



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 16/00767-99

Saksbehandler Maria Falch Holm

Detaljregulering Bunestoppen - 2.gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Teknisk- og miljøutvalget	27.05.2020	25/20
2 Kommunestyret	11.06.2020	21/20

Teknisk- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 27.05.2020 sak 25/20

Møtebehandling

Høringsinnspill fra Høyre som ikke er registrert i P360 og dermed ikke kommentert i saken, ble sendt medlemmene på epost.

Det ble foretatt befarng.

Barnetalsperson Camilla Kristine Tangen var tilstede under behandlingen.

Erling Dahl, på vegne av H og Frp fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 8 endres til :

Byggegrenser settes til 10 meter i BFS1 og BFS2

Tillegg :

Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.

Bebyggelse i BKS2 og BKS3 - Flermannsbolig erstattes med Eneboliger

Jan Runar Arvesen fremmet følgende tilleggsforslag:

Byggegrenser settes til 8 meter i BFS1 og BFS2

Bestemmelsen § 3.1.1, tredje strekpunkt endres til: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil.

Andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene endres til: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering.

Votering

Ved avstemming over pkt 8, ble Arvesens forslag enstemmig vedtatt: Byggegrenser settes til 8 meter i BFS1 og BFS2

Tilleggsforslag fra Erling Dahl: Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant, ble enstemmig vedtatt.

Dahls endringsforslag: Bebyggelse i BKS2 og BKS3 - Flermannsbolig erstattes med eneboliger, falt med 4 stemmer mot 7 stemmer.

Arvesens forslag om endring av bestemmelsenes § 3.1.1 andre strekpunkt: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil, ble enstemmig vedtatt.

Arvesens forslag om endring av andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering, ble enstemmig vedtatt.

Plan og bestemmelser, med vedtatte endringer, ble enstemmig vedtatt.

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Bunestoppen vedtas med hjemmel i pbl § 12-12 med følgende endringer:

1. Det må avsettes to småbarnslekeplasser på minst 150 m² hver innenfor planområdet. Disse skal være under 100 m fra boligene, jf. høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 12.2.2020
2. Friområdene nærmest boligområdene skal tilrettelegges for barns lek. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.
3. Steingjerde i BBB2 markeres som nyere tids kulturminne med hensynssone bevaring og tilhørende bestemmelse
4. Plankartet må vise at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne
5. Plankartet må vise målsatte byggegrenser
6. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BFS1
7. Utnyttelse økes til 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2
8. Byggegrense settes til 8 m i BFS1 og BFS2
9. BKS2: Grønt i høyspenningstraseen i stedet for gult
10. Byggegrense fra BKS2 til grøntområde i høyspenningstrase settes til 4 m
11. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BKS2
12. Illustrasjonsplan oppdateres iht. plankart
13. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det er lov å opparbeide hage utenfor byggegrense og helt ut til tomtengrense
14. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det tillates forstøtningsmurer lavere enn 1 m, og terrasser inntil 1 m høyere enn terreng, utenfor byggegrense
15. Regulerte parkeringsplasser omgjøres fra felles til offentlige
16. Bestemmelser tilføyning: Krav om landskapsplan ved rammesøknad i BOP1 og BOP2. Landskapsplan må inneholde: uteareal, parkering, byggegrense og bygg.
17. Tilføyelse bestemmelser for mur: Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates murer/heving av terreng med inntil 2 meter i BFS2 og inntil 3 meter i BFS1.
18. Søndre del av BKS2 (delen sør for vei) reguleres til grønt
19. Bestemmelser om støy tas inn i bestemmelsene, jf. skriv fra Miljørettet helsevern datert 19.02.2020

20. Tilføyelse bestemmelser: Støv i anleggsperioden tas med som dokumentasjonskrav til IG
21. Tilføyelse bestemmelser: Forbud mot takterrasse skal også gjelde for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)
22. Tilføyelse bestemmelser, rekkefølgekrav: Bamble Turlag skal involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av kyststi
23. Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.
24. Bestemmelsenes § 3.1.1, tredje strekpunkt endres til: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil.
25. Endring av andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering.

Etter at endringene er utført blir planen kunngjort etter reglene i pbl.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 11.06.2020 sak 21/20

Møtebehandling

Saksordfører Karsten Tønnevold Fiane (SP) informerte om saken om for behandlingen i Teknisk og miljøutvalget.

Ole Roger Dyrkorn fremmet følgende forslag på vegne av Rødt:

1: Endring av planens hensikt i reguleringsbestemmelsene:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av et nytt boligområde med variert boligsammensetning, offentlig tjenesteyting, og ivareta naturområder med rekreasjonsmuligheter. Planen skal ivareta tilgang til naturområder og lekeområder for barn. Planen legger føringer for ny trafikkkløsning og ny teknisk infrastruktur.

2: Brannstasjon i reguleringsbestemmelsene:

3.1.12.Brannstasjon (BAT), tas ut av beskrivelsen i reguleringsbestemmelsene. Brannstasjonen etableres på Eik-området som utredet som alternativ 3 i kommunestyre sak 30/20

Ole Roger Dyrkorn (Rødt) fremmet følgende forslag på vegne av Rødt, AP, SP,SV:

3: Trappeblokkene i BBB1-2

De planlagte trappeblokkene BBB1-2 bør organiseres på en «boligsosial» måte. Hvorvidt Falkåsen-modellen eller andre tilsvarende modeller skal legges til grunn må utredes nærmere.

4: Etablering av klausuler ved bygging på eller ved salg av arealer i planen:

Siden det ikke er lovhjemmel til å regulere pris på eiendommer eller boliger gjennom en reguleringsplan, så skal det etableres klausuler som ivaretar den boligsosiale politikken ved bygging på eller salg fra den kommunale eiendommen i det regulerte området. Klausulene

skal utarbeides og behandles av kommunestyret i forbindelse med Boligsosialhandlingsplan og Byggeplanen for området.

Gro Grenager fremmet følgende forslag på vegne av SV:

Skogsområdet på Bunestoppen tenkt regulert til boliger bevarer som den er med unntak av tomter til brannstasjonen.

Erling Dahl, Høyre, fremmet følgende endringsforslag som også ble fremmet i Teknisk og miljøutvalget:

Punkt 8 endres til: Byggegrenser settes til 10 meter i BFS1 og BFS2

Tillegg:

Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.

Bebyggelse i BKS2 og BKS3 - Flermannsbolig erstattes med Eneboliger

Bård Hoksrud, FrP, fremmet følgende forslag til endring i punkt 8:

Byggegrense settes til 10 m i BFS1 og BFS2

Votering

Forslag fremsatt av Gro Grenager falt (4 stemmer)

Forslag fremsatt av Erling Dahl falt (11 stemmer)

Forslag fremsatt av Bård Hoksrud vedtatt med 22 stemmer.

Tilleggsforslag 3 fremsatt av Ole Roger Dyrkorn ang trappeblokkene i BBB1-2 vedtatt med 18 stemmer

Tilleggsforslag 4 fremsatt av Ole Roger Dyrkorn vedtatt med 21 stemmer

Tilleggsforslag fremsatt av Ole Roger Dyrkorn om å ta ut brannstasjonen av reguleringsplanen falt (2 stemmer)

Innstillingen med vedtatte endringer, vedtatt mot 1 stemme.

Kommunestyrets vedtak

Detaljreguleringsplan for Bunestoppen vedtas med hjemmel i pbl § 12-12 med følgende endringer:

1. Det må avsettes to småbarnslekeplasser på minst 150 m² hver innenfor planområdet. Disse skal være under 100 m fra boligene, jf. høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 12.2.2020
2. Friområdene nærmest boligområdene skal tilrettelegges for barns lek. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.
3. Steingjerde i BBB2 markeres som nyere tids kulturminne med hensynssone bevaring og tilhørende bestemmelse
4. Plankartet må vise at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne
5. Plankartet må vise målsatte byggegrenser
6. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BFS1
7. Utnyttelse økes til 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2
8. Byggegrense settes til 10 m i BFS1 og BFS2
9. BKS2: Grønt i høyspenningstraseen i stedet for gult
10. Byggegrense fra BKS2 til grøntområde i høyspenningstrase settes til 4 m
11. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BKS2
12. Illustrasjonsplan oppdateres iht. plankart
13. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det er lov å opparbeide hage utenfor byggegrense og helt ut til tomtegrense
14. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det tillates forstøtningsmurer lavere enn 1 m, og terrasser inntil 1 m høyere enn terreng, utenfor byggegrense
15. Regulerte parkeringsplasser omgjøres fra felles til offentlige
16. Bestemmelser tilføyning: Krav om landskapsplan ved rammesøknad i BOP1 og BOP2. Landskapsplan må inneholde: uteareal, parkering, byggegrense og bygg.
17. Tilføyelse bestemmelser for mur: Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates mur/heving av terreng med inntil 2 meter i BFS2 og inntil 3 meter i BFS1.
18. Søndre del av BKS2 (delen sør for vei) reguleres til grønt
19. Bestemmelser om støy tas inn i bestemmelsene, jf. skriv fra Miljørettet helsevern datert 19.02.2020
20. Tilføyelse bestemmelser: Støv i anleggsperioden tas med som dokumentasjonskrav til IG
21. Tilføyelse bestemmelser: Forbud mot takterrasse skal også gjelde for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)
22. Tilføyelse bestemmelser, rekkefølgekrav: Bamble Turlag skal involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av kyststi
23. Det skal etterstrebes en plassering av boenheter som i størst mulig grad hensyntar eksisterende boligmasse i forkant.
24. Bestemmelsenes § 3.1.1, tredje strekpunkt endres til: Minimum 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for el-bil.
25. Endring av andre strekpunkt under § 3.1.1 i bestemmelsene: En handikap parkering pr. bygning på fellesparkering.

Trappeblokkene i BBB1-2

De planlagte trappeblokkene BBB1-2 bør organiseres på en «boligsosial» måte. Hvorvidt Falkåsen-modellen eller andre tilsvarende modeller skal legges til grunn må utredes nærmere.

Etablering av klausuler ved bygging på eller ved salg av arealer i planen:

Siden det ikke er lovhjemmel til å regulere pris på eiendommer eller boliger gjennom en reguleringsplan, så skal det etableres klausuler som ivaretar den boligsosiale politikken ved bygging på eller salg fra den kommunale eiendommen i det regulerte området. Klausulene

skal utarbeides og behandles av kommunestyret i forbindelse med Boligsosialhandlingsplan og Byggeplanen for området.

Etter at endringene er utført blir planen kunngjort etter reglene i pbl.

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Bunestoppen vedtas med hjemmel i pbl § 12-12 med følgende endringer:

1. Det må avsettes to småbarnslekeplasser på minst 150 m² hver innenfor planområdet. Disse skal være under 100 m fra boligene, jf. høringsuttalelse fra Fylkesmannen datert 12.2.2020
2. Friområdene nærmest boligområdene skal tilrettelegges for barns lek. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.
3. Steingjerde i BBB2 markeres som nyere tids kulturminne med hensynssone bevaring og tilhørende bestemmelse
4. Plankartet må vise at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne
5. Plankartet må vise målsatte byggegrenser
6. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BFS1
7. Utnyttelse økes til 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2
8. Byggegrense settes til 6 m i BFS1 og BFS2
9. BKS2: Grønt i høyspenningstraseen i stedet for gult
10. Byggegrense fra BKS2 til grøntområde i høyspenningstrase settes til 4 m
11. Utnyttelse økes til 40 % BYA i BKS2
12. Illustrasjonsplan oppdateres iht. plankart
13. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det er lov å opparbeide hage utenfor byggegrense og helt ut til tomtегrense
14. Tilføyelse bestemmelser for BFS1 og BFS2: Det tillates forstøtningsmur lavere enn 1 m, og terrasser inntil 1 m høyere enn terreng, utenfor byggegrense
15. Regulerte parkeringsplasser omgjøres fra felles til offentlige
16. Bestemmelser tilføyning: Krav om landskapsplan ved rammesøknad i BOP1 og BOP2. Landskapsplan må inneholde: uteareal, parkering, byggegrense og bygg.
17. Tilføyelse bestemmelser for mur: Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates mur/heving av terreng med inntil 2 meter i BFS2 og inntil 3 meter i BFS1.
18. Søndre del av BKS2 (delen sør for vei) reguleres til grønt
19. Bestemmelser om støy tas inn i bestemmelsene, jf. skriv fra Miljørettet helsevern datert 19.02.2020
20. Tilføyelse bestemmelser: Støv i anleggsperioden tas med som dokumentasjonskrav til IG
21. Tilføyelse bestemmelser: Forbud mot takterrasse skal også gjelde for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)
22. Tilføyelse bestemmelser, rekkefølgekrav: Bamble Turlag skal involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av kyststi

Etter at endringene er utført blir planen kunngjort etter reglene i pbl.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 1.4.2020
2. Bestemmelser, revidert 4.12.2019
3. Planbeskrivelse, datert 12.11.2019
4. Illustrasjonsplan, datert 28.3.2020
5. Høringsannonse, datert 14.12.2019

