACOBSENS GATE

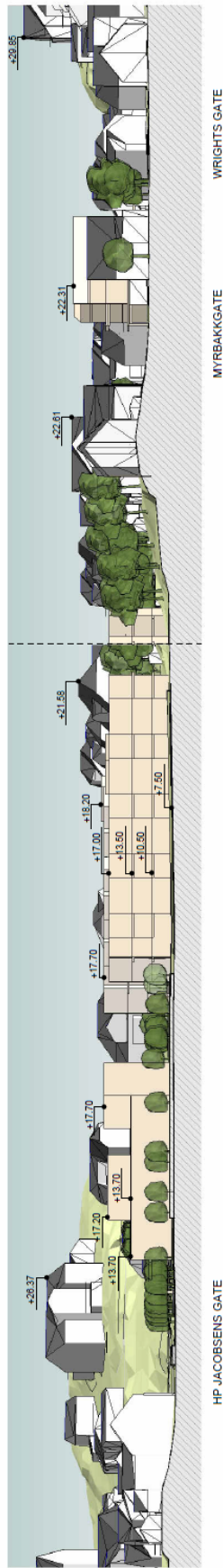
MYRBAKKGATE

WRIGHTS GATE

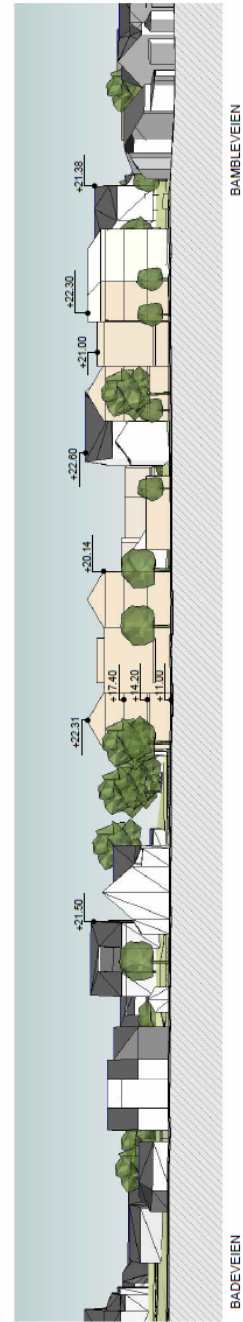
Figur 21– terrengsnitt/oppriss A-A, B-B og C-C



D-D - OPPRISS MOT VEST GJENNOM IDRETTSOMRADE OG BOLIGTUN



E-E - OPPRISS MOT NORD GJENNOM IDRETTSOMRADE



F-F - LANGSNITT MOT VEST GJENNOM WRIGHTS GATE

Figur 22– terrengsnitt/oppriss D-D, E-E og F-F

### 8.3 Forholdet til krav i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med Naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget  
Vurdering er basert på registreringer i naturbase.no og artskart.no, jf. pkt. 4.7.  
Planområdet /området der det planlegges tiltak består av allerede asfalterte og bebygde flater.  
Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende.
- § 9 Føre var – prinsipp  
Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende grønnstruktur i området – og opparbeiding av ny grønnstruktur. Reguleringsbestemmelser krever at det dokumenteres og iverksettes nødvendige tiltak for å motvirke spredning av fremmede arter og planteskadegjørere.  
Mulighet for at planlagte tiltak vil ha negative konsekvenser for biologisk mangfold vurderes som liten.
- § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning  
Utbyggingen vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet i og omkring planområdet.
- § 11 Kostnader ved miljøforringelse  
Planforslaget vurderes ikke å medføre miljøforringelse.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Reguleringsbestemmelser krever:
  - fysisk skjerming av trær som skal bevares.
  - tiltak for å unngå uønsket spredning av fremmede/uønskete arter og planteskadegjørere.

