



Arkivsak-dok. 21/11162-18
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Teknisk- og miljøutvalget

Detaljregulering Grasmyr nord - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling:

1. Detaljregulering for Grasmyr datert 6.1.2022, med tilhørende dokumenter anbefales, jf. Pbl §12-10
2. Planforslaget legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 20.12.2021
2. Bestemmelser, datert 6.1.2022
3. Planbeskrivelse, datert 6.1.2022
4. ROS-analyse, datert 3.12.2021
5. Landskapsplan, datert 26.11.2021
6. Kartlegging av eiker, datert 7.11.2021
7. Områdestabilitetsvurdering, datert 2.6.2021
8. Rapport om effektbehov, datert 17.11.2021
9. Vurdering av naturmangfold, datert 25.11.2021
10. Merknader, datert 2.12.2021
11. Vegtegning C101_E01, datert 26.11.2021
12. Vegtegning C102_E01, datert 26.11.2021
13. Vegtegning C201_E01, datert 26.11.2021
14. Vegtegning C301_E01, datert 26.11.2021

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel
Områdeplan for Grasmyr

Bakgrunn

Det er varslet oppstart for Detaljregulering for Grasmyr nord i tråd med områdereguleringen for Grasmyr. Det foreligger nå et komplett planforslag som skal opp til 1.gangsbehandling.

Saksfremstilling

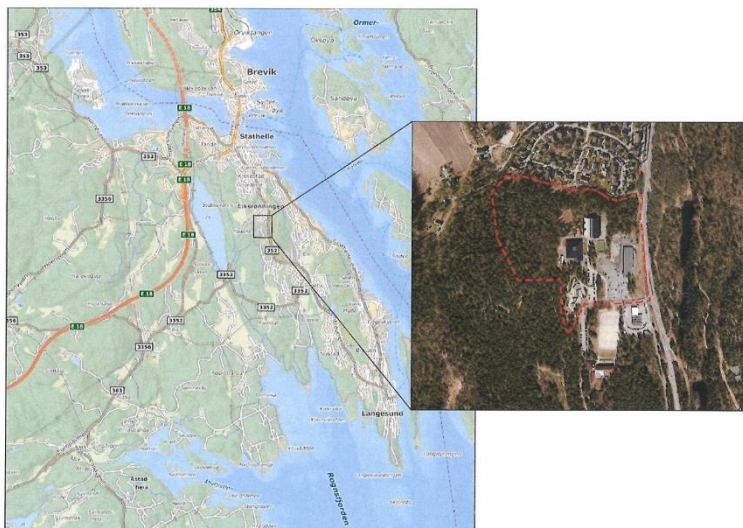
Nedenfor følger et utdrag av planbeskrivelsen med administrasjonens kommentarer. Det fokuseres på planforslagets innhold og innkomne merknader. For informasjon om planområdet se planbeskrivelsen kapittel 4. Hele planbeskrivelsen er lagt ved saken som vedlegg.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. til en fornuftig pris. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse og eksisterende offentlige bygg innenfor planområdet.

Boligformål som reguleres er ca. 35 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med

87 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles vest i planområdet med ny adkomstveg til boligfelt fra Tønderveien.



Figur 1: Planområdets (stiplet rød linje) lokasjon i Bamble kommune. Kilde: FINN Kart.

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller

Bamble kommune, avdeling Eiendom
Rådhuset, Kirkeveien 12, 3970 Langesund.
E-post: postmottak@bamble.kommune.no

Konsulent

Norconsult AS, avdeling Larvik
Nedre Fritzøegate 2, 3264 Larvik
E-post: firmapost@norconsult.com

Tidligere vedtak i saken

Planområdet er tidligere regulert i områdeplan for Grasmyr (planID 275), vedtatt 13.12.2018.

Utbyggingsavtaler

Ved varsling av oppstart for reguleringsplan på Grasmyr, ble det samtidig varslet mulig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens §17-4. Det foreligger ingen utbyggingsavtale ved levering av reguleringsplanen.

Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se kap. 6 for nærmere utredelse.

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

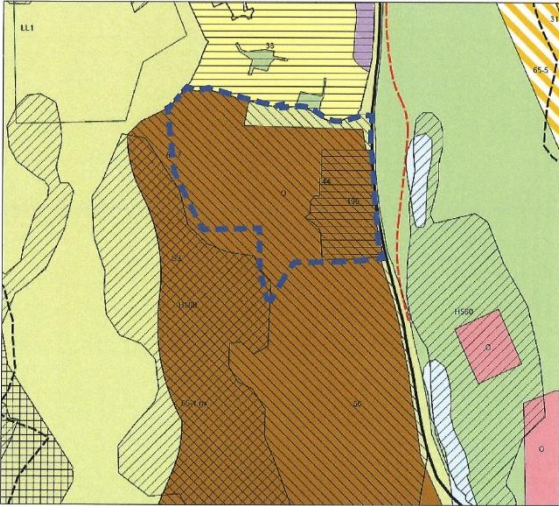
Regionalplan for samordna areal- og transport i Grenland (ATP) 2014 - 2025

Hensikten med planen er å gjøre regionen mer attraktiv på tvers av kommunegrenser, for å skape en befolkningsvekst og arbeidsplasser. I planen er Grasmyr avsatt som lokalsenter, og det tillates dermed etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3000 m² uten krav om handelsanalyse. På Grasmyr tillates samtidig etablering av videregående skole, idrettsanlegg og kulturtilbud. Planforslaget er vurdert til å være i tråd med ATP.

Kommuneplan 2014 – 2025, vedtatt 18.06.2015

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til sentrumsformål og LNFR, og forslaget anses å være i tråd med planen. Grasmyr er et av hovedsatsingsområdene til Bamble kommune med fokus på skole, kultur og idrett, oppvekst og utdanning. Utvikling av boliger er tillatt innenfor områder

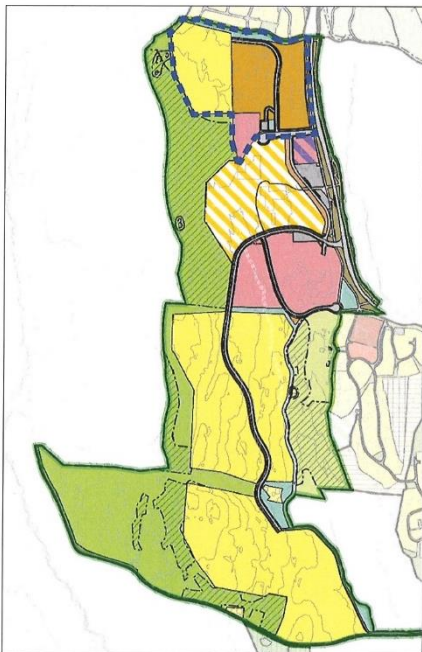
avsatt til sentrumsformål, og kommuneplanen legger føringer for minimum tetthet på 2 boenheter per daa.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, planområdet er vist med blå stiplet linje. Kilde: Grenlandskart.

Gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplan for Grasmyr med planID 275, vedtatt 13.12.2018



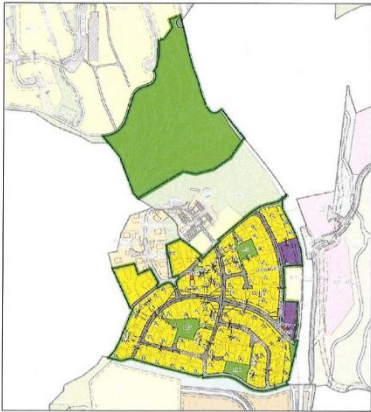
Figur 3: Gjeldende områdereguleringsplan for Grasmyr, planID 275. Plangrense markert med blå stiplet linje. Kilde: Grenlandskart.

Områdereguleringsplanen er gjeldende for et større område på Grasmyr, hvor planområdet for denne detaljreguleringen er lokalisert nord i områdereguleringsplanen. Planområdet er avsatt til bolig, sentrumsformål, barnehage og grønnstruktur. Reguleringsplanen setter krav og føringer for boliger og sentrumsformål. Detaljreguleringen er vurdert til å være i tråd med områdereguleringen som foreligger, med unntak av situasjon ved Tøndervegen. Detaljreguleringsplanen tilrettelegger for eksisterende løsning for kjøreveg og fortau ved Tøndervegen, ettersom dette nylig er utbygget i forbindelse med ny skolebebyggelse.

Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Grasmyr nord med planID 38, vedtatt 17.01.1979

Planen tilrettelegger for bolig, industri og friområder, og grenser til planområdet (planID 391) mot nord.



Figur 4: Tilgrenset reguleringsplan (Grasmøy nord) med planID 38. Kilde: Grenlandskart.

Temaplaner

Trafikksikkerhetsplan for Bamble kommune 2016 – 2020

Planen er under revisjon, og det er derfor tatt utgangspunkt i gjeldende trafikksikkerhetsplan (2016-2020). Hensikten med planen er å skape trygge veger i Bamble kommune, som forebygger trafikkulykker og dødsfall forbundet med trafikk. Planen er også et viktig utgangspunkt for å utvikle kommunens veger i henhold til nasjonale mål, som for eksempel nullvisjonen.

Energi- og klimaplan for Bamble kommune

Hensikten med planen er å bidra til et mer klima- og energivennlig samfunn i Bamble kommune for å redusere klimautslipp i tråd med nasjonalt mål: *Klimagassutslippene i forpliktelsesperioden 2008-2012 skal ikke være mer enn 1% høyere enn i 1990. Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder.* Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder.

Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland

Strategien er et samarbeid mellom kommunene i Grenland for å øke prioriteringen av gående og syklende, og for å skape et mer attraktivt og universelt utformet transportsystem. Det er en høy bilandel i regionen, og planen har som hensikt å redusere dette i fremtiden.

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

2014 (SPR) Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport- i planleggingsprosessene, og bidra til samspill mellom kommuner, stat og utbyggere. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er at planlegging av arealbruk skal fremme effektiv samfunnsøkonomisk ressursnyttelse, trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet ligger ca. 5 km fra Langesund sentrum, har kort avstand til kollektivholdeplasser og ligger i gangavstand både til barnehage og skole. Tiltaket vurderes å være i tråd med denne statlige planretningslinjen.

1995 (RPR) Styrking av barn og unges interesser i planleggingen

Alle som utformer planer, skal ta hensyn til barn og unges oppvekstmiljø og levekår. Det fremgår av plan – og bygningsloven om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen og det enkelte byggetiltak. Byggesaksbehandling skal etter loven sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og planer skal legge til rette for gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

Planforslaget vurderes å være i tråd med retningslinjene da planen tilrettelegger for utearealer i form av friareal og lekeplass med gode bokvaliteter. Det tilrettelegges for universell utforming ved adkomster til boliger.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Hensikten med retningslinjene er at planlegging skal bidra til klimatilpasning, og samtidig bidra til en reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging.

Planen tilrettelegger for boliger med høy tetthet med nærhet til skoler, barnehager og næring, som bidrar til korte avstander og mindre bilavhengighet. Det er derfor vurdert at planen i tråd med planretningslinjen.

Planprosessen

Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte for reguleringsplanarbeidet ble avholdt 08.09.2021. På møtet deltok tiltakshaver fra Bamble kommune, plankonsulent og saksbehandler fra Bamble kommune.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Telemarksavisa og Varden 15.09.2021, på Norconsult sine nettsider: <https://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/> og på Bamble kommunes nettside: www.bamble.kommune.no/statusplaner.

Varsel om oppstart

Grunneiere og naboer ble varslet om planoppstart digitalt med bruk av byggesoknaden.no. Dette er et nytt digitalt verktøy for varsling i plansaker. Naboer/grunneiere får tilsendt varslene digitalt via Altinn, og dersom brevet ikke åpnes digitalt sikrer løsningen at varselet ettersendes via post. Varslede naboer/grunneiere samt varslede myndigheter, lag og foreninger er basert på tilsendt naboliste fra Bamble kommune.

Administrasjonens kommentar:

Det ble også holdt et informasjonsmøte for naboene den 7.10.2021. Der kom det frem en del synspunkter fra naboene som blant annet mente de nye byggene ble for høye og for nærme det eksisterende boligområdet i nord. De kommenterte også en høy utnyttning og forholdet til landbruket utenfor plangrensen. Det var for naboene viktig å beholde et grøntområde mellom de eksisterende og nye boligene nord i planområdet. De ønsket at denne skulle være så bred som mulig for å hindre innsyn, sjenanse, støy osv.

Gnr	Bnr	Eierforhold
25	595	Statens vegvesen
26	1	Bamble kommune
26	2	Privat
26	3	Privat
26	11	Privat
26	12	Bamble kommune
26	13	Privat
26	15	Grasmyrhagen borettslag
26	17	Grasmyr bil og MC service AS
26	19	Privat
26	21	Privat
26	23	Privat
26	34	Privat
26	35	Privat
26	46	Privat
26	47	Privat
26	48	Privat
26	77	Privat
26	79	Privat
26	80	Privat
26	81	Privat
26	82	Privat
26	88	Privat
26	89	Bamble kommune
26	91	Privat
26	94	Privat
26	95	Bamble kommune
26	97	Bamble kommune
26	100	Bamble handelsbygg AS
26	102	Eurobygg Bamble AS
27	8	Bamble kommune

Tabell 1: Oversikt over nabo-/grunneiere som er varslet gjennom byggesoknaden.no.

