

Bamble kommune

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN LANGESUND SØR

Dato: 15.10.20

Versjon: 07



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Bamble kommune
Tittel på rapport: Planbeskrivelse reguleringsplan Langesund sør
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Langesund sør
Oppdragsnummer: 619402-01
Utarbeidet av: Sissel Nybro
Oppdragsleder: Sissel Nybro
Tilgjengelighet: Åpen

07	15.10.20	Revidert ihht Kommunestyrevedtak 15.10.20	SN	
06	11.06.20	Revidert etter ny 1. g beh Kommunestyret 11.06.20	SN	
05	12.03.20	Revidert etter ny 1. g beh Kommunestyret 12.03.20	SN	BW
04	06.02.20	Revidert 06.02.20	SN	
03	20.12.19	Revidert ihht Kommunestyrevedtak 12.12.19	SN	
02	07.11.19	Revisjon etter offentlig ettersyn	SN	BW
01	17.06.19	Nytt dokument ihht Formannskapsvedtak 06.06.19	SN	BW
VERSION	DATO	BESKRIVELSE	UARBEIDET AV	KS

Forord

Reguleringsplan for Langesund sør består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Planen har blitt utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Bamble kommune.

Reguleringsplanen har vært på offentlig ettersyn i 3 alternativer. Alternativ 1 og 2 inneholdt utbyggingsområde B8 (Langesund bad), mens i alternativ 3 var dette området vist som friområde. For øvrige deler av planen var de 3 alternativene likelydende.

Bamble kommune har mottatt innsigelse fra Fylkesmannen til alternativ 1 og 2, samt mange ytterligere høringsmerknader som var negative til utbygging i området B8. Rådmannen fremmer med bakgrunn i dette alternativ uten utbygging B8 (Langesund bad) til sluttbehandling.

Det er foretatt noen mindre endringer i plankart og reguleringsbestemmelser som følge av innspill og merknader etter offentlig ettersyn.

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er revidert ihht Kommunestyrevedtak 12.12.19, og endring i protokollen fra dette møtet, behandlet i Kommunestyre 06.02.20.

Detaljregulering var til ny 1. gangs behandling i Kommunestyret 12.03.20. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er revidert ihht Kommunestyrevedtak. Endringene i plandokumentene er knyttet til byggeområde ved Langesund bad (område B8).

Etter høring i mars 2020 ble planforslaget lagt frem til ny 1. gangs behandling i Kommunestyret 11.06.20 med noen endringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Planbeskrivelsen ble ikke revidert.

Ihht vedtak etter ny 1. gangs behandling i Kommunestyret 11.06.20 er det gjort endringer på plankart, reguleringsbestemmelser og i planbeskrivelse. Endringene i plandokumentene er knyttet til byggeområder ved Langesund bad (område B8) og en mindre utvidelse av areal til BBT1.

Planbeskrivelse er oppdatert etter vedtak i Kommunestyret 15.10.20.

Skien, 15.10.20

Sissel Nybro
Oppdragsleder

Björg Wethal
Kvalitetssikrer

Innhold

1. SAMMENDRAG	5
2. BAKGRUNN	5
2.1. Hensikten med planen	5
2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
2.4. Utbyggingsavtaler	5
2.5. Krav om konsekvensutredning	5
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
3.1. Overordnede planer og formål	6
3.2. Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	6
3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3.6. Eiendomsforhold	7
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	8
4.2. Historikk og tidligere bruk av området	9
4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.4. Stedets karakter og landskap	9
4.5. Kulturminner og kulturmiljø	10
4.6. Naturverdier	11
4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
4.8. Trafikkforhold	12
4.9. Barns interesser	13
4.10. Sosial infrastruktur	13
4.11. Universell tilgjengelighet	13
4.12. Teknisk infrastruktur	13
4.13. Grunnforhold	13
4.14. Støyforhold	14
4.15. Luftforurensning	14
4.16. Elektromagnetisk stråling	14
4.17. Risiko- og sårbarhet	14
4.18. Næring	14
4.19. Analyser/utredninger	14
5. PLANPROSESSEN	15
5.1. Oppstartsmøte	15
5.2. Medvirkningsprosess	15
5.3. Sammenstilling av innkommende merknader	16
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1. Planlagt arealbruk	24
6.2. Eksisterende boligområder	25
6.2.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 innenfor hensynsone kulturmiljø H_570 ...	25

6.2.2.	Boligbebyggelse, B1 innenfor hensynsone kulturmiljø H570	27
6.2.3.	Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8-BFS19	28
6.2.4.	Boligbebyggelse, B2-B7	29
6.2.5.	Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1	29
6.3.	Nye byggeområder	30
6.3.1.	Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1: Nytt byggeområde i Åshusveien	30
6.3.2.	Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad	32
6.4.	Parkering «Rotet», Kombinert formål; friområde/parkering, GAA1.....	41
6.5.	Trafikale forhold.....	41
6.5.1.	Kjøreveier	41
6.5.2.	Parkering.....	43
6.5.3.	Trafikksikkerhet	44
6.5.4.	Kollektivtilbud	44
6.6.	Grønnstruktur	45
6.6.1.	Friområder	45
6.6.2.	Grønnstruktur	45
6.6.3.	Stier, GTS2-GTS4	45
6.7.	Hensynssoner og sikringssoner.....	46
6.7.1.	Sikringssone friskt, H140	46
6.7.2.	Sikringssone VA-anlegg, H190_1 – H190_2	46
6.7.3.	Fareområde flom, H320_1.....	46
6.7.4.	Hensyn bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_7	47
6.7.5.	Hensyn bevaring kulturmiljø, H570.....	47
6.8.	Kulturminner og kulturmiljø	47
6.8.1.	Langesund sentrum.....	47
6.8.2.	Langesund bad	47
6.8.3.	Automatisk fredede kulturminner	47
6.9.	Offentlige infrastruktur og anlegg.....	47
6.9.1.	Energianlegg – trafo, BE	47
6.9.2.	Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	48
6.9.3.	Plan for avfallshenting.....	48
6.10.	Boligmiljø/bokvalitet.....	48
6.11.	Barn og unges interesser og folkehelse.....	48
6.12.	Miljøoppfølging.....	49
6.12.1.	Naturmangfoldloven	49
6.12.2.	Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen.....	49
6.12.3.	Forurensing.....	50
6.12.4.	Støy.....	50
6.12.5.	Overvann	50
6.13.	Universell utforming	50
6.14.	Sosial infrastruktur	50
6.15.	Kriminalitetsforebygging	50
6.16.	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	50
6.17.	Rekkefølgebestemmelser	51
7.	KONSEKVENsutredning	51
8.	AVSLUTTENDE KOMMENTARER.....	52

1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanen legger til rette for bevaring og utvikling av eksisterende boligområder, med den hensikt å ivareta Langesund som en intim småhusby. Det legges til rette for 2 nye utbyggingsområder for bolig, samt muligheter for fortetting innenfor deler av planområdet.

Det er gjennom planen regulert store sammenhengene friområder, samt at eksisterende og nye stiforbindelser sikrer tilgang og bruk av disse områdene. Store områder med verdifullt naturmiljø er sikret gjennom hensynsoner. Det er lagt til rette for, samt sikring av snarveier og smett i boligområdene.

Det er lagt til rette for gateparkering i Skougaards gate og noen nye parkeringsplasser for å bedre parkeringskapasiteten. Det er gitt bestemmelser som skal sikre at beboerparkeringer ved videre utvikling må løses på egne tomter. På området «Rotet» er det lagt til rette turparkering.

Parkering på Rotet, samt 2 nye utbyggingsområder vil gi noe økt trafikk i bolig gatene.

2. BAKGRUNN

2.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby samtidig som det legges til rettet for utvikling, ivareta friluftsliv og naturverdier, vurdere utnyttelse av den gamle fyllplassen «Rotet» og vurdere område for boligutvikling ved Langesund bad.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Asplan Viak AS utarbeider reguleringsplanen på vegne av Bamble kommune.

2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Bamble kommune vedtok i Teknisk utvalg 13.04.18 å innføre midlertidig bygge- og deleforbud som omfattes av hele planområdet.

Det har tidligere vært påbegynt planarbeid for område ved Langesund bad. Dette området inngår nå i reguleringsplan for Langesund sør. Det har i planprosessen vært dialog med utbygger i forhold til utvikling av området ved Langesund bad.

2.4. Utbyggingsavtaler

Det er ikke utarbeidet noen utbyggingsavtaler i forbindelse med planarbeidet.

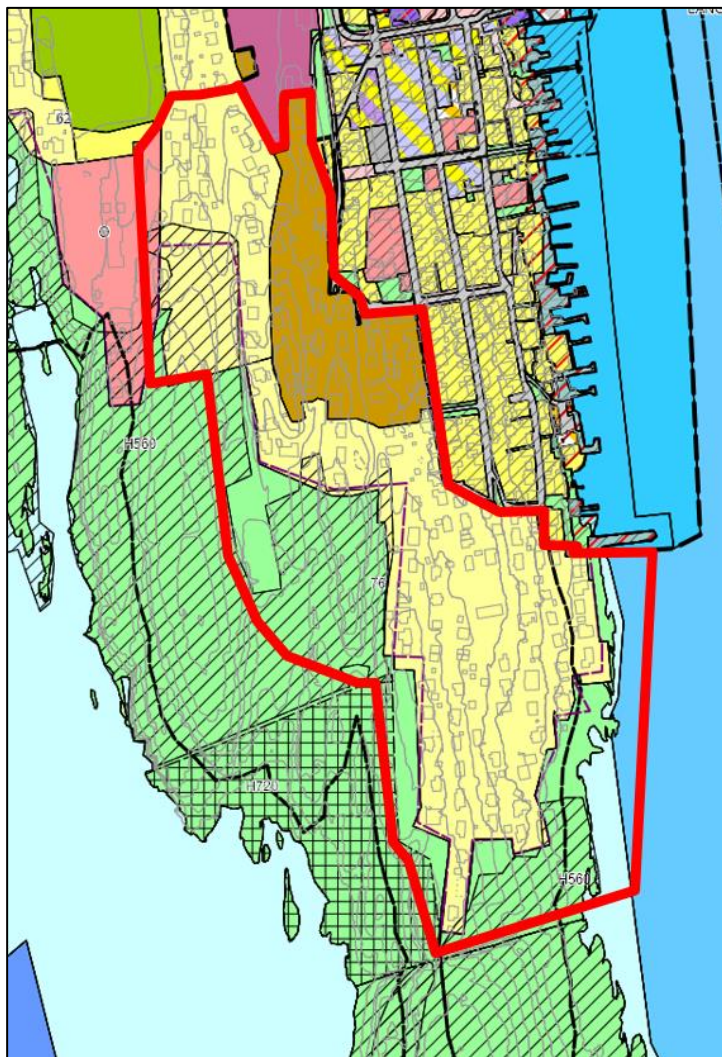
2.5. Krav om konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning av reguleringsplanen. Se punkt 7.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1. Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.15 gjelder for området. Arealformål i planområdet er sentrumsformål, boligbebyggelse, friområde. Friområdet og deler av boligbebyggelse (ubebygd område ved Langesund bad) er angitt med bevaring naturmiljø. Grense for strandsone går igjennom planområdet, hvor bl.a. boligområdet ved Langesund bad ligger innenfor strandsonen. Eksisterende kyststi er delvis innenfor planområdet.