6. Vedtak 1.gangsbehandling, datert 27.11.2019
7. ROS-analyse, datert 11.10.2019
8. Uttalelse fra Bamble brannvesen, datert 13.12.2019
9. Uttalelse fra Skagerak Nett AS, datert 20.12.2019
10. Uttalelse fra Frode A. Gundersen, datert 9.1.2010
11. Uttalelse fra Steinar Skilhagen, datert 10.1.2020
12. Uttalelse fra Arne Johan Øvrebø, datert 13.1.2020
13. Uttalelse fra Hanne Øvrebø, datert 13.1.2020
14. Uttalelse fra Bjørn Lillebuen, datert 16.1.2020
15. Uttalelse fra Karl Nilssen, datert 27.1.2020
16. Uttalelse fra Øyvind Danielsen, datert 2.2.2020
17. Uttalelse fra Vesteråsveien beboergruppe, datert 3.2.2020
18. Uttalelse fra Mattilsynet, datert 6.2.2020
19. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 7.2.2020
20. Uttalelse fra Partiet Rødt, datert 9.2.2020
21. Uttalelse fra Ketil Svinning, datert 11.2.2020
22. Uttalelse fra Jan August Bolstad, datert 11.2.2020
23. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 12.2.2020
24. Uttalelse fra Miljøpartiet De Grønne, datert 13.2.2020
25. Uttalelse fra Barnetalsperson Camilla Kristine Tangen, datert 13.2.2020
26. Uttalelse fra Eldrerådet, datert 13.2.2020
27. Uttalelse fra Karl H. Nilssen, datert 13.2.2020
28. Uttalelse fra Stathelle barneskole, datert 13.2.2020
29. Uttalelse fra Elevrådet Stathelle barneskole, datert 13.2.2020
30. Uttalelse fra Ketil Svinning, datert 13.2.2020
31. Uttalelse fra FAU Stathelle barneskole, datert 13.2.2020
32. Uttalelse fra Fremtidige naboer, datert 13.2.2020
33. Uttalelse fra Øvre Eik-Korsalen Velforening, datert 14.2.2020
34. Uttalelse fra Hilde Røland Thommesen, datert 14.2.2020
35. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 12.2.2020
36. Uttalelse fra Bamble turlag, datert 14.2.2020
37. Uttalelse fra Bamble Senterparti, datert 14.2.2020
38. Uttalelse fra Miljørettet Helsevern i Grenland, datert 19.2.2020
39. Uttalelse fra Vesteråsveien beboergruppe (presentasjon), datert 6.4.2020
40. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 23.4.2020
41. Reviderte veitegninger, datert 25.3.2020
42. Terrengsnitt, ikke datert

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Detaljregulering for Bunestoppen var på høring i perioden 14.12.2019 til 14.02.2020. Planforslaget kommer opp til Teknisk- og miljøutvalget for 2. gangs behandling.

Saksfremstilling

Planforslaget ble behandlet i Formannskapet den 27.11.2019 sak 1/19, hvor den ble anbefalt lagt ut på høring med noen endringer. Planforslaget ble lagt ut på høring med disse endringene:

- Byggegrense mot eksisterende hus i Vesteråsveien endret til 4 meter

- Tilføying i bestemmelser: takterrasser ikke tillatt.
- Det innarbeides rekkefølgekrav til SGS1-3 før bebyggelse tas i bruk.

Høringsinnspill/merknader

Det er innkommet totalt ca. 35 innspill/merknader under høring.

Bamble brannvesen, datert 13.12.2019 (oppsummert)

Brannsjef Jørn Urberg Tveten skriver blant annet at det er viktig for lokalsamfunnet at ny brannstasjon nå blir etablert for å gi en mest mulig effektiv og optimal beredskap / respons for innbyggerne i Bamble. Han mener en døgnkasernert brannstasjon med plassering i Grasmyrbakken er den mest hensiktsmessige lokaliseringen for regionen og ligger som et midtpunkt i forhold til befolkningen, risikoobjekter og trehusbebyggelsen i området. Han skriver at brannstasjonen ikke skal bli dominerende i terrenget og skal ha en utforming og estetikk som naturlig faller inn i området. Han påpeker at de fleste utrykningene skjer utenfor ordinær arbeidstid og at det dermed medfører en relativt lav trafikkbelastning ift. utrykning i området når skolen har mest aktivitet. Det vil ikke bli kjørt utrykning i området, det vil først skje på riksvei / fylkesvei.

Kommentar fra forslagsstiller:

Tatt til orientering

Skagerak Nett AS, datert 20.12.19 (oppsummert)

Skagerak Nett AS skriver i sin merknad at de er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill og at de ikke har ytterligere bemerkninger til planen.

Frode A. Gundersen, datert 9.1.2020 (oppsummert)

Gundersen mener det er uklart hvor bestemmelsene for takterrasser gjelder, men at det er sannsynlig at forbudet er knyttet til forholdene mot eksisterende nabotomter for å begrense innsyn osv. Han påpeker viktigheten av å ikke tillate takterrasser pga. innsyn/privatliv/solforhold. Han vil gjerne ha en presisering om at takterrasser ikke er tillatt i BKS2-3, men særlig BKS3.

Gundersen ønsker i tillegg en presisering av bestemmelsen om forstøtningsmurer. Han påpeker at «mot offentlige arealer» kan tolkes slik at den gjelder i eller på selve grensen mot det offentlige arealet, og at dersom muren trekkes inn på egen tomt angir planen ingen begrensning. Gundersen ønsker en formulering med høydebegrensning på murer som plasseres inne på egen tomt tilbaketrukket fra grense mot nabo.

Til slutt skriver Gundersen at reguleringsplanen angir byggehøyder på opptil 10,5 meter. Han mener byggegrensene bør begrenses ytterligere ettersom det i hele feltes skal bygges i skrånende terreng, og terrenget gir naturlig utsyn over foranliggende boliger. Dette av hensyn til eksisterende naboer.

Forslagsstillers kommentar:

Bestemmelsene endres slik at:

- *forbud mot takterrasse også gjelder for BKS1-3 (dvs. terrasse på taket til byggets øverste etasje.)*
- *det blir samsvar mellom kart og bestemmelser*

- for all bebyggelse i området settes makshøyde på forstøtningsmurer på 2,0m innenfor byggegrense, mens det utenfor byggegrense kan tillates forstøtningsmurer inntil 1,0m høyde.

Byggehøyde på 10,5m inkluderer høyder på terrengendringer. Byggehøyder fra planert terreng tilsvarer standard byggehøyder for 2-3 etg. bygninger.

Administrasjonens kommentar:

Bestemmelsene for takterrasser gjelder også for BKS1-3, dette skal presiseres.

En byggegrense på 4 m ligger i planen som var ute på høring. For å imøtekomme naboene foreslår administrasjonen en byggegrense på 6 m. Konsekvensene av en utvidet byggegrense blir mindre tomter som krever høyere utnytting og høyere murer pga. store terrengforskjeller. Administrasjonen ønsker å unngå dispensasjoner fra ny plan ved byggesøknader, dermed må det settes krav til høyde på mur. Administrasjonen foreslår: innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates murer/heving av terreng inntil 2 m i felt BFS2 og inntil 3 m i felt BFS1.

Byggehøyder fra planert gjennomsnittlig terreng er norm for byggehøyder, i tillegg til byggehøyder oppgitt ved kotehøyde. 2-3 etasjer er noe en må regne med i et nytt boligfelt.

Arne Øvrebø, datert 13.1.2020 (oppsummert)

Arne Øvrebø skriver at han kjøpte tomten med kona i 1998, og ble fortalt av Arne Rogn Hansen den gangen at det ikke ville komme boliger bak deres bolig i vest, da det var et friluftsområde. Øvrebø påpeker at det den gang var framtidige planer om å utvide området Nord for åsen fra skolen og inn i området, men det ble ett begrenset byggetrinn, som ikke ville komme så langt syd som der de etablerer seg. I tillegg sa Hansen at det uansett ville bli en grønn lunge mellom Vesteråsveien og det nye framtidige byggetrinnet. På bakgrunn av denne lovnaden etablerte de seg på sin tomt, som var en bratt fjellknaus, de måtte blant annet skyte seg ned. Boligen ligger 1,5 meter under terreng mot vest. Han mener han vil bli plaget av innsyn fra nytt boligfelt, i tillegg vil verdien på eiendommen hans vil bli ødelagt. Han mener planforslaget som foreligger bryter med lovnadene de fikk. Øvrebø kommenterer at det går på helsa løs, og viser til en annen sak hvor en utbygger ble nektet å bygge ut pga. for store negative virkninger på eksisterende boliger. Øvrebø mener etablert bomiljø må vektlegges, i tillegg til de lovnadene som ble gitt. Øvrebø mener rekreasjonsområdet med lysløype og stinett vil bli ødelagt. Han mener det er mye nytt som bygges i kommunen, grønn helse er viktig og dermed må rekreasjonsområdet vernes. Til slutt påpeker han at plasseringen til brannstasjonen ikke er optimal, da utkjøringen blir midt i en bakke ved en skole som er meget trafikkert, og minner om forholdene på vinteren med mye snø samt fergetrafikken. Han mener brannstasjonen heller bør ligge på Rugtvedt hvor det foreligger et helt nytt vegnett.

Forslagsstillers kommentar:

Det medfører riktighet som Øvrebø påpeker, at da boligene i Vesteråsveien ble etablert, forelå det planer for utbygging vest for boligfeltet, hvor det var vist et grønt belte som en buffer mellom boligområdene. Dette var riktignok eldre bebyggelsesplaner, og feltet vest for Vesteråsveien ble aldri regulert (etter hva vi har kunnet finne i kommunens arkiver). Det kan ikke utelukkes at kommunen har gitt løfter til nye beboere om hvordan utviklingen på Bunestoppen skal skje, eller at kommunen har muntlig akseptert bruk av friarealer bak boligene. Dagens bruk av områdene gir ikke naboene rett til bruk av annen eiendom. Det er likefullt mulig for kommunen å åpne for salg av berørt grunn til naboer, uten at det går ut over

fremtidig utnyttelse eller inntjening på salg av eiendom. Dette kan ikke reguleres i plansaken, men forvaltes av avd. Eiendom.

Det er også riktig at terrengforholdene i området gjør at med en byggegrense på 4m i nytt boligfelt, vil nye bygg oppleves som større og nærmere enn de i realiteten er. Den totale høydevirkningen av ny bebyggelse sammen med høyder på terreng kan enkelte steder oppleves som voldsomt.

For å kompensere for dette, var det opprinnelig foreslått en byggegrense på 10m mellom ny og eksisterende bebyggelse. Denne ble før 1.gangsbehandling justert til 8m, og til høring av planen endret til 4m. En byggegrense på 4m vil gi store negative konsekvenser for eksisterende boliger i Vesteråsveien.

Forslag: plankartet endres til 10m byggegrense.

Administrasjonens kommentar:

Det var tenkt et grønt belte, men disse planene ble aldri gjennomført. Det var tanker en hadde den gangen, om mulig utbygging, men det var aldri stadfestet i planer. Det er riktig som forslagsstiller skriver at disse områdene aldri ble regulert.

Planavdelingen vet ikke hvilke løfter som er blitt gitt tidligere. Dersom det er gitt løfter utenom skriftlige vedtatte planer, er dette uheldig. Det er riktig slik forslagsstiller skriver, eiendomsavdelingen i kommunen har rett til å selge sine eiendommer. I dette tilfellet har området Bunestoppen blitt avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – framtidig og bolig, offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende arealdel. Reguleringsarbeidet på Bunestoppen følger føringene i arealdelen, med boligformål og område for offentlig tjenesteyting.

Det er pga. terreng og høydevirkning at administrasjonen foreslår en byggegrense på 6 m. Dette imøtekommer naboene, men får konsekvenser for utnytting og murer for de nye tomtene. Administrasjonen foreslår derfor en høyere utnytting på 40 % BYA i BFS1 og 35 % BYA i BFS2. I tillegg blir det en høyere utnytting i BKS2 på 40 %. Administrasjonen foreslår at det innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates murer/heving av terreng inntil 2 m i felt BFS2 og inntil 3 m i felt BFS1.

Steinar Skilhagen, datert 10.1.2020 (oppsummert)

Skilhagen skriver at det på informasjonsmøtet ble fremhevet at den inntegnede nye traséen ikke behøver å være akkurat slik den er markert på plankartet. Dette er mulig å endre. Bamble Turlag har ansvaret for å anlegge hele kyststien gjennom Bamble og driver kontinuerlig vedlikehold og utbedringer. Han vil at Bamble Turlag aktivt involveres i prosessen med endelig fastsettelse og anleggelse av stien. Skilhagen påpeker at rekkefølgekravene sier at stien skal anlegges før anleggsarbeidene for Bunestoppen starter.

Forslagsstillerens kommentar:

DNTs rett til medbestemmelse ved etablering av kyststi kan reguleres som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Det settes vilkår om at Bamble Turlag skal medvirke til etablering av kyststi, og at dette skal være et rekkefølgekrav.

Hanne Øvrebø, datert 16.1.2020 (oppsummert)

Hanne Øvrebø skriver i sitt innspill at de forhørte seg med kommunen om det kom noen tomter bak tomten de kjøpte, svaret den gangen var nei. De ønsket å bo i naturskjønne omgivelser og ikke i et tettbygd strøk. Huset ble tegnet med soverom bak mot friområdet, slik at de ikke fikk innsyn. Øvrebø hevder i tillegg at kommunen sa at de kunne «ta seg litt til rette» bak husene deres. Hun skriver at derfor har de fleste på Vesteråsveien fylt opp tomte med jord opp mot skogen, sådd plen, bygget lekestue, drivhus osv. Hun hevder at det fra kommunens del ble sagt at det var greit. Øvrebø skriver videre at de fleste med tiden i tillegg håpet de kunne kjøpe en liten del bak huset med tiden, inkludert Øvrebø selv. Øvrebø hevder de fikk lovnader fra kommunen om at det ikke skulle komme tomter bak den de hadde kjøpt. Hun påpeker at skogen blir brukt som rekreasjonsområde. Hun nevner at nye tomter/boliger rett bak deres eiendom vil ødelegge verdien på eiendommen deres, i tillegg går det ut over helsa, privatliv, kveldssol, trivsel og frihet. Til slutt skriver Øvrebø at de aldri hadde valgt denne tomten dersom de hadde blitt forespeilet dette.

