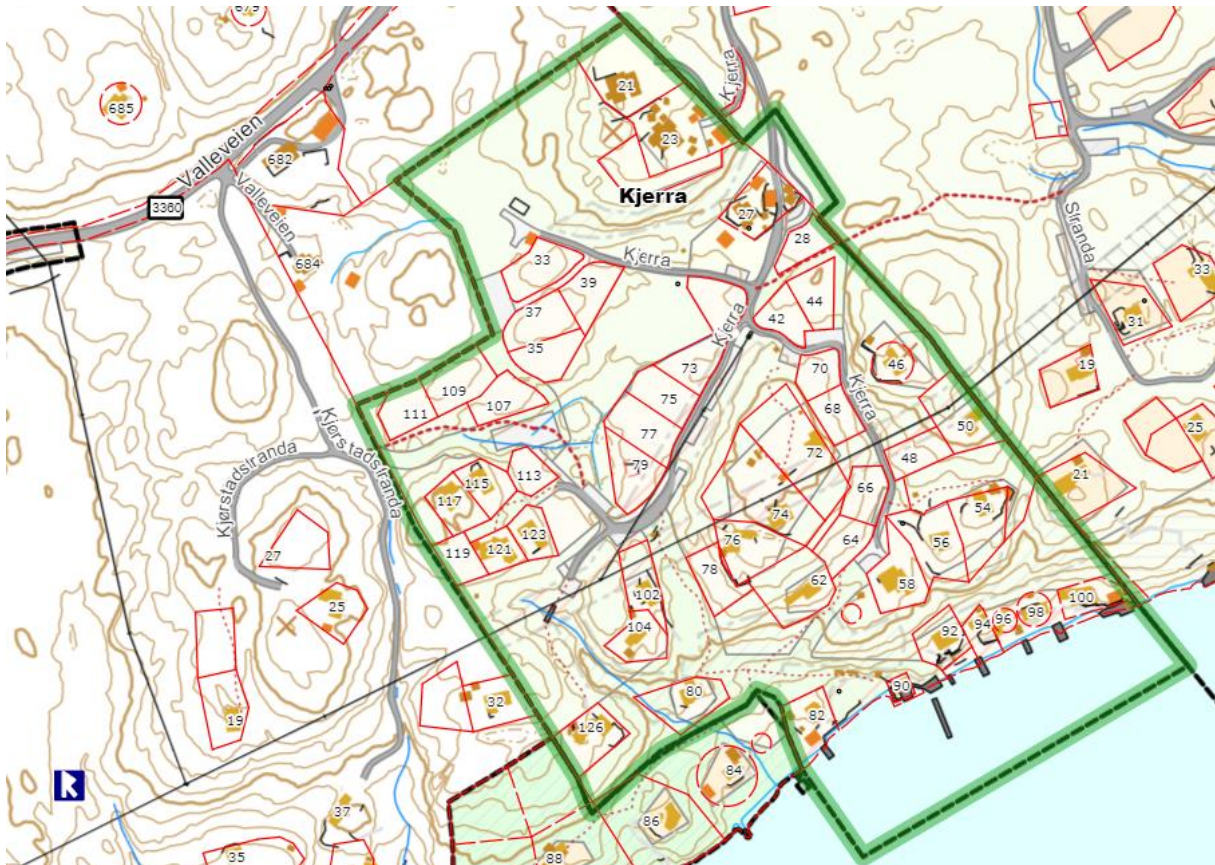


Eiendomsutvikling Øst AS
Karussestubben 10,
3616 Kongsberg

Varsel om igangsetting av reguleringsendringsprosess for reguleringsplan 243_Sandvikalandet_Alt.2_23.11.16

I henhold til (pbl) §12-8, varslers vi «Eiendomsutvikling Øst AS» om at det vil bli sendt inn søknad om reguleringsendring for gjeldende reguleringsplan 243_Sandvikalandet_Alt.2_23.11.16, Gbnr. 78/4, Bamble Kommune.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet

Formålet med endringene

Gjeldende plan for området er; 243_Sandvikalandet_Alt.2_23.11.16

Som følge av utbyggingen iht vedtatte plan har man under utførelsen sett behov for endringer som utløses av lokale tilpasninger og optimalisering av området. Det gjøres derfor endringer i gjeldende plan for å få bedre helhetlige løsninger for området.