Dato	Navn	Kommentar
29.09.2021	Statens vegvesen	
10.08.2021	Vestfold- og Telemark fylkeskommune	
10.13.2021	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	
09.17.2021	Lede AS	
10.15.2021	Bamble kommune	Tjenestetildeling og digitalisering velferd
09.19.2021	Bamble turlag	
10.30.2021	Nordre Grasmyr Velforening	
09.22.2021	Vidar Olsen	Beboer Svolderveien 11
10.14.2021	Erling Grammeltvedt	Medlem i OK Skeidi (orienteringsklubb) og forelder m/barn i barnehagen
10.31.2021	Astrid Gressmyr Amundsen mm.	Naboer gnr/bnr. 26/2, 26/3, 26/88 og 26/11

Tabell 2: Oversikt over varslede myndigheter, lag og foreninger.

Innkommne innspill

Tabellen under viser en oversikt over merknader innsendt fra naboer, grunneiere eller andre interesser med innspill til planprosessen.

Administrasjonens kommentar:

Innspillene ligger i et eget vedlegg «Medvirkning – innkomne innspill» datert 29.11.2021. Vi har valgt å la innspillene være en del av saksfremstillingen da medvirkning er viktig. Innkomne innspill skal kommenteres av forslagsstiller og administrasjonen.

Dato	Navn	Kommentar
29.09.2021	Statens vegvesen	
10.08.2021	Vestfold- og Telemark fylkeskommune	
10.13.2021	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	
09.17.2021	Lede AS	
10.15.2021	Bamble kommune	Tjenestetildeling og digitalisering velferd
09.19.2021	Bamble turlag	
10.30.2021	Nordre Grasmyr Velforening	
09.22.2021	Vidar Olsen	Beboer Svolderveien 11
10.14.2021	Erling Grammeltvedt	Medlem i OK Skeidi (orienteringsklubb) og forelder m/barn i barnehagen
10.31.2021	Astrid Gressmyr Amundsen mm.	Naboer gnr/bnr. 26/2, 26/3, 26/88 og 26/11

Tabell 3: Innkomne merknader fra naboer, grunneiere og andre interesser.

Statens vegvesen

Statens vegvesen uttaler seg som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. SVV har ingen kommentarer til varselet.

Forslagstillers kommentarer:

Merknad tas til orientering.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Barn og unge

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon, kvalitet og sikre opparbeidelse av lekearealene. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Samferdsel

Det viktige for fylkeskommunen når det gjelder samferdsel er krysset ved fylkesvegen. Det er utbedret og har en god utforming. Det er også greit tilgjengelig bussholdeplasser langs fylkesvegen nær planområdet.

Kulturarv

Arkeologisk registrering påviser tre steinalderboplasser like vest og utenfor området som nå skal detaljreguleres. Vi har derav ingen merknader til denne detaljplanen, men minner om at stanse- og meldeplikten i kulturminneloven §8 andre ledd må innarbeides i planens fellesbestemmelser.

Forslagstillers kommentarer:

Merknad tas til orientering. Meldeplikt for automatisk fredet kulturminner er nedfelt i planbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

- Lekeplasser (BLK) er innlemmet i både plankart og bestemmelser. Dokumentasjonskravene krever en utomhusplan for området som blant annet skal vise hvordan lekeplassene skal utformes. For øvrig kan det nevnes at barnetalspersonen i Bamble kommune har fått tilsendt varslingsbrev, slik at barn og unges interesser skal være ivaretatt både i medvirkningsprosessen og i selve planforslaget.
- Krysset mot fylkesvegen (SKV1) opparbeides som offentlig veg iht. kommunens tekniske norm eller Statens vegvesens håndbok, og etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. Det skal etableres trygge krysningspunkt for myke trafikanter over veien.
- Meldeplikten er tatt med i bestemmelsene. Steinalderboplassene ligger utenfor planområdet og vil ikke bli påvirket av planen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Planbeskrivelse og ROS

I tråd med rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* minner vi om at det ved siste plannivå ikke er mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Krav til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt, jf. rundskrivet punkt 2.11.1.

Grunnforhold og sikker byggegrunn

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning sier bl.a. at ved planlegging av nye områder for utbygging skal det vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpasning, som også kan medvirke til økt kvalitet i uterom.

Når konsekvensene av klimaendringene blir vurdert, skal høye alternativ fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. *Klimaprofil for Vestfold/Telemark* fra norsk klimaservicesenter vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget.

Overvannshåndtering

Håndtering av overvann bør avklares i plan før byggesak. Håndtering av overvann må beskrives konkret, inkludert mulig forurensing av overvann.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger, slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker mv., bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort. Bekker og naturlige vannveier innenfor planområdet bør bevares, også av hensyn til naturmangfold.

Bruksendring fra skog til byggeområde

Ved utarbeiding av et budsjett for klimautslipp som følge av arealbruksendringer, forventer vi at kommunen bruker beregningen i sine planer for å begrense utslipp av klimagasser ved andre tiltak i fremtiden.

Arealeffektivitet

Kommunen har fulgt opp krav fra *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. I kommuneplanens arealdel er det formulert som krav til «i gjennomsnitt 2

boenheter per dekar på Langesundshalvøya». Kommunen forutsetter at interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre fellesfunksjoner ligger utenfor.

Kommunens intensjon om mer effektiv bruk av arealene bør etterleves. Slik dette er gitt i kommuneplanen, vil det bli svært krevende å nå målet om gjennomsnittlig 2 boliger pr. dekar for kommunens del av bybåndet i Grenland. Dersom omfattende fortetting i eksisterende boligområder ikke er realistisk innenfor planhorisonten, vil 2-3 boenheter per dekar i dette boligfeltet være for lav ambisjon til å påvirke den gjennomsnittlige arealeffektiviteten nevneverdig.

Naturmangfold

Hensyn til naturmangfold er i hovedsak avklart i områdereguleringen. Det kan likevel bli funnet så viktige naturelementer at arbeidet må ta hensyn, eksempelvis ved funn av prioriterte arter, naturmangfoldloven § 23 eller utvalgte naturtyper naturmangfoldloven § 52. Kalkbarskog er mer truet enn tidligere antatt, men i denne planen må vi likevel akseptere utbygging av boligfelt fordi arealet har inngått i kommunens planer over mange år.

Naturkvaliteter som er i området, bør vurderes mot prinsippene og konsekvensene av planen. Det bør bli tydelig hvilke interesser og hensyn det er lagt vekt på, ved den konkrete utformingen av planen.

Hule eiker

Det må undersøkes om det finnes hule eiker innenfor planområdet. Hule eiker omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, jf. § 3 nr. 3.

Dersom det er hule eiker innenfor planområdet, må reguleringsbestemmelsene sikre at eikene beskyttes mot vesentlig skape i anleggsperioden. Det må angis en hensynssone rundt det enkelte tre for å gi trærne gode livsvilkår også etter anleggsperioden.

Støy

Dersom planområdet er støyutsatt fra omkringliggende støykilder, må det dokumenteres at grensene i retningslinjen overholdes. Dette gjelder både eksisterende støykilder og eventuelle nye planlagte støykilder innenfor eller utenfor planområdet. Planbestemmelsene må sikre ivaretagelse av støykravene både under og etter anleggsfasen, samt frist for gjennomføring av nødvendige støyreducerende tiltak. Støykravene bør konkretiseres i desibel-nivå.

Avløp

Det må gis opplysninger om utvidelsens størrelse (i personekvivalenter), avløpsnettets nedstrøms kapasitet og tekniske tilstand. Resipient for eventuelle overløp må være beskrevet og vurdert etter forskrift om rammer for vannforvaltning.

Vannforvaltning

Det er en nasjonal interesse at vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. forskrift om rammer for vannforvaltningsplan (vannforskriften) §§ 4-7. I planarbeidet må det gjøres en vurdering av om planen har konsekvenser for vassdragsmiljø og vannkvalitet, herunder avrenning, utslipp eller fysisk påvirkning.

Universell utforming

Hensynet til universell utforming er forankret i formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven, §3-1. Det samme hensynet fremkommer av diskrimineringsloven kap. 3. TEK 17 stiller konkrete krav til arealer og anlegg som skal kunne brukes av alle.

Fysisk aktivitet, folkehelse og friluftsliv

Plan- og bygningsloven samt regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet setter krav til fokus på nærmiljø og aktivitet for alle. Spesielt mulighet for lek, hverdagsaktivitet, gåing og sykling fremheves som viktig. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.

Landskap

Planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b. Vi legger til grunn at landskapshensynet blir tillagt vekt, og at det blir tatt sikte på å velge løsninger som i størst mulig grad ivaretar dette. Konsekvensene for landskapet må bli tilstrekkelig utredet, og landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner. Unødvendige terrenginngrep og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås.

Forslagstillers kommentarer:

Grunnforhold og sikker byggegrunn

I forbindelse med planarbeidet er det utført en områdestabilitetsvurdering av Norconsult AS «52101256-RIG-R01», datert 06.02.2021.

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner

Konsekvenser og løsninger for klimaendring mht. overvannshåndtering ved endring av nedbørintensitet er omtalt i ROS-analysen.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med planarbeidet som utarbeider løsning for å håndtere overvann.

Bruksendring fra skog til byggeområde

Det er ikke registrert skog eller myr som inneholder store karbonlager, og det er vurdert at det ikke medfører økt klimagassutslipp mht. bruksendring av skogsområdet.

Arealeffektivitet

Planen følger krav fra områderegeringsplanen for utnyttelse av området, som også tilfredsstiller kommunens krav.

Naturmangfold / Hule eiker

Det er vurdert at utredning gjennomført ved tidligere planer er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å tilfredsstille kravene fra naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt for hule eiker, og dette er utredet i egen rapport i detaljplanen. Det er funnet en hul eik innenfor tiltaksområdet, som ivaretas i planen gjennom hensynssone H560 og medfølgende bestemmelser.

Støy

Støy er utredet i forbindelse med gjeldende områderegering, og planlagt bebyggelse er utenfor faresone for støy fra fylkesveien. Planbestemmelsene setter krav til støynivå både under og etter anleggsfasen.

Avløp / vannforvaltning

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-nett, og VA-rammeplan er vedlagt planen.

Universell utforming

Planen oppfyller krav til universell utforming for fortau samt gang- og sykkelveger. Ivaretagelse av viktige naturmiljø gjør det vanskelig å utforme alle stier iht. universell utforming.

Fysisk aktivitet, folkehelse og friluftsliv

Planforslaget tilrettelegger for flere rekreasjonsområder med mulighet for lek og fysisk aktivitet. Det tilrettelegges også for et stinettverk som er tilkoblet de eksisterende stiene i området, noe som skaper turmuligheter i nærmiljøet for både eksisterende og nye beboere.

Landskap

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en landskapsplan. Bebyggelsen er tilpasset terrenget i den grad dette er mulig, og etasjehøyder er justert for å unngå bebyggelse høyt i terrenget.

Administrasjonens kommentar:

- ROS-analyse: Det foreligger ROS-analyse. Se ROS-analysen for mulige farer og sårbarhet- og risikoreduserende tiltak. ROS-analysen er oppsummert i tabell 8, kap. 5.16 i planbeskrivelsen.
- Byggegrunn: Det stilles krav i bestemmelsene om geotekniske undersøkelser, jf. bestemmelsene § 7.2 «Det skal undersøkes om det finnes forekomst av kvikkleire / sprøbruddmateriale innenfor område til boligformål før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle funn må avbøtende tiltak gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.»
- Klimaendringer: Konsekvenser og løsninger for klimaendring mht. overvannshåndtering ved endring av nedbørintensitet er omtalt i ROS-analysen.
- Overvann: Overvann er ivaretatt i planforslaget, jf. Dokumentasjonskrav i bestemmelsene § 2.1.3 Tekniske planer.
- Bruksendring fra skog til byggeområde: detaljreguleringen er i tråd med områdereguleringen
- Arealeffektivitet: Planen ivaretar målet om en høy utnytting i dette området. Det legges til rette for konsentrert boligbebyggelse. Boligområdet er på ca 35 daa og det legges opp til 87 boliger, det vil si mer enn 2 boenheter per daa. ATP Grenland krever at det skal bygges minimum 2 enheter per daa i bybåndet. Planen er i tråd med disse føringene. Administrasjonen minner om at med i disse 35 dekanene er også lekeplasser, parkering, vegger osv. Boligområdene alene (områdene merket med BKS) tilsvarer ikke mer enn ca 16 daa. Bamble kommune vil dermed være godt innenfor kravet på minimum 2-3 boliger per daa i dette området. Administrasjonen påpeker for øvrig at kravet for boliger i B1 i områdereguleringen er på minimum 55. Denne detaljreguleringen legger opp til 87 boenheter, som er nesten dobbelt så mange, og langt over minimumskravet i områdeplanen.
- Naturmangold/hule eiker: Det er i forbindelse med områdereguleringen utført en vurdering av naturverdier innenfor området. Selve kartleggingen av naturverdiene fant sted ved utredningen av arealdelen. Området ble i områdereguleringen vedtatt regulert til bolig og sentrumsområde. Detaljreguleringen er dermed i tråd med områdeplanen. Viser for øvrig til egne notat om hule eiker og naturmangfold (disse er vedlagt saken som vedlegg).
- Støy: Deler av planområdet ligger innenfor gul/rød støysone. Dette gjelder imidlertid kun området som reguleres til næring. Boligområdet ligger utenfor støysone. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar om ivaretagelse av støy og eventuelle tiltak i bestemmelsene.
- VA: Vann- og avløp tilkobles offentlig nett. Det foreligger Dokumentasjonskrav i bestemmelsene til Teknisk plan, herunder en egen VA-plan.
- Universell utforming: Administrasjonen viser til forslagsstillers krav hva gjelder utforming av stier og gangveger. Boligene skal for øvrig følge kravene i Tek17 til universell utforming/tilgjengelighet.
- Fysisk aktivitet, folkehelse og friluftsliv: Planforslaget legger opp til store friområder og lekeområder innenfor planområdet, til lek og rekreasjon. I tillegg er det regulert inn gangvei og sti gjennom området som er med på å fremme en god folkehelse.
- Landskap: Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Boligene er tilpasset landskapet i den grad det er mulig. Det er lagt opp til maks 3 etasjer, noe som er innenfor det en må påregne i nye boligområder i dag.