Administrasjonens kommentar:

Planavdelingen vet ikke hvilke løfter som er blitt gitt tidligere, men forholder seg til gjeldende planer. Det ikke lov å «ta seg til rette» på et friområde. Området Bunestoppen er i arealdelen avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg; bolig, offentlig eller privat tjenesteyting. Detaljreguleringen er dermed i tråd med arealdelen. Det er hele tiden endringer i arealdelen, og det er innbyggernes ansvar å følge med.

Administrasjonen ser at Øvrebø skriver at privatliv, kveldssol, trivsel, frihet m.m. blir påvirket av nytt boligfelt. Byggegrensen mot Vesteråsveien utvides til 6 m blant annet av hensyn til naboene, dette får imidlertid konsekvenser for utnytting og terrengarbeider på de nye tomtene. Utnytting økes på tomtene, i tillegg til høyde på murer.

Bjørn Lillebuen, datert 16.1.2020 (oppsummert)

Lillebuen ønsker en separat gang- og sykkelvei i stedet for et fortau gjennom hele det nye feltet og til skolen. Han mener dette vil øke sikkerheten for barn. Lillebuen viser til større regnskyll fremover, og om dette er vurdert. Til slutt stiller Lillebuen spørsmål om hvordan terrassehusene i det bratteste terrenget forankres. Han påpeker at fjellet her er kalkstein, med «slepper».

Forslagsstillers kommentar:

Det er regulert inn annen veggrunn langs fortauet, og her vil det legges snø når det brøytes. Sikkerheten skal være ivarettatt også ved snøfall.

Håndtering av overvann er beskrevet i planbeskrivelsen, med planlagte flomveier og bestemmelser om ledning av overvann til terreng eller til overvannsnett.

Forankring av det enkelte byggeprosjekt vil sikres gjennom geoteknisk prosjektering i byggesaken.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar, annen veggrunn skal være til bl.a. brøyting. Overvann er redegjort for i planbeskrivelsen.

Karl H. Nilssen, datert 27.1.2020 (oppsummert)

Nilssen skriver at dersom det er behov for en utvidet brannstasjon i kommunen må det være et absolutt krav i den videre planprosessen at også benyttelse av eksisterende brannstasjon tas med i vurderingen (kostnader, arealutnyttelse). Han påpeker at avstanden mellom ny og

eksisterende stasjon er minimal og infrastruktur er allerede tilstede på Eik, i tillegg elimineres ulempene ved nærheten til skolen om eksisterende industriområde på Eik utnyttes.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar: vil dette avgjøres i en egen politisk sak. Plasseringsalternativer for brannstasjon blir ikke vurdert i denne reguleringsplanen.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

Øyvind Danielsen, datert 2.2.2020 (oppsummert)

Danielsen er bekymret for den nye veien, med det nye krysset og sykkelstien. Han mener brannstasjonen ikke passer der den er lagt inn i planen. Han mener belastningen på parkeringen med tilhørende kryss allerede er ikke nok, før det blir lagt trafikk til 120 husstander til, sykkeltrafikk som må krysse 2 veier, samt brannutrykningen i et kryss som er hardt belastet allerede. Danielsen poengterer også at en må tenke miljø og uteområdet til skolen, som han mener mer eller mindre blir rasert av planforslaget til Bunestoppen. Danielsen ønsker at det tas hensyn til barna, og mener det bare er et spørsmål om tid når det vil skje en alvorlig ulykke.

Forslagsstillers kommentar:

Krysset omprosjekteres etter krav fra FK. Kryssing av vei to ganger er ikke en optimal situasjon. Det bør vurderes om GS vei på denne siden av Sundbyveien er nødvendig, eller om behovet er dekket med GS-vei på den andre siden av veien. Dersom en unngår kryssing i veibanen, vil trafikksikkerheten for barna bedres.

Administrasjonens kommentar:

Krysset er omprosjektert i samarbeid med Fylkeskommunen, som nå har godkjent ny kryssløsning. Gang- og sykkelveien beholdes slik den er vist i høringsforslaget da dette er i samsvar med arealdelen.

Vesteråsveien arbeidsgruppe med underskrifter fra Vesteråsveien beboergruppe, datert 2.2.2020 (oppsummert)

Arbeidsgruppen viser til sine tidligere tilbakemeldinger etter befaring 27.08.2018 med representanter fra Bamble kommune Vidar Jonskås, brev av 24.10.2019, informasjonsmøter på Halen gård og planforslag etter 1. gangs behandling.

De hevder at de som nærmeste naboer til planforslaget så langt ikke er blitt imøtekommet på noen områder, slik at de har sett behov av å etablere Vesteråsveien beboergruppe og innhente både reguleringsmessige og juridiske anbefalinger.

Det er 3 hovedområder som de har innsigelser til:

- Fortetning og fjerning av grønt belte mellom eksisterende og forslag til nye boliger
- Naturmiljø, rekreasjonsområder, friluftsliv og allmennhetens tilgang
- Konsekvensutredning ikke gjennomført

Fortetning og fjerning av grønt belte

Gruppen refererer til en gjeldende reguleringsplan fra 1964, med grønt belte regulert mot skogen og evt. kommende bebyggelse. De kommenterer at opparbeidingen av tomtene og plasseringen av husene er løst med denne forutsetning.

Naturmiljø, friluftsliv rekreasjonsområder og allmennhetens tilgang

De påpeker at området er attraktivt på grunn av nært og bra tilgang til natur og friluftsområder, i tillegg til naturmangfold. Området blir mye brukt av Stathelle befolkning som tur- og treningsaktiviteter og friluftsaktiviteter for barn og ungdom. Gruppen mener den omfattende utbyggingen vil føre til at et stort rekreasjonsområde på Stathelle forsvinner for alltid. De påpeker at det er viktig for folkehelsen, og at de grøntområdene vi har igjen bør bevares.

Gruppen påpeker at ved utbygging av boligfeltet i Vesteråsveien avvek kommunen fra krav om regulering og opparbeiding av lekeplasser med begrunnelse at feltet lå direkte tilknyttet regulert grønt belte og skogen. Slik foreslått av reguleringsplan for Bunestoppen nå foreligger er det ikke kompensert for dette.

Gruppen skriver at flytting av kyststien ikke er gunstig for noen parter. De mener området som kyststien er foreslått flyttet til er både lite tilgjengelig, vil komme i skyggen av evt. blokker og på ingen måte vil være kystnært. De mener en slik anlegning også vil kreve rydding av skogsområde, som er viktig for barns lek i uberørt natur. De mener det er viktig å gi Kyststien en god plassering. Gruppen ønsker videre en konsekvensutredning av sitt forslag til trase for kyststi.

Gruppen viser til oppstartsmøtet, og ønsker å få tilsendt veitegninger.

Gruppen mener at det med planen som nå foreligger legges opp til en rasering av et viktig skogsområde. De skriver at adkomstveg på nesten en km legger beslag på store arealer i det som er selve indrefiletet i området med flotte utsiktsforhold og viktige stisystemer som er mye i bruk. De mener barns interesser ikke er tatt hensyn til ved at stier bygges ned.

De påpeker at ved utbygging av Vesteråsveien slapp utbygger å anlegge lekeplass med begrunnelse at feltet lå med direkte tilgang til skogen. De mener dette ikke tas hensyn til i forslaget til reguleringsplan for Bunestoppen. I tillegg er en annen lekeplass i området nå solgt og plassen skal bebygges.

Konsekvensutredning

Gruppen mener det er merkelig at kommunen ikke har sett behov for en konsekvensutredning. De viser til Pbl § 4-2 hvor planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning. De mener virkningene på miljø og samfunn i dette tilfellet er oppfylt med god margin. De påpeker utfordringer i forbindelse med skole og trafiksikkerhet/veikryss, omregulering av fri- og grøntarealer, flytting av kyststi og fjerning av regulert grønt-friområde mot eksisterende eiendommer, og anser det som en selvfølge at det må utføres konsekvensutredning.

Oppsummert har beboergruppen følgende innstilling:

- A. Oppretthold grønt belte som i reguleringsplan av 29.2.64 som er forutsetningen fra kommunen ved kjøp av tomter og hus. (Se kapittel 2.1)

- B. Innarbeid Kyststien i det grønne beltet som en attraktiv kystnær tursti for alle generasjoner og fysiske forutsetninger. (Se kapittel 2.2)
- C. Konsekvensplan utarbeides. (se kapittel 2.3)
- D. Kommunen utarbeider detaljert reguleringsbestemmelse krav til utbygger(e) for å sikre et bra bomiljø for alle parter og å redusere potensiale for konflikter.

Beboergruppen kommer med følgende alternativer/løsninger til planforslaget;

- Prinsippskisse som forslag til endring av reguleringsplan (se vedlagt innspill fra beboergruppen).
- Alternativ plassering av boliger
- Ideskisse til alternativ plassering av terrasseblokker
- Ny trasé for kyststi
- Flere lekeplasser, jf. krav i arealdelen

Forslagsstillers kommentar:

- *Se merknad til Øverbø over. Det stemmer at område langs eksisterende bebyggelse er vist som et grønt belte i en eldre bebyggelsesplan. Det foreslås at byggegrense mot eksisterende boliger i Vesteråsveien økes til 10m for å kompensere for dette.*
- *Kyststien får en god plassering i et etablert skogs- og turmiljø, og det anses ikke som hensiktsmessig å flytte den mellom nye og gamle hus. Innspillene fra DNT (over) er tungtveiende ved eventuell justering av trasé for kyststien.*
- *Krav til lekeplass vil endres i planen i tråd med Fylkesmannens merknader. Nye lekeplasser vil ligge i forbindelse med grønne, offentlige tverrforbindelser, og beboere i Vesteråsveien vil få god tilgang til flere nye lekeplasser. Friarealet inne i eksisterende boligområde viderefører arealformål fra eldre plan etter innspill fra naboer.*
- *Spørsmål om planens skal konsekvensutredes sjekket opp mot forskriftens bestemmelser og avklart med Fylkeskommunen. Temaer naturmangfold, vannmiljø og kulturminner er spesielt utredet i planen.*
- *Justering av plangrense er ikke mulig uten vesentlige forsinkelser, nye utredninger og avklaringer politisk og regionalt. Løsningen anbefales ikke da den kan få større konsekvenser enn gjeldende planforslag for friluftsliv, landskap og naturmangfold.*
- *Tverrprofiler av boligområdet utarbeides og legges ut til høring sammen med planen.*
- *Ved beregning av boligtetthet, skal også arealer til vei, lekeplass og interne grønnstrukturer inngå. Arealet som er avsatt til bolig i arealdelen er på 60daa, og innenfor dette skal det etableres 120 boenheter.*

Administrasjonens kommentar:

- Området som er vist som grøntbelte var kun en tenkt utbygging og ble aldri vedtatt.
- Viser til forslagsstillers kommentar til kyststi, Bamble turlag tas med i arbeidet om endelig fastlegging/justering
- Det stilles vilkår om to nye småbarnslekeplasser innenfor området
- Viser til oppstartsmøte, kommunen har vurdert ut fra Pbl § 12-10 at det ikke er behov for konsekvensutredning, men at det er behov for utredning av visse temaer, blant annet naturmiljø og kulturminner
- Viser til forslagsstillers kommentar om foreslått løsning

- Tverrprofiler av terreng (terrengsnitt) har ikke vært en del av høringsdokumentene, men er lagt ved som vedlegg til saken
- Det stilles krav om høy boligtetthet innenfor bybåndet, jf. ATP Grenland og kommuneplanens arealdel, kan allikevel nevnes at boligformålet sør for veien i BKS2 endres til grønt

Uttalelse fra Mattilsynet, datert 6.2.2020 (oppsummert)

Mattilsynet uttaler at området skal tilknyttes offentlig VA anlegg, og at det er tilknyttet rekkefølgebestemmelser. Mattilsynet legger til grunn at det er dialog med kommunalt VA-anlegg i forhold til kapasitetsspørsmål når det gjelder å knytte til nye enheter. De skriver at det er bra at det ligger inne rekkefølgebestemmelser som sikrer en helhetlig plan for VA og samtidig sikrer at det er opparbeidet før det blir satt i gang bygging på tomtene. Mattilsynet minner til slutt om at alle gravearbeider, flytting av maskiner og flytting av jordmasser skal skje på en måte som ikke medfører spredning av planteskadegjørere, floghavre og svartlistede plantearter.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, e-post datert 7.2.2020 (oppsummert)

Fylkeskommunen påpeker at planforslaget er i vesentlig strid med regionale interesser, spesielt når det gjelder veg- og kryssutforming mot Fv. 352 Sundbyveien. De vil i sin uttalelse fremme innsigelse til planforslaget, og denne uttalelsen må behandles politisk i Vestfold og Telemark fylkeskommune. De ber om skriftlig tilbakemelding på utsettelse og vil gjerne ha et møte med Bamble kommune for å drøfte endringer i planen, og ber om at kommunen tar kontakt for å avtale møtetid.

Forslagsstillers kommentar:

Det har vært dialog med TVFK, og kryss er omprosjektert etter fylkeskommunens merknader. Oppdatert planforslag foreligger.

Administrasjonens kommentar:

Fylkeskommunen godtok ikke opprinnelig kryssløsning som lå ute på høring, og varslet mulig innsigelse. Krysset har i ettertid blitt omprosjektert og fylkeskommunen har godtatt kryssløsningen i skriv av 23.4.2020.