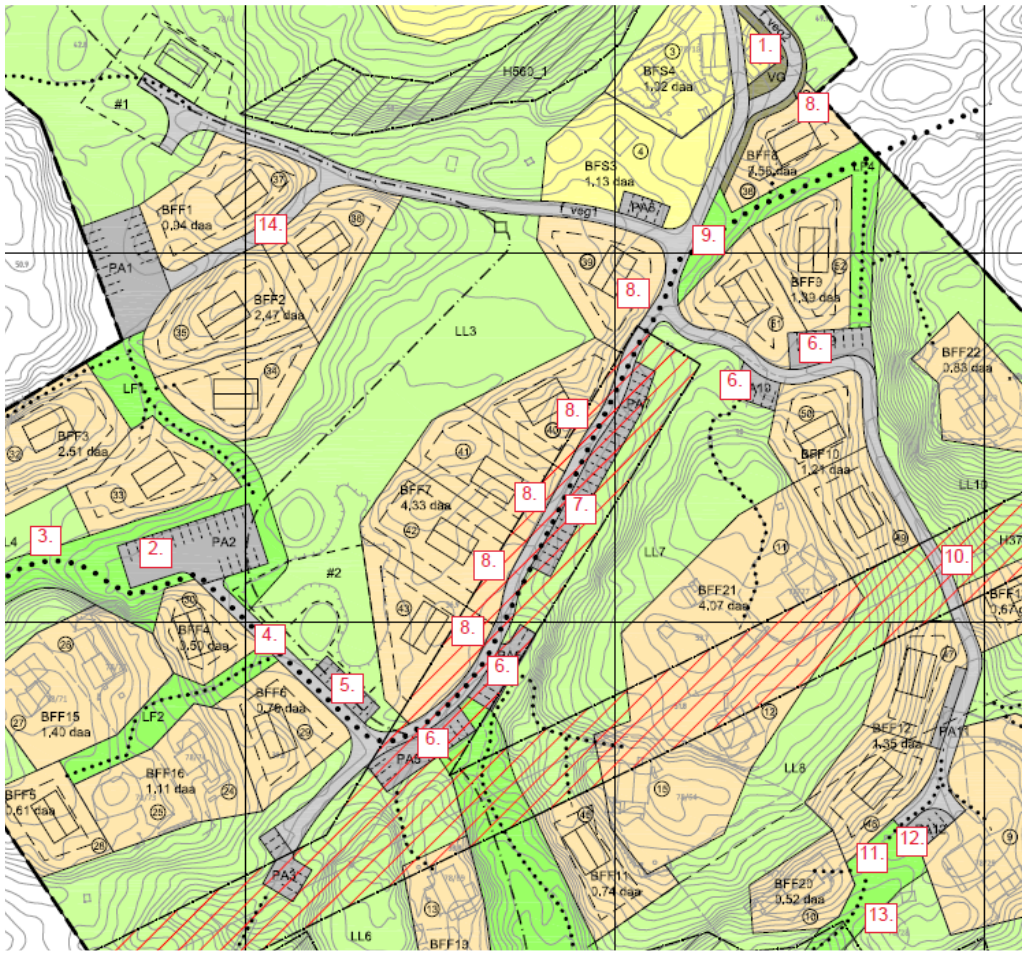
Området som berøres er avsatt til friluftsmål, landbruksformål og annen veggrunn-grøntareal. Der det foreslås endringer som berører et annet formål, vil dette omfordeles slik at summen av avsatte formål i gjeldende plan blir ivaretatt på best mulig måte. Dette for at planens formål og bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Beskrivelse av foreslåtte reguleringsendringer i plankartet

Under vises et utsnitt av eksisterende plankart (datert 23.11.16) med markerte endringer/punkter som beskrevet i dette avsnittet. Ved godkjenning av reguleringsendringene vil det nye plankartet erstatte opprinnelige plankart «243_Sandvikalandet_Alt.2_23.11.16».