Lede AS

Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende høyspenningskabler

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm.

For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet, og minst 5 m fra bygg med brennbare overflater, minimum 3 m fra veikant og utenfor frisisiksoner.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffen.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Elektromagnetisk stråling

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

Kapasitet

Kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet er tilstrekkelig. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.

Forslagstillers kommentarer:

Effektbehovet for planforslaget er utredet i planen, og det tilrettelegges for en ny trafo. Denne er plassert sentralt nær parkeringsplassen for å unngå for lange ledninger. Området regulert for ny trafo er ikke lokalisert nær bebyggelse eller brennbare materialer.

Administrasjonens kommentar:

Vi viser til forslagsstillers kommentar.

Bamble kommune

Under utarbeidningen detaljregulering Grasmyr nord er det ønskelig at det tas boligsosiale hensyn i planleggingen.

Bamble kommune har en boligmasse som er overrepresentert av eneboliger. Det er derfor ønskelig med et mer differensiert tilbud av boliger når det gjelder både boform og størrelse. Det er positivt med tanke på å nå et variert boligtilbud i kommunen at det legges opp til andre boformer enn frittstående eneboliger. Fra et boligsosialt perspektiv er det ønskelig at det bygges boliger i ulik størrelse til en rimelig pris. Det er stor etterspørsel etter rimelige boliger.

Det er også viktig i tilfeller hvor det opprettes borettslag at månedsleien ikke blir for høy. Bamble kommune har startlansordning som er rettet mot å få vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Vi har virkemidler vi kan ta i bruk i forhold til lånebetingelser for kjøp av boligen, men høy månedsleie har vi ingen mulighet til å behjelpe med våre virkemidler.

Det vil være gunstig om relativt stor boligtetthet på området. Stier, veier, sykkel og gangfelt bør planlegges slik at det stimulerer beboerne til å gå, eller bruke sykkel på området, samt til de omkringliggende områdene.

Forslagstillers kommentarer:

Planen tilrettelegger for en høy utnyttelse med både rekkehus og flermannsboliger. Dette har som hensikt å tilrettelegge for et differensiert tilbud, slik at det er mulig for flere å bosette seg med

nærhet til både sosial infrastruktur, næring og kollektivakser. Opparbeidelse av stier, gang- og sykkelveier og fortau er hensyntatt i planen.

Administrasjonens kommentar:

- Det skal bygges konsentrert småhusbebyggelse, det planlegges for leiligheter og rekkehus.
- Reguleringsplanen kan ikke styre prisen på boligene, men planen legger til rette for en type boliger som kan være i et rimeligere prissjikt.
- Planen innebærer en høy utnytting.
- Stier er hensyntatt i planen

Bamble turlag

Bamble turlag ber om at det i boligfeltet anlegges gode stikkveier slik at alle beboerne på en enkel og grei måte kan komme seg ut i naturen til fots, og at stikkveiene kombineres med turstiene i området på en god måte.

Forslagstillers kommentarer:

Det tilrettelegges for offentlige stikkveier/stier (regulert felt o_GT1-5) i planområdet som er knyttet til eksisterende stinettverk som vist i landskapsplanen.

Administrasjonens kommentar:

Stier og gangveier er hensyntatt i planen.

Nordre Grasmyr Velforening

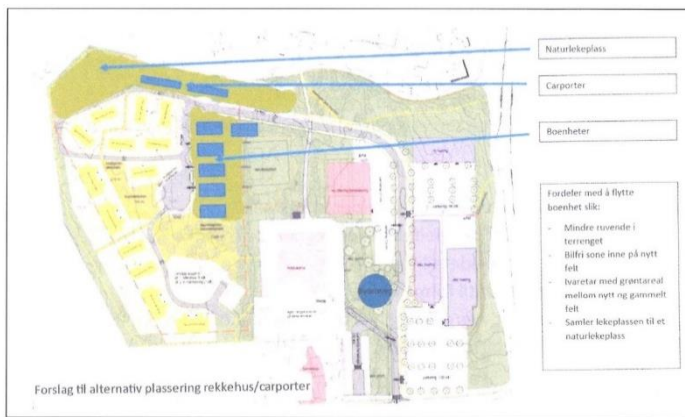
Nordre Grasmyr velforening med beboere hadde møte 28/10, og har sammen kommet frem til merknaden. Mange er positive til reguleringsplanen hvor allmenhetens interesse er rimelig godt ivaretatt mht. grøntområder og friluftsområder med eksisterende turstier. Det er enighet om at fortetting mot eksisterende bebyggelse er ikke ønskelig.

Noe av det viktigste for velforeningen er å unngå 2 etasjes rekkehus og 2-mannsboliger langs G1. Det er forslått å bygge boliger der hvor det i planen tilrettelegges for parkering, og heller flytte carporter inntil veien mot nord innenfor felt G1 (fra områdereguleringen). Det forslås også å samle lekeplassene til en naturlekeplass i nord-vest. Velforeningen skriver i merknaden at dette blant annet vil føre til bilfri sone i nytt boligfelt, mindre ruvende bygninger og at det ivaretar grøntareal mellom nytt og eksisterende felt på en bedre måte. Velforeningen ønsker også å utvide grøntområdet G1 til 20 m og ivareta området i vest mot landbruksområdet og gårdsdrift.

Det ser ut til at eksisterende turstier vest og sør i planområdet er godt ivaretatt i planen, men ønsker å stille noen spørsmål. Vil turveien rundt boligfeltet være godt egnet som tursti? Vil den bli opparbeidet til formålet? Er terrenget egnet til formålet? Vil det bli en klar avgrensing mellom boligeiendommene og turstien for å hindre at den blir privatisert? Videre vil velforeningen poengtere at evt. fyllmasse ikke blir «dumpet» inntil/over eksisterende stier.

Flere beboere i Nordre Grasmyrvei har opplevd å få vann i kjelleren flere ganger. Kommunen har anlagt to nye overvannsløp, men det er viktig at grunnforholdene utredes og at området sikres mot flom/overvann og utredes for leire. Mer ekstremnedbør gjør at Nordre Grasmyrvei 25 og 27 fortsatt er sårbare ift. overvann.

Ved anleggsarbeid er det viktig for beboere at de varsles før sprengning for å forebygge virkning på boliger og husdyr. Grusveien vest for planområdet må ikke benyttes til anleggstrafikk.



Forslagstillers kommentarer:

I forslaget vist i merknaden (se figur over) er carportene plassert nord i planområdet, noe som vil skape svært store avstander mellom carport og beboere sør i planen. Reguleringsplanen må forholde seg til kommuneplanens arealdel, som setter krav til antall parkeringsplasser per boenhet. Arealet avsatt i forslaget fra merknaden oppfyller ikke dette kravet, og det ville derfor vært nødvendig å avsette et større areal til parkering. Det vil være vanskelig å avsette større parkeringsareal i nord, uten å påvirke buffersonen (skog) mot den eksisterende bebyggelsen.

Buffersonen i nord er på det minste 14 meter mellom eiendomsgrensene, og mellom bygningene vil det minimum være 21 meter. Sol- og skyggeanalysen fra planbeskrivelsen viser at dette er tilstrekkelig avstand for å opprettholde dagens solforhold for eksisterende bebyggelse. Bufferen er regulert til vegetasjonsskjerm (o_GV2), som vil si at vegetasjonen skal ivaretas. Dette vil redusere både visuell påvirkning og støy mot eksisterende bebyggelse i Nordre Grasmyrvei.

For å unngå ruvende bebyggelse mot nord, er det valgt å sette strengere krav til maksimal byggehøyde for rekkehus i felt BKS1-2. Dette gjør at bebyggelsen bedre kan tilpasses terrenget, og vil minimere påvirkningen på bebyggelsen i nord. En bygning nord i planområdet er også fjernet sammenlignet med alternativ presentert på medvirkningsmøte 07.10.2021. Kommuneplanens arealdel setter også anbefalinger til avstand mellom bolig og lekeplasser, og det er ikke mulig å oppfylle dette dersom lekeplassene samles til en felles naturlekeplass nord i området.

Eksisterende tursti i vest reetableres som grusbelagt sti på utsiden av eiendommene, og er regulert som turveg (o_GT4). Bestemmelsene setter krav til at det opparbeides et skille mellom tursti og eiendommer, for eksempel hekk eller lignende. Turstier sør i planområdet opprettholdes, og det etableres flere stier gjennom det nye boligfeltet.

Både grunnforhold og flom/overvann utredes i planen, se planbeskrivelsen eller «Områdestabilitetsvurdering Grasmyr nord» og «VA-rammeplan». Det ble registrert mye overvann i skogområdet vest for planområdet, og det anbefales i planen å legge inn drenerør for å håndtere overvannet.

Planbestemmelsene setter krav til varsling av naboer før sprengning samt begrensning for anleggstrafikken for utnyttelse av grusveg (Grasmyrveien).

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar vedrørende parkeringsdekning
- Administrasjonen vurderer at velforeningens merknad hva gjelder en buffersoner på 20 m langt på veg er ivaretatt i planen. Det avsettes en vegetasjonsskjerm på 14 m bredde mellom eiendomsgrensene, mellom bygningene blir det 21 m.
- Det er satt en kotehøyde på +105 i BKS1 og BKS2 (boligene lengst nord i feltet), dette er lavere enn for BKS3 og BKS4 (kotehøyde +108) og BKS5-9 (kotehøyde +110). Det tillates inntil 3 plan.
- Planen inneholder flere stier gjennom området. Administrasjonen vurderer at stinettet er godt og at gangforbindelser gjennom boligområdet er ivaretatt i planen.
- Bestemmelsene stiller dokumentasjonskrav til en teknisk plan som inneholder VA og overvannsløsninger. Dette skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse til boliger

- Det er i bestemmelsene satt krav om en riggplan for anleggsperioden. Bestemmelsene tillater ikke at Grasmyrveien brukes som anleggsvei i anleggsperioden.

Vidar Olsen, Svolderveien 11

Eier av eiendom gnr/bnr. 26/46 ønsker å bli informert om hvor mye av skogen mellom bolig og den gamle ungdomsskolen som ivaretas. Det er ønskelig med mest mulig skog pga. støy. Det er også stilt spørsmål om hva som skal skje med Grasmyrhallen.

Forslagstillers kommentarer:

Skogen mellom bolig med gnr/bnr. 26/46 ivaretas i stor grad, og det reguleres en vegetasjonsskjerm som bidrar til å minimere påvirkning på tilgrensede boliger i nord. I reguleringsplanen er Grasmyrhallen avsatt til offentlig tjenesteyting. Detaljering av hallen og den gamle ungdomsskolen fastsettes av Bamble kommune i samarbeid med Børve og Borchsenius. Det planlegges et knutepunktus ved den gamle ungdomsskolen, og foreløpig er det planlagt å rive Grasmyrhallen. Det er enda usikkert hva som vil erstatte hallen.

Administrasjonens kommentar:

- Det settes av en vegetasjonsskjerm mellom nytt og eksisterende boligfelt, som bl.a. vil bidra til å minimere inntrykket for beboere nord for planområdet. Skjermen vil ha 14 m bredde mellom eiendomsgrenser, mellom bygningene blir det 21 m. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
- Grasmyrhallen skal rives. Det er usikkert hva som vil erstatte hallen. Området reguleres til offentlig tjenesteyting

Erling Grammeltvedt, medlem i orienteringsklubben og forelder til barn i Grasmyr barnehage

Det viktigste er ivaretagelse av barn og unges interesser gjennom hensiktsmessige snarveier og trygge trafikkløsninger samt allmennhetens tilgang til sammenhengende naturområder.