Rødt datert 9.2.2020 (oppsummert)

Rødt ønsker innarbeidet følgende endringer:

Adkomst til boligområdet reguleres med en ny kjørevei og enkeltsidig fortau, *ikke* med avkjørsel fra Sundbyveien. *Det utarbeides en ny løsning med avkjørsel og kjørevei fra området ved nåværende brannstasjon og inn til boligområdet. Krysset ved nåværende brannstasjon vurderes utvidet for å få plass til økt trafikkmengde fra boligfeltet og brannbiler.*

Dokumentnr.: 16/00767-66 side 3 av 36 Nord i planområdet reguleres det inn tjenesteyting (rød), nærmeredefinert til skole, uteoppholdsareal for skole, barnehage eller omsorgsboliger. Eksisterende parkeringsplass for skolen reguleres til parkering. Sør for krysset i Sundbyveien reguleres *det ikke* plass til annen tjenesteyting – brannstasjon (rød). *Brannstasjon reguleres inn der nåværende brannstasjon ligger på Eik næringsområde og det foretas en*

totalvurdering i forholdet til om nåværende avfallsdeponering må flyttes for å gi plass til ny brannstasjon, eller om der er tilstrekkelig arealer til ny brannstasjon og behov for arealer til å utvide avfallsdeponeringsområdet.

Øvrig areal innenfor planområdet reguleres til friområde eller til annet grønnstrukturformål som turveg og lysløype. Hensynssoner i planen er høyspentanlegg for nedgravde høyspentledninger, friskt, samt bevaring naturmiljø rett nord for Synken.

For boligdelen mener Rødt Bamble at Bamble kommune skal regulerer inn rimelige boliger i kommunal regi på Bunestoppen. Disse boligene skal være etter "Falkåsen-modellen".

Forslagsstillers kommentar:

Kommentarer: En utvidelse av planområdet vil føre til vesentlige forsinkelser av reguleringsplanen. Dersom det i tillegg skal gjøres nytt skisseprosjekt for brannstasjon og avklaringer rundt flytting av gjenvinningsstasjonen, vil det trolig ta 1-1 ½ år før planen er klar til ny behandling. Hvis det er et ønske å regulere området på Eik, anbefales det at det opprettes en egen reguleringssak på dette.

En adkomstvei for boligområdet i sør har allerede vært vurdert og prosjektert i plansaken, med den konklusjonen at traseen ikke er egnet til formålet. Det henvises til planbeskrivelsen. Det er ikke lov hjemmel til å regulere pris på eiendommer eller boliger gjennom en reguleringsplan. Dette kan eventuelt styres gjennom en klausul ved salg av eiendommer. Bestemmelsene setter krav til variert boligsammensetning for leilighetsbygg,

Administrasjonens kommentar:

Adkomstveien har vært grundig vurdert i planprosessen, inkludert alternative adkomstveier. Regulering av Eik må eventuelt tas som en egen sak. Administrasjonen viser til egen politisk sak om alternativer til lokalisering av brannstasjonen. Reguleringsplanen tar ikke stilling til utbyggingskostnader eller boligpriser. Det kan imidlertid nevnes at reguleringsplanen legger opp til en variert boligtype, dermed er det sannsynlig at det også blir en variasjon i boligpriser, og boliger som også eldre og enslige kan ha råd til.

Ketil Svinning e-post til Hallgeir Kjeldal og Torstein Dahl, datert 11.2.2020 (oppsummert)

Svinning stiller spørsmål om hvorvidt mulighetsstudiet om ny brannstasjon burde vært sendt berørte i utbyggingen i Bunestoppen og diskusjon omkring plassering av brannstasjon. Svinning refererer til PD hvor brannsjefen har kommentert mulighetsstudiet. Svinning mener Arkitekt Ola Roald burde presentert studiet på det åpne møtet 6. januar. Han sier videre at han ikke føler seg helt trygg på saksbehandlingen.

Forslagsstillers kommentar:

Valg av plassering for ny brannstasjon behandles ikke i denne plansaken, men den åpner for muligheten for å plassere den her. Plassering av brannstasjon behandles i en egen politisk sak.

Administrasjonens kommentar:

Mulighetsstudiet er et internt dokument og er ikke en del av høringsdokumentene. Alternativer til plassering av brannstasjon er en egen sak, reguleringsplanen har bestemmelser som tilsier at brannstasjonen kan lokaliseres i o_BAT.

Jan August Bolstad datert 11.2.2020 (oppsummert)

Bolstad mener formålet til planen er for ambisiøs og foreslår følgende:
Planen skal ivareta friområder og legge til rette for rekreasjon og friluftsliv.

Dersom BOP1-2 blir realisert påpeker Bolstad at det vil bli økt trafikk på veien og vil bidra til en allerede stor trafikk. Han kommenterer at det vil bli utrykninger fra brannstasjonen i tillegg. Bolstad ønsker en uttalelse fra veimyndighetene, og spør om det generelt er akseptabelt å presentere en detaljregulering med så store områder som BOP1-2 hvor bebyggelse ikke er antydnet. Bolstad ønsker blått alternativ for vei, og ønsker i den forbindelse en analyse av blått alternativ sammenlignet med foreslått trase. Han skriver at det foreslåtte alternativet deler friområdet i to nord-syd og at det her finnes mye dyreliv. Han skriver til slutt at det eksisterer en steingard i BOP1 som er resultatet av et ryddet jordstykke som har jordsmonn av beste sort og at denne bør bestå.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget regulerer tjenesteyting i tråd med kommuneplanens arealdel for å dekke det arealbehovet kommunen har til sine tjenester.

- *Ettersom det ikke foreligger noen utbyggingsplaner for BOP1-2, er utnyttingsgraden satt lavt. Dermed er det ikke mulig å bygge større anlegg, med mindre det utarbeides en ny reguleringsplan som nettopp vurderer konsekvenser for trafikk og omgivelser.*
- *Veitrasé fra syd er vanskelig å realisere, og har potensielt større konsekvenser for naturmangfold og kulturminner enn gjeldende forslag. Alternativet er vurdert og prosjektert, men ikke egnet.*
- *Forhold til naturmangfold er vurdert i planen og i egen fagrapport. BOP1 er regulert til tjenesteyting (skole), og kan fint brukes av skolen som et supplement til deres uteareal.*

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen vurderer at planforslaget ivaretar friområder og legger til rette for rekreasjon og friluftsliv. Planforslaget inneholder bl.a. en omlagt kyststi, en omlagt lysløype og store grøntområder. I tillegg er det vist flere stier i forbindelse med boligområdene.
- Administrasjonen foreslår et utnyttingsgrad på 25 % av tomtas areal i BOP1 og BOP2.
- Det er gjennom planprosessen vurdert alternative veitraseer, men disse har ikke vært egnet. Administrasjonen vurderer regulert løsning som den beste.
- Det foreligger egne utredninger for naturmangfold. Skolen kan bruke BOP1 som sitt uteområde

Statens Vegvesen, datert 12.2.2020 (oppsummert)

Statens Vegvesen skriver at fylkeskommunen har overtatt ansvaret for fylkesvegene fra 2020, og at dette innebærer at Statens Vegvesen i utgangspunktet kun skal ha ansvaret for riksvegnettet. I tillegg skriver Vegvesenet at de har et ansvar for å påse at rikspolitiske retningslinjer blir fulgt. De har også et sektoransvar, som bl.a. innebærer ansvar for trafikksikkerhet. Vegvesenet har ut fra dette ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Bamble MDG, datert 13.2.2020 (oppsummert)

Bernt Inge Møller skriver på vegne av Bamble MDG at kommunen trenger flere arbeidsplasser, ikke flere boliger. Det er ikke slik at dersom man bare bygger boliger vil flere flytte til kommunen. Det er etter det de kjenner til ikke noe som tyder på at antallet av den type arbeidsplasser det her måtte være tale om vil øke i fremtiden.

Møller skriver at det heller ikke er forelagt noe overslag over hva boligene vil koste når de står ferdig slik at dette prosjektet kan gå under begrepet «sosial boligbygging». De mener det er nok eneboliger i kommunen, og forstår ikke hvorfor kommunen skal bidra til å bygge enda flere. Møller påpeker at det heller ikke er framlagt en kalkyle så langt de har registrert som forteller hvordan salg av tomtene vil påvirke kommuneøkonomien. Han mener det er mange andre boligprosjekter på gang i kommunen, og at en ikke bare kan bygge og bygge.

Bamble MDG mener at prosjektet må vurderes opp mot det de har poengtert i sitt innspill før endelig avgjørelse om igangsetting tas. De foreslår at prosjektet utsettes inntil alle sider er vurdert.

Administrasjonens kommentar:

Reguleringsarbeidet tar ikke stilling til kostnader ved utbygging eller endelige boligpriser. Reguleringsplanen forholder seg til arealdelen som har avsatt området til framtidig bolig/offentlig eller privat tjenesteyting. Planarbeidet følger føringene i arealdelen og ATP Grenland om fortetting i bybåndet.

Barnetalsperson Camilla Kristine Tangen, datert 13.2.20 (oppsummert)

Tangen skriver at barnetråkkregistrering ble gjennomført på Stathelle barneskole april 2018, før brannstasjon var med i planforslaget. Det framkommer av barnetråkkregistreringen at det er lekeområder og turstier i det planlagte utbyggingsområde for ny brannstasjon. Hun mener barn og unge ikke har vært aktivt medvirkende i prosessen etter endring og inkludering av ny brannstasjon.

Tangen påpeker at området som er berørt er nærmeste nabo til flere skoler, og er et hyppig brukt friluftsområde for mange idrettslag og foreninger med barn og unge som en stor brukergruppe. En utbygging her vil ha stor betydning for nærmiljøet til mange barn og unge. Hun mener det er viktig at hensynet til barn og unge skal veie tungt i saken og at det legges il rette for aktiv medvirkning. Barna selv bør få uttale seg. Elevråd og ungdomsråd bør tas med på råd. Hun viser til plan- og bygningsloven som pålegger alle som driver med planlegging og byggesaksbehandling ansvar for å sikre medvirkning fra barn og unge. Hun stiller spørsmål om hvorvidt dette er gjort og om barns beste er lagt til grunn i denne behandlingen.

Forslagsstillers kommentar:

Barnetråkkregistreringen viser hvor barn leker i dag, og ville ikke endret seg etter at brannstasjon ble aktuelt. Det var derfor ikke nødvendig med en ny kartlegging. Det er noe fri lek knyttet til dagens lysløype. Når brannstasjonen etableres, skal lysløypa flyttes også. Leken assosiert med turstien vil trolig følge den nye traseen, ettersom leken ikke er spedsesifikk, men knytter seg til stien og til avstand fra skolen. Elevråd, FAU og rektor har ved tre anledning fått brev om planene, og har uttalt seg i saken. Vi har hatt to møter med barnetalsperson, hvor ett var et særmøte for å avklare hvordan barna skulle bli tilstrekkelig hørt i prosessen. Konklusjonen fra møtet var at elevrådet og skolene skulle få et nytt brev med utvidet uttalelsesfrist. Dette ble gjort. Barn og unge er hørt

i saken, og forhold som berører barn og unge er beskrevet i planbeskrivelsen. I dette tilfellet har vi ikke kunnet imøtekomme alle merknader fra barn og unge, men deres interesser skal være ivarettatt, og deres stemmer er hørt.

Administrasjonens kommentar:

Barnetalspersonen har blitt involvert i prosessen, i tillegg til rektor ved Stathelle barneskole og FAU. Det er gjort mange undersøkelser i planprosessen knyttet til barn og unges lek. I tillegg er det holdt flere møter. Administrasjonen vurderer at barn og unges interesser er ivarettatt i planprosessen. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar og til utredninger i planbeskrivelsen.

Eldrerådet, datert 13.2.2020 (oppsummert)

Eldrerådet skriver at kommunen må sørge for tilpassede boliger for eldre i dette området, samt boliger til en pris som sørger for at yngre kan komme inn på boligmarkedet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennom plankart og bestemmelser sikret en variert boligtypologi og leilighetsstørrelse i området. Reguleringsplanen kan ikke sette bestemmelser om kostnad på boliger, eller hvem som skal bo i området. Kommunen kan styre boligsosial utvikling gjennom avtaler/klausuler ved salg av eiendom.

Administrasjonens kommentar:

Planen legger opp til en variert boligtype. Planen tar ikke stilling til kostnader eller priser, men med en variert boligtype er det sannsynlig at det også blir en bred variasjon i priser, og at det dermed blir boliger for en rekke brukergrupper, inkludert eldre og enslige.

Karl H. Nilssen, datert 13.2.2020 (oppsummert)

Karl skriver i sitt innspill at de er blitt kjent med at det foreligger en rapport utarbeidet av samme firma etter oppdrag fra Bamble kommune datert 31.10.19. Nilssen fikk inntrykk av at rapporten ikke forelå da den bare ble nevnt i en bisetning under møtet. Han reagerer på at ikke rapporten ble presentert på informasjonsmøtet sammen med presentasjonen av reguleringsplanen for Bunestoppen. Han forlanger at alle forhold belyses og at ikke viktige dokumenter holdes hemmelig.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar: vil dette avgjøres i en egen politisk sak. Plasseringsalternativer for brannstasjon blir ikke vurdert i denne reguleringsplanen.

Administrasjonens kommentar:

Alternativer til lokalisering av brannstasjon er en egen politisk sak. Reguleringsplanen hjemler en mulig plassering av brannstasjon i o_BOP.