Endringene i plankartet er beskrevet under:

1. Trasé for «f_veg2» justeres
2. Endre utførelse og størrelse på parkeringsplass «PA2». Dette på bakgrunn av at man tilpasser seg eksisterende terreng.
3. Oppjustere LF1 og samtidig nedjustere LL4
4. Vegtrasé fra PA4 til PA2 endres. Denne endres på bakgrunn i tilpasning til stedlige forhold, og er en forlengelse av eksisterende vei/Retning.
5. PA4 endres for å få optimalisere antall parkeringsplasser.
6. PA5, PA6, PA8, PA9 og PA10 justeres. Dette for å utnytte naturlig eksisterende forhold.
7. Endre PA7, for å tilpasse seg eksisterende forhold og steinfylling.
8. Innkjøring og parkeringsplasser til hytte.nr 38, 39, 40, 41, 42 og 43
9. Ny parkering PA15 opprettes og avsettes som parkeringsplasser for «kyststi».
10. Ny parkering PA13 opprettes til BFF13
11. Ny parkering PA14 opprettes til BFF20
12. Parkeringsplass PA12 utvides.
13. Oppjustere LF3 og samtidig nedjustere LL9
14. Justering av f_veg1
15. Endre møneretning på hyttene



Figur 2: Utklipp av eksisterende Reguleringsplankart, med markering av de ulike endringene nevnt over (1-14)



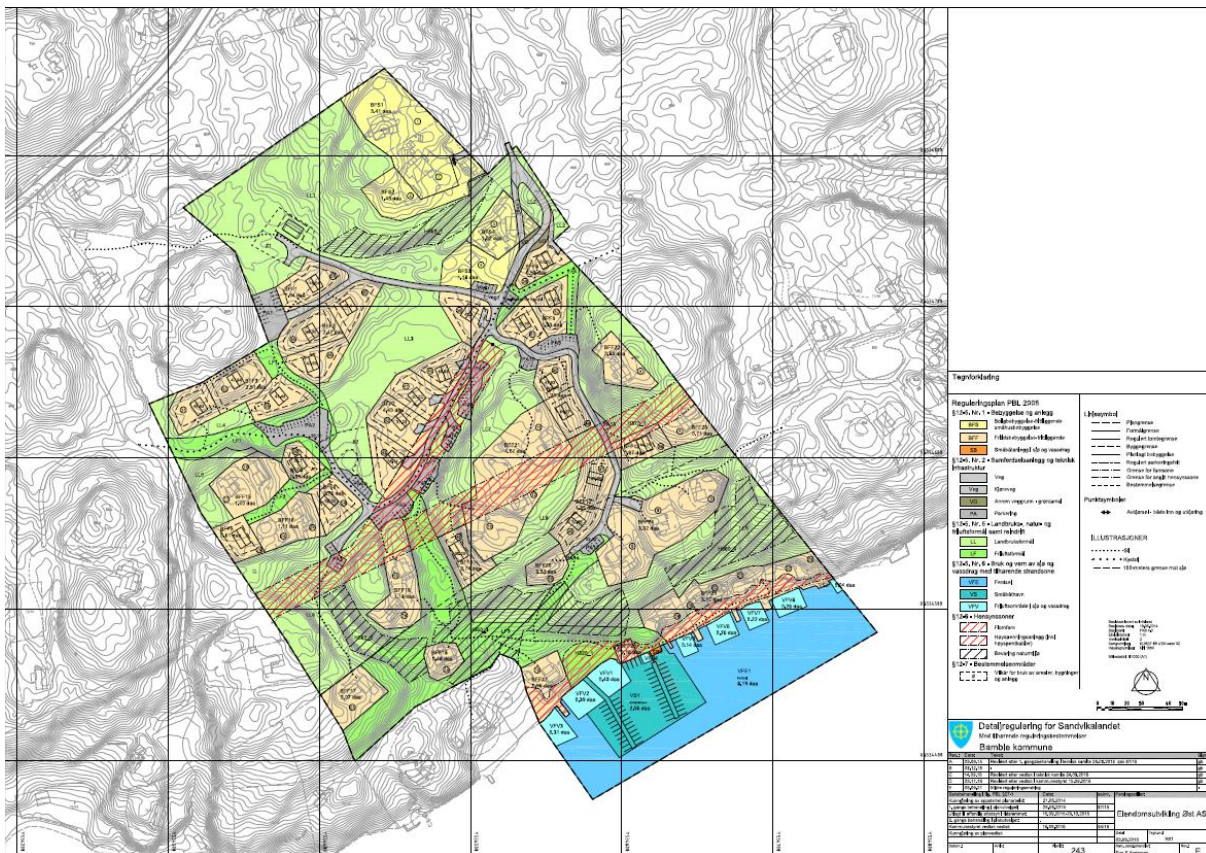
Figur 3: Utklipp som viser forslag til nye mønretninger på øvre bilde, mot gjeldende plan på nedre bilde (pkt.15).