Figur 3.1: Utsnitt kommuneplanens arealdel

Areal- og transportplan (ATP) for Grenland 14.06.2014 ble lagt til grunn for arbeidet med utforming av kommuneplanens arealdel.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

Planen grenser til reguleringsplanen Langesund sentrum, plan ID 218.

3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen igangsatte planarbeidet i nærheten.

3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Følgende planer er relevant i planarbeidet:

- Byggeskikkveileder for Langesund.
- Energi og klimaplan for Bamble kommune, 25.03.10.
- Friluftspan 2015-2019, 12.05.16.

3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- for styrking av barn og unges interesser
- for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark

Følgende statlige planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- for klima- og energiplanlegging i kommunene
- for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø*

*Oslofjordregionen har strengest føringer, og rikspolitiske retningslinjer fra 1993 videreføres.

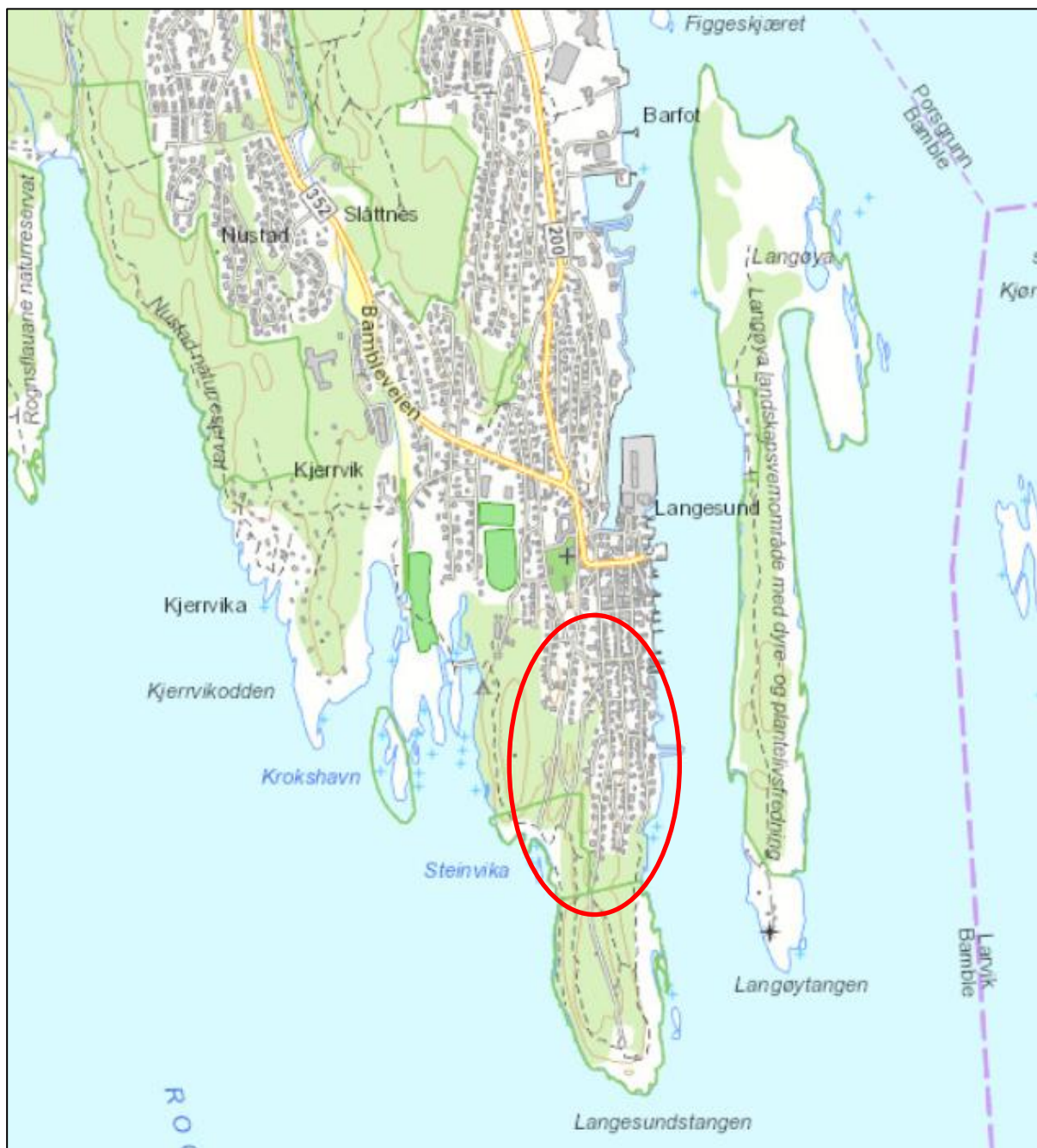
3.6. Eiendomsforhold

Bamble kommune er hjemmelshaver til friområder og gategrunn innenfor planområdet. Langesund Bad Holding AS er i eiendomsregisteret registrert som fester på eiendommen ved Langesund bad. For øvrig er det private enkelttomter innenfor planområdet.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger sør for Langesund sentrum og omfatter eksisterende bebyggelse, samt areal for friområder i vest og syd. Planområdet er ca. 185 daa.



Figur 4.1: Planområdets beliggenhet i Bamble kommune (kilde: web-kart Bamble kommune)

4.2. Historikk og tidligere bruk av området

Deler av planområdet har bebyggelse tilbake fra slutten av 1800-tallet, ellers er bebyggelsen oppført i mange tidsepoker helt frem til i dag. Den eldste bebyggelsen ligger ned mot sjøen i tilknytning til Vaterlands gate og er en forlengelse av den eldre bebyggelsen i Langesund sentrum.

I midtre del av planområde ligger det en gammel deponiplass i friområdet (Rotet). Det er mange år siden det var fyllplass i området, de siste årene er det stort sett fylt overskuddsmasser fra VA-anlegg og andre kommunaltekniske anlegg i området.

Friområdene i planområdets ytterkant har tilknytning med stiforbindelser til historiske områder som Langesund bad, Tangen fort og Steinvika. Rett vest for planområdet ligger Langesund bad oppført på slutten av 1800-tallet.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag eksisterende boligområder. Planområde grenser til eksisterende bebyggelse og Langesund sentrum i nordøst, mot Langesund bad i nordvest og ellers mot friområder i syd og vest.

4.4. Stedets karakter og landskap

Planområdet har mange ulike kvaliteter. Småskala boligbebyggelse, både av eldre og nyere karakter omkranset av store viktige friluftsområder med høye naturverdier.

Den eldste bebyggelsen i planområdet ligger i forlengelse av områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, regulert i reguleringsplan for Langesund sentrum. I planområdet for øvrig er det bebyggelse av nyere tid, og med noe variert bygningsutforming. Bygningsstruktur og utforming av bebyggelsen langs hele høydedraget vest for Langesundet er med på å definere Langesunds karakter som småhusområde. En stor del av den eksisterende bebyggelsen har god utsikt mot sjøen. Bebyggelsen ligger østvendt og derav noe mindre kveldssol for deler av området.

Planområdet strekker seg fra sjøen i øst oppover til toppen av åskammen rett øst for Langesund bad. Store deler av planområdet og eksisterende bebyggelse er godt synlig fra Langesundet og Langøya. Fra syd og vest fremstår området som grøntområder. Fra vest kan en se Langesund bad fra sjøsiden, med grønne åser i bakgrunnen. De grønne åskammene er viktige rammer for bebyggelsen, og bebyggelsen underordner seg landskapet og vegetasjonen slik at Langesund sett fra sjøsiden har et grønt preg. I planområdet er det registrert flere områder med natur av nasjonal verdi (A-lokaliteter). Disse områdene henger sammen med naturreservatet i sør og naturområder i vest. Se kapittel 4.6

De søndre delene av planområdet inngår i Geoparken. Geoparkens avgrensing i planområdet er i stor grad sammenfallende med områdene som er friområder.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse i planfasen.