### 8.4 Sosial infrastruktur

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for sosial infrastruktur:

- Sanering av avkjørsler og utbedring av kryssområder gir tryggere skolevei.
- Nye fortau, gangforbindelser og «kiss & ride» i H. P. J. gate gir tryggere vei til/fra idrettsanlegg

### 8.5 Forhold til nabolaget

#### 8.5.1 Utforming og strukturering av nybygg

Ny dagligvareforretning og nytt leilighetskompleks vil nødvendigvis få bygningsvolumer med høyder og grunnflater som er større enn «småskalaen» som preger eksisterende bygningsmiljø i omgivelsene. Illustrerte løsninger er søkt strukturert og formgitt med tilpasning til bygningsmiljøet i nabolaget – og på en måte som ivareta gode sol- og utsiktsforhold for eksisterende nabolag. Det vises til vedlagte illustrasjoner, inkl. sol/skyggediagram.

#### 8.5.2 Trafikkbelastning

Trafikale løsninger vurderes å være tilfredsstillende, jf. vedlagt trafikkvurdering.

#### 8.5.3 Støy

Støyforhold i nabolaget er vurdert, jf. vedlagt rapport. Planforslag er utformet med føringer/krav for å ivareta forskriftsmessige støyforhold.

- Mulig plassering av ny ballbinge (det er senere besluttet å ikke legge til rette for ballbinge i planområdet)
- Støyskjerming omkring dagligvareforretningens varemottak

#### 8.5.4 Avkjørselssanering

Planforslaget viser stenging av eksisterende avkjørsler til Bambleveien 12-18 og Myrbakkgate 8. Planforslaget sikrer ny kjøreadkomst og p-løsning for de samme boligene.

## **8.6 ROS**

Forhold knyttet til risiko og sårbarhet er nærmere omtalt i vedlagt ROS-analyse. Reguleringsplanen vurderes i sum å ha positive konsekvenser for forhold knyttet til risiko og sårbarhet.

## **8.7 Teknisk infrastruktur**

Det må påregnes graving i gater og parkområde, for etablering av teknisk infrastruktur, jf. pkt. 4.13.

## **8.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

1. Realisering av planforslaget innebærer salg av kommunale eiendommer, som vil generere inntekt for Bamble kommune.
2. Planlagt oppgradering av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vil medføre kostnader for kommune/utbygger.
3. Avkjørselssanering (jf. 8.5.4) antas å medføre kostnader for Bamble kommune/utbygger.

## 9 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Ifm. kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble det mottatt 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og de følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

Merknad	Forslagsstillers kommentar
<p><b>9.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT), 28.06.2023</b></p> <p><u>Standardisert uttalelse</u> SVT opplyser at de har stor pågang av saker, og at de ikke har hatt kapasitet til å gjøre konkrete vurderinger av dette varselet. Det vises til standardiserte nasjonale hensyn som må ivaretas i videre planlegging:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Landbruk</li><li>2. Naturmangfold</li><li>3. Villrein</li><li>4. Klimagassutslipp og karbonrike arealer</li><li>5. Samfunnsikkerhet</li><li>6. Klimatilpasning</li><li>7. Støy</li><li>8. Forurensset grunn</li><li>9. Strandsone langs sjø</li><li>10. Vassdrag og vannmiljø</li><li>11. Avløp</li><li>12. Friluftsliv</li><li>13. Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging</li><li>14. Andre nasjonale interesser</li></ol>	<p><i>Nasjonale hensyn som vurderes å være relevante for denne plansaken er omtalt og ivaretatt i planforslaget.</i></p>
<p><b>9.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 01.09.2023</b></p> <p><u>Barn og unge</u> VTFK påpeker at planområdet omfatter del av idrettsformålet Slåttnes, og at det ved evt. omdisponering av denne type areal (iht. RPR barn og unge) skal skaffes fullverdig erstatning. Barnetalsperson må involveres tidlig i prosessen.</p> <p><u>Samferdsel</u> VTFK peker på:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. behovet for mer trafikksikre løsninger, særlig med tanke på myke trafikanter</li></ol>	<p><i>Den nedlagte ungdomsskolen er erstattet med ny ungdomsskole på Grasmyr. Arealbruk på idrettsforeningens område opprettholdes / kan utvikles. Barnetalsperson har deltatt i internt planforum 20.10.2023 og i møte med elevrådet på Langesund skole 12.01.2024. Foreslått snuplass er positiv mht. henting/bringning og trafikksikkerhet ved idrettsanlegget.</i></p> <p><i>Det vises til vedlagt trafikkvurdering. Planforslag sikrer utbedring av samferdselsanlegg i området – med særlig vekt på hensyn til myke trafikanter.</i></p>