Områdeplanen viser til at stier skal sikres, men dette er ikke illustrert på plantegningene. Flytting av stiene utenfor byggegrensen for boligområdet B1 vil være uhensiktsmessig med hensyn på topografien i området. Omgjøring til asfalterte gangveier vil ikke være tilfredsstillende, blant annet ser disse stiene mye rideaktivitet knyttet til gårdene på Grasmyr og disse har etter vegtrafikkloven ikke lov til å ferdes på gang og sykkelveier.

Det vil også være ønskelig å opprette en sammenhengende sti/grusvegforbindelse mellom undergangen ved nordre Synken og den gamle postveien som går fra Grasmyrgårdene til Tangvallveien. En forbindelse langs grøntområde G1 i områdeplanen vil være å foretrekke, med flere tverrforbindelser inn til boligområdet i nord og mot sentrumsområdet i sør.

Flere av stiene i området er gjørmete og våte store deler av året, og plan for overvannshåndtering må ta høyde for dette da så og si alle bekkene ut av området nordover er lagt i rør. Det bør legges opp til at enkelte store og gamle trær i området bevares, for å beholde stedegen vegetasjon og gi området et helhetlig inntrykk.

Bevaring av det eksisterende grøntområdet mellom gamle Grasmyr ungdomsskole og barnehagen vil være viktig for opplevelsen av uteområdet i barnehagen som en del av skogen vestenfor.

Forslagstillers kommentarer:

Landskapsplanen viser planlagt stinettverk innenfor planområdet, som kobles til det eksisterende stinettverket. Det er hovedsakelig planlagt gruslagte stier i området, og det vil derfor være mulig å benytte disse for blant annet rideaktivitet. Stien vest for planområdet reetableres, og det er mulig å benytte denne uten å måtte gå gjennom boligområdet.

Det er ikke planlagt endring av barnehagen slik den er i dag, men den gamle ungdomsskolen er planlagt som et knutepunktus. Disse planene fastsettes nærmere av Bamble kommune i samarbeid med Børve og Borchsenius. Skogen vest for barnehagen vil ikke påvirkes av planen.

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Planforslaget legger opp til stier gjennom området. Stiene vil stort sett være gruset slik at det vil være mulig for rideaktivitet, se landskapsplanen for det nye stinettet.
- Det gjøres ikke endring på barnehagen, slik at skogen ved barnehagen ikke vil påvirkes av planen. Den gamle ungdomsskolen omgjøres til knutepunktbus og vil huse diverse offentlige tjenester

Astrid G. Amundsen (26/2), Marte P. Lekman (26/3), Anne Lene og Ronny Hansen (26/88), Vigdis og Hans Polland (26/11)

Skogsveien mellom grusveien (Grasmyrveien) og Bamble VGS er av stor betydning, og ønskes ivaretatt. Veien brukes hver dag til riding og kjøring av hest samt som turvei for blant annet skoler og barnehage. Skogsveien og tilhørende skog frem til Sundbykaasa gård er av svært viktig betydning for hestenæringen, og det vil ha store innvirkning på driften da mulighetene for å bevege seg i utmark vil bli svært begrenset enn det er i dag. Tur- og ride/kjøremulighetene med hest må bevares slik dagens naturopplevelser består og ikke forringes. Dagens eksisterende skogsvei brukes hyppig som rundløype for hest samt Grasmyr Naturbarnehage, og bevaring/reetablering av denne veien vil sikre en trygg og trafiksikker rundtur. Forslag til reetablering av skogsveien vises som vedlegg i merknad. Skogsveien kan skjermes med hekk slik det har blitt gjort andre steder, som for eksempel gamle skoleveien til Eik ved Olav Kyrresvei.

Naboer ønsker å ivareta naturen slik at den kan benyttes av beboere på Grasmyr, og slik at det skapes en grønn lunge som bevarer jordbruk, fysisk fostring og hestenæring. Bamble kommune har tidligere vært opptatt av å bevare landbruket, og selv avsatt eiendommene 26/2 og 26/3 som S:E:3 formål (hestehold /hestesport). Dette bør tas hensyn til i planleggingen av boenheter og eksisterende skogsvei. Det er mange barn og ungdommer i kommunen som er opptatt med hest, og dette er med på å bidra til god fysisk og psykisk folkehelse blant barn og unge.

Merknaden kommer med forslag om endret plassering av boenheter og lekeplasser, for å unngå interessekonflikter som følge av støv, sjenerende lukt, fluer, støy etc. mellom landbruksdrift og boligområdet. Naboer ønsker også å flytte og reetablere tur- og ridesti vest for planområdet samt kalkfuruskog.



Forslagstillers kommentarer:

Skogsveien/turstien det siktes til, vest for planområdet, er ivaretatt i planforslaget og kobles til eksisterende turstier. Hensikten er å reetablere turstien på utsiden av eiendomsgrensene for nye boliger, og planbestemmelsene sikrer at denne etableres som grusvei. Dette vil sikre at både eksisterende og nye beboere på Grasmyr vil ha tilgang til turområdene, og eksisterende rundløype nevnt i merknad. Kalkfuruskogen utenfor planområdet vil bli ivaretatt.

Konseptet i planen er å skape et bilfritt boligområde, hvor parkeringsarealet er plassert slik at det er omtrent like stor avstand til alle boligene innenfor planområdet. Dersom planen skal følge forslaget i merknad for plassering av boliger og parkering, vil ikke planen følge konseptet og boligene vil sannsynligvis påvirkes av trafikken i større grad. I landskapsanalysen ble det registrert en kolle sentralt i planområdet, som det er ønskelig å beholde for å ivareta viktige naturlandskap. Disse er regulert med hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø for å sikre ivaretagelse av terrenget. Det er derfor ikke ønskelig å bygge boliger sentralt i planområdet, slik forslaget i merknaden legger opp til.

Eiendommene med gnr/bnr. 26/2 og 26/3 er i kommuneplanen avsatt som landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). I gjeldende områdeplan er det fastsatt en byggegrense mot disse eiendommene, som er vurdert som tilstrekkelig for å ivareta allerede *bebygde* areal innenfor LNFR-formål. Det er avsatt 30 meters byggegrense mot *ubebygde* LNFR-formål, som også er fulgt opp i detaljreguleringen. Merknaden foreslår å fjerne bebyggelse nord-vest i planområdet og tilrettelegge for en større lekeplass. Det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge for store lekeareal i utkanten av boligområdet, som følger av at flere beboere vil ha lang avstand mellom bolig og lekeplass. Tiltaket legger allerede opp til en nærlekeplass som buffer mot landbruksområdet, noe som anses å være i tråd med overordnede planer og anses som tilstrekkelig.

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen påpeker at hensynet til landbruket ble vurdert i prosessen med områdereguleringen. Områdereguleringen ble vedtatt og legger føringer for detaljreguleringen
- Stier gjennom området blir ivaretatt i planen, også med koblinger til stier utenfor plangrensen. Stinettet er vist i landskapsplanen.
- Det er vurdert at man ikke kan gå videre med det alternative forslaget grunnet hensynet til parkering, lekeplass m.m.. Forslagsstiller har grundig vurdert plassering av boliger, plassering av lekeplass, parkering, interne veger osv.

Analyser / Utredninger

Det er utført flere analyser og utredninger i forbindelse med planforslaget som er listet opp under.

- ROS-analyse, Norconsult AS, datert 21.09.2021
- VA-rammeplan, Norconsult AS, datert 19.11.2021
- Landskapsplan, Norconsult AS, datert 17.12.2021
- Områdestabilitetsvurdering, Norconsult AS, 02.06.2021
- Kartlegging av eiker i planområdet, Norconsult AS, 07.11.2021
- Grasmyr Nord – Effektbehov, Norconsult AS, 17.11.2021
- Veitegninger utarbeidet av Norconsult AS, datert 26.11.2021 • C101_E01
- C102_E01
- C201_E01
- C301_E01
- C401_E01

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Landskapsplanen under viser planlagt bebyggelse som er grunnlaget for detaljreguleringen. Tiltak omfatter en detaljregulering av nye boliger i vest samt eksisterende offentlig tjenesteyting og næring i øst. Det tilrettelegges for 87 nye boliger med en varierende typologi. Boligområdet er tilrettelagt for relativt høy utnyttelse mht. områdets status som lokalsenter samt nærhet til sosial infrastruktur og næring.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at boligområdet ligger sentralt på Grasmyr, i bybåndet, nær kollektivtilbud og butikker. Boligområdet er nært tilknyttet lokalsenteret, og det er dermed viktig med høy utnyttelse. Områdereguleringen legger opp til en utnyttelse i dette området på 55 boenheter. Detaljreguleringen legger opp til 87 boenheter og er dermed godt over minstekravet. Administrasjonen vurderer at det er bra at man har klart å få til en høy utnyttelse i dette området.



Figur 17: Landskapsplan som illustrerer grunnlaget for reguleringsplanen.

Reguleringsformål



Figur 18 Plankart for Grasmyr nord

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (2)	15879
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (1)	15150
1161 - Barnehage	7094
1303 - Næringsbebyggelse (2)	8754
1403 - Idrettsanlegg	2322
1510 - Energi- og vannanlegg	72
1559 - Renovasjonsanlegg (3)	280
1610 - Lekeplass (5)	2612
Sum areal denne kategori:	61943
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjørveg (3)	4279
2012 - Fortau (7)	1342
2013 - Torg	7089
2015 - Gang-rykkeløp (8)	4427
2019 - Annen vegggrunn - grantareal (31)	5083
2080 - Parkering (5)	7597
Sum areal denne kategori:	23097
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3021 - Turveg (6)	3583
3040 - Friområde (5)	4038
3060 - Vegetasjonskjerner (3)	5880
Sum areal denne kategori:	13501
Totalt alle kategorier:	98318
Hensynssoner	Areal (m²)
§12-6 - Hensynssoner	
140 - Frisikt (21)	203
560 - Bevaring naturmiljø (3)	1359
Sum areal denne kategori:	1562
Totalt alle kategorier:	1562

Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
BBH	Barnehage
BN	Næringsbebyggelse
BIA	Idrettsanlegg
BE	Energi- og vannanlegg
BRE	Renovasjonsanlegg
BLK	Lekeplass
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
SKV	Kjørveg
SF	Fortau
ST	Torg
SGS	Gang-rykkeløp
SVG	Annen vegggrunn - grantareal
SPA	Parkering
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
GT	Turveg
GF	Friområde
GV	Vegetasjonskjerner
§12-6 - Hensynssoner	
N140	Frisikt
560	Bevaring naturmiljø
Linjesymbol	
---	Grense for sikringszone
---	Grense for angitt hensynssone
---	Planens begrensning
---	Formålgrense
---	Bygggrense
---	Bebyggelse som forutsettes fjernet
---	Regulert senterlinje
---	Friskiltje
---	Måle og avstandslinje
Punktsymboler	
⊙	Eksisterende tre som skal bevares
↔	Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Stenging av avkjørsel
	Vegstenging/fysiske sperrer

Figur 19: Utklipp av arealtabell (venstre) og tegnforklaring av plankartet (høyre).

Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger

Boligbebyggelse og anlegg

Bolig

BKS1-9

Maksimal utnyttelse og kotehøyde skal ikke overstige verdier angitt i tabell 1 i planbestemmelsene. Det tillates inntil tre målbare plan der ikke annet er angitt. Det tillates flate tak innenfor felt BKS1-2 der dette er hensiktsmessig. MUA (minste uteoppholdsareal) skal opparbeides iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.4 for leiligheter og småhus.

Offentlig eller privat tjenesteyting

o_BOP

Det tillates tiltak på eksisterende bygg eller reetablering/nytt bygg. Tillates også etablering av parkering innenfor o_BOP iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Skal tilrettelegge for minst 2 HC-parkeringsplasser nær bebyggelsens hovedinngang

Barnehage

o_BHH

Det tillates tiltak på eksisterende bygg eller reetablering/nytt bygg. Maksimal tillatt byggehøyde +kote 102, og maksimalt tillatt BYA = 20%. Lekeapparater tillates etablert utenfor byggegrensler. Parkering for henting/levering skal løses innenfor o_SPA1.

Næringsbebyggelse

BN1-2

Maksimal tillatt byggehøyde +kote 110. Parkering tillates innenfor formål iht. kommuneplanens arealdel § 5.6. Ved BN2 tillates maksimalt 3000 kvm detaljhandel, og det tillates ikke etablering av detaljhandel innenfor BN1.

Idrettsanlegg

o_BIA

Skal utarbeides som offentlig anlegg. Området skal tilrettelegges for lek og fysisk aktivitet.

Renovasjonsanlegg

BRE1

Området omfatter eksisterende renovasjonsløsning. Det tillates opparbeidelse av parkering innenfor formålet.

BRE2

Det skal tilrettelegges for nedgravd beholdere for renovasjon tilhørende boligfeltene BKS1-9. Det tillates grøft innenfor formålet.

Lekeplass

BLK

Skal etableres iht. krav fra kommuneplanens arealdel § 5.4.2 for småbarnslekeplass og nærlekeplass.