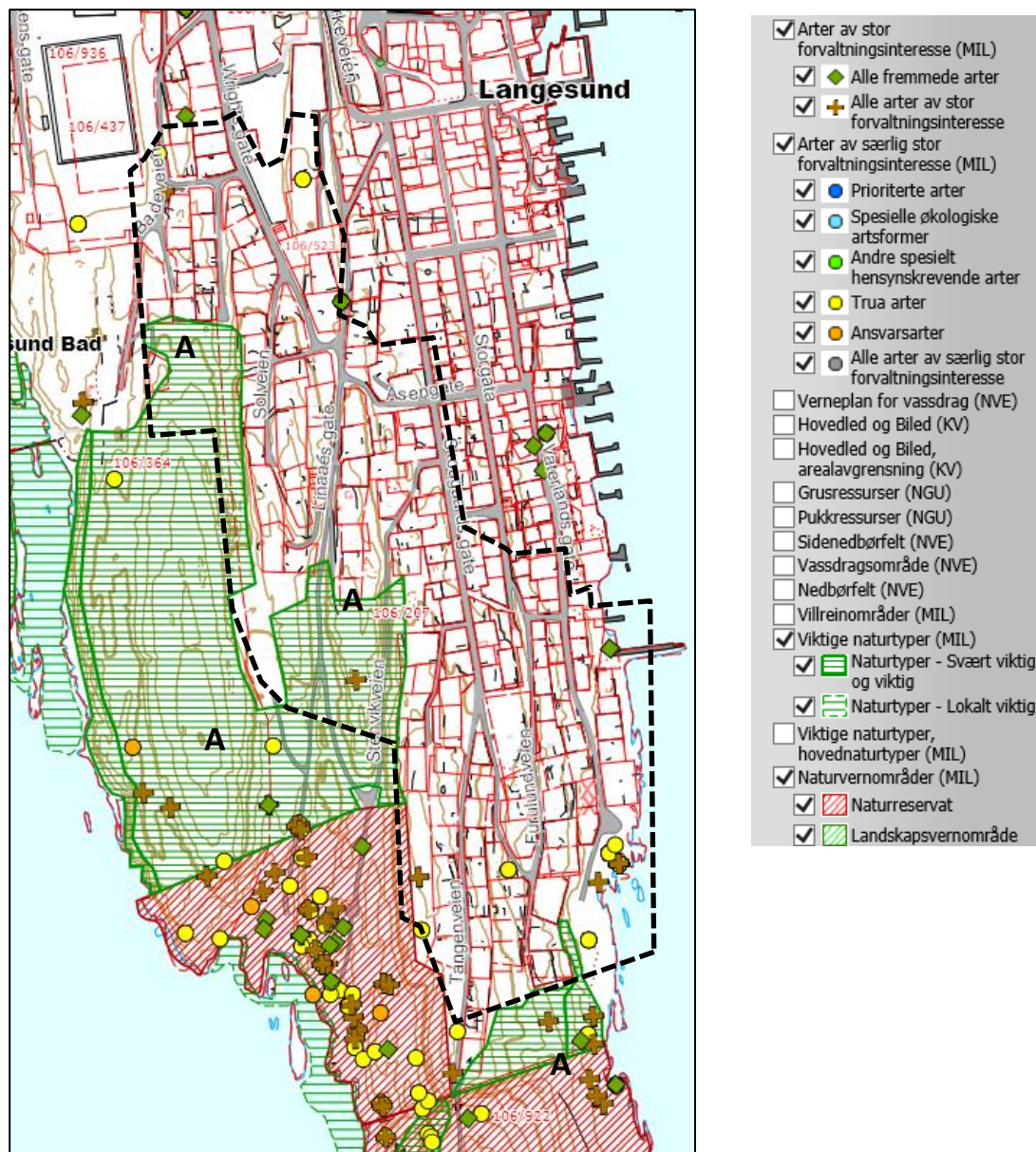
å ha en kulturhistorisk verdi. Bevaringsverdige bygg er markert i kart. Se Figur 4.2.



side 10 av 52

4.6. Naturverdier

Det er utarbeidet et eget notat for naturmangfold som er vedlagt planen. I planområdet er det registrert store sammenhengende naturområder med nasjonale verdier (A). Rett sør for planområdet er det naturreservat. Se Figur 4.3.



Figur 4.3: Registrerte naturverdier (kilde: web-kart Bamble kommune)

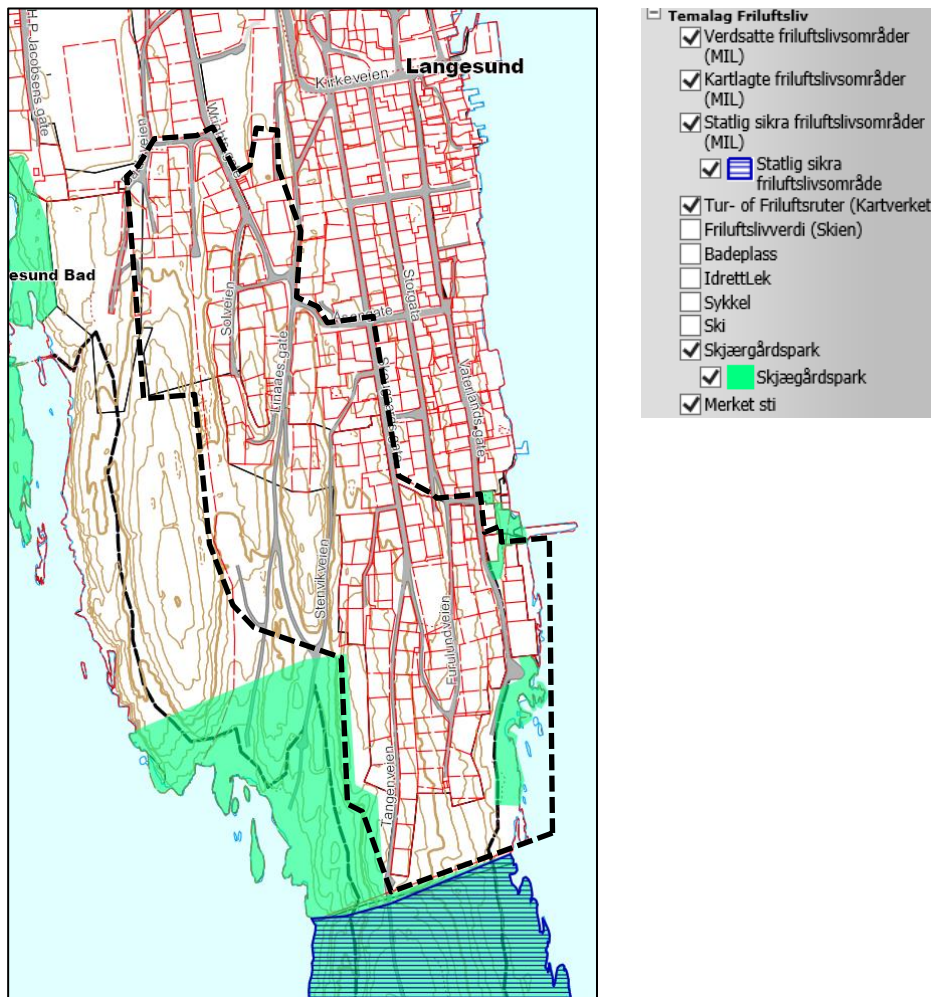
I planprosessen er det gjennomført befaring i områdene, og verdisettingen «A» er vurdert å være korrekt verdi. Lokaliteter og lokalitetsavgrensningene er vurdert, og dette har medført mindre justeringer. Utenfor planområdet i vest er det ved befaring registrert en kalklindeskog, som er en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven. Helt nordøst i området, øst for Langesund bad, er det registrert knauser med lind og hassel innenfor naturtypelokalitet med verdi A. Potensiale for rødlistede arter av jordboende sopp i disse områdene er spesielt stor. Midt i planområdet, ved Steinvikveien, er naturområdet utvidet noe østover i et ubebygd område.

Artsregistreringer er gjennomført i naturreservatet, og sees som punkter på Figur 4.3. Det er sannsynlig at artsmangfoldet er av tilsvarende omfang i resterende deler av A-lokaliteten om disse områdene hadde blitt kartlagt like detaljert som det er gjort i Naturreservatet.

4.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Områdene i syd og vest, samt på utsiden av planområdet, er svært viktige friområder for Langesund og Grenland, med blant annet opparbeidet Kyststi og tilrettelagte turområder. Kyststien starter i forlengelsen av Vaterlandsgate og går i retning Tangen fort. Videre går turstien i friområdet vest for planområdet i retning mot Krogshavn. Fra Tangeveien er det tilrettelagt tursti ut mot fortet.

En mindre del innenfor planområdets sørøstre del er registrert skjærgårdspark. Sør for planområdet er større områder med skjærgårdspark og statlig sikrede friluftsområder. Se Figur 4.4.



Figur 4.4: Friluftsliv (kilde: web-kart Bamble kommune)

4.8. Trafikkforhold

Hovedatkomstene til planområdet er via gatene Wrights gate, Skougaards gate og Vaterlandsgate. Det er også mulig å kjøre sørover inn Storgata. Det er ikke registret trafikk tall i disse bolig gatene, men det antas ikke store trafikkmengder, siden boligområdet er avgrenset.

De fleste gatene i planområdet er uten fortau, og stedvis er gatebredden smal. Hastighetene er lave.

Det er tidvis kjøring til friområdene ved bl.a. Tangen og Steinvika gjennom bolig gatene. Det er tilrettelagt noe parkering til friområdene i enden av gatene Tangenveien og Vaterlandsgate. Atkomst til Langesund bad går også gjennom planområdet. Badet har parkering på egen eiendom.

Det er ikke kollektivtilbud i planområdet, men det er kort vei til metrolinjen fra Langesund torv / Bambleveien. Avstanden eksisterende boliger i planområdet til kollektiv er 300-900 m.

4.9. Barns interesser

Planområdet består i stor grad av eksisterende bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det er ingen opparbeidende lekeplasser i planområdet. Rett nord for planområdet ligger en barnehage og et idrettsanlegg.

Det er noen stier som fungerer som snarveg mellom bolig gatene i området i dag. Friområdene i planområdet er stedvis egnet til frilek i skog. Stedvis er det bratt, så det er ikke egnet for de minste barnas lek alene.

4.10. Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Langesund barneskole og Langesund ungdomsskole (snart ny ungdomsskole på Grasmøy). Det er tilstrekkelig skolekapasitet til å løse ev. mindre utbygging/ fortetting i planområdet.