Endringer i reguleringsbestemmelsene

En vil gjøre følgende endringer:

1. Reguleringsbestemmelse § 3.2 pkt.5 endres fra maksimal mønehøyde 5meter til 5,5meter. Dvs. en økning i tillatt maksimal mønehøyde på 0,5m
2. Reguleringsbestemmelse § 3.2 pkt.6 beskriver at møneretning på saltak skal være som vist på plankartet. Her gjøres det justeringer som tilpasses allerede eksisterende bebyggelse og gir feltet en helhetlig og ryddig struktur. Dvs. endringer av møneretninger på plankartet iht figur

Forslag til nytt plankart med endringene nevnt over

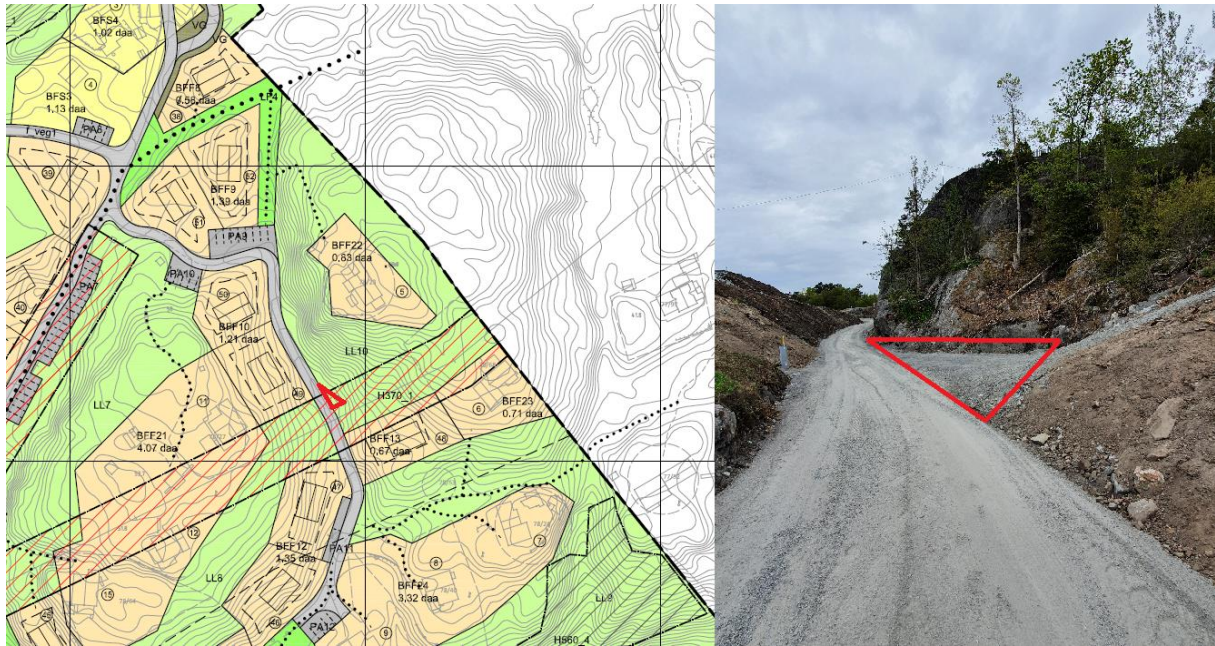


Figur 4: Nytt foreslått Plankart_Datert 09.09.2022

Konsekvensvurdering av endringene

Endringene som er foreslått ansees som en fornuftig tilnærming for å skape en bedre helhetlig løsning for området. De små justeringene og endringene som fremgår av parkeringsplasser og vegger er formet mest mulig etter naturlig og eksisterende terreng og fjell, for å unngå større inngrep enn nødvendig. Man vil med disse endringene utnytte naturlig terreng og formasjoner, med tilpasning med passende formål som eksempelvis parkeringsplass i tilknytning til veg hvor det er fra tidligere naturlig «lomme» mellom veg og fjell.

Endringene medfører bl.a økt tilrettelegging for gjenboere på området, samtidig som det legges mer til rette for utnyttelse og tilgjengelighet av friluftsområdene og kyststien. Da det bl.a vil avsettes ny parkeringsplass avholdt til kyststi-brukere



Figur 5: Eksempel på ny parkeringsplass i naturlig lomme langs veg
Formålet med reguleringsplanens bestemmelser, ansees ikke som vesentlig tilsidesatt.