Administrasjonens kommentar:

Lekeplasser er i tråd med gjeldende krav i arealdelen. Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

o SKV1-2

Opparbeides som offentlig veg iht. kommunens tekniske norm eller Statens vegvesens håndbok, og etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. Det skal etableres trygge krysningspunkt for myke trafikanter over kjørevegene.

o SKV3

Vegen skal tilrettelegges som adkomst til parkering for barnehagen innenfor formål o_SPA1.

Fortau

o SF1

Skal opparbeides med en bredde på 3m, med 1m avstand fra kjøreveg o_SKV2.

o SF2

Skal opparbeides med en bredde på 2,5m.

Torg

o ST

Skal etableres bytorg med gode gangforbindelser til omkringliggende områder.

Gang- og sykkelveg

o SGS1-2

Skal tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg.

o SGS3

Skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg med tillatelse for kjøreadkomst til o_BOP.

SGS4

Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved nødstilfeller eller flytting.

SGS5

Skal opparbeides med tillatelse for kjøreadkomst til eiendommer ved særskilte anledninger, for eksempel ved nødstilfeller eller flytting. Det skal tilrettelegges for møteplass for kjøretøy.

o SGS6

Tilrettelegges som offentlig gang- og sykkelveg med fysisk vegsperre i overgangen til o_SGS5.

Annen veggrunn – grøntareal

o SVG1-4

Tillates grøfter, stedegen lav vegetasjon, lystekniske anlegg, veilysmaster, kabler/kabeltrasé, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde.

o SVG1 og o SVG3

Støttemur tillates innenfor formålet.

Parkering

o SPA1

Parkering for barnehage skal løses innenfor formålet.

o SPA2

Eksisterende avkjørsel fra o_SKV1 til parkering stenges, og det skal etableres ny avkjørsel til o_SKV2.

o SPA3

Offentlig parkering skal utarbeides i tilknytning til offentlig tjenesteyting (o_BOP2.)

o SPA4

Det skal tilrettelegges for et felles parkeringsanlegg. Anlegget deles i to ulike deler med forskjellig høyde for å unngå unødvendig terrenginngrep.

Grønnstruktur

Turveg

o GT1-3

Skal etableres som offentlige stier.

o GT4

Skal opparbeides som grusbelagt tursti som kobles til eksisterende stinettverk. Et skille skal oppføres mellom ny bebyggelse og tursti, for eks. hekk, gjerde eller lignende.

o GT5

Skal etableres som offentlig sti gjennom GV1.

Friområde

o GF1-3

Skal etableres som offentlige friområder iht. godkjent utomhusplan. Tillates opparbeidelse av stier.

Vegetasjonsskjerm

GV1-2

Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad. Det tillates ikke utfylling i feltene ved opparbeidelse av utbyggingsområder. Det tillates VA-anlegg i områdene. Utfylling og skjæringer ved opparbeidelse av veger tillates. Det tillates etablering av stier og lysløype.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bolig

Boligbebyggelsen er plassert vest i planområdet iht. gjeldende områdeplan. Landskapet er relativt flatt innenfor plangrense, men ligger høyere i terrenget enn eksisterende boligfelt nord for planområdet. Reguleringsplanen gir derfor mer restriktive krav til maksimal kotehøyde nord i planområdet. Det er tilrettelagt for rekkehus mot nord (BKS1 og BKS2) og flermannsboliger ved resterende bebyggelse, herunder 4- og 8-mannsboliger. Bebyggelsen innenfor planområdet skal ikke overstige +kote 110 iht. gjeldende områdeplan, samt gitt kotehøyder fra Tabell 1 i planbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Ser positivt på at det legges opp til en høy utnyttning i dette området. Det legges opp til flere boenheter enn det som er minstekravet i arealdelen (87 i detaljregulering, minstekravet i områdeplanen er 55).



Figur 20: 3D-perspektiv av boligområdet sett mot nord-øst.

Administrasjonens kommentar:

Naboene på informasjonsmøtet var opptatt av en bred vegetasjonsskjerm mellom nytt og eksisterende boligområde. Vegetasjonsskjermen er 14 m mellom grensene og mer enn 20 m mellom boligene. Administrasjonen anser at naboenes interesser langt på veg er ivarett med vegetasjonsskjermen slik den er vist i planen. Administrasjonen påpeker at vanlig avstand mellom boliger er 8 m. Her er det flere behov som må hensyntas, høy utnyttning må veies opp mot hensynet til naboene. Administrasjonen mener planforslaget har klart å ivareta begge hensyn.

Bebyggelsens høyde

Vedlagt landskapsplan viser en oversikt over bebyggelsens fotavtrykk og type bolig. Maksimal kotehøyde per delfelt for konsentrert småhusbebyggelse er angitt i Tabell 5. Kotehøyden for rekkehus i felt BKS1-2 er mer begrenset enn resterende boligfelt for å redusere påvirkningen på eksisterende boligbebyggelse nord for planområdet.

Administrasjonens kommentar:

For administrasjonen er det viktig at man får høy utnyttning. I dag er det vanlig å bygge 2-3 etasjer i nye boligprosjekter. Planen legger opp til maks 3 etasjer, noe som er innenfor det en må påregne. I området i nord er kotehøyden senket noe ned av hensyn til de eksisterende naboene i nord. Kotehøyden i nord er +105 (mot 108 og 110 ellers i planområdet).

Feltnavn iht. plankart	Maks tillat kotehøyde m.o.h
BKS1	+105
BKS2	+105
BKS3	+108
BKS4	+108
BKS5	+110
BKS6	+110
BKS7	+110
BKS8	+110
BKS9	+110

Tabell 5: Maks tillate kotehøyde for boligbebyggelsen.



Figur 21: Sol- og skyggeanalyse for boligområdet ved vårjevndøgn (kl. 12 til venstre og kl. 15 til høyre).



Figur 22: Sol- og skyggeanalyse for boligområdet ved høstjvindøgn (kl. 12 til venstre og kl. 15 til høyre).

Grad av utnyttelse

Feltnavn iht. plankart	Boenheter	%-BYA
BKS1	6	45%
BKS2	5	40%
BKS3	8	35%
BKS4	16	40%
BKS5	4	35%
BKS6	16	35%
BKS7	8	30%
BKS8	16	35%
BKS9	8	40%

Tabell 6: Oversikt over antall boenheter og %-BYA innenfor hvert boligfelt.

Tabell 6 viser en oversikt over antall boenheter og planlagt utnyttelse (%-BYA) innenfor de ulike delfeltene. Det henvises til veileder for «Grad av utnyttelse- beregnings og måleregler» (kommunal og modernisering departementet) § 5-2. Bebygd areal (BYA) beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Det planlegges rekkehus innenfor feltene BKS1 og BKS2. Det er ønskelig å unngå ruvende bebyggelse som påvirker eksisterende boliger nord for planområdet, og tiltaket legger derfor opp strengere krav for maksimal kotehøyde ved +105. Rekkehusene er planlagt med et bruksareal (BRA) på 145 m² per boenhet.

Innenfor feltene BKS3 - BKS5 og BKS7 er det planlagt 4-mannsboliger med to etasjer. I disse boligene er det tilrettelagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 130 m². Planen legger opp til 8-mannsboliger innenfor BKS6, BKS8 og BKS9. Disse er planlagt for leiligheter på mellom ca. 70 til 110 m².

Administrasjonens kommentar:

Det er positivt at det legges opp til en høy utnyttelse og en varierende type av boliger. Det er den siste tiden bygget til dels svært dyre leiligheter i Bamble. For å kunne tiltrekke seg barnefamilier og de i etableringsfasen er det viktig å tilby boliger også i det lavere prissjiktet. Det er derfor viktig med en variasjon av leiligheter, i både størrelse og type. Dette gjør at det kan tilbys leiligheter også i en rimeligere prisklasse.



Figur 23: 3D-perspektiv av planområdet sett mot nord-vest.

Bokvalitet

Planområdet ligger sentralt på Langesundsøya med et bredt servicetilbud i nærmiljøet, både sosial infrastruktur og tjenestetilbud. Boligene er plassert i god avstand til fylkesvegen, noe som gjør at trafikkstøy ikke vil påvirke området i stor grad. I planarbeidet er det lagt vekt på å skape gode forbindelser til eksisterende friluftsområder, samt å tilrettelegge for store og sammenhengende offentlig tilgjengelige lekeplasser, som vil være viktige møteplasser for beboere i området.

Administrasjonens kommentar:

Boligområdet ligger sentralt på Grasmyr med kort vei til butikker, skole og kollektivtilbud. I tillegg er det kort vei til flotte turområder med gode rekreasjonsmuligheter. Innenfor planen er det også regulert inn friområder. Planen hensyntar stier i området.

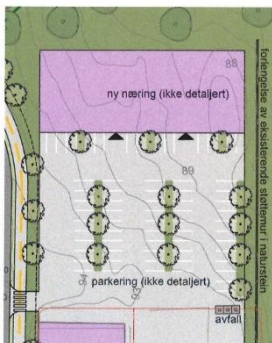


Figur 24: 3D-perspektiv sett fra vest (til venstre) og sett fra nord (til høyre).

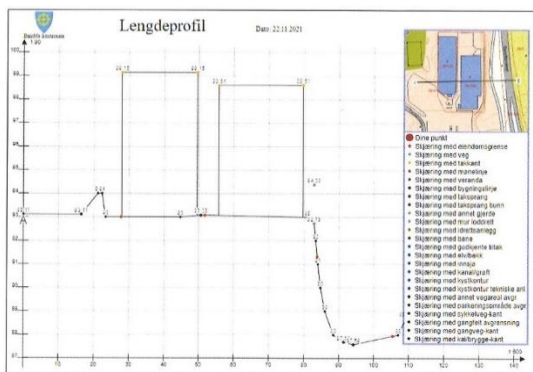
Næring

Det tilrettelegges for et næringsområde øst i planområdet. Dette består hovedsakelig av eksisterende næring, men det er også mulighet for utvidelse innenfor felt BN2. For å unngå høy og dominerende næringsbebyggelse, er maksimal mønehøyde for ny næringsbebyggelse tilsvarende høyde på eksisterende næringsbebyggelse. Figur 26 på neste side viser høyde for eksisterende næringsbebyggelse innenfor planområdet, og planbestemmelsene setter derfor krav til maksimal tillatt byggehøyde +kote 100 for felt BN1 og BN2. Planbestemmelsene setter også krav til ivaretagelse av eksisterende vegetasjon øst for næringsområdet, for å gjøre bebyggelsen mindre synlig fra fylkesvegen.

Parkering for næringsbebyggelsen skal løses innenfor o_SPA2, samt innenfor næringsarealene. Utklipp fra landskapsplanen i Figur 25 viser hvordan parkering innenfor regulert felt BN2 er tenkt løst.



Figur 25: Utklipp av landskapsplanen som illustrerer parkering løst innenfor regulert felt BN2.



Figur 26: Lengdeprofil av eksisterende bebyggelse. Kilde: Grenlandskart.

Administrasjonens kommentar:

Lokalsenteret Grasmøy har en maksgrense på 3000 m² detaljhandel. Denne grensen er allerede nådd med etableringen av Kiwi og Europris. En eventuell ny detaljhandel krever ny handelsanalyse. Det tillates derfor ikke detaljhandel i den nye planen. Det er allikevel mulig å etablere kontorvirksomhet for andre typer tjenester.

Offentlig tjenesteyting

Planen tilrettelegger for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor felt o_BOP. Hensikten er å skape et knutepunkt for befolkningen, som blant annet skal inneholde helsestasjon mm. Figur 27 viser foreløpig tenkt løsning utarbeidet av Børve og Borchsenius datert 07.05.2021. Løsningen tilrettelegger for et grøntområde mellom knutepunktet og barnehagen i sør, med blant annet et universelt utformet gangsti, bord og benker, bålplate og flere ulike aktiviteter.

Det er et begrenset område som gjenstår for offentlige tjenester på Grasmyr. Kommunestyret har derfor vedtatt at området hvor Grasmyrhallen står skal brukes til framtidig utbygging/ lokalisering av kommunale tjenester (sak 3/20).



Figur 27: Utklipp fra foreløpig situasjonsplan for knutepunktet. Kilde: Børve og Borchsenius.

Administrasjonens kommentar:

Gamle Grasmyr ungdomsskole ombygges til Knutepunktet som skal inneholde offentlige tjenester, med tilhørende uteområde. Grasmyrhallen reguleres for rivning.

Parkering

Det tilrettelegges for et sentralt parkeringsanlegg for de nye boligene, med hensikt å skape et tilnærmet bilfritt boligområde. Parkeringsbehovet for nye boliger (BKS1 – BKS9) løses innenfor o_SPA4. Planforslaget etterfølger krav fra kommuneplanens arealdel § 5.6, hvor det stilles krav til én parkeringsplass per boenhet samt 0,2 besøkparkeringsplasser. Ved 87 boenheter utløses det et krav om ca. 105 parkeringsplasser. Det stilles også krav om minst én parkeringsplass for forflytningshemmede per parkeringsanlegg. Det er tilrettelagt for 85 parkeringsplasser med carport, hvor solcellepanel er plassert på taket av carportene for å bidra til oppladning av elektriske kjøretøy.