4.11. Universell tilgjengelighet

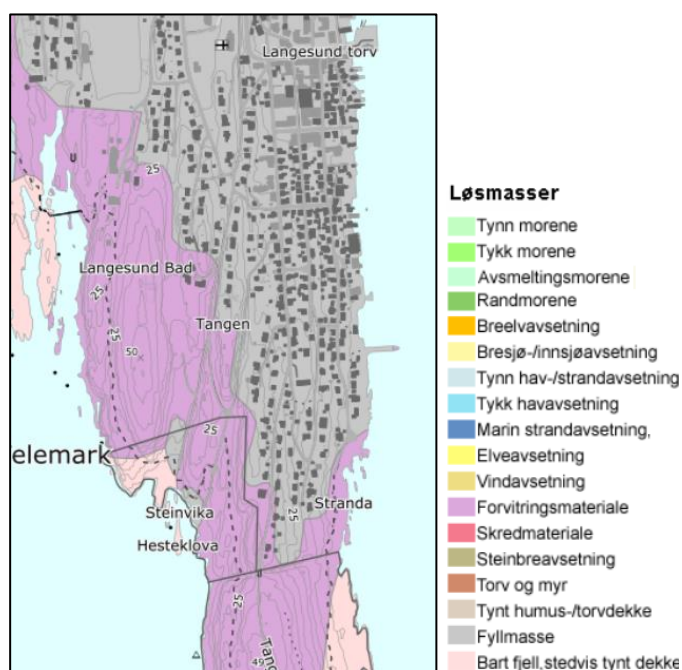
Planområdet varierer i høyde fra sjøen opp til de høyeste områdene på kote 30-35 moh. Gatene som går langsetter åsryggen har lite stigning, mens gater som går på tvers av terrengkotene stedvis er bratte og ikke tilrettelagte for tilgjengelighet for alle.

4.12. Teknisk infrastruktur

I eksisterende boligområder er det tilrettelagt for kommunalt vann og avløpsanlegg. Det er ingen kjente fellesløsninger for alternative energi, men det er synlig noen boliger som har montert varmepumper.

4.13. Grunnforhold

Eksisterende boligområder er registrert med «fyllmasser» i løsmassekart. Friområder og nytt område for bolig øst for Langesund bad er registrert med «forvitningsmateriale» som er typisk grunnforhold på kalkgrunn, som finnes på store deler av Langesundhalvøya.



Figur 4.5: Løsmassekart (kilde: ngu.no)

Grunnforholdene tilsier ingen fare for ras i området. Det er ikke registret skredhendelser i planområdet, ihht NGUs skredhendelseskart. Ev. steinsprang fra bratte fjellskråninger kan forekomme. Må vurderes for nye utbyggingsområder.

Planområdet er registrert med moderat til lav fare for radon.

Det er sannsynlig at det kan finnes forurensing i grunnen i det gamle deponiområdet «Rotet», sør i Klamradalen. Utover dette er det ingen kjent forurensing i grunn i planområdet.

4.14. Støyforhold

Det er ingen spesielle støykilder i planområdet. Trafikkstøy fra trafikk i bolig gatene anses som minimal.

4.15. Luftforurensning

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i planområdet. Luftforurensning fra biltrafikk anses som minimal.

4.16. Elektromagnetisk stråling

Det er ingen høyspentledninger i planområdet.

4.17. Risiko- og sårbarhet

Østre deler av planområdet ligger ned mot sjøen. Eksisterende boliger nærmest sjøen ligger 3-5 moh. Ved springflo kan de laveste boligene bli berørt.

Flom som følge av ekstremvær / mye nedbør kan forekomme i planområdet. Siden det er et etablert boligområde, antas flomveger å være «etablert» i gater og mellom hus.

Det er utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Se vedlagt ROS analyse og oppsummering i kapittel 6.16.

4.18. Næring

Deler av planområdet er avsatt til sentrumsformål. Det er ingen næringsbygg innenfor planområdet.

4.19. Analyser/utredninger

Det foreligger en del informasjon om naturmiljø, friluftsliv, trafikale forhold og grønnstruktur i planområdet. I planprosessen suppleres disse der det er behov.

5. PLANPROSESSEN

5.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt i Bamble kommune 05.09.18. Det foreligger referat fra møtet.

5.2. Medvirkningsprosess

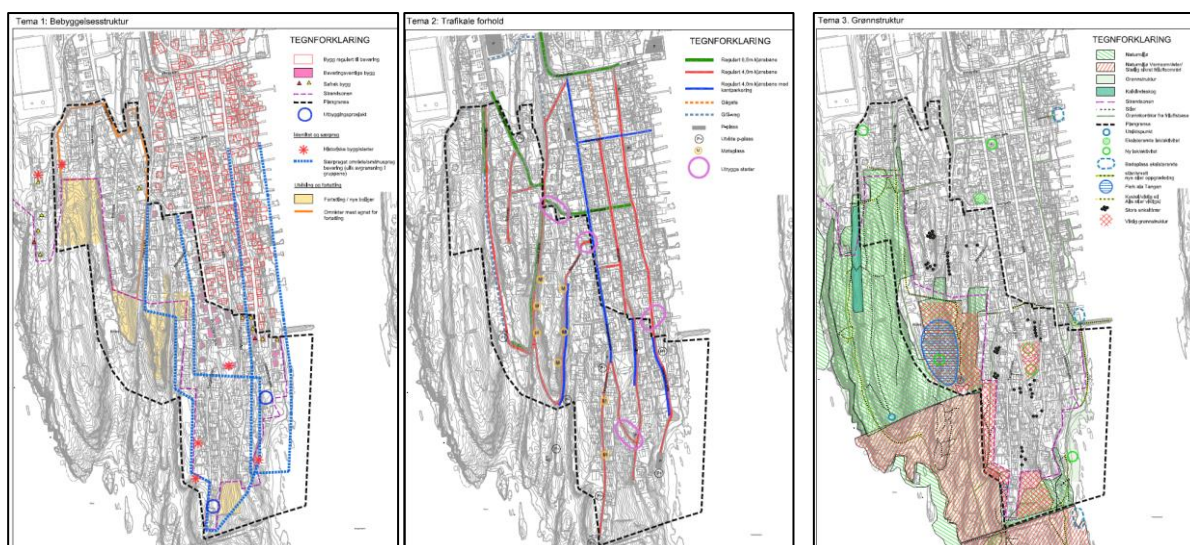
Planarbeidet varslet igangsatt med annonse i avisen, på kommunens nettside, og det ble sendt brev direkte til grunneiere, naboer og berørte parter 19.09.18. Frist for innspill merknader 15.10.18. I varslingsperioden ble det avholdt et åpent informasjonsmøte på Halen gård 04.10.18. Det var ca. 10 deltakere på dette møtet.

Det ble invitert til et medvirkningsmøte 28.11.18. Inviterte deltakere representerte ulike interesseorganisasjoner, velforening, kommuneadministrasjon og politikere. Møter var lagt opp som et arbeidsmøte, hvor det ble arbeidet med tre deltema: bebyggelsesstruktur, trafikale forhold og grønnsstruktur. Kjente registreringer og informasjon om området var angitt på temakart som ble benyttet i gruppearbeider. Det var et mål at gruppene skulle komme med så mye informasjon og innspill som mulig. Siden gruppene var satt sammen av ulike interessegrupper antok vi det ville kunne oppstå interessenetninger, derfor var det ikke et krav at gruppene skulle bli enige om alt de skrev ned. Det ble oppfordret til å vurdere deltema for deltema, og se de uavhengig av hverandre, for å få flest mulig innspill. Et område kan således være vist som fortetningsområde i tema 1 og som grønnsstruktur i tema 3.

Til slutt ble gruppene utfordret til å velge ut de 3 viktigste forholdene som de ønsket ivarett i planforslaget. Følgende forhold ble trukket frem som viktig fra alle gruppene:

- Småhusbebyggelse / ivareta identitet / gammel byggeskikk
- Bevare naturområder, rekreasjonsområdet, grønndrag, smett og utsikt mot sjøen
- Parkeringssituasjonen

Alle innspill fra medvirkningsmøtet ble tilføyd på temakartene og det er utarbeidet 3 registreringskart som er lagt til grunn for videre vurderinger i planprosessen.



Figur 5.1: Registreringskart utarbeidet etter medvirkningsmøtet

Det er avholdt egne møter med Langesund Bad Holding vedrørende regulering ved Langesund bad.

5.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Ved oppstartsvarsel ble det mottatt 10 merknader/ innspill. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Noen av innspillene er forkortet i oppsummeringen, innspillet i sin helhet er vedlagt saken.

Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Telemark, brev 12.09.18

Strandsone langs sjø:

Deler av varslet planområde ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen.

Utgangspunktet er at det er forbud mot tiltak i 100-meterbeltet langs sjøen, og ivaretagelse av strandsonen betraktes som en nasjonal interesse. Det betyr at det ikke stilles de samme krav til at natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap hver for seg skal være av nasjonal verdi i strandsonen for å kunne grunngi en innsigelse. Allmennhetens adgang til strandsonen står sentralt i vurderingene av om det gjennom plan skal åpnes for tiltak i 100-metersbeltet. Dersom det skal være åpning for å bygge i 100-metersbeltet må det i tillegg til arealformålet settes en særskilt byggegrense mot sjø.

Nasjonal arealpolitikk på dette området tydeliggjøres ytterligere i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR). I nevnte retningslinjer poengteres det at det i 100-metersbelte ikke skal tillates bygging og andre landskapsinngrep på arealer som har betydning for andre formål, slik som friluftsliv, naturmangfold, naturvern, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk, eller annen samfunnsmessig betydning. I arealer innenfor 100-meters belte som allerede er delvis utbygd skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. Hele planområdet er innenfor SPR-O/RPR-O sonen, og en betydelig del av planområdet faller innenfor RPR-O strandsonen. I retningslinjene nevnes ulike mål og retningslinjer som kan være relevante for videre planarbeid, blant annet at innenfor RPR-O sonen skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Vi forutsetter at prinsippene for SPR-O/RPR-O legges til grunn i den videre planleggingen av hele området, samt de mer spesifikke retningslinjer for RPR-O strandsonen i de områdene der disse er gjeldende. Videre må det legges vekt på å tilrettelegge/ivareta allmennhetens tilgang til hele området og spesielt strandlinjen. Det må også legges stor vekt på å hindre negative landskapsmessige virkninger av eventuelle tiltak.