Stathelle barneskole, datert 10.2.2020 (oppsummert)

De skriver at skolens eneste uberørte naturområde ligger mot sør, med rik flora og fauna og lekemuligheter. Området brukes til undervisning, uteskole og treningsøker og til frilek på SFO. Det har over tiår holdt seg godt i motsetning til skolegården. De mener reguleringsplanen med utvida kryss og ny boligvei tvers gjennom området, brannstasjon og ny opparbeidelse av lysløype, gangsti og kyststi vil rasere dette området og bruksverdien for skolen vil synke betraktelig. Denne kan ikke kompenseres da det ikke finnes naturområde i

nærheten som kan erstatte det. De ønsker å beholde friområdet urørt, da det er viktig for lek og læring og fysisk aktivitet. Småskoletrinnet er spesielt avhengig av å beholde området i læringssammenheng.

Administrasjonens kommentar:

Det er tatt stilling til skolens områder, og uteområder, i planprosessen. Utvidelse av planområdet til å dekke brannstasjon i vest (o_BAT) gjorde at andre deler av planområdet ble gjort tilgjengelig for allmennheten, det gjelder blant annet et større grøntområde sør for veien. I tillegg er området nærmest skolen avsatt til grøntområde/blågrønn struktur, disse områdene er tilgjengelige for skolen. Det er heller ingen foreløpige utbyggingsplaner for BOP1, så dette området er også tilgjengelig for skolen.

Elevrådet på Stathelle barneskole, datert 13.2.2020 (oppsummert)

Elevrådet reagerer på at adkomstveien til det nye boligfeltet legges gjennom og dele skolens uteområde og deler av lekeområde. De mener en ny vei vil skape en mer utrygg skolevei for mange elever, at eleven ikke vil bruke skogen lengre, at det er utrygt å leke der hvor det er trygt i dag, det vil bli økt trafikk og mer støy rundt skolen, det vil bli mer forurensning rundt skolens lekeområder, veien vil ødelegge naturen rundt skolen og ødelegge dyrelivet rundt skolen som i dag består av et yrende dyre- og fugleliv. Elevrådet har gjennomført en demonstrasjon i området hvor vegen er tegnet inn og hvor slagordet var nei til vei.

Forslagsstillers kommentar:

Etablering av veien er nødvendig for å etablere boligområdet. Det har vært sett på andre alternativer, med konklusjon om at foreslått veitrasé er det beste alternativet. Bildet er noe mer nyansert enn det bildet elevene har fått gjennom spørsmålet til spørreundersøkelsen. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen, men oppsummeres her:

- *Skoleveien skal være trygg også med det nye planforslaget. Barna kan fortsatt bruke skogsstier for å komme til skolen, eller de kan bruke fortauet langs den nye kjøreveien. Det er satt krav til fartsreducerende tiltak som fartshumper i bestemmelsene.*
- *Elevene og barna vil helt klart fortsette å bruke skogen. Det er et stort skogsareal nærmest skolen som ikke blir bebygget, og som reguleres til tjenesteyting (skole). Planforslaget er revidert etter innspill fra Fylkeskommunen, og i nytt forslag går det en turveg/lysløype i bru over kjøreveien. Stigningen på denne følger det naturlige terrenget, og vil være en bred, sikker og naturlig forbindelse mellom skogsområdene nord og sør for veien.*
- *Skogsområdet som ligger nærmest skolen, og hvor SFO leker, vil nå ligge i nærheten av en kjørevei. Deler av denne veien må sikres med gjerder, ettersom kjøreveien må senkes ned i terrenget under gangbrua. For annet skogsareal må skolen vurdere om gjerder er et nødvendig sikringstiltak.*
- *Det er i dag stor støybelastning og fra Sundbyveien. Med lav hastighet vil veien generere lite ny støy til området. Gul sone vil følge den nye adkomstveien i et 10m bredt belte på hver side av veien. Det anses som lite hensiktsmessig å skjerme dette smale beltet med voll eller skjerm langs veien, da det samlede arealet utenfor gul støysone er relativt stort. I tillegg vurderes det som mer inngripende for tilgangen til skogen å sette opp støyskjerm langs veien.*
- *Der hvor det er planlagt vei, og i anleggsfasen må trærne hugges. For å hindre for store konsekvenser for natur som grenser opp mot veiarealet, stilles det krav til miljøprogram og krav til tilbakestilling av berørt naturareal. Det betyr at så lite natur som mulig skal påvirkes av den nye veien.*

- *Den nye veien vil i hovedsak følge terrenget, og vil ikke danne noen barriere for dyrelivet. Det er gode forutsetninger for at eksisterende dyreliv skal fortsette å trives i skogsområdet.*

Administrasjonens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar om sikring av skolevei, støy og bevaring av natur og dyreliv. Administrasjonen vurderer at disse punktene er grundig vurdert og utredet i planforslaget, og at planforslaget tilfredsstiller barn og unges interesser, blant annet med trygg skolevei og lekearealer.

Eva Nodeland og Ketil Svinning, datert 12.2.2020 (oppsummert)

De poengterer at har kommet med tidligere uttalelse til varsel om oppstart av regulering. I brev av 15.3.2017 skriver de blant annet at utbygging ved Bunestoppen vil ødelegge grønne nærområder ved siden av Stathelle barneskole, som er mye benyttet til lek. Skolen benytter nærområdene til undervisning. De poengterte i det forrige brevet at friluftsområdet med lysløyper og stier for turgåing hele året blir rammet av utbyggingene. De har også tidligere poengtert at en brannstasjon vil virke forstyrrende inn på skolen med sirenebruk og utrykninger. Det vil også bli trafikale problemer på en vei der det allerede er stor trafikk.

Nodeland og Svinning fikk i orienteringsmøte den 6.1.20 inntrykk av politikerne at det fantes et annet alternativ til plassering av brannstasjonen, selv om det forelå tegninger av plassering. De ønsker at en brannstasjon skal ligge på Eik, at den eksisterende ombygges, eller at det bygges en ny brannstasjon.

Nodeland og Svinning reagerer på at rapporten for alternativer av lokalisering av brannstasjon ikke ble presentert på informasjonsmøtet, samtidig som brannsjefen i PD konkluderer med at den beste plasseringen er i Grasmrybakken. De påpeker at plasseringen enda ikke er behandlet i Bamble kommunestyre, og at alternativet der gjenvinningsanlegget flyttes ikke er vurdert i rapporten.

Nodeland og Svinning mener hele prosjektet med utbygging av Bunestoppen og plassering av brannstasjon bør utsettes og vurderes på nytt, med en mer uavhengig ledelse og kanskje med nye konsulenter. De skriver at det virker som at teknisk etat bevisst har gjort informasjon mindre tilgjengelig for allmuen eller de berørte.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentarene er svart ut i tidligere merknader.

Administrasjonens kommentar:

- Noe av det som i dag er natur (grøntareal) i nærheten av skolen forsvinner til vei. Dette er dessverre ikke til å unngå ved utbygging av et område. Planforslaget sikrer allikevel store grønntarealer. Eksisterende lysløype vil bli lagt om, den vil ikke forsvinne. Det samme gjelder kyststien. Planforslaget regulerer også flere stier i de nye boligområdene.
- Brannstasjonen vil ikke ha utrykning før bilen har nådd fylkesveien, dette gjelder både sirenebruk og fart. Administrasjonen vurderer at det er mulig å ha brannstasjon i området og samtidig sikre en trygg skolevei for barn.
- Kryssløsningen har vært igjennom flere runder med Fylkeskommunen som har godkjent den nye løsningen (T-kryss). Krysset skal være dimensjonert for økt trafikk både i forbindelse med utrykning og nytt boligområde.

- Alternativer til brannstasjon har vært en egen politisk sak. Det tas ikke stilling til alternativer i denne reguleringsprosessen. Det er regulert inn et område med tilhørende bestemmelser langs Sundbyveien (o_BAT) hvor brannstasjonen er planlagt lokalisert.
- Rapporten som ligger i arkivsystemet er intern, alternativer for plassering, herunder Eik, tas ikke stilling til i denne planprosessen
- Nye runder med alternativer for plassering er ikke aktuelt da det vil forsinke brannstasjonen og det haster med regulering for bygging av ny brannstasjon

Stathelle Barneskole FAU, datert 13.2.2020 (oppsummert)

FAU er kritiske til veiløsningene. FAU er sterkt imot etablering av brannstasjon slik det er planlagt, med et felles kryss som skal benyttes for utrykningskjøretøy, boligområdet og skolen. FAU reagerer på at Bamble kommune reduserer friarealer som ligger nærmest folk flest.

FAU reagerer på at erstatningsarealet til det arealet som går bort til vei ikke er egnet. Det er allerede tilgjengelig for skolen, men lite brukt pga. terreng.

FAU påpeker at fortau langs veien inn til boligfeltet er positivt, men reagerer på den nye gang og sykkelstien på østsiden av Sundbyveien med to gangfelt for krysning av vei. De påpeker at den først vil krysse innkjøringen til foreslått brannstasjon, for deretter å krysse over bilveien inn til nytt boligfelt. De mener det er et mindre egnet tiltak for å bedre trafiksikkerheten for de som skal krysse veien.

FAU skriver at utbygging av eksisterende kryss mot Sundbyveien må involvere god fletting av trafikk fra eksisterende parkeringsplass og trafikk på ny vei. De mener det vil bli utfordringer på vinterstid da parkeringen vil få vikeplikt for trafikk fra boligfeltet, og det er helling på parkeringen.

FAU støtter ikke ny brannstasjon langs Sundbyveien. De mener det ikke er lurt å legge ny brannstasjon midt i «en skråning», med påfølgende omlegging av lysløyper, reduksjon av friarealer, bråk i nærhet av etablert boligområde og en utfordrende løsning med påkjøring til vei. De mener det er mer fornuftig å benytte eksisterende næringsområder på Eik, eller i nærhet til ny E18 på Rugtvedt.

FAU forventer prosjektering og planlegging av eget felt for utrykning i krysset mot Sundbyveien, dersom brannstasjonen her blir realisert.

FAU påpeker at bredde på ny lysløype trasé kan påvirke erstatningsarealet som skolen fikk tiltenkt. De lurer på hvilken bredde den nye traseen til kyststien vil få.

Forslagsstillers kommentar:

Krysset omprosjekteres etter innspill fra FK. Ny trafikkløsning fører til en deling fra X-kryss til to T-kryss. Dette vil gi en mer oversiktlig trafikksituasjon for kjørende. Lysløypa vil da etableres som en bru i stedet for en kulvert, hvor trasé for lysløype i stor grad følger naturlig terreng. Denne broen vil også være et godt egnet krysningsspunkt for barna som bruker skogen som skolevei.

FAU stiller spørsmålstegn ved etablering av GS-vei langs fylkesveien. Et alternativ kan være å fjerne GS-veien, da det ikke er umiddelbart behov for en GS-vei her, og at behovet er godt dekket med en GS-vei på den andre siden av fylkesveien. Da unngår en samtidig

problematikken med kryssing av veibanen for å komme til skolen. GS-veien ligger inne som trasé i kommuneplanens arealdel.

Lekeareal ved skolen: ny kjørevei og trasé for lysløype vil ligge inntil lekeområdene for barna. I kartlegging av barns lekeområder og på befaring kom det tydelig fram at dette arealet er mye brukt av SFO, og det er også bakgrunnen for at dette arealet er regulert til skole/lek. FAU og skolen mener at dette arealet likevel ikke er i bruk da det er for kupert. Forslagstiller forholder seg til den informasjonen som kom fra barna, og har regulert deres lekearealer. Arealene er ikke en erstatning for beslaglagt uteareal, de er en juridisk regulering av dagens bruk.

Med etablering av ny bro for lysløype vil det bli en direkte adkomst fra barnas lekeområder til resten av friområdet. Lysløypen vil ikke være bredere, eller ha andre konsekvenser for utearealene enn det dagens lysløype har i dag, og bruken vil være forenelig med skogslek og turgåing.

Brannstasjon: spørsmål om plasseringsalternativer for brannstasjon etablering av brannstasjon tas ikke i denne plansaken. Trafikkanalyse og forventet mengde av utrykningskjøretøy tilsier at det ikke er nødvendig med eget felt for utrykningskjøretøy i krysset. Det vises til brannsjefens uttalelse om hvordan en utrykning vil arte seg.

Vei: dette er beskrevet i planbeskrivelsen. I tillegg det som kommer fram i beskrivelsen, må ny kjørevei betjene områdene for fremtidig utbygging regulert til tjenesteyting nord i planområdet. En adkomst fra sør er ikke hensiktsmessig for dette.

Administrasjonens kommentar:

- Krysset slikt det var regulert i høringsforslaget ble ikke godkjent av Fylkeskommunen. De varslet mulig innsigelse til plan. Krysset har siden blitt omprosjektert, og Fylkeskommunen har godkjent den nye løsningen. Lysløypa er lagt i bru over veien, og kan også brukes som skolevei for barn.
- Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar for lekeareal ved skolen. Planforslaget ivaretar mye grøntareal. Ved skolen er det regulert inn blågrønnstruktur, i tillegg er det store grøntområder sør for veien, med trygg adkomst for barna via bru. Det er ikke planlagt hva som skal bygges på de offentlige områdene BOP1 og BOP2, så disse er også tilgjengelig for lek.
- Alternativer for lokalisering av brannstasjon er ikke en del av reguleringsprosessen. Planen regulerer offentlig område langs Sundbyveien, med bestemmelser som åpner for brannstasjon her. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar om utrykning.
- Det har vært vurdert mange adkomstløsninger gjennom planprosessen, den veiløsningen som nå foreligger er den som er mest hensiktsmessig

Innspill fra framtidige naboer, datert 13.2.2020 (oppsummert)

Beboerne er kritiske til, og har en rekke spørsmål til vei- og kryssløsning, fortau, gangvei, parkering, blågrønn sone, flermannsboliger i sør, ivaretagelse av postveien og blågrønn sone, og bevaring av Eva-Livs plass. De ønsker å skrinlegge bebyggelsen i søndre del av planområdet, og ha færre boenheter i det resterende området (fra 120 til 90-100). De er negative til plasseringen av brannstasjonen. De ønsker i stedet brannstasjon på Eik eller Rugtvedt i nærheten av E18. I tillegg stiller de spørsmål til trafiksikkerhet i krysset. De vil ha et grøntbelte (og økt byggegrense) mellom ny og eksisterende bebyggelse, i tillegg til mellom ny bebyggelse og friareal. Til slutt stiller de spørsmål til bevaring av postveien og Eva Livs Plass. De er opptatt av at blågrønn sone blir beskyttet og ikke nedbygd.