Parkering tilknyttet offentlig tjenesteyting (o_BOP) skal løses innenfor formålet samt innenfor o_SPA3. Eksisterende parkeringsanlegg tilknyttet næringsområdet er ivarettatt med ny avkjøring til o_SKV2. Eksisterende avkjøring til Tønderveien (o_SKV1) stenges. Det tillates også parkering innenfor næringsformålet.

Parkering for barnehagen skal løses innenfor o_SPA1, som illustrert i landskapsplanen. Det er tilrettelagt for 36 parkeringsplasser, som både inkluderer parkering for ansatte samt levering/henting av barn. Tenkt løsning for parkeringsplassen er vist i landskapsplanen som vedlegg.

Administrasjonens kommentar:

Parkering for boligområdet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for et bilfritt område med felles parkering på eget område. Dette er med på å fremme et bedre miljø og en bedre folkehelse. For øvrig er det godt med offentlige parkeringsplasser i tilknytning næring, butikker, barnehage og Knutepunktet.

Trafikkløsning

Planområdet tilrettelegges med en felles kjøreadkomst samt felles parkeringsanlegg. Det er fortau langs adkomstvegen samt gang- og sykkelveg gjennom planområdet.

Kjøreatkomst

Ny adkomstveg inn til planområdet er tilkoblet Tønderveien, som har direkte adkomst til fv. 352 Sundbyveien. Økt trafikkbelastning i krysset mellom Tønderveien og Sundbyveien, som følger av utbyggingen, er vurdert i gjeldende områderegulering og derfor ikke vurdert nærmere i detaljreguleringen.

Flere alternativer for vegføring ble vurdert i planen, og i samråd med kommunen er o_SKV2 vurdert som mest hensiktsmessig utforming for planen. Adkomstvegen o_SKV2 er tilknyttet næring, ny offentlig tjenesteyting samt boligområdene BKS1 – BKS9 vist i plankartet. Veggen er

utført med relativt rett strekning, og for å redusere farten for kjøretøy stilles det krav om trygge krysningspunkt for myke trafikanter.

Det er tilrettelagt for gang- og sykkelveg (SGS4-5) mellom boligene og parkeringsanleggene (o_SPA4) med tillatelse for kjøreadkomst. Dette har som hensikt å skape et tilnærmet bilfritt boligområde, som samtidig sikrer nødvendig adkomst for nødteater og eventuelle andre nødvendige hendelser.

Administrasjonens kommentar:

Den interne vegen (o_SKV2) er vurdert i planprosessen. Det er krav om krysningspunkt. Internt i planområdet tilrettelegges det for gang- og sykkelveg. Det vurderes at sikkerheten for gående og syklende er ivaretatt.

Utforming av veger

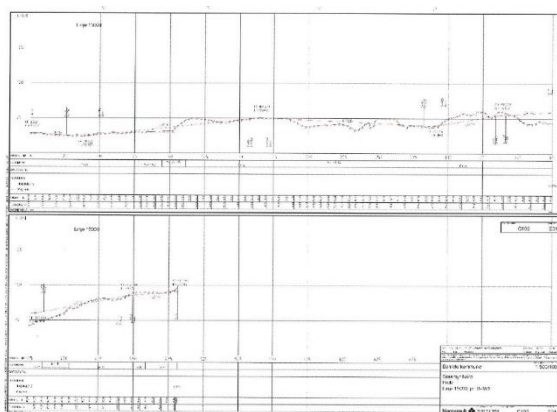
Adkomstveg inn til planområdet (o_SKV2) har en total bredde på ca. 5,75 m. Det er tilrettelagt for fortau langs adkomstvegen, med en bredde på 3 m. Dette anses som hensiktsmessig som følger av stor aktivitet i området pga. nærhet til skoler, barnehage og næring.

Figur 29 og Figur 30 viser oversikt over vegplan og profil. Profilen viser at vegen er tilpasset terrenget. Bratteste stigningsforholdet er lokalisert mellom P375-450, med stigningsprosent på ca. 3,9%. I planen er dette området hvor adkomstvegen svinger rundt parkeringsplassen (o_SPA4).

Vegplan og profil er i sin helhet vist i vedlegg.



Figur 29: Vegtegning C101_E01. Adkomstveg o_SKV2 inn til planområdet.



Figur 30: Vegprofil C102_E01 av adkomstveg o_SKV2.

Figuren under viser vegplan og profil for gang- og sykkelveg (SGS4). Vegen er regulert med tillatelse for kjøreadkomst til boliger ved nødtilfeller, eller andre situasjoner som krever kjøreadkomst direkte til bolig. Høyeste stigningsforhold er mellom ca. P100-150, med et stigningsstall på ca. 4,2%.



Figur 31: Plan og profil C201_E01. Gang- og sykkelveg (SGS4) med kjøreadkomst inn til boligfelt BKS1-5.

Kjøreadkomst til boligfelt BKS6 løses ved resterende del av gang- og sykkelveg SGS4, med tillatelse for kjøreadkomst. Figur 32 viser plan og profil for vegen. Høyeste stigning er 5,6%.



Figur 32: Plan og profil C401_E01. Gang- og sykkelveg (SGS4) med kjøreadkomst inn til boligfelt BKS6.

Figur 33 viser vegplan og profil for gang- og sykkelveg (SGS5), som gir tilgang til boliger sør i planen. I likhet med SGS4, er denne vegen også regulert med tillatelse for kjøreadkomst ved nødstilfeller, eller andre situasjoner som krever kjøreadkomst direkte til bolig. Vegen har en stigningsprosent på ca. 2,7% mellom P0-75.



Figur 33: Plan og profil C301_E01. Gang- og sykkelveg (SGS5) med kjøreadkomst inn til boligfelt.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen henviser til figurene ovenfor som viser utformingen av vegen.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Tiltaket legger stor vekt på trygg adkomst for gående og syklende, og det er både tilrettelagt for fortau (o_SF1-2) samt gang- og sykkelveg (o_SGS2) gjennom planområdet. Gang- og sykkelvegen skaper en forbindelse mellom nord- og sørsiden som sikrer rask forbindelse gjennom området. Dette vil også være en viktig forbindelse fra tilgrensede nabolag til den offentlige tjenesteytingen. Tiltaket anses å være i tråd med SVV håndbok N100 krav 3.138 ved etablering av egen parallelført gang- og sykkelveg.

Planbestemmelsene setter krav til trygge krysningspunkt for fotgjengere, og landskapsplanen viser hvordan dette er tenkt innenfor planområdet. Det antas at det vil være størst trafikkmengde ved næringsområdet, og det er viktig å utvikle fotgjengerovergang nær bytorget (o_ST).

Gang- og sykkelveg (o_SGS1) langs fylkesvegen og Tønderveien er videreført fra områdeplanen, og bidrar til økt tilgjengelighet for gående og syklende.

Administrasjonens kommentar

Innenfor planområdet er det gode forbindelser mellom de ulike områdene. Planforslaget inneholder stier, gang- og sykkelveger og trygge krysningspunkt. Det vurderes at planforslaget har hensyntatt gående og syklende, inkludert sikkerheten til gående og syklende.

Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget er hovedsakelig innenfor kommunal eiendom, og store deler av arealene er derfor regulert til offentlig formål. Trafikkareal (o_SKV1-3, o_SVG1-3, o_SF1-2, o_SGS1-3, o_SPA1-4) er regulert til offentlig formål, samt offentlig tjenesteyting (o_BOP), barnehage (o_BBH) og grøntarealene (o_GF1-3, o_GT1-4).

Administrasjonens kommentar:

Det vurderes at offentlig parkering er godt ivaretatt i planen. Grasmyrhallen reguleres til rivning. Arealet avsettes til offentlig tjenesteyting. Gamle Grasmyr skole ombygges til Knutepunktet, et bygg som tilbyr offentlige tjenester.

Miljøoppfølging

Risiko og sårbarhet knyttet til fremtidig klimaendringer (ekstremvær/overvann) er omtalt i ROS-analysen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen henviser til ROS-analyse. Følgende potensielle farer er nevnt: ustabil grunn, overvann/ekstremnedbør, trafikkforhold, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, anleggsulykker, skogbrann. Se også en oppsummering av farer og tiltak i planbeskrivelsen kap. 5.16 tabell 8.

Universell utforming

Regulert fortau (o_SF1-2) samt gang- og sykkelveger (o_SGS1-6) tilfredsstiller krav til universell utforming iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.3. Regulerte turveier (o_GT1-4) samt planlagt stinettverk vist i landskapsplanen vil kunne ha høyere stigning enn krav grunnet terrengforskjeller. Det er regulert hensynssoner ved viktige koller innenfor planområdet, som kan gjøre det vanskelig å unngå høy stigning for noen turveier.

Administrasjonens kommentar:

Fortauer og gang- og sykkelveger får universell utforming. Universell utforming blir vanskelig å få til for stiene pga terrengforskjeller. Boligene må følge kravene i Tek17 hva gjelder tilgjengelighet/universell utforming. Dette skjer ved detaljprosjektering på byggesaksnivå.

Uteoppholdsareal

Krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) følger bestemmelsene satt i områdereguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. 50 % av arealet skal være på terrengnivå, og det er stilt krav om felles kompakt og sammenhengende uteoppholdsareal. For rekkehus og firemannsboliger er det medregnet et krav om 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, og 30 m² for leiligheter. Minimumskravet for et samlet uteoppholdsareal for planområdet er dermed ca. 4070 m², se Tabell 7.

Det tilrettelegges totalt for ca. 8500 m² uteoppholdsareal iht. vedlagt landskapsplan. Dette er større areal enn kravet fra kommuneplanen, men er vurdert som hensiktsmessig for å ivareta stedets karakter i større grad.

Felt	MUA krav m ²	MUA i tiltak m ²
BKS1	430	486
BKS2	358	764
BKS3	458	694
BKS4	917	1051
BKS5	230	344
BKS6	486	1657
BKS7	458	1266
BKS8	486	1507
BKS9	243	740
TOTAL	4066	8509

Tabell 7: Krav iht. kommuneplan om uteoppholdsareal sammenlignet med tiltaket.



Figur 34: Illustrasjon over beregningsgrunnlag for MUA.

Administrasjonens kommentar:

Det legges opp til store felles uteområder, mer enn det dobbelte av minstekravet. Administrasjonen mener det er bra at så mye grøntareal i området bevares.

Lekeplasser

Ved utbygging av 25 boenheter stiller kommuneplanen krav om 150 m² småbarnslekeplass, samt krav om 1200 m² nærlekeplass ved utbygging av 50 boliger. Ved utbygging av 87 boenheter på Grasmyr utløses det dermed et krav om minimum 522 m² småbarnslekeplass, og 2088 m² nærlekeplass. Tiltaket utløser ikke krav om ny aktivitetslekeplass, og behovet er dekket gjennom anlegg ved ny ungdomsskole samt idrettsanlegget innenfor planområdet (o_BIA).

Gjeldene arealkrav fra kommuneplanens arealdel § 5.4.2 er lagt til grunn og fulgt ved utforming av planforslaget. Det tilrettelegges for tre lekeplasser (BLK), hvor det både skal etableres småbarnslekeplass og nærlekeplass. Dette har som hensikt å skape lekeplasser for flere aldersgrupper. Lekeplassene er også plassert sentralt for fordelt jevnt i boligfeltet, slik at alle skal ha tilgang til dem. Av trafiksikkerhetsmessige årsaker er lekeplassene tilstrebet plassert mellom boligfeltene.

Administrasjonens kommentar:

Planen avsetter areal til flere lekeplasser i planområdet, dette i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er viktig at lekeplassene er tilgjengelige med gangavstand fra boligene og plassert i trygg avstand fra vei. Administrasjonen anser at dette ivaretatt i planen. Lekeplassene har en fin og sentral plassering i tilknytning uteområdene til boligene. Fylkeskommunen har i liknende saker kommentert utformingen av lekeplassene. Høringen vil avdekke om det kanskje bør legges til noen bestemmelser om dette.

Turveger

Boligene vest i reguleringsplanen er lokalisert i et område hvor det i dag er registrert en viktig turveg. Denne skal reetableres som en grussti vest for planområdet (o_GT4). Turstien er viktig for lokalsamfunnet, og planbestemmelsene setter krav om at det skal opparbeides et skille mellom sti og boliger for å unngå privatisering av stien.

Det er også tilrettelagt for turveg i boligområdet (o_GT1 – o_GT3). Disse skal sikre adkomst til lekeplassene sentralt i planområdet, og bidra til sammenhengende uteområder. Det tilrettelegges også for mindre turstier i området, som er vist i landskapsplanen.

Administrasjonens kommentar:

Forbindelser gjennom planområdet og koblinger til utenfor planområdet anses hensyntatt i planen. Turvegen vest i planområdet reetableres.

Idrettsanlegg

Innenfor området o_BIA er det i dag et lek- og aktivitetsområde, som er regulert til idrettsanlegg i planforslaget. Idrettsanlegget vil ha adkomst via gang- og sykkelvegen o_SGS2 og o_SGS3.

Administrasjonens kommentar:

Det eksisterer i dag et idrettsanlegg innenfor planområdet. Dette reguleres til offentlig idrettsanlegg.