Landskap:

Gjennom Den Europeiske Landskapskonvensjonen har Norge forpliktet seg til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Det er et nasjonalt mål at miljøkvaliteter i landskapet skal sikres og utvikles gjennom økt kunnskap og bevisst planlegging og arealpolitikk. En del av formålet med naturmangfoldloven er også å ta vare på mangfold i landskapet. Landskapshensyn er også viktig etter SPR/RPR-O. Vi ber om at tiltak er i tråd med disse retningslinjene.

Friluftsinnteresser:

Det er av stor betydning at man i planleggingen legger til rette for og sikrer arealer til fysisk aktivitet i bred forstand. Under det videre planarbeidet bør det vurderes om det planlagte området er et område benyttet til friluftsliv, og om det planlagte tiltaket får konsekvenser for dette friluftslivet. Det er viktig å ikke hindre tilgangen til viktige friluftsområder også utenfor planområdet. Vi minner om at planområdet grenser til et statlig sikret friluftsområde i sør. Den offisielle kyststien går innenfor deler av planområdet og vi ber om at denne tas hensyn til.

Naturmangfold:

Av naturmangfoldloven følger et grunnleggende krav til at alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet. Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn. Gjennom planarbeidet er det særlig viktig at kommunen ivaretar leveområder for trua og sårbare arter, og arealer med naturtyper med verdivurdering høy verdi. I truede naturtyper

ihht gjeldende rødliste for naturtyper bør inngrep unngås. Det må gjøres en konkret vurdering av om kunnskapsgrunnlaget har fanget opp de reelle naturverdiene i området. Hvis dette vurderes som mangelfullt (f.eks. på grunn av manglende undersøkelser), og det er grunn til å tro at spesielle verdier kan finnes i området jfr. foregående avsnitt, bør det gjennomføres en kartlegging.

Generelt er det svært høye naturverdier i de delene av planområdet som ikke er bebygd eller overdekket med tilkjørte masser. Mye av dette er dokumentert og undersøkt tidligere, og vises i Naturbase. Også øvrige, gjenværende «rester» av natur kan ha svært høy naturverdi – f.eks. ubebygde «skråfjell» innimellom bebyggelsen og skogstripen mellom Steinvika (naturreservatet) og søndre del av Tangenveien. På åpne kalkfjell («skråfjell») og mindre arealer med kalkfuruskog og annet kan det være høy tetthet av truede arter av bl.a. sopp, insekter og andre artsgrupper. Vi vil derfor generelt oppfordre kommunen til å utrede slike areal grundig før det tas stilling til om det f.eks. er mulig å fortette eller på annen måte omdisponere slike arealer.

Når det gjelder Langesund bad viser vi til tidligere uttalelser i ulike anledninger, sist i vårt brev datert 28.04.2017 (deres ref. 13/01951-20). Generelt vil utvikling/byggetiltak på arealer med høyeste naturverdi (A-verdi) og/eller truede naturtyper (inkludert «åpen, grunnlendt kalkmark») være i strid med gjeldende nasjonal politikk.

Utdrag fra brev 28.04.17:

Viser til uttalelse i brev til Rambøll Norge AS datert 31.03.2017. På bakgrunn av registreringene som ble gjort i 2011 mener vi at det kan være vanskelig å gjennomføre boligutbygging i planområdet uten at det kommer i konflikt med nasjonal politikk for ivaretagelse av naturmangfold. Vi vil gjenta at Fylkesmannen vil måtte vurdere innsigelse til et planforslag som legger til rette for boligbygging på de arealene som har høyeste naturverdi (A-verdi) jfr. foreliggende kunnskap.

Hensynet til barn og unge:

Viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg, noe som forutsetter egnete og store nok arealer for ulike typer lek på ulike årstider. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Universell utforming:

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Fylkesmannen forventer at det i utforming av område og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Minner om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Forurensset grunn:

«Rotet» er en lokalitet med sannsynligvis forurensset grunn. Forurensningsforskriften setter krav til at graving og bygging på lokaliteter med forurensset grunn ikke skal føre til forurensning, og at det blir ryddet opp slik at eiendommen kan brukes til det planlagte formålet. Avklaringer av om det finnes forurensset grunn i området bør gjøres tidligst mulig i planprosessen på overordnet plannivå.

Konsekvensutredning:

Minner om at hvis det skulle bli aktuelt å bygge nye boliger/fritidsboliger i områder som ikke er regulert til dette så vil det medføre krav om konsekvensutredning.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er forkortet.

Regulert utbyggingsområde i strandsonen er spesielt vurdert med hensyn til landskap, friluftsliv og naturmiljø. Øvrige områder innenfor strandsonen er sikret i planen.

Store friområder er sikret gjennom planen, samt at de størst og viktigste stiftforbindelsene er vist i planen. Det er lagt til rette for nye stiftforbindelser som vil være positivt for friluftslivet.

Naturmiljø er utredet og beskrevet i kapittel 6.12.1. Utbygging i BKS1 vil berøre naturmiljø.

ROS-analyse er utarbeidet.

Bestemmelser om undersøkelser og ev. tiltaksplan ved tiltak på Rotet er innarbeidet som dokumentasjonskrav.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, brev 11.10.18

Det er viktig at myke trafikanter blir hensyntatt i det videre arbeidet, og det bør legges til rette for gode og trygge gang- og sykkeltraseer.

Forslagstillers kommentar

Det er ikke regulert nye gang- og sykkeltraseer i området. Bolig gatene har liten biltrafikk slik at blandet trafikk er vurdert som akseptabelt.

Kystverket, brev 15.10.18

Planområdet grenser i nord til Langesund statlige fiskerihavn. Kystverket er i gang med avhending av ikke- næringsaktive fiskerihavner, deriblant Langesund. Inntil dette skjer, har Langesund status som statlig fiskerihavn. Dersom det blir aktuelt å planlegge tiltak i sjø, minner vi om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet belyses og vurderes i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar

Planområdet er redusert. Sjøområdet omfattes ikke av planen.

Fiskeridirektoratet, brev 24.09.18

Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at planen kommer i konflikt med de interesser vi er satt til å ivareta, og har derav ingen merknader til nevnte detaljregulering.

Forslagstillers kommentar

Ingen kommentarer.

Telemark Fylkeskommune, brev 22.10.18

Planområdet ligger innenfor avgrensningen av bybåndet i ATP-Grenland. Positivt at Bamble kommune tar ansvaret for å utarbeide en reguleringsplan for dette attraktive og særpregede området med mål om å sikre en helhetlig avklaring av utviklingsmulighetene, samtidig som områdets stedlige kvaliteter og særtrekk ivaretas. Det er også positivt at området ved Langesund bad inngår.

Boligbebyggelse:

På Langesundshalvøya skal det legges til grunn en gjennomsnittlig arealutnyttelse på 2 boenheter pr dekar. Anbefaler at det legges til rette for boligtyper som imøteser den forventede demografiske

utviklingen. Boligtyper må vurderes i sammenheng med annen utvikling i nærområdet, som blant annet Smietangen.

Fortetting i eksisterende boligområder er særlig utfordrende, og temaer som sol/skygge, utsikt, arkitektur, grønnsstruktur og trafikk må tillegges stor vekt, både som del av planleggingen og i dialogen med naboer. I tillegg er store deler av planområdet eksponert fra sjøen, som blant annet området rett øst for Langesund bad som vil kreve grundige vurderinger av hvordan fortetting vil påvirke et kulturhistorisk anlegg, grønne silhuetter og fjernvirkning fra sjø. Anbefaler at det utarbeides egne analyser av bebyggelsesstruktur og volum, sett i sammenheng med vurderinger av kulturmiljø, natur- og landskapshensyn.

Transport og infrastruktur:

Nærhet til Langesund sentrum og busstilbud gir gode muligheter for miljøvennlige reiser. Det bør legges opp til en utvikling som gjør det enklere å velge miljøvennlig transport framfor bil i hverdagen, både i forbindelse med rekreasjon og reiser lokalt, og i bybåndet. Ved fastsetting av parkeringskrav til nye boliger bør nærheten til sentrum og busstilbud inngå i vurderingen. Bør vurderes om det skal legges opp til en høyere utnyttelse i den delen av planområdet som ligger nærmest busstraseen. Ved en eventuell fortetting i eksisterende boligområder må det sikres at eksisterende snarveger i form av stier og tråkk bevares.

Hensynet til barn og unge:

Minner om at kommunen har plikt til å ta hensyn til å sikre barn og unges interesser ved all planlegging. Ved fortetting av boliger må det gjøres en vurdering av behovet for nye leke- og oppholdsareal.

Landskap og grønnsstruktur:

Planområdet omfatter både store sammenhengende natur- og friluftsområder med høye naturverdier, og eksisterende boligområder med tilhørende hager og markante trær. Store trær har stor betydning for områdets karakter. Anbefaler at det foretas en kartlegging av grønnsstruktur, særlig innenfor områdene som allerede er bebygd. Nærhet og enkel tilgang til grønnsstruktur gjør det enklere for folk å være aktive i hverdagen, og er en viktig bidragsyter til bedre folkehelse. Friluftsområdene med kyststi, badeplasser og Tangen fort på sørspissen av Langesundshalvøya, er svært populære turområder for hele regionen. Området har med sine kvaliteter innenfor naturmangfold, geologi, kulturhistorie, landskap og friluftsliv et stort potensial for ytterligere framtidig tilrettelegging for rekreasjon og turisme. Dette medfører også behov for parkeringsplasser for tilreisende. Det bør i så stor grad som mulig legges til rette for at eksisterende parkeringsplasser benyttes, slik at man unngår nye arealkrevende inngrep i området. Det er særlig viktig å ivareta behovet for HC-plasser. Attraktive parkeringsforhold for syklistene må også ivaretas.