<p>2. mulighet for stenging av kryss Myrbakkgate/Bambleveien – sett i sammenheng med varelevering til forretning</p> <p>3. stenging av avkjørsler / endret adkomst til garasjer/boliger i Bambleveien</p> <p><u>Klima og energi</u> Det oppfordres til bruk av løsninger som legger til rette for klimavennlige bygg</p>	<p><i>Dagligvareforretning – og tilhørende varelevering - er foreslått flyttet.</i></p> <p><i>Reguleringsplan viser stenging avkjørsler til 5 boliger i Bambleveien – og etablering av ny adkomst / ny garasje for disse boligene</i></p> <p><i>Reguleringsplanen stiller ikke særlige krav til klimavennlige bygg - ut over det som følger av gjeldende lov og forskrift.</i></p>
<p><b>9.3 Statens vegvesen (SVV), 28.02.2023</b></p> <p><u>Generell uttale som understreker bl.a:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. planlegge for redusert behov for transport, og gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk.</li> <li>2. veksten i persontrafikk tas med gange, sykkel eller kollektiv, jf. ATP- Grenland</li> <li>3. rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg</li> </ol>	<p><i>Hensyn som påpekes av SVV vurderes å være godt ivaretatt, jf. pkt. 9.2. og vedlagt trafikkvurdering.</i></p>
<p><b>9.4 Lede, 27.06.2023</b></p> <p>Det er behov for oppføring av ny nettstasjon for å sikre tilstrekkelig strømforsyning til planområdet. Kartvedlegg som viser eksisterende EL-anlegg og eksisterende nettstasjon vedlagt uttalen.</p>	<p><i>Plassering av ny nettstasjon er drøftet i møte med Lede 03.01.2024. Planforslag viser omforent plassering av ny nettstasjon. Eksisterende nettstasjon i planområdet opprettholdes også.</i></p>
<p><b>9.5 Mattilsynet (MT), 17.08.2023</b></p> <p>Mattilsynet forventer at det utarbeides en VA-plan ifm. planarbeidet – og at vannkapasitet vurderes.</p> <p>Dersom vann- og avløpsløsninger ikke er tilstrekkelig utredet og beskrevet, kan mattilsynet fremme innsigelse til planen.</p> <p>Mattilsynet forventer at det utarbeides bestemmelser som forebygger mot planteskadegjørere – dette i samsvar med Forskrift om plantehelse.</p>	<p><i>Utbyggingskonsept og VA-løsning er drøftet med Kommunalteknikk i Bamble kommune, i møte 09.01.2023. Kommunalteknikk bifalt utbyggingskonseptet, og bekreftet at Vann- og avløpsnett i området har tilfredsstillende kapasitet. Kommunalteknikk har også bifalt infrastruktursonen som vises i planforslaget</i></p> <p><i>Reguleringsplanen krever utarbeidelse av teknisk plan, som skal presenteres ifm. søknad om tiltak. Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av anleggsplan, med dokumentasjon for at tiltak er planlagt gjennomført i samsvar med Forskrift om plantehelse.</i></p>
<p><b>9.6 Langesund pensjonistforening 25.08.2023</b></p> <p>Ønsker at det legges til rette for bygging av prisgunstige småhus og leiligheter for eldre. Planområdet vurderes å ha en svært gunstig beliggenhet for eldreboliger.</p>	<p><i>Planforslag legger til rette for bygging av leiligheter. Det er ikke gitt føringer for leilighetenes størrelse i planforslaget. Ønsket «mix» av leilighetsstørrelser, fellesfunksjoner mm. kan tilpasses ifm. videre prosjektering.</i></p>