Videre vil endringer som berører et annet formål, omfordes slik at summen av avsatte formål i gjeldende plan blir ivaretatt på best mulig måte. Dette for at planens formål og bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Endringen som omhandler maksimal mønehøyde med en økning på 0,5m vil ikke være til ulempe eller sjenere verken eksisterende eller fremtidig bebyggelse. Nærliggende hytteområder, eksempelvis «Finmarkstrand» har dog angitte mønehøyde som det nå endres til. Dette vil gi hytten en bedre nytteeffekt i form av større utnyttelse av loft og hems, uten at dette vil gå på bekostning av byggets plassering og form i terrenget.

Møneretningene som justeres på plankartet tilpasses allerede eksisterende bebyggelse, da møneretning blir plassert naturlig mot fjordutsikten. Dette gir et helhetlig uttrykk for hyttefeltet som vil fremstå mer strukturert.

Spørsmål

Eventuelle spørsmål til planarbeidet og dette varselet kan rettes til Eiendomsutvikling Øst AS V/Mats Jensen Nesse, tlf.41101196 eller ved epost. Mats@rh-gruppen.no

Merknader

Synspunkter eller opplysninger som anses å kunne ha betydning for planarbeidet, sendes til Eiendomsutvikling Øst AS V/Mats Jensen Nesse, tlf.41101196 eller ved epost. Mats@rh-gruppen.no

Kopi sendes til Bamble Kommune, Tekniske Tjenester-Regulering/Plan V/Eva Sætre Andersen, epost. Eva.saetre.andersen@bamble.kommune.no

Merknadsfrist

Frist for tilbakemeldinger settes til 19.10.2022.

Igangsettingen av planarbeidet vil også varsles på kommunens hjemmeside (<https://www.bamble.kommune.no/status-planer/kunngjoringvarsel-om-oppstart/>)

Med Vennlig Hilsen,

Mats Jensen Nesse

Eiendomsutvikling Øst AS

Mob.41101196

Vedlegg:

- Varslingsliste Naboer
- Varslingsliste Offentlige-Private-Andre instanser
- Oversiktskart
- Gjeldende plankart
- Oppdatert plankart, med reguleringsendringene
- Referat fra oppstartsmøtet
- *Følgebrev – Norgeshus Mesto*
- *Sosi.fil*