Strandsone:

Bamblekysten er en del av Oslofjordregionen, som anses som det området i Norge med mest press på arealene langs strandsonen. Statlige planretningslinjer (SPR) for strandsonen definerer et 100-metersbelte med byggeforbud langs sjøen, som er av nasjonal interesse. Deler av planområdet ligger innenfor dette 100-metersbeltet. Det er derfor av særlig stor interesse at allmennhetens tilgang til området og strandsonen ivaretas, og at det ikke legges til rette for utbygging som privatiserer eller får negativ virkning for naturmangfold, friluftsliv eller landskap, inklusiv fjernvirkning fra sjø.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

TFK har ikke opplysninger i sine arkiver om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vår kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart, og det må utføres en arkeologisk registrering før det kan gis endelig uttalelse til planen. Automatisk fredete kulturminner skal som hovedregel vises som

hensynssone plankartet og skal følges av bestemmelser som sikrer kulturminnet. Om det viser seg at et automatisk fredet kulturminne ikke kan sikres gjennom planen, må det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Om Riksantikvaren innvilger en dispensasjon, vil det vanligvis stilles vilkår om en arkeologisk utgravning før planen realiseres. Dette vilkåret skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Utgifter til en slik utgravning bæres av tiltakshaver.

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen med følgende tekst:
«Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd)».

Nyere tids kulturminner:

Det er flere registrerte SEFRAK hus innenfor dette området. Noen av disse er markert med en alder eldre enn 1850- tallet. Bygninger reist før 1850 er omfattet av meldeplikten etter kulturminneloven. Den regionale kulturminneforvaltningen anbefaler at disse byggene, samt de andre eldre byggene med alder yngre enn 1850- tallet søkes bevart og ivaretatt på en god måte. Disse byggene utgjør en del av vår felles kulturarv og en del av kommunens historie. En reguleringsplan bør legge til rette for at de byggene som utgjør en viktig historisk betydning for kommunen søkes vernet gjennom planprosessen, enten med hensynssone eller som vern av enkelt objekter.

Friluftsliv:

Planområdet grenser inn til Steinvika naturreservat og Tangen fort som er et statlig sikra friluftslivsområde. Det er derfor viktig at adkomsten til slike områder ikke blir negativt påvirket ved regulering. Naturområder som er innlemmet i reguleringsforslaget bør vurderes etter metodikken; kartlegging og verdisetting av friluftsområder, for å sikre at viktige grøntområder ikke blir bygd ned.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er forkortet.

Det er lagt til rette for 2 nye byggeområder, som vil få tetthet høyere enn 2 boliger/daa. I eksisterende boligområde er fortetting vurdert opp mot bevaring av historiske områder og småhuskarakter. Det er gitt ulike bestemmelser for fortetting i ulike deler av planen.

Parkeringskrav er ihht krav i kommuneplanens arealdel.

Store friområder er sikret gjennom planen. Planen legger til rettet for flere nye og sikrer eksisterende stier og snarveger, og regulerer en ny lekeplass. Det er krav om lek i nytt utbyggingsområde BKS1 og B8 og uteoppholdsareal på enkelttomter.

Vurdering av utbygging i strandsonen er vurdert spesielt.

Verneverdige bygningsmiljø er vist med hensynssoner. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynssone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Kartlegging av automatisk fredede kulturminner er gjennomført uten funn.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Telemark Fylkeskommune, Maritimt museum, brev 16.10.18

Plangrensen omfatter ganske store sjøarealer og det er ikke tidligere foretatt arkeologiske registreringer innenfor dette området. Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en befaring der vi gjør en arkeologisk registrering før vi kan gi en uttalelse i saken. Hensikten med en slik befaring er å avklare eventuell konflikt i forhold til og eventuelle fredede eller vernede kulturminner under vann.

Forslagstillers kommentar

Innspillet er noe forkortet.

Planområdet er redusert, og sjøområdet omfattes ikke av planen.

Ideelle foreninger

Bamble Historielag, brev 12.10.18

Bamble historielag er opptatt av at Langesund særtrekk som en intim og spesiell kystby blir ivaretatt. Vi ser også at ved fremtidig bebyggelse tar hensyn til den allerede eksisterende gamle bebyggelse, spesielt på nedsiden av Vaterlandsgate. Her er det mange gamle hus som gir byen sitt spesielle særtrekk. Bamble historielag vil henstille til at man ved utforming av nye boliger tar spesielt hensyn til den allerede eksisterende bebyggelse slik at Langesund også i fremtiden vil fremstå som de spesielle kystbyen den er.

Forslagstillers kommentar

Verneverdige bygningsmiljø er vist med hensynsoner. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynsone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Bamble Venstre, e-post 23.10.18

Våre synspunkter mener vi i hovedsak er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Av kapasitetshensyn, har vi i hovedsak konsentrert oss om spesielt utsatte landskapskvaliteter, dvs. åskammene som rammer inn Langesund - det sårbare kystskogområdet som bekler dem - fra Steinvika naturreservat og skogryggene over mot Krogshavn. Området har store naturmessige, kulturelle og sosiale verdier ut fra lokale, regionale og nasjonalt hensyn, og også i et Europeisk perspektiv. Området inngår som ytre grense til Jomfruland nasjonalpark og det er i skogbeltet over åsryggene registrert høye naturverdier. Allerede på 1970-tallet, da det ble foretatt en kartlegging av området, ble det slått fast den særlige verneverdien av dette området. Det er så vidt oss kjent ikke foretatt noen kartlegging etter 1970-tallet, men vi vil anta at området ikke er blitt mindre sårbart og verneverdig med årene. Nasjonal naturindeks viser at det biologiske mangfoldet har utviklet seg i negativ retning over lang tid over hele landet. Det ses i forhold til stor menneskelig aktivitet blant annet i kystsonen, noe som gjør økosystemene utsatte. Det reises også spørsmål om Plan- og bygningsloven 2008 sikrer naturmangfoldet det rettsvern som det er tiltenkt, blant annet i slike soner (jfr. forskningsprosjektet EVAPLAN 2008). I det videre arbeidet med reguleringsplan for Langesund sør, må vi ha dette i mente. Nye rapporter om grønn infrastruktur (se f.eks. NINA-rapport 1410, 2018), fremhever ytterligere relevansen av nå klimaendringer som en faktor når en skal vurdere vern av sårbare naturverdier. Blant annet påpekes det viktigheten av buffersoner som strategier for å motvirke effektene av klimaendringer på biologisk mangfold. Buffersoner med tilpasset forvaltning rundt verneområdene er av betydning for å redusere påvirkning fra omgivelser og potensielt gi en del arter større leveområder. Derfor, i lys av disse forholdene blant annet, er vi av det syn at det spesielt sårbare kystskogområdet over åskammene her må få en betydelig forsterket buffersone. Det fordi området kan være utsatt for nedbygging. Vi ønsker derfor å sikre området en forsterket buffersone og en mest mulig skjerpet vernestatus.

Vi er kjent med tidligere innspill som berører det omtalte området, som fremhever betydningen av skjerpet kystskogvern, samt også bevaring av kulturarven. Vi henviser til naboaksjoner og deres innspill her de siste år, og tidligere innsendte synspunkter knyttet til området fra Langesund velforening i fjor.

Bamble Venstre vil videre være opptatt av å bevare utsiktspunkter og grønne lunger i Langesund sør-området for øvrig. Byen har ikke for mange av dem. Det pågår, og skal iverksettes (jf. Smietangen), flere byggeprosjekter på Langesundshalvøya, og vi er av den oppfatning at en ytterligere fortetting ikke må skje på bekostning av de få grønne lungene og utsiktspunkter for allmennheten som gjenstår, eller på bekostning av den egenartede småhusbebyggelsen og viktige historiske referansepunkt.

Forslagstillers kommentar

Bygningsstruktur, landskap og vegetasjon er vurdert. Store friområder er sikret gjennom planen. Utbygging av innenfor strandsonen er vurdert spesielt. Naturmiljø er utredet i egen rapport og kapittel.

Se for øvrig planbeskrivelsen.

Bamble Turlag, 18.09.18

Bamble Turlag har ingen spesielle kommentarer til planarbeidet som sådan, men ønsker å påpeke følgende:

- Kyststien går gjennom den sørøstlige delen av området. Vi ber om at den fortsatt kan gå som i dag og at den blir markert som kyststi i planen.
- Ut fra mottatt kart er vi usikre på om, eller i hvilken grad, kyststien ligger innenfor reguleringsområdets vestlige del. I så fall ber vi også her om at den fortsatt kan gå som i dag og at den blir markert som kyststi i planen.
- Vi ber uansett om at ingen del av planen medfører inngrep, bebyggelse eller annet som kommer så nær kyststien at opplevelsen av å gå i naturen blir forringet.
- I den vestlige delen av reguleringsområdet er det også andre flotte stier enn kyststien. Vi ber om at disse, og adkomsten til dem, blir godt bevart og at de blir anmerket som turstier på planen.

Forslagstillers kommentar

Kyststien er ikke berørt av planforslaget. Stitrase er vist på plankart. Det er lagt opp til nye stiforbindelser som er positivt for turmulighetene, bl.a. ny sti gjennom Klamradalen og sikring og tilrettelegging for nye stier / snarveier innenfor bebyggelsesområdene.

Direkte berørte parter og naboer

Langesund bad Holding AS, brev 17.10.18

Langesund bad har vært igjennom en lang prosess med mange ulike runder med ulike alternativer for utforming av boligprosjektet. Etter at Bamble kommune vedtok et utvidet areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 18.juni 2015 har vi fokusert på det å få vedtatt en detaljregulering av området.

På bakgrunn av tidligere uttalelser fra Fylkesmannen hvor det henvises til kommuneplanens arealdel fra 2007 har vi besluttet å legge til grunn den grensen som ble trukket for elleve år siden i arealdelen i daværende kommuneplan.