Hele høringsinnspillet er vedlagt saken.

Postveien:

Naboene har en del spørsmål til planforslaget. De spør blant annet om ivaretagelsen av postveien som kulturminne, denne veien er også mye brukt av nærmiljøet som skolevei m.m. De kommenterer at det er lite igjen av Postveien i dag, og frykter at boligene helt i sør kommer så tett på Postveien at rekreasjonsverdien forringes.

Naboene har spørsmål til byggegrense, om det er 4 m fra friareal, støttemurer eller for bebyggelse/hus. De ønsker ikke tomtegrenser for nær friområder, og at det kan medføre planting av hekker osv., og vil forringe verdien av Postveien. De lurer bl.a. på hvor stor avstanden blir fra Postveien til nye tomtegrenser. De ønsker tomtegrense langt fra Postveien, og at boliger trekkes mot øst på tomtene.

Blågrønn sone:

Beboerne har spørsmål til blågrønn sone der vei krysser, og om arealet vil bli bygd ned pga. fyllinger. De mener det er for mye med 120 boenheter, da disse kan påvirke blågrønn sone der terrenget er utfordrende. Beboerne mener en bør gå tilbake til 90-100 boliger, slik det var oppgitt tidlig i planleggingen. I tillegg ønsker beboerne at det ikke blir boliger i sør, slik at arealkravet til boligene blir tilfredsstilt, selv om det er færre boliger (90-100 i stedet for 120). De påpeker at bebyggelse i BKS2 og BKS3 vil få høy vegetasjon mot øst i blågrønn sone. Flermannsboliger sør i reguleringsområdet BKS2 og BKS3

Beboerne stiller spørsmål til parkering her, og hvordan dette vil bli løst. De lurer på om det vil bli parkering under, og hvordan det vil påvirke høyden på hus. Beboerne reagerer på at parkering ikke er vist på hovedplan for veg.

BLK1 (parkering)

Beboerne spør om det vil komme fortau for veistykket sør for snuplassen ved BLK1, og om veien vil bli bredere. Det er ikke tegnet inn fortau i dag.

Eva Livs plass

Beboerne påpeker at Eva Livs plass er mye brukt, og frykter forringelse ved å få hus rett på andre siden av Postveien. De mener skogen i dette området mot øst, som i dag er med på å skjerme, hvis forsvinne og hager og hus vil være synlige fra plassen. De spør om utbyggingen i sør er vurdert med tanke på forringelse av verdien av Eva Livs plass.

Beboerne henstiller til at utbyggingsområdet lengst i sør skrinlegges med begrunnelse i at det vil forringe barn og unges daglige rekreasjonsplasser og veier, og at denne delen av nytt felt deler et lite skogsområde som er begrenset av hensynssoner både mot nord og sørøst. De er bekymret for at tegningene som nå er presentert ikke viser den fulle utbyggingen som potensielt vil følge denne delen av et nytt boligfelt.

Brannstasjon:

Beboerne har en del spørsmål til kostnader ved ny brannstasjon, og hva eksisterende brannstasjon skal bli brukt til. De påpeker også at responstiden vil bli lenger for en ny

brannstasjon vs. eksisterende brannstasjon. Beboerne påpeker store ekstra kostnader ved flytting av lysløype, i tillegg til at ny lysløype vil kreve stor plass i et område som i dag er uberørt. De spør hvorfor ikke gjenvinningsstasjonen på Eik kan flyttes, og evt. andre interessenter slik at dette området i stedet kan tas i bruk.

Kryssløsning Sundbyveien – Bunestoppen – Stathelle barneskole – ny brannstasjon

Beboerne kommenterer sikkerheten på veien i dag, og er skeptiske til trafikksikkerheten til det nye krysset. De påpeker blant annet høy fartsgrense på veien i dag, det er til tider glatt vinterstid og det er en skarp sving.

Beboerne påpeker at det kun er illustrert en trafikkøy på ny tilkomstvei. De skriver at det per i dag er trangt og svært ubehagelig ved innkjøring fra nord mot skolen med trafikk passerende på begge sider av bilen i 70 km/t. De spør om det også er planlagt trafikkøy på Sundbyveien.

Beboerne mener krysset er et risikomoment, med utenlandske trailere, samtidig med skoleslutt og skolebuss. De påpeker at krysses ligger i en sving, i 70 sone og i bakke. De mener fartsgrense på stedet må tas opp med Vegvesenet, og minner om at Bamble kommune er en trafikksikker kommune. De spør videre hvorfor det ikke er 50 km/t forbi Stathelle barneskole, slik det er forbi Langesund barneskole. Beboerne påpeker at det i dag ofte er skumle situasjoner vinterstid når man kjører av fra Sundbyveien, fra sør, til skolens parkeringsplass på grunn av høy hastighet på Sundbyveien. De har utfordringer ved dagens kryss på vinterstid pga. skarp sving og det er til tider svært glatt.

Beboerne mener i tillegg at nytt kryss med fire armer kommer svært nær Sundbyveien, med til tider mye trafikk, slik at biler fra Bunestoppen sperrer veien for de som skal til skolens parkeringsplass. De mener det vil føre til at kø forplanter seg ut i Sundbyveien som medfører dårligere sikt for trafikk som skal ut på Sundbyveien samt mulig opphopning utenfor avkjøringsfelt og inn på vei med 70 sone, med økt risiko for ulykker.

Beboerne påpeker at det er planlagt ny gang- og sykkelvei mellom Sundbyveien og brannstasjon, med kryssing av myke trafikanter først over stikkvei til brannstasjon og så over ny tilkomstveien til skolen. Det vil i realiteten bli to kryss hvor mye skjer, og de er bekymret for sikkerheten til barn og unge som vil krysse veien.

Beboerne mener det er positivt at det er planlagt undergang under ny adkomstvei mellom skolen og skogen, men frykter at barn ikke vil bruke undergangen da de ofte tar raskest mulig vei. I tillegg mener de at det kan bli ubehagelige trefninger mellom de som bruker lysløypa og gående. De spør kryssingene fra myke trafikanter og mulige ulykker er tatt med i risikovurderingen.

De vil vite hvorfor det er planlagt ny gang- og sykkelvei langs østsiden av Sundbyveien hvor det ikke er bebyggelse da det allerede er eksisterende gang- og sykkelvei på vestsiden.

Beboerne spør om utbyggingen av Grasmyr er tatt med i beregningen av trafikkmengde, om Statens Vegvesen har tatt en stilling til dette og om det er gjort en trafikkanalyse for totalen

Administrasjonens kommentar:

- Postveien: Administrasjonen foreslår å gjøre den nedre delen av BKS2 grønn, for ivaretagelse av Postveien. Samtidig økes utnytting for området til 40 % BYA pga. reduksjonen. Administrasjonen foreslår samtidig å gjøre om alt det gule innenfor

høyspenten til grønt, samtidig som man oppretter en byggegrense på 4 m til boligområdet BKS2

- Blågrønn sone: Det stilles krav til utnyttning i bybåndet, dette må være minst 2 per daa, jf. ATP Grenland og kommuneplanens arealdel. Boligformålet sør for veien i BKS2 gjøres om til grøntareal, på den måten beskyttes også deler av den blågrønne strukturen. Mindre areal i BKS2 gjør at BYA økes til 40 %. Beboerne stiller i tillegg spørsmål om parkering i BKS2 og 3 mot blågrønn sone. Administrasjonen viser til bestemmelsene for området. Detaljprosjektering skjer i forbindelse med byggesak.
- BLK1: Veien er regulert slik den skal bygges
- Eva Livs Plass: Plassen vil ikke bli påvirket av utbygging. Noe hogging vil nødvendig skje i forbindelse med nye boligområder, men skog i de grønne områdene vil bli bevart.
- Brannstasjon: Planen tar ikke stilling til eksisterende brannstasjon og hva den skal brukes til. Responstiden til ny stasjon er vurdert. Det er flere argumenter for hvorfor plassering av brannstasjon er mest hensiktsmessig langs Sundbyveien, slik denne planen legger opp til. Se for øvrig egen sak for vurdering av alternativer til lokalisering. Planprosessen forholder seg ikke til kostnader ved omlegging av lysløype pga. ny brannstasjon.
- Kryssløsning: Kryssløsningen som foreligger i høringsforslaget ble ikke godkjent i uttalelse fra Fylkeskommunen, som samtidig varslet mulig innsigelse. Kryssløsningen ble bearbeidet fra et X-kryss som vist i høringsforslaget til et T-kryss. Den nye løsningen ble godkjent av Fylkeskommunen i skriv datert 23.4.2020. Det er regulert gang- og sykkelvei på østsiden av veien da dette ligger inne i arealdelen. Det er prosjektert en bru i stedet for en kulvert som en konsekvens av omlegging av lysløypa. Denne vil gjøre kryssing trygg for barn.

Øvre-Eik Korsalen velforening, datert 14.2.2020 (oppsummert)

2.4 Kulturminner

Velforeningen påpeker at postveien er et kulturminne og ønsker ikke bebyggelse, murer, hekker m.m. tett opp mot postveien.

3.1 Bebyggelse og anlegg

De ønsker ikke så mange som 120 boenheter, de viser til en reguleringsplan i starten av prosessen som viser 90 boenheter. De ønsker å gå tilbake til intensjonen om 90 boenheter.

De sier en reduksjon av arealet mot sør (merket flermannsbolig) vil kunne skjerme/ivareta området med blågrønn struktur. De mener det i tillegg vil føre til en forringelse av Postveien. I tillegg vil Eva Livs plass i skogen fortsatt være en plass i skogen, i stedet for å få boliger tett på.

3.1.14

Velforeningen mener det er bra at det etableres flere lekeplasser, men spør hvem som skal vedlikeholde disse. De mener det er en erfaring å få beboerne til å vedlikeholde lekeplassene.

3.3.2 Blågrønnstruktur

De mener en reduksjon av boliger mot sør vil være med på å ivareta den blågrønne strukturen.

3.3.5 Friområde

Velforeningen spør hvordan friområder defineres, og hvordan man skal unngå en forringelse av friområdene og samtidig legge til rette for et så stort inngrep i naturen som reguleringsplanen legges opp til.

4.1.3 Hensyn grønnstruktur

De viser til punktet over om blågrønnstruktur, og ønsket om å redusere bolig i sør for å ivareta kritiske og rødlistede arter i området.

5.3 Før igangsettingstillatelse for brannstasjon

Velforeningen ønsker i stedet for en ny plassering å opprettholde/videreutvikle brannstasjonen der den er i dag. De bruker utrykningskjøretøy tett opp mot barneskolen, utkjøring mot sterkt trafikkert vei, vanskelighet ved å gjennomføre utrykning ved kø mot Stathelle, fjerning av lysløype og vanskeliggjøring av tilgang til friluftsområder, som argumentasjon mot ny plassering av brannstasjon. De mener en opprettholdelse/utvidelse av dagens brannstasjon vil være mindre kostnadskrevende, utrykning uten barn i nærheten, og mulighet for alternative utrykningsveier ved en kø mot Stathelle. Til slutt påpeker velforeningen at Bamble kommune er en trafiksikker kommune, og at dette bør veie tungt ved en avgjørelse om hvor brannstasjonen skal ligge.

Forslagsstillers kommentar:

- Se merknad til ivaretagelse av Postveien over.
- Lekeplasser regulert offentlig (med en liten o foran formålsnavnet, som o_BLK) vedlikeholdes og utstyres av kommunen.
Lekeplasser regulert felles (med liten f, som f_BLK) vedlikeholdes av beboerne. Etablering av felles lekeplasser vil sannsynligvis finansieres ved salg av eiendommer, med en fordelingsnøkkel for tekniske anlegg, vei og lekeplasser.
- Et friområde er et naturområde tilgjengelig for allmennheten, ofte med etablerte turstier, men uten bebyggelse eller anlegg. Det er arealene som er regulert med grønn farge som skal ivaretas. Det betyr at de skogsarealene som er regulert til f.eks. bolig og vei ikke skal ivaretas. For å sikre regulerte grøntområder i etableringsfasen stilles det krav til miljøprogram og marksikringsplan, med krav om tilbakeføring av berørte grøntarealer etter endt anleggsfase.

Administrasjonens kommentar:

- Kulturminner: BKS2 som er sør for veien reguleres til grønt. BKS2 for som følge av arealbortfallet en høyere utnytting på 40 % BYA. Korridoren som ligger i høyspent langs BKS2 reguleres til grønt i stedet for gult med byggegrense på 4 m mot bolig i BKS2. Administrasjonen mener disse løsningene vil være med å bevare Postveien
- Bebyggelse og anlegg: Det stilles strenge krav til utnytting innenfor planområdet, ATP Grenland stiller krav til minimum 2 boenheter per daa. Det er ikke aktuelt å fjerne boenheter, planen vil da ikke kunne oppnå kravene i arealdelen og ATP Grenland til tetthet i bybåndet. Viser til kommentar over om arealet sør i BKS2.