<p><b>9.7 Partiet Rødt, Bamble, 08.02.2023</b> Peker på behovet for tilgang på rimelige botilbud for førstegangskjøpere, barnefamilier og enslige. Ballbinge må beholdes. Langesund har behov for snu- og oppstillingsplass for busser.</p>	<p><i>Planforslaget legger til rette for bygging av leiligheter. Det er ikke gitt føringer for leilighetenes størrelse, jf. pkt. 9.6. Det vurderes å være tilstrekkelig med ballbaner ved idrettsområdet. Det legges ikke opp til å beholde eksisterende ballbinge. Planforslaget viser ny snumulighet for buss i nordre ende av Idrettsområdet.</i></p>
<p><b>9.8 Britta Bengtsson, Bambleveien 18, 07.07.2023</b> Viser til befaring sammen med forslagsstiller 04.07.2023, og uttrykker at det ikke aksepteres at det tas areal fra hennes eiendom. Ny garasje forutsettes bygget på tilstøtende kommunal grunn. Kommunens planer vil forringe verdien på Bambleveien 18.</p>	<p><i>Planforslag legger til rette for at nye garasjer for Bambleveien 12-18 og Myrbakkgate 8 blir oppført på kommunal grunn øst for Bambleveien 12/18.</i></p>
<p><b>9.9 A. Hofstein, Myrbakkgate 4, 24.08.2023</b> Uttrykker positiv holdning til planer om utvikling av skoleområdet, og peker på forhold som ønskes ivaretatt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Høyde på nybygg må hensynta solforhold i nabolaget</li> <li>2. Trær som står i grenseområdet mellom Myrbakkgate 4 og den tidligere skoletomta ønskes bevart.</li> <li>3. Det har tidligere vært utfordringer knyttet til at eiendommen Myrbakkgate 4 har blitt benyttet som snarvei mellom skoleområdet og dagligvareforretning.</li> </ol>	<p><i>Vedlagt solstudie dokumenterer hvordan nybygg vil innvirke på solforhold i nabolaget. Solforhold for naboer vurderes å være godt ivaretatt i den illustrerte løsningen. Planforslag er utformet med krav om at eksisterende trær i planområdet skal bevares i størst mulig grad. Det antas at uønsket gangtrafikk er et begrenset problem, etter at ungdomsskolen flyttet i 2021.</i></p>
<p><b>9.10 Langesund vel, 18.05.2023</b> Peker på at det i Bamble kommune blir færre yngre, -og flere eldre. Tilgang på rimelige bosteder er et virkemiddel for å snu denne trenden er å legge til rette for rimelige boliger for førstegangskjøpere.</p>	<p><i>Planforslag legger til rette for bygging av leiligheter, jf. pkt. 9.6.</i></p>

## 10 Avsluttende oppsummering

Planforslaget legger til rette for bygging av ny dagligvareforretning og nye leilighetskompleks. Dette er positive tiltak mht. styrking/vitalisering av Langesund sentrum. Den effektive arealutnyttelsen som det tas sikte på i planforslaget - samt bevaring av eksisterende grønnstruktur - vurderes å representere en klima- og miljøvennlig arealbruk.

Planlagt opprusting av samferdselsanlegg – med særlig fokus på myke trafikanter – vil gi gode løsninger for flere strekninger/områder som pr. nå er utfordrende mht. trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

Merknader til planarbeidet er i størst mulig grad hensyntatt, jf. beskrivelsens pkt. 9. Medvirkning og dialog i planprosessen er søkt ivaretatt på en god måte, jf. pkt. 2.

Fagkompetanse har blitt involvert ifm. vurdering/utredning ifm. plansaken, jf. pkt. 4.18.

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar kommuneplanens arealdel, og i samsvar med føringer gitt i overordnede, statlige/regionale planer og retningslinjer.

## 11 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte merknader til varsel om oppstart av planarbeid
4. Illustrasjonsplan, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.04.2026  
Illustrasjon P og VA Slåttnes, Børve Borchsenius AS, 20.04.2026
5. Volumstudie, snitt og oppriss, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.04.2026
6. Sol-/skygge-diagram, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.04.2026
7. ROS – analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 20.04.2026
8. Referat fra kommunalt planforum 20.10.2023
9. Vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk AS, 08.02.2024
10. Støyvurdering, Akustikk-Konsult AS, 19.01.2024
11. Trafikkvurdering, Norconsult 05.12.2024
12. Referat etter møte 09.01.2024 med elevråd, Langesund skole
13. Referat etter planforum kommune/fylkeskommune 15.05.2024
14. Sjekkliste, Grenlandsstandard
15. Sosifil og tekstdokument, plankart