Det er skissert to alternativer med to innkjøringer til området;

1. Innkjørsel parallelt med Badeveien, riving av hus g/bnr 106/362 og innkjørsel til parkeringsanlegg der hvor hus lå.
2. Innkjørsel parallelt med Klotejordet og anleggelse av innkjørsel mellom huset på g/bnr 106/362 og huset på g/bnr 106/833. Det er gode argumenter for denne løsningen

Ser for seg å bygge leilighetsbygg med nedskutt parkeringskjeller og tre etasjer og loft. Utnyttelsesgrad på tomten er ønskelig å sette lik referatet fra tidligere oppstartsmøte med Bamble kommune i april 2015 hvor Bamble kommune satt BYA til 35%. Foreslår å bygge i en arkitektonisk stil som samsvare med det kulturhistoriske uttrykket som finnes i de to store hovedbygningene på Langesund Bad, hotellet Sosieteten. Det må tas hensyn til silhuettvirkning i forhold til Badeåsen og at det legges opp til at byggenes høyde skal harmonere med linjen som kan trekkes langs med badeåsen der hvor tretoppene ligger i dag. Trehøyden i det aktuelle området ligger på omkring 41-42 moh. Vi foreslås derfor høyder gesims kote 36 og møne kote 41. Det foreslås en skånsom utbygging som tar vare på naturverdiene i området og ar de området som Bamble kommune i 2015 vedtok avsatt til boligformål kan gå tilbake til grønt og at vi i hovedsak fokuserer på kommuneplanens arealdel fra 2007.

Forslagstillers kommentar

Det har vært dialog og avholdt 5 møter med Langesund bad Holding i planprosessen. Det har kommet reviderte innspill fra Langesund bad Holding underveis i planarbeidet. Det er gjennom dialog i planprosessen forsøkt å komme frem til en løsning som gir utbygger et ønsket utbyggingsvolum, samtidig som viktige hensyn til natur, friluftsliv og landskap blir ivaretatt. Det er ikke blitt enighet om en løsning, slik at planen fremmes i 2 alternativ for området ved Langesund bad. Alternativ 2 viser Langesund bad Holdings ønsker for utbygging. I henhold til Formannskapsvedtak 06.06.19 er det utarbeidet et alternativ 3, hvor planarbeidet ved Langesund bad endres til grønt og med byggeforbud. Etter ny 1. gangs behandling i Kommunestyret 12.03.20 er det åpnet for nye boliger på et område i tilknytning til Langesund bad (B8).

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1. Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1 – BFS19
Boligbebyggelse	B1 – B8
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1
Energianlegg – trafo	BE
Kombinert bebyggelse og anlegg; Bolig / tjenesteyting	BBT1

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg, offentlig	SV1 – SV18
Veg, privat	SV19
Parkering, offentlig	SPA1 – SPA6

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Tursti	GTS2 – GTS4
Friområde	GF1 – GF10
Park	GP1
Kombinert formål; Friområde / parkering	GAA1

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.1) Sikringssoner	
Frisikt	H140
Andre sikringssoner - VA-anlegg	H190_1 – H190_2
a.3) Faresone	
Flomfare	H320_1
c) Sone med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_7
Bevaring av kulturmiljø	H570

6.2. Eksisterende boligområder

Store deler av planområdet består av eksisterende boligbebyggelse. En av hovedhensiktene med detaljreguleringen er å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, samtidig som det legges til rette for utvikling. Bebyggelsen i planområde har blitt oppført i et tidsrom på ca. 150 år, som gjør at mange ulike tidsepoker er representert i bygningsutformingen. Det er en del boliger som er vurdert å ha verneverdi i området. Planområdet er ensartet i form av hovedsakelig eneboligbebyggelse.

På medvirkningsmøtet vi avholdt tidlig i planprosessen fremkom det å bevare Langesunds identitet med småhus og ta vare på den historiske bebyggelsen og byggeskikken som ett av de tre viktigste forholdene å ivareta i planarbeidet (de to andre forholdene var knyttet grønnstruktur og parkering, jfr. kapittel 5.2).

Men bakgrunn i dette er det valgt å kategorisere de eksisterende boligområder i ulike grupperinger basert på følgende egenskaper:

- Områder med høy historisk verdi som del av bebyggelsesstrukturen inn mot Langesund sentrum (BFS1-BFS7 og B1)
- Områder i åssiden med mot sjøen, i forlengelsen av den historiske bebyggelsen, som har betydning for at Langesund fremstår med en helhetlig småhusstruktur (BFS8-BFS18)
- Områder hvor en tettere bebyggelsesstruktur i mindre grad/i liten grad vil påvirke Langesunds karakter som småhusby (B2-B7)

6.2.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 innenfor hensynsone kulturmiljø H_570

Områdene BFS1-BFS7 består av småskala boligbebyggelse med høy konsentrasjon av verneverdig bygninger, jfr Figur 4.2. Områdene er derfor angitt med hensynsone bevaring kulturmiljø. Avgrensing av hensynsone mot syd og vest er vurdert i samråd med kulturhistorisk kompetanse. Det er ikke vist enkeltbygg til bevaring i plankartet, i samsvar med vedtak i Formannskapet 06.06.19. Innenfor hensynsone bevaring skal det ved søknad om tiltak legges vekt på god arkitektonisk utforming, og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for vurdering av tiltak.

Områdene er en fortsettelse av den historiske bebyggelsen i Langesund sentrum, og må sees i sammenheng med denne. Områdene har en konsentrasjon av verneverdige bygninger som inngår i et enhetlig bygningsmiljø. Selv om det er nyere bygninger innimellom den verneverdige bebyggelsen, har disse samme volum og formspråk og bryter i liten grad med det småskala preget som karakteriserer i den historiske bebyggelsen.

Områdene BFS1-BFS7 ligger i direkte forlengelse av områder som i reguleringsplan for Langesund sentrum er angitt med hensynsone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene er utformet for å så gi tilsvarende føringer for byggesøknader innenfor de historiske områdene. Dette vil bidra til en helhetlig utvikling i de historiske delene av Langesund.

Bygninger kan være verneverdige selv om det er gjort flere bygningsmessige forandringer. Bygningene er likevel vurdert å være verdifulle i det kulturhistoriske miljøet, og for bevaring av trehusbyen Langesund. At det er foretatt bygningsmessige forandringer, er ikke et grunnlag for godkjenning av nye tiltak som medfører ytterligere svekking av historisk/opprinnelig utforming. Behov for omfattende restaureringsarbeider på en bevaringsverdig bygning gir heller ikke automatisk grunnlag for å gi en rivingstillatelse. Bestemmelsene til bygninger innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å ivareta det historiske preget og sikre at dette ikke forringes gjennom gradvis utskifting over tid.

Innenfor hensynssonen ligger det også bygg uten spesiell bevaringsverdi. Rammer for ny bebyggelse er satt stramt for at eventuelle nybygg ikke skal bryte med det småskala preget i områdene. Bestemmelsene inneholder en begrensning på størrelse på bygningsvolum for bolig og garasjebygg, bestemmelser om takform, plassering og materialbruk som sikrer at nye tiltak føyer seg inn og underbygger helheten i områdene.

Bestemmelse om plassering er satt for at nybygg skal underordne seg de historiske strukturene i området, der bebyggelse (med noen få unntak) er plassert i byggelinje langs gate. Avvikende plassering bør derfor ikke tillates med mindre dette er videreføring av tidligere boligplassering på eiendommen.

Reguleringsbestemmelsene for BFS1-BFS7 og Hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å sikre at tiltak i området gjøres med god tilpasning til eksisterende bygningsmiljø, med en god arkitektonisk utforming, materialbruk og farger som er historisk riktige, samt opprettholdelse av detaljering på verneverdige bygninger.

Byggeskikkveileder Langesund kan brukes som veiledning til å finne historisk riktig utforming ved tiltak i områdene, og ved søknad om tiltak legges denne til grunn for vurdering tiltak. Innenfor hensynssonen legges uttalelse fra regional kulturminnemyndighet til grunn for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven. En positiv uttalelse skal veie for å gi tillatelse, en negativ uttalelse skal veie for å gi avslag på søknad.

God oppfølging av bestemmelser for området vil være avgjørende for om Langesund om 50 år fremdeles fremstår med sitt historisk særpreg.

I bestemmelsene for område BFS1-BFS7 er det valgt å benytte m² BYA istedenfor %-BYA. Det er varierende tomtestørrelser innenfor områdene, og på en stor tomt vil det ved %-BYA kunne bygges et betydelig større hus, enn på en liten tomt. For å beholde småskalapreget, er det viktig at husene ikke blir for store. Med en angitt maksimal m² BYA har man bedre kontroll på bygningsstørrelsene. Maksimalt antall m² BYA er 120, noe som gir plass for en god enebolig. Areal til garasje kommer i tillegg.



Figur 6.1: Skougaards gate, med område BF6 på høyre side (foto: Asplan Viak)

Bestemmelsene for områdene BFS1-BFS7 tillater kun eneboligbebyggelse og det er ikke tillat å fortette med ytterligere boenheter. Området har en tett utnyttelse i dag, men fremstår med grønne hageflekker mellom bebyggelsen som er en viktig del av det historiske preget i området. En eventuell fortetting med ytterligere boenheter vil føre til omdisponering av grønt areal på tomt til fordel for

grusede og bebygde flater, selv om boligareal i bygg ikke økes. En slik omdisponering forringer områdets historiske preg, selv om tiltaket foreslås uten ytre endring av bygningsvolumene på tomta. Dette ligger til grunn når bestemmelsen er utformet.

Det er angitt en maksimalt tillatt gesimshøyde 5 m over gatenivå i områdene og det er satt krav om saltak på bebyggelsen. Byggehøyder må imidlertid tilpasses tiliggende bebyggelse, men dette skal ikke veie for økning av byggehøyde. Det er stilt krav om dokumentasjon bl.a. med snitt for å vise hvordan bygningshøyder er tilpasset nærliggende bebyggelse. Det er satt maksimalt areal til garasje på 36 m² og en begrensing på kun 1 etasje (maksimal gesims 3 m). Dette for at ikke garasjene skal bli for dominerende i bygningsmiljøet.

Det er angitt en reguleringsbestemmelse som skal sikre at eksisterende bebyggelse som er større enn 120 m² BYA kan gjenoppføres i samme størrelse etter brann eller annen uopprettelig skade.