- Lekeplasser: De er offentlige. Det stilles vilkår om to småbarnslekeplasser til
- Blågrønnstruktur: Den søndre delen av BKS2 blir regulert til grønt i stedet for gult. Dette vil være med på å bevare den blågrønne strukturen som BKS2 grenser inntil.
- Friområder: Hogging av skog i forbindelse med etablering av boligområde er ikke til å unngå. Planforslaget ivaretar imidlertid all naturen som er regulert til grønt, dette er friområder og skal bevares slik de er. Lysløype og kyststi skal legges om.
- Hensyn grønnstruktur: Se kommentar over om søndre del av BKS2
- Det er gjort mange vurderinger av lokalisering av brannstasjon. Det er vurdert at den beste lokaliseringen etter en samlet vurdering er den som er regulert. Alternativer er utredet i egen sak. Planprosessen tar ikke for seg alternativene. Det er regulert et offentlig område langs Sundbyveien med bestemmelser for brannstasjon.

Hilde Røland Thomassen, datert 14.2.2020 (oppsummert)

Thomassen kommenterer i sitt innspill at det oppstår farlige situasjoner i krysset Stadionveien-Ekeliveien, spesielt om vinteren i perioder med snø og is. Veien er i tillegg skolevei for mange barn. Hun spør om det er mulig å lage en alternativ tilkomst for beboere i Bunesåsen og deler av Vesteråsveien, som kan være åpen i perioder med snøfall og glatte veier.

Grønne arealer

- Postveien nevnes nesten ikke i planbeskrivelsen. Hvorfor blir Synken mer vektlagt i planbeskrivelsen? Postveien er i bruk som skolevei og til rekreasjon. Nye boliger helt sør i planområdet vil komme for tett på Postveien, og forringe rekreasjonsverdien. Det skal være 4m byggegrense mot friområder, og at dette også gjelder støttemurer. Stemmer dette? Med tomtengrense for nært på friområder, vil hekker og gjerder komme i grensa. Dette vil også forringe verdien av Postveien. Mener at bebyggelse kun 4m fra postveien vil oppfattes som ruvende. Foreslår at tomtengrenser settes 4m fra Postveien.
- Hvordan skal blågrønn struktur ivaretas der den krysses av kjørevei? Vil størrelse på blågrønn struktur reelt sett bli større en vist, pga. fyllinger?
- Ber kommunen vurdere å la vær å utnytte det bratteste området i sør, da dette trolig blir kostbart og komplisert å bygge ut.
- Hvordan skal blågrønn soner i planområdet opprettholdes med tanke på utforming av vei og parkeringsplass?
- Vil det tillates hugging av trær (eks. Rødlistet barlind) i blågrønne soner? Hvordan vil det håndheves?
- Har det vært vurdert hvordan utbyggingen i sør kan ødelegge utsikt fra Eva Livs plass?

Forslagsstillers kommentar:

- *Forslag til endring av plankart: Formålsgrænse for BKS2 justeres slik at den ligger 4m fra postveien.*
- *Bekker og naturlige vannveier skal opprettholdes. Der de krysser kjørevei, vil det være kulvert under veien. Ved etablering av veien vil skjær og fyllinger nødvendigvis bli større enn det arealet som er avsatt i reguleringsplanen. Mulig omfang på dette er vist i veitegningene. Bestemmelsene tillater skjær og fyllinger innenfor alle arealformål i forbindelse med etablering av veien. Der arealer for grønnstruktur er berørt, stilles det krav til tilbakeføring av arealer etter endt anleggsperiode. Med andre ord vil blågrønn struktur bli berørt når veien etableres.*

- Innenfor områder avsatt til grønnstruktur (blågrønn struktur, naturområder, friområder) skal eksisterende vegetasjon opprettholdes. Arealene skal skjøttes og driftes av kommunen, og eventuell felling av trær vil vurderes etter behov av kommunen.
- Det har ikke blitt vurdert om planforslaget endrer utsikt fra Eva Livs plass. Det har ikke vært indikasjoner om at plassen blir negativt berørt av planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

- Postveien: Administrasjonen fremmer følgende endringer: gult under hensynssone for høyspent endres til grønt. Den søndre delen av BKS2 (sør for vei) endres til grønt, med økt BYA på 40 %. Byggegrense for BKS2 justeres til 4 m fra postveien. Disse tiltakene fører til ivaretagelse av Postveien.
- Blågrønn struktur: Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar
- Området i sør: BKS2 sør for veien reguleres til grønt
- Friområder: Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar.
- Eva Livs Plass: Plassen blir ikke negativt berørt av planforslaget

Vei og trafikk

- Skal SPA1 dekke beboerparkering for BKS2 og 3? Hvorfor er ikke p-plasser vist i veitegningen?
- Det er ikke tegnet inn fortau syd for snuplassen. Kan en risikere at dette kommer senere?
- Flere spørsmål om kostnader knyttet til etablering av brannstasjon, samt innspill til plassering av brannstasjon.
- Innspill til utforming av kryss, kommenterer bl.a. behov for trafikkøy, fartsgrense i Sundbyveien, X-kryss og trafikkavvikling.
- Mener GS-vei mot krysset har en uheldig kryssløsning med to kryssinger av veibanen. Kan ikke se at det er behov for en GS-vei øst for Sundbyveien. Hvorfor er denne med?
- Er trafikkmengde fra Grasmyr u-skole og Bamble vgs tatt med i trafikkberegningene?

Forslagsstillers kommentar:

- *Regulerte parkeringsplasser skal dekke behov for gjesteparkering i området, slik at gateparkering kan unngås. Eget parkeringsbehov skal løses innenfor eget felt. Veitegninger oppdatert og viser nå arealer til parkering. Forslag til endring i plankart: parkeringsplasser reguleres offentlig i stedet for felles.*
- *Det er ikke behov for et fortau for den siste delen av veien, da denne veien betjener få boliger. Det kommer ikke noe fortau her med mindre det reguleres.*
- *Planforslaget vurderer ikke budsjett for etablering av brannstasjon, da dette avhenger av budsjettvedtak og arealbehovene for brannvesenet. Se tidl. Kommentarer om plassering brannstasjon.*
- *Krysset er omprosjektert iht. Fylkeskommunens merknader.*
- *GS-vei øst for Sundbyveien er angitt som trasé i kommuneplanen, og er derfor med i dette planforslaget. Det er ingen boliger langs GS-veien, og det er ikke sikkert en GS-vei her er nødvendig på nåværende tidspunkt.*
- *Trafikkmengde baserer seg på dagens trafikk tall for Sundbyveien, med estimat for økning av trafikk som følge av planforslaget.*

Administrasjonens kommentar:

- Parkering: Viser til forslagsstillers kommentar. Parkering reguleres til offentlig i stedet for felles
- Fortau: Viser til forslagsstillers kommentar
- Kostnader for brannstasjon er ikke en del av reguleringsprosessen. Alternativer for lokalisering av brannstasjon er en egen politisk sak. Planen reguleres med offentlig område BAT hvor brannstasjon er tenkt lokalisert.
- Kryssløsning: Fylkeskommunen varslet mulig innsigelse til krysset slik det var regulert i høringsforslaget. Krysset har siden blitt omprosjektert fra et X-kryss til et T-kryss. Den nye løsningen er godkjent av Fylkeskommunen. Planprosessen tar ikke stilling til fartsgrense på fylkesvei, det er det fylkeskommunen som bestemmer.
- GS-vei på østsiden beholdes da den er vist i arealdelen. Det skal være samsvar mellom reguleringsplanen og arealdelen.
- Trafikkmengde: Viser til forslagsstillers kommentar

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 12.2.2020 (oppsummert)

Fylkesmannen i Telemark kommenterer at lekeplassarealene som er avsatt i planforslaget ikke oppfyller kravene. De påpeker allikevel at nærheten til friområdet er avgjørende for å kunne akseptere det sterkt reduserte lekearealet. Fylkesmannen anbefaler at det settes krav til minst to småbarnslekeplasser til innenfor planområdet, disse bør det stilles kvalitetskrav til lekeområdene, i tillegg til tilretteleggingen av friområdet.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at planen ikke imøtekommer kravet for lekeplasser. Det skal være en småbarnslekeplass på 150 m² for hver 25. boenhet, fortrinnsvis under 100 m fra boligene. Videre er det krav om nærlekeplass per 50 boenhet på minst 1200 m², helst under 200 m fra boligene. Fylkesmannen påpeker at det i planforslaget er oppgitt at det åpnes for 120 boenheter, noe som skulle tilsi 5 småbarnslekeplasser på til sammen 750 m², og 3 nærlekeplasser på til sammen 3600 m², totalt lekeareal 4 350 m². I planforslaget er det lagt opp til 2 småbarnslekeplasser på hhv. 200 og 300 m², og en nærlekeplass på 1200 m², til sammen 1700 m². Fylkesmannen skriver videre at planforslaget har noe varierende regnskap på lekeplassarealene, men det fremgår at det er avsatt mellom 1600 og 1800 m². Dette medfører at planen legger til rette for 2650 m² mindre lekeareal enn kommuneplanen krever.

Fylkesmannen anser nærheten til friområdet som avgjørende for å kunne akseptere det sterkt reduserte lekearealet. De mener arealene er godt egnet til lek, som bilfri skolevei, turaktiviteter og et areal som barnehager og skoler i nærheten kan bruke som en del av sine utearealer. Fylkesmannen anbefaler allikevel at det settes krav om minst to småbarnslekeplasser til i planforslaget, da friområdet er mindre tilgjengelig for de minste barna. Alternativt skriver Fylkesmannen at det bør legges til rette for små barns lek i friområdet helt nærmest boligbebyggelsen for at friområdet skal passe også for denne gruppens lek.

Fylkesmannen mener det ikke er kurant å bygge ned nærskogområder, og deretter unnlate å imøtekomme kommunens krav til lekeplassarealer uten særskilt kompensasjon. Allikevel mener de at flytting av turvei etc. til en viss grad er kompenserende tiltak som hever kvaliteten på friområdet. De anbefaler i tillegg at kommunen setter særskilte kvalitetskrav til lekeområdene og tilretteleggingen i friområdet som kompensasjon for de reduserte områdene i planforslaget. De mener dette bør innlemmes i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar: det reguleres inn to til småbarnslekeplasser i plankartet, og det utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.

Administrasjonens kommentar:

Det stilles vilkår om etablering av to småbarnslekeplasser til innenfor planområdet. Det skal utarbeides kvalitetskrav til lekearealer og tilrettelagte friområder.

Bamble Turlag v/Steinar Skilhagen, datert 14.2.2020 (oppsummert)

Turlaget foreslår å etablere en grønn korridor mellom Vesteråsveien og boligfeltet Bunestoppen, og at kyststien legges i den grønne korridoren.

De er positive til at det kan etableres grønne områder i sammenheng med nye boligfelt, og at disse er lett tilgjengelige for folk flest. De ser det som positivt dersom et slikt grønt område kan etableres i sammenheng med Bunestoppen.

De viser til tidligere innsendt uttalelse i forbindelse med varselet, og at denne opprettholdes. I den tidligere uttalelsen skriver de at de ser det som naturlig at Bamble Turlag aktivt involveres i prosessen med endelig fastsettelse av trasé og at turlaget involveres i anleggelse av stien. De fikk på informasjonsmøtet inntrykk av at den inntegnede nye traséen på plankartet ikke behøver å være der, og at den kan endres. De skriver at det er viktig at man finner en god trase som er egnet til formålet, og at den både anlegges og merkes i henhold til DNTs merkehåndbok. Turlaget forstår det slik at rekkefølgebestemmelsene angir at den nye kyststien skal være ferdig anlagt før anleggsarbeidene for Bunestoppen starter.

Forslagsstillers kommentar:

DNTs rett til medbestemmelse ved etablering av kyststi kan reguleres som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

- Det er ikke ønskelig å lage en grønnkorridor mellom nytt boligområde og Vesteråsveien. Feltene er regulert til bolig helt til Vesteråsveien med hensyn til utnytting m.m. Administrasjonen har vurdert at byggegrense av hensyn til naboene kan utvides fra 4 til 6 m, men da med en høyere utnytting på de nye boligfeltene, i tillegg til bestemmelser om støttemurer innenfor byggegrense. Det er ikke ønskelig at det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i forbindelse med byggesøknad og terrenget er bratt, derfor økes BYA og det legges til rette for støttemurer. Det er heller ikke anbefalt å legge kyststien i grønnkorridoren da den kommer for tett på boligområdet og det er begrenset med utsikt til sjøen.
- Det er regulert store friområder i planen som skal være tilgjengelig for allmennheten
- Det stilles krav i bestemmelse om at Bamble Turlag skal være med på prosessen med endelig fastsettelse av trasé og at turlaget involveres i anleggelsen av stien.

Senterpartiet, datert 14.2.2020 (oppsummert)

Senterpartiet skriver i sin høringsuttalelse at brannstasjonens område (BAT) bør trekkes frem mot Fv. 352/Sundbyveien, mens den inntegnede gang/sykelstien SGS1 mellom brannstasjonen og Fv. 352/Sundbyveien flyttes bak brannstasjonen, mot GF3. De skriver videre at det medfører at krysningen for gående og syklende over inn- og utkjørselen til brannstasjonen fjernes. Senterpartiet skriver at de har diskutert løsningen med Grenland brannvesen som ikke hadde noen innvendinger mot en slik bytte av plassering.