Friområder og bydelstorg

Friområdene o_GF1 og o_GF2 er plassert mellom næringsområdet og offentlig tjenesteyting, og har som hensikt å skape en felles oppholdsplass. Iht. gjeldende områdeplan skal det også tilrettelegges for et bydelstorg innenfor planområdet, som er løst innenfor felt o_ST. Figur 35 viser tenkt løsning fra landskapsplanen for bydelstorget, hvor det er gode gangforbindelser både mot næring og offentlig tjenesteyting.

Det er også tilrettelagt for et friområde (o_GF3) ved boligene, i tilknytning til viktig kolle innenfor hensynssone H560. Friområdet skaper en buffer rundt kollen, og bestemmelsene setter krav til ivaretagelse av denne.



Figur 35: Tenkt løsning for bydelstorg vist i landskapsplanen.

Administrasjonens kommentar:

- Det er regulert inn flere friområder innenfor planområdet, i tilknytning til uteområder, offentlige områder, lekeplasser og stier. Planforslaget inneholder store sammenhengende grøntområder med gode forbindelser som kan brukes for lek, rekreasjon, turgåing, sykling m.m. Folkehelse er viktig og planen tilrettelegger områder som bidrar til god folkehelse.
- Områdeplanen stiller krav om et bydelstorg. Det var i planprosessen noe usikkerhet rundt definisjonen av et bydelstorg. Det ble påpekt at det allerede var laget et samlingspunkt ved den nye ungdomsskolen som fungerer som et slags torgområde. Dermed kan bydelstorget nedskaleres noe. Bydelstorget er regulert som o_ST i planforslaget. Innenfor bydelstorget skal det være grøntområde og forbindelser til øvrige områder. Gatemøblering, belysning i form av lystekniske anlegg, vannspeil, vegetasjon og lekeapparater tillates innenfor formålet.

Plan for avfallshenting

Renovasjon skal etableres som nedgravd avfallsløsning iht. Forskrift om renovasjon for Bamble kommune og «Retningslinjer ved etablering av nedgravde avfallsløsninger i Grenland» fra Renovasjon i Grenland (RiG).

Regulert felt BRE1 omfatter eksisterende renovasjonsløsning for næringsområdet. Planforslaget tilrettelegger samtidig for to områder for renovasjonsanlegg (regulert felt BRE2) tilhørende boligfelt BKS1-9. Renovasjonsløsninger er plassert ved adkomstveg o_SKV2, som har en kjørebredde som tilfredsstillende krav fra renovasjonsselskapet i Grenland. Det er samtidig tilgjengelig område for oppstillingsplass hvor renovasjonsbil kan stå ved tømning.

Avstanden mellom regulert renovasjonsløsning og boliger ved felt BKS2, BKS3 og BKS8 overgår 75m, som er anbefalt maksimal avstand gitt av retningslinjer fra RiG. Planbestemmelsene tillater kjøreadkomst ved o_SGS4-5 ved spesielle anledninger som ved nødtilfeller, men det er ikke ønskelig at renovasjonsbil jevnlige skal benytte disse vegene. Derfor er renovasjon plassert med nærhet til o_SKV2, og det vil dermed bli noe større avstand til tidligere nevnt boligfelt.

Administrasjonens kommentar:

Ved nye større boligområder skal det helst etableres areal for nedgravbare containere. Dette er ivarettatt i planen. Det er avsatt to områder i nærheten av boligfeltene til avfallshåndtering (BRE2). Det blir noe lengre avstand for de boligene som ligger lengst unna. Høringen vil avdekke om avstanden kan godtas og om det er tatt nok hensyn til tilkomst for renovasjonsbiler.

Avbøtende tiltak / løsninger ROS

ROS-analyse er vedlagt planforslaget, og gir et mer komplett bilde av risiko og sårbar for området. Anbefalte tiltak fra analysen er gjengitt i tabellen under.

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerende tiltak
Ustabil grunn	Det anbefales at det utføres prøvegraving nordvest i planområdet for å bekrefte/avkrefte forekomst av kvikkleire/sprøbruddmateriale. I rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen nedfelles det at det skal utføres prøvegraving før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle funn av kvikkleire/sprøbruddmateriale må avbøtende tiltak gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.
Overvann/ekstremnedbør	Prosjektering og utforming av overvannshåndtering må ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregneepisoder og endret nedbørintensitet.
Trafikkforhold	Det må sikres trygge fremkomstveger og trygge skoleveger dersom anleggstrafikken berører disse. Dersom myke trafikanter vil berøres av anleggsmaskiner og tunge kjøretøy må det sikres god sikt, reduserte hastigheter og bruk av ryggemann må vurderes.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Etterkomme krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy (TEK17 § 11-17) i forbindelse med planlegging/prosjektering av arealer i området.
Anleggsulykker	SHA og SJA plan må foreligge før anleggsarbeidene starter opp. Samt at SHA og SJA må følges opp under anleggsarbeidene. Anleggsområdet bør avspærres for uvedkomne (nedfelles i bestemmelser).
Skogbrann	Det må vurderes behov for etablering av brannberedskap. Tilstrekkelig kapasitet på slokkevann må sikres for planområdet. Adkomst for utrykningskjøretøy må sikres.

Tabell 8: Oversikt over anbefalte tiltak fra ROS-analysen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til ROS-analyse og mener planforslaget kan anbefales med bakgrunn i de tiltak som foreslås i ROS-analysen.

Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgekrav er gitt i planbestemmelsene:

Anleggsfasen

Nærmeste naboer skal varsles om sprengningsarbeid før arbeidet iverksettes.

Geoteknisk undersøkelse

Det skal utføres prøvegraving for å undersøke forekomst av kvikkleire / sprøbruddmateriale før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle funn må avbøtende tiltak gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.

Lekeplasser og stier

Før igangsettingstillatelse for boligformål gis, må lekeplasser samt stier være opparbeidet.

Gang-/sykkelveg og fortau

Før søknad om igangsetting for bolig, skal atkomst til næring og offentlig tjenesteyting være tilfredsstillende ivarettatt, og det skal være etablert en trafiksikker løsning for fotgjengere og syklist gjennom planområdet til kollektivholdeplass, skoler og barnehage.

Adkomstveg

Adkomstveg/anleggsveg frem til utbyggingsområdet iht. godkjent riggplan/plan for anleggsperioden skal være etablert før igangsettingstillatelse for boligformål gis.

Brukstillatelse/ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i planområdet skal følgende være ferdigstilt:

- Kjøreveg (o_SKV2) samt fortau (o_SF1-2) iht. teknisk plan godkjent av kommunen, før igangsetting for BKS1-9, BN1-2 og o_BOP.
- Nødvendig VA og overvannsanlegg iht. teknisk plan godkjent av kommunen.
- Utomhusarealer for tilhørende felt iht. landskapsplaner godkjent av kommunen. Evt. grøntanlegg tillates etablert påfølgende vår, dersom brukstillatelse søkes om vinteren.
- Nødvendige andre tekniske anlegg og kabelanlegg.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at det stilles rekkefølgekrav til utbygging innenfor planområdet, jf. rekkefølgekravene over.

Konsekvensutredning

Planen vurderes i forhold til forskrift om konsekvensutredning §6, §7 og §8.

Iht. til forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, omfattes ikke planforslaget av bokstav a) ettersom dette er en detaljreguleringsplan. Iht. b) kan det være aktuelt å se på pkt. 25 Nye bolig- og fritidsområder som ikke samsvarer med overordnet plan i vedlegg I. Som følge av at planforslaget anses å være hovedsakelig i tråd med kommuneplanen og gjeldende områdeplan vurderes det at planen ikke omfattes av §6 bokstav b).

Planforslaget havner ikke innunder §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, bokstav a) eller bokstav b).

Iht. §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn bokstav a) vurderes planen å ikke være omfattet av tiltak i vedlegg II. Planforslaget faller ikke innunder bokstav b) innenfor §8 i forskrift om konsekvensutredning da planforslaget behandles etter PBL.

Planen vurderes ikke å havne innunder kriteriene som krever utarbeidelse av konsekvensutredning i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger.

Administrasjonens kommentar:

Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning da planforslaget er i tråd med føringer i overordnede planer (arealdelen og områdeplanen for Grasmyr).

Virkninger av planforslaget

Landskap

Planområdet er relativt flatt, og det vil ikke være nødvendig å gjøre inngripende tiltak på terrenget. Noe skogsareal vil gå tapt som følger av tiltaket, men dette er skog av lav bonitet.

Planen berører ikke jordbruksarealer eller gårdsdrift, og det er vurdert at tiltaket ikke påvirker solforhold eller andre relevante vekstforhold for jordbruksarealene nord-vest for planområdet.

Stedets karakter

Etter utbygging vil planområdet preges av boligbebyggelse, lekeplasser, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og friområder mm. Planområdet vil fremstå som et lokalsenter i tråd med overordnet plan.

Området vil bestå av større andel bebyggelse, men det tilrettelegges for å ivareta en vegetasjonsskjerm i nord som vil bidra til å minimere inntrykket for beboere nord for planområdet. Bygningshøyden er også mer begrenset i nord for å tilpasse bebyggelsen til terrenget. Tiltaket planlegger en større andel uteoppholdsareal enn kravet fra kommuneplanen, som vil bidra til å ivareta områdets grønne preg.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget legger opp til maks 3 etasjer som er noe man må påregne med ny bebyggelse. Kotehøydene har hensyntatt landskapet i den grad det er mulig. Stedets karakter er i dag mye skog. Det som ikke går med til bebyggelse, veg, parkering o.l. skal bevares som grøntareal. Blant annet skal kollen i sør bevares. Administrasjonen vurderer at landskap (inkl. landskapsvirkning) og stedets karakter er ivaretatt i planen.

Naturverdier

Tiltak i planen

Ved kartlegging av eiker innenfor planområdet (datert 07.11.2021), ble det registrert 6 eiker innenfor planområdet. Av disse ble nr. 6 registrert som den viktige naturtypen hule eik, og nr. 1 omtalt som viktig på grunn av størrelsen. Disse er ivaretatt i planen, og det er regulert en hensynssone (H560) i 15 meters radius rundt stammen av den hule eika. Dette bidrar til å ivareta en viktig naturtype innenfor planområdet, og sikrer at senere tiltak ikke vil påføre treet skade.

Administrasjonens kommentar:

Hule eiker blir bevart.

Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 8 setter krav til kunnskap om både forekomster av naturmangfold og effektene av tiltaket. Planområdet er på totalt 100 daa, hvorav 35 daa settes av til boligformål i form av rekkehus og flermannsboliger med til sammen 87 boenheter. Det tilrettelegges også for ny næringsbebyggelse, parkeringsareal, areal til offentlige formål, vei og friområder.

I 2009 ble det foretatt naturtyperegistreringer etter DN- Håndbok 13 i Bamble kommune. I området rett sør for planavgrensningen for Grasmyr nord ble det da registrert en lokalitet av urterik kalkfuruskog verdisatt til B- viktig. Det er gjort flere funn av rødlistede sopparter i denne lokaliteten, deriblant den svært sjeldne sopparten sienamusserong, som er kategorisert som EN- sterkt truet jf. Norsk rødliste for arter 2021. I lokalitetsbeskrivelsen etter kartlegging i 2009 framgår det at verdisetningen er satt under tvil, da artsforekomsten kvalifiserer til verdisetningen A- svært viktig jf. DN- Håndbok 13. Lokaliteten ble vurdert på nytt i 2016 i forbindelse med kartlegging og vurdering av verdifulle naturmiljø i forbindelse med kommuneplan i Bamble kommune, og verdisetningen B- viktig ble da opprettholdt.

I umiddelbar nærhet av den sørlige planavgrensningen er det registrert en forekomst av rikmyr (ekstremrik fastmattemyr) som er verdisatt til B- viktig jf. DN- Håndbok 13. I lokalitetsbeskrivelsen for denne lokaliteten framgår det at også denne verdien er fastsatt under tvil, da lokaliteten har et rikt inventar av lokalt sjeldne arter (deriblant loppestarr, klubbstarr og breimyrull), og dermed kvalifiserer til A- svært viktig jf. DN- Håndbok 13.

Innenfor planavgrensningen er det registrert to forekomster av dvergmispel og rognasal, som ikke er vurdert som truede- eller nær truede, men som begge er regnet som arter av nasjonal forvaltningsinteresse og norske ansvarsarter (>25 % av europeisk bestand i Norge).

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført kartlegging av hule eiker i planområdet. Kartleggingen baserer seg på følgende definisjon av hule eiker gitt i Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for naturtyper etter NiN: «Hule eiker omfatter eiker med brysthøydiameter (bhd) >30 cm (omkrets >95 cm) som er synlig hule, samt alle eiker med bhd > 63 cm (omkrets >200 cm)». Det ble registrert seks eiker av en viss størrelse i planområdet, men bare en av disse ble vurdert å kvalifisere til utfigurering som naturtypen hule eiker jf. definisjonen i Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Denne eika hadde en brysthøyeomkrets på 141 cm og en langsgående sprekk på ca. 10x3 cm. I notatet framgår det at hulrommet er større enn fem cm, og at det er et lag med minst fem cm tremold i bunnen av hulrommet.

Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven gir følgende definisjon av hule eiker som utvalgt naturtype: «Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlig hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog». Den hule eika i

planområdet som er utfigurert som naturtype etter Miljødirektoratets instruks, vurderes ut fra denne definisjonen å være omfattet av Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Naturmangfoldloven § 10 setter krav til at tiltaket skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. I planområdet er det registrert en forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker. Det legges til grunn at denne forekomsten ivaretas gjennom opprettelse av hensynssone. Videre er det registrert to forekomster av Norske ansvarsarter (dvergmispel og rognasal), som ikke er kategorisert som truet- eller nær truet jf. Norsk rødliste for arter 2021. I arealet sør for planområdet er det registrert en viktig naturtype med en rekke forvaltningsprioriterte arter, deriblant sienamusserong (EN- sterkt truet). I henhold til ekspertvurderingen i Norsk rødliste for arter 2021, er det 25 kjente lokaliteter av sienamusserong i Norge. Det totale antallet lokaliteter nasjonalt anslås å være 125. Området med kjent forekomst av sienamusserong vil ikke bli direkte berørt av tiltaket, men det er sannsynlig at det vil kunne bli økt ferdsel og slitasje i området som følge av etablering av et stort antall boliger i umiddelbar nærhet. Effektene av denne typen påvirkning på aktuelle arter utenfor selve planområdet er imidlertid såpass diffuse at de ikke tillegges vekt i denne vurderingen. Gitt at den kjente forekomsten av den utvalgte naturtypen hul eik ikke forringes som følge av utbyggingen, vurderes tiltaket å ha en marginal innvirkning i form av økt samlet belastning på naturmangfoldet jf. naturmangfoldloven § 10.

Naturmangfoldloven § 9 gir bestemmelser om bruk av føre-var-prinsippet i tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet eller virkninger av planlagte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold knyttet til det omsøkte tiltaket vurderes som godt, og gir et godt grunnlag for skadeforebyggende tiltak i detaljplanleggingen. Selv om det er noe usikkerhet rundt hvilken langsiktig effekt økt ferdsel og slitasje vil ha for forekomsten av sienamusserong (EN- sterkt truet) i areal sør for planområdet, vurderes det som liten risiko for at tiltaket vil medføre betydelige og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

Det forutsettes at mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes i utbygging av tiltaket, og at bestemmelsene i naturmangfoldloven § 12 oppfylles.

Kunnskapen som ligger til grunn med hensyn på forekomster av naturmangfold og effekter av tiltaket vurderes samlet sett å oppfylle bestemmelsene om bærekraftig bruk gitt i §§ 8-12 i naturmangfoldloven kap. II.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at det tidligere er gjort naturundersøkelser i planområdet. Disse ble da vurdert i de tidligere planprosessene. Arealdelen ble vedtatt med Grasmyr som utbyggingsområde, og senere ble det vedtatt en områdeplan for Grasmyr. En vurdering av naturverdier er tidligere gjennomført og planene ble vedtatt. Detaljreguleringen følger føringene i områdereguleringen. Administrasjonen viser for øvrig til avsnittet om naturverdier i planbeskrivelsen (vedlagt). Det vurderes at Nml. § 8-12 er ivaretatt i planforslaget.

Rekreasjonsbruk og folkehelse

Planforslaget tilrettelegger for flere offentlige friområder samt flere lekeplasser som vil øke muligheten for rekreasjon i området. Det er også tilrettelagt for turstier som kobles til eksisterende stinettverk i området, og har som hensikt å skape et økt fokus på folkehelse for beboere i området.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget inneholder flere stier, turveier, gang- og sykkelveier m.m. Folkehelse er ivaretatt i planen.

Trafikkforhold

Tiltaket antas å ikke ha vesentlige konsekvenser for dagens trafikk, og vil ikke påvirke eksisterende kjøreadkomster til private boliger i området. Det tilrettelegges for et bilfritt boligområde, og trafikksikkerheten for myke trafikanter har høy prioritet i planen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen mener det er positivt at det tilrettelegges for et bilfritt område.

Trafikkgenerering

Gjeldende områdeplan tar høyde for en økning i trafikk som følger av detaljreguleringsplanen. Tiltaket planlegger 87 nye boenheter, og ved å beregne turproduksjon kan man se mer detaljert på hvordan tiltaket vil endre trafikkbildet.

For å beregne turproduksjon for de nye boligene er det benyttet en metode beskrevet i *Prosamrapport 137: Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus* (Transportøkonomisk institutt, 2006). Det er forutsatt at lokalisering av planområdet er sammenlignbart med en sone på 20 km + utenfor Oslo, det vil si at det er sammenlignbart med tidligere Akershus. Tabellen som er utgangspunktet for utregningen, er gjengitt som vedlegg.

Det planlegges 87 boliger på Grasmyr, hvor boligene vil være mellom ca. 70 - 150 m². Ettersom det både tilrettelegges for rekkehus og mindre leiligheter, er det lagt til grunn et gjennomsnitt på 3 personer per husholdning. Av tabellen i vedlegget fremgår det at en ved 3 personer kan forvente mellom 4,4 – 5,8 bilturer pr. husholdning i gjennomsnitt i hverdager.

Antall enheter	Lav faktor	Høy faktor	YDT (lav)	YDT (høy)
87	4,4	5,8	383	505

Tabell 9: YDT (Yrkesdøgntrafikk)

Tabellen over viser at med et gjennomsnitt på 3 personer pr. husholdning vil det tilsvare mellom 383 – 505 bilturer pr. døgn i ukedagene. ÅDT er beregnet basert på YDT iht. *Prosamrapport 137*, og resultatet i Tabell 10 viser at det vil være en økning på mellom 345 – 455 bilturer pr. døgn i løpet av året.

Antall enheter	ÅDT (lav)	ÅDT (høy)
87	345	455

Tabell 10: ÅDT (årsdøgntrafikk)

Nasjonal vegdatabank (NVDB) viser at fv. 352 Sundbyveien har en ÅDT på 7200 i dag. Det er beregnet at det vil være en trafikkøkning på fylkesvegen på mellom 5 - 6 % som følger av planforslaget. Trafikkøkningen er tatt høyde for ved utarbeidelse av områdeplanen, og det er vurdert at trafikkøkningen vil ha liten innvirkning på trafikkbildet på Grasmyr. Resultatet er illustrert i Tabell 11.

Veg	Lav faktor	Lav faktor (økning i %)	Høy faktor	Høy faktor (økning i %)
Fv. 352 Sundbyveien	345	5%	455	6%

Tabell 11: Trafikkøkning på Sundbyveien.

Administrasjonens kommentar:

Det vurderes av vegene i området tåler den økte trafikkbelastningen som følge av det nye boligområdet. Sikre gangforbindelser og krysningspunkter er ivaretatt i planen.

Barns interesser

Planforslaget ivaretar barn og unges interesser ved å tilrettelegge for lekeplasser, stier, gang- og sykkelveger og fortau. Strekningen gjennom planområdet antas å være svært viktig akse for barn/unge som følge av at den ansees å være raskeste ruten mellom skole/barnehage og boligområder nord for planen. Gang- og sykkelvegen gjennom planområdet er samtidig en viktig akse for tilgjengeligheten for myke trafikanter til Stathelle barneskole, som er tilhørende skolekrets.

Administrasjonens kommentar:

Barnetalspersonen har fått saken til uttale. Medvirkning for barn og unge er dermed ivaretatt. Barnetalspersonen vil igjen få tilsendt dokumenter når saken kommer på høring/til offentlig ettersyn. Planen legger opp til flere gode leke- og rekreasjonsområdet. Stier, gangveger og trygge krysningspunkt fører til gode forbindelser. Trafikksikkerheten vurderes som god. Barn og unges interesser vurderes som godt ivaretatt i planen.

Sosial infrastruktur

Det er kort avstand fra boligområdet til både barnehage, barne- og ungdomsskole samt videregående skole. Gjeldende områdeplan påpeker at kapasiteten for ungdomsskolen er tilstrekkelig for boligene innenfor planområdet, samtidig som kommunen skal utvide tilbudet for Bamble videregående skole. Befolkningsdata fra SSB viser også at antall barn er framskrevet til å synke de neste 20 årene. Det er derfor vurdert at den sosiale infrastrukturen er tilstrekkelig, også etter utbygging av planforslaget.

Universell utforming

Bestemmelsene setter krav til noen grusbelagte stier, og disse vil dermed ikke være tilgjengelig for alle brukergrupper. Offentlige gang- og sykkelveger er derimot utformet mht. universell utforming, og oppfyller krav iht. kommuneplanens arealdel kap. 5.3.

Administrasjonens kommentar:

Offentlige fortau og gang- og sykkelveger vil være universelt utformet. Det er vanskelig å få til universell utforming på stiene pga terrengnivå. Når det gjelder tilgjengelighet for boliger blir dette ivaretatt i byggesak da alle boliger skal bygges i tråd med kravene i Tek17.

Energibehov

Planforslaget tilrettelegger for nye boliger og parkering med lading for elbiler, som vil kreve et økt energibehov. Det tilrettelegges for trafo innenfor o_BE, som er vurdert som tilstrekkelig for å dekke energibehovet.

Administrasjonens kommentar:

Det er bra at det tilrettelegges for lading av elbiler da det blir stadig flere elbiler i den norske bilparken. Om noen år skal alle nye biler som selges være elbiler, det blir da ekstra viktig med ladepunkter.

ROS

Temaet er hovedsakelig omtalt tidligere i kap. 5.16. ROS-analyse er i sin helhet vist i vedlegg.

Administrasjonens kommentar:

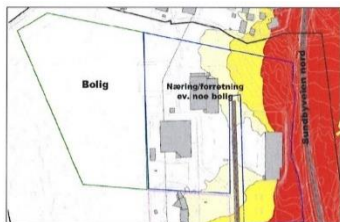
Administrasjonen viser til vedlagt ROS-analyse for farer og avbøtende tiltak.

Støy

Rapport «Støyutredning for områderegulering for Grasmyr i Bamble kommune» utarbeidet av Asplan Viak, datert 03.05.2018, i forbindelse med områdeplanen viser framskrevet støysituasjon i år 2036 (). Planen tilrettelegger kun for boliger utenfor gul støysone uten at det tilrettelegges for heving av terreng, noe som gjør at det ikke er nødvendig å utføre videre tiltak for støy.

Administrasjonens kommentar:

Boligområdet ligger utenfor støysone. Næringsområdet ligger innenfor gul støysone. Bestemmelsene inneholder krav om at grenseverdier for støy skal overholdes. I tillegg tillates det å sette opp støyskjerm i annet vegareal (SVG) mot fylkesvegen.



Figur 36: Støysituasjon framskrevet år 2036 etter utbygging. Kilde: Asplan Viak.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-nett har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere utbyggingen av nye boliger på Grasmyr nord, og det anses at tiltaket ikke vil ha stor innvirkning på eksisterende forhold. Det tilrettelegges for drensledning for å håndtere registrert overvann ved skogsområdet på vestsiden av planområdet. Dette er et nødvendig tiltak for de nye boligene, og samtidig være positivt for turveien som går i dette området.

Administrasjonens kommentar:

Det er viktig at ekstremnedbør og overvann ivaretas da det blir mer nedbør i framtiden. Boligene nord for planområdet har allerede opplevd problemer med overvann på tomtene sine. Bestemmelsene stiller krav til teknisk plan, herunder VA og overvann. Administrasjonen aser derfor at hensynet til VA og overvann er løst i planen.

Forslagsstillers avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for et boligområde med høy tetthet, som kan bidra til mer kostnadseffektiv boligutvikling og flere vil ha mulighet til å bosette seg i Bamble kommune. Det er kort avstand til både sosial infrastruktur og næring, og utviklingen er et viktig tiltak for å videreutvikle Grasmyr som lokalsenter iht. overordnede planer. Planforslaget bidrar til å øke befolkningen på Grasmyr, som kan være positivt mht. utvikling av næring, offentlige tjenestetilbud og utviklingen av kollektivtilbudet.

Konseptet for planen er å skape et bilfritt boligområde, med fokus på å tilrettelegge for myke trafikanter. Samtidig er ivaretagelse av turmuligheter innenfor planområdet viktig, både for å fokusere på folkehelse og ivareta behov for eksisterende befolkning.

Sjekkliste for Grenlandsstandard er utfylt og vedlagt planen. Alle tema som kreves utredet, er besvart i planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Planen legger opp til et bilfritt boligområde med høy utnyttning i nær tilknytning til Grasmyr lokalsenter, samtidig som områdets kvaliteter, grønnstruktur, stier m.m. ivaretas. Det legges til rette for videre utvikling av sentrumsområdet Grasmyr, bl.a. med næring, offentlige tjenester og offentlig torgområde. Detaljreguleringen følger opp områdeplanens intensjoner.

Miljøkonsekvenser

Se ROS-analyse

Økonomikonsekvenser

Opparbeidelse av offentlige områder, stier, interne veier, parkering m.m.

Andre konsekvenser

Det stilles rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav til utbygging av planområdet.

Konklusjon

Planen anbefales og legges ut på høring/til offentlig ettersyn.