I sitt andre punkt skriver Senterpartiet at som en konsekvens av punkt 1 bør det også ses på mulighetene for å legge kryssningen til SGS1/2 av kjørevei SKV1/2 fra brannstasjon-siden og over mot skolen sammen med kulvert for lysløypa GT2.

Senterpartiet mener de planlagte boligblokkene BBB1-2 bør organiseres på en «boligsosial» måte. De mener en utredning må til for å se hva som bør legges til grunn, f.eks. Falkåsen-modellen eller andre tilsvarende modeller.

Senterpartiet ønsker at byggegrense mellom eksisterende boliger i Vesteråsveien og de nye tomtene i BFS1 og BFS2 settes til minimum 10 meter.

Forslagsstillers kommentar:

I skisseprosjektet for brannstasjonen ble løsningen med GS-vi bak stasjonen vurdert, men konklusjonen var da at løsningen var teknisk vanskelig å gjennomføre, med liten arealgevinst for brannstasjonen. Dersom en GS-vei skal gå bak stasjonen, vil GS-veien ligge inneklemt mellom vegg for stasjon og fjellveggen, og for å unngå en mørk og trang situasjon, bør det legges til noe sideareal fra GS-vei til veggene. Det er usikkert om det er plass til en slik løsning. I tillegg er kjørevei og kryss omprosjektert som følge av varsel om innsigelse fra Fylkeskommunen. Ny løsning gjør at kulvert under vei utgår. Alternativ kan GS-vei legges opp på kollen/toppen av Bunestoppen, og følge ny bro for lysløype over kjøreveien. Da må det vurderes om terrenginngrep for kombinert GS og lysløype er for stort, og om gang-sykkelvei skal legges med en «omvei» i form av stor stigning.

Se kommentar over for bestemmelser om boligsosial politikk.

Byggegrense økes til 10m.

Administrasjonens kommentar

- GS-vei: Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Det gjøres ingen endringer på GS-vei, det vil ta for lang tid å vurdere en omprosjektering av GS-vei. Det er viktig at denne bevares da den er vist i arealdelen.
- Krysset: Krysset er omprosjektert og ny løsning er godkjent av Fylkeskommunen, lysløypa vil krysse veien i bro i stedet for kulvert
- Reguleringsplanen tar ikke stilling til boligpriser, men det legges opp til en variert boligtype noe som gjør at det er sannsynlig at det blir en variasjon av boliger iht. prisklasser, og at det også er boliger for enslige og eldre
- Administrasjonen setter byggegrense til 6 m, se over for vurdering.

Miljørettet Helsevern i Grenland, datert 19.2.2020 (oppsummert)

Miljørettet helsevern anbefaler at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støvbelastning osv. i anleggsperioden. De mener faktiske grenseverdier som gjelder kan med fordel komme tydeligere fram i reguleringsbestemmelsene. De har følgende forslag til endret reguleringsbestemmelse for 2.6 Støy:

«Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) gjøres gjeldende for planen. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i samme retningslinje gjeldende. Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker gjøres tabell 5 gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler i tillegg at det gjøres en avklaring av hvilke konsekvenser anleggsarbeider vil ha mht. støv/luftforurensing iht. retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Forslagsstillers kommentar til merknad:

Bestemmelser om støy inkluderes i bestemmelsene. Bestemmelser om støv i anleggsperioden kan tas med som dokumentasjonskrav til IG.

Administrasjonens kommentar til merknad:

Støykrav tas inn i bestemmelser. Bestemmelser om støv i anleggsperioden kan tas med som dokumentasjonskrav til IG.

Vesteråsveien beboergruppe – presentasjon fra møte med ordfører, datert 6.4.2020

Vesteråsveien beboergruppe har hatt møte med ordfører og holdt presentasjon. Da presentasjonen stort sett inneholder momenter som allerede er kommentert i innspillet datert 02.02.2020, blir presentasjonen ikke kommentert. Presentasjonen er imidlertid lagt ved saken.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 23.04.2020 (oppsummert)

Regionale planer

Planområdet ligger innenfor bybåndet slik det er vist i den regionale planen for samordnet areal- og transport (ATP-Grenland), og boligområdet er vist som byggeområde i arealdelen til kommuneplanen for Bamble. Området for ny brannstasjon vil ta i bruk en del av friområde i arealdelen, og som kompensierende tiltak er det satt rekkefølgekrav om at lysløype skal være ferdig opparbeidet før brannstasjonen får igangsettingstillatelse. Planforslaget legger opp til maksimalt 120 nye boliger, og viser en variasjon av boligtypologi mellom eneboligbebyggelse nærmest eksisterende eneboliger i øst, via tettstilt småhusområde i sør til trappeblokker mot vest som er i tråd med ATP-Grenlands retningslinjer om at 70 % av nye boliger i Bamble, og i gangavstand til metrobussene.

Barn- og unge

Planområdet ligger rett sør for Stathelle barneskole, og vil beslaglegge deler av et mye brukt friområde. Det er bra at det er satt rekkefølgekrav om opparbeiding av nye stitraséer før nye boliger kan tas i bruk. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5 d setter krav til at det skal skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som brukes som lekeareal. Denne avveiningen er til en viss grad gjort gjennom arealdelens vedtak om å legge ut arealet til byggeområde og gjennom arealdelens bestemmelser om kvalitet og størrelse på lekeplasser ved utbygginger.

Etter hva vi kan forstå av planforslaget er de arealene som er regulert til lekeareal betydelig mindre enn kravet fra arealdelens bestemmelser setter for en så stor utbygging. Nærheten til friarealet kan ikke kompensere for hele forskjellen i størrelse, spesielt ikke for tilretteleggingen for de mindre barna. Vi ber derfor om at planforslaget suppleres med bestemmelser om opparbeiding av småbarnslekeplasser innenfor områdene for bebyggelse og anlegg, i tråd med arealdelens bestemmelser om størrelse, kvalitet og avstand.

Vannressursforvaltning

Plandokumentene viser at vannveier er registrert, og det gjennom reguleringsbestemmelsene legges føringer for håndtering av vann.

Samferdsel

Det nyreviderte plankartet, datert 1.4.2020, har hensyntatt våre tidligere merknader til trafikksituasjonen som ble drøftet i dialogmøte med Bamble kommune 24.2.2020, og ny trafikk-løsning er utarbeidet med vår involvering. Planforslaget ser bra ut når det gjelder det trafikkfaglige knyttet til fylkeskommunens ansvarsområder. Det må imidlertid framkomme av plankartet at det er minimum 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne.

Landskap

Planforslaget har lagt vekt på at selv om den nye bebyggelsen vil gi et nytt og godt synlig landskapsbilde, er det satt bestemmelser om å følge terrenget slik at åsiluetten på Bunestoppen ikke brytes. Landskapsbildet er også viktig å ta med i betraktning når tilrettelegging for nye stier kan komme til å kreve hogst i skogsområdet.

Planfaglig vurdering

Det er vist byggegrenser på plankartet mot fylkesvegen, og i byggeområdene for boliger langs den regulerte kjørevegen. Byggegrensene er ikke målsatt på plankartet, og er ikke satt som bestemmelser. I Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister forutsettes det i del 1 at plankartet har påskrift som er viktig for forståelsen av reguleringsplanen, blant annet målsetting av avstand til byggegrenser. Vi ber derfor om at plankartet suppleres med målsatte byggegrenser.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune setter pris på den dialogen som de har hatt med Bamble kommune i høringsperioden, og at det var mulig å få til en bedret kryssløsning mot fylkesvegen. Vi vil likevel peke på at vårt ansvar for at nasjonale og vesentlig regionale interesser blir ivarettatt i planprosesser forutsetter en gjensidig plikt for kommuner og sektormyndigheter til å ta kontakt, informere og samarbeide i hele planprosessen for å unngå innsigelser, jf. regjeringens Rundskriv H-2/14.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene tas til etterretning. Krav til småbarnslekeplasser tas inn i bestemmelsene i tråd med FK og FMs merknader.

Plankart: byggegrenser og avstand til GS-vei målsettes i plankartet.

Administrasjonens kommentar:

- Det stilles krav om to nye småbarnslekeplasser med tilhørende bestemmelser innenfor planområdet
- Byggegrense skal målsettes på plankart
- Avstand på 3 meter mellom Sundbyveien (fylkesvei 352) og gang-/sykkelveien o_SGS1 øst for denne skal påføres plankart

PLANFORSLAGET ETTER HØRING

Plankartet og veitegningene er revidert med nytt veikryss. Bestemmelsene, planbeskrivelse m.m. er lik som høringsdokumentene.

Oppsummering av alle høringsinnspill

Administrasjonen merker seg at det er stor motstand til enkelte aspekter ved planen. De fleste innspill er negative til veien og krysset, hvor de kommenterer at veien vil ødelegge mye av uteområdet til skolen. Flere påpeker økt trafikk, støy, forurensning og usikker vei for

skolebarn og andre myke trafikanter. I tillegg er det motstand til plassering av brannstasjon og en del innspill poengterer utfordringer knyttet til utrykning, som støy, økt trafikk, uoversiktlig for gående/skolebarn m.m. I tillegg er det motstand til flytting av lysløype og kyststi. Til slutt mener beboerne langs Vesteråsveien at det bør være et større grøntbelte mellom eksisterende og ny bebyggelse, og at 4 m byggegrense blir for lite. De ønsker heller ikke bebyggelse lengst sør i planen.

Forslag til endringer

Administrasjonen påpeker at det har kommet mange innspill under høringsprosessen med mange ulike forslag til løsninger. Administrasjonen har vurdert innspillene og kommer med følgende forslag til endringer:

Veikrysset

Krysset er allerede omprosjektert fra et X-kryss til et T-kryss. Løsningen er godkjent av fylkeskommunen.

Steingjerde

Det er et gammelt steingjerde innenfor BBB2 som administrasjonen mener har verdi som nyere tids kulturminne og bør bevares. Det stilles krav om at steingjerdet får hensynssone bevaring kulturminne.

Postvegen

I BKS2 i sør går postveien i det som er markert som hensynssone høyspenningsanlegg. Administrasjonen foreslår at korridoren med høyspenningsanlegg får underlag grønt i stedet for gult, med tilsvarende utvidet byggegrense på 4 m

Naturområde i sør

Administrasjonen mener det er nødvendig å regulere søndre del av BKS2 til grønt i stedet for gult (bolig). Dette for å ivareta postveien og naturområdet sør for planområdet.

Lekeplasser

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har kommentert at det mangler lekeplasser innenfor planområdet. Fylkesmannen foreslår minst to småbarnslekeplasser til innenfor planområdet. Administrasjonen stiller i innstillingen vilkår til to småbarnslekeplasser.

Byggegrense

For å imøtekomme naboene mener administrasjonen at byggegrense i BFS1 og BFS2 bør utvides til 6 m.

Utnytting

Ved utvidelse av byggegrense blir tomtene til dels mindre og utnyttelse må økes. Administrasjonen foreslår en utnyttelse på 35 % BYA i BFS2 og 40 % BYA i BFS1. En utvidet byggegrense til grønt i høyspent/postvei på BKS2 krever en høyere utnyttelse også her. Administrasjonen foreslår en utnyttelse på 40 % i BKS2.

Offentlige områder

Det er per dags dato usikkert hva BOP1 og 2 skal brukes til. Administrasjonen mener det bør stilles krav om landskapsplan ved rammesøknad for BOP1 og BOP2. Landskapsplanen skal inneholde uteareal, parkering, byggegrenser og bygg. Samtidig økes utnyttning til 25 % av tomtens areal i BOP1 og BOP2.

Bestemmelser – mur

Administrasjonen mener bestemmelsene som var ute på høring er noe mangelfulle når det gjelder støttemur. Administrasjonen foreslår at reguleringsbestemmelsene oppgir maks høyde for murer ut fra tomtengrense. Innenfor byggegrense og inntil nabogrense tillates murer/heving av terreng inntil 2 meter i felt BFS2 og inntil 3 meter i felt BFS1.

Offentlige høringsuttalelser

Det har kommet inn en del offentlige høringsuttalelser med anbefalinger, disse er nevnt i saksfremstillingens kommentarer. Lekeplasser, krav til støy, støv i anleggsprosessen og en del karttekniske momenter er tatt med som vilkår i innstillingen.

Kommunedirektørens vurdering

Det har kommet mange innspill i høringsprosessen. Innspillene dreier seg stort sett om veiløsning, sikkerhet for barn og unge, lokalisering av brannstasjon og flytting av lysløype og kyststi. Beboerne i Vesteråsveien er kritiske til det nye boligområdet som de mener kommer for tett på. De vil ha en større byggegrense og eventuelt en grøntkorridor.

Alle innspillene er kommentert og vurdert i saksfremstillingen. Kommunedirektøren foreslår enkelte endringer. Endringene framgår av første side. Kryssløsning er allerede omprosjektert fra et X-kryss til et T-kryss i samråd med Fylkeskommunen som har godkjent den nye løsningen.

Planforslaget følger føringene i arealdelen med unntak av området for brannstasjonen som er avsatt til friområde i arealdelen. Det er gjort flere grep i planforslaget for å ivareta grøntareal og lekearealer, blant annet er området sør for BOP1 frigjort til friområde, i tillegg skal det etableres flere stier og lekeplasser. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt.

Planforslaget følger for øvrig føringene i ATP Grenland.

Miljøkonsekvenser

Kyststien og lysløypa blir lagt om. Erstatningsareal for området som er avsatt til brannstasjon. Se egne utredninger for natur og kulturminner.

Økonomikonsekvenser

Offentlige kostnader ved realisering av planen

Andre konsekvenser

Det foreligger ROS-analyse

Konklusjon

Planforslaget anbefales

RETT UTSKRIFT
DATO 15.juni.2020