Krav til parkering og uteareal gjelder for området. For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.2. Boligbebyggelse, B1 innenfor hensynsone kulturmiljø H570

I B1 ligger "Skipsfører H.J. Stouslands skipperhus", som er et viktig historisk element i Langesund. Skipperhuset inneholder 5 leiligheter som eies av stiftelsen Stouslands legat. Leilighetene er forbeholdt sjøfolk med lang fartstid som tilhører Langesund, Bamble eller Skiensfjorden. B1 inngår i hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger. Byggeskikkveileder for Langesund skal legges til grunn for å finne historisk riktig utforming ved tiltak, og ved søknad om tiltak legges denne til grunn for vurdering av søknad om tiltak. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet legges til grunn for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen.

Bygningen har et helt annet volum enn resten av bebyggelsen i nærområdet, og fremstår i plassering, volum og detaljering som et landemerke. Reguleringsbestemmelsene for B1 og Hensynsone bevaring kulturmiljø er utformet for å sikre at tiltak i området ivaretar eksisterende bygning, opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger som er historisk riktige.

Skipperhuset er plassert på et fremtredende punkt i landskapet og omgitt av en stor hage. Fra vei oppleves bygget nærmest som et fondmotiv, litt til siden i gateløpet. Store, markante trær på eiendommen er viktig innramming av det store bygningsvolumet, både i den nære situasjonen og i opplevelse av anlegget fra sjøsiden. Det er viktig å bevare den nære situasjonen rundt bygget i form av «luft» rundt bygget og sammenheng med store trær og hage. Av hensyn til helheten i anlegget; opplevelse av bygget som tilnærmet fondmotiv i gateløpet, samt ivaretagelse av viktige trær i anlegget er det ikke åpnet for fortetting og det er heller ikke tillatt å oppføre garasjer innenfor hensynssonen. De store trærne nord for bygget og i hagen på sørsiden er regulert til bevaring.



Figur 6.2: Skipperhuset (foto: Asplan Viak)

Det tillates etablert overflateparkering til boligene på nordsiden av Skipperhuset. Det kan legges til rette for totalt 6 p-plasser, som tilsvarer 1,2 plass per leilighet som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplan.

6.2.3. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8-BFS19

Områdene BFS8-BFS19 ligger i åssiden med mot sjøen, ovenfor og i forlengelsen av den historiske bebyggelsen. Bebyggelsen i områdene har stor betydning for at Langesund fremstår med en helhetlig småhusstruktur.

Området har stilmessig svært variert bebyggelse oppført over flere tiår, men i hovedtrekk består bebyggelsen av eneboliger. Enkelte unntak finnes; det er et eldre leilighetsbygg i Tangenveien (Lundsåsen), samt to nylig oppførte leilighetsbygg i Tangenveien og Vaterlands gate. Volumene på disse leilighetsbyggene skiller seg ut fra resten av området. Bygg av denne størrelsen forringer småhuspreget i området, og området er sårbart for flere slike volumer. Det anbefales ikke fortetting med leilighetsbygg i områdene BFS8-BFS19 om man skal opprettholde Langesunds karakter som småhusby.

Enkelte nye og renoverte boliger i området har flate tak. Denne takformen skiller seg ut i området, og boligene underordner seg terrenget i mindre grad enn saltak, da gesimshøyden ofte blir like høy som mønehøyden. Husene oppleves også høyere fra tilliggende vegger og nabotomter. For å opprettholde småskalapreget er saltak, med møneretning parallelt med terreng et godt virkemiddel. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5 m over gjennomsnittlig terreng.

Områdene BFS8-BFS19 ligger utenfor hensynsone bevaring kulturmiljø, og det er åpnet for noe fortetting i form av at det kan tillates tomannsboliger innenfor området. Om det er kan gis tillatelse til slik bolig, avhenger av tomtens størrelse og om, og hvordan, krav til uteareal og parkering kan løses på egen tomt. Dette betyr at det ikke kan tillates flere enheter om parkeringskrav på 2 plasser per enhet ikke kan innfris på egen tomt, da det vil belaste et allerede presset gatenett. Tilstrekkelig uteareal må også kunne løses på bakkeplan innenfor tomtearealet.

Det er ikke ønskelig med sammenføring av tomter i den hensikt å bygge større enebolig eller stor tomannsbolig. Også i områdene BFS8- BFS19 er det valgt å benytte m² BYA istedenfor %-BYA. Maksimalt antall m² BYA er 130, noe som gir plass for en god enebolig. Areal til garasje kommer i tillegg. Det er satt maksimalt areal til garasje på 50 m² BYA. Noen utbyggede eiendommer har i dag et m² BYA som overstiger maksimalt tillatt i reguleringsplanen. Ved riving og oppføring av ny bebyggelse på eiendommen må de nye bestemmelsene følges. Det er angitt en reguleringsbestemmelse som

skal sikre at eksisterende bebyggelse som er større enn 130 m² BYA kan gjenoppføres i samme størrelse etter brann eller annen uopprettelig skade.

For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.4. Boligbebyggelse, B2-B7

B2-B7 er områder som er lite eksponert mot sjøsiden og hvor fortetting i liten grad vil påvirke opplevelsen av Langesund som en småhusby. Områdene består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og det er i liten grad ledig byggeareal i områdene. Bebyggelsen varierer mye, både i størrelse og utforming. Fordi områdene ligger mer tilbaketrukket fra Langesund sentrum, åpner planen i disse områdene for en mer variert bygningsutforming og større tetthet enn i øvrige områder.

Det er åpnet for både eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker i områdene. Det er i områdene angitt %-BYA på 40% som er en god utnyttelse på tomtene. Utnyttelsesgraden åpner for flere boenheter i form av to- eller tremannsboliger på de største tomtene.

I forbindelse med planarbeidet for Langesund sør har det kommet frem til at områdene B2-B7 kan tåle noe fortetting. Det tillates maksimalt 3 boenheter per tomt. Det kan slås sammen tomter for oppføring av ny bebyggelse. Ved bebyggelse over flere tilliggende tomter skal bebyggelsen brytes opp i flere bygningskropper for å unngå lange sammenhengende fasader. For øvrig må ny bebyggelse forholde seg til krav til utnyttelsesgrad, byggehøyder, uteareal og parkering. Dette vil sammen styre hvor store utbygginger det vil være plass til på en eller flere tilliggende tomter.

Ny bebyggelse kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde. I hellende terreng skal hovedmøneretning ligge parallelt med terrengkotene. Det er satt maksimal gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Uteareal og parkering skal løses på egen tomt, og uteareal skal løses på bakkeplan.

For å sikre at et tiltak blir godt løst, er det stilt krav om dokumentasjon i form av bl.a. landskapsplan, snitt og beskrivelse av bygningsutforming ved søknad om tiltak.

6.2.5. Kombinert bygge og anleggsformål; Bolig / tjenesteyting, BBT1

I område BBT1 ligger den gamle bestyrerboligen til Langesund bad. Bygningen er registrert i Sefrak. Bygningen er viktig del av det historiske Langesund bad. Selv om bygningen har gjennomgått noen bygningsmessige endringer, er hovedform og detaljering i fasade uendret.

I dag er boligen i bruk som bolig. Formålet åpner for at bygningen kan benyttes til bolig, eller annen privat tjenesteyting i tilknytning til hotell og restaurantvirksomheten på Langesund bad, som f.eks. kafé, overnatting, kurslokale, kontorer eller andre servicetjenester.

BBT1 omfatter noe areal nord for eksisterende eiendomsgrense slik at den opparbeidet hageareal blir liggende innenfor formålet.

Ved utbedring, reparasjon eller istandsettelse av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og opprettholdelse av original detaljering, materialbruk og farger. Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet og byggeskikkveileder for Langesund legges til grunn for vurdering av søknad om tiltak etter Plan- og bygningsloven.



Figur 6.3: Bestyrerboligen Langesund Bad (foto: Asplan Viak)

6.3. Nye byggeområder

6.3.1. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1: Nytt byggeområde i Åshusveien

Det er foreslått et nytt byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse mellom Åshusveien og Steinvikveien. Tomteareal ca. 1,2 daa. Det er kommunen som eier eiendommen. Området er vegetert, og det er spor av lekeaktivitet i form av en plankehytte i området.

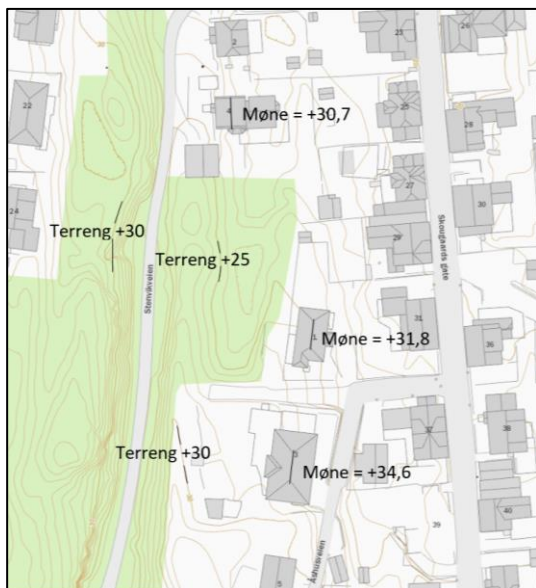


Figur 6.4: Plankehytte i området (foto: Asplan Viak)

Det er åpnet for et fortettingsprosjekt med småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker med en total %-BYA på 40. Litt avhengig av hvordan bebyggelsen løses, kan anslås plass til 2-4 boenheter på eiendommen.

Ut ifra terreng er det anslått at først etasje på boligene vil ligge på ca. kote +23-24. Det er tillatt en maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse på kote +33.

Dette åpner for boliger på 2,5-3 etasjer. Det er krav om saltak på boligene for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Byggehøyden er tilpasset tilliggende bebyggelse. Se Figur 6.5 nedenfor.



Figur 6.5: Mønehøyder eksisterende bygg

Atkomst til området skal skje fra Åshusveien. Trafikkøkning som følge av 2-4 nye boenheter gir en liten trafikkøkning, og bør være akseptabelt. Parkering må løses innenfor området.

På eiendommen er det i planprosessen registrert naturverdier av nasjonal interesse (A-verdier). Naturområdene henger sammen med det store sammenhengene naturområdet i søndre del av planområdet. Det er avsatt et grøntområde i fjellskråningen ned mot Steinvikveien for å ivareta dette som en del av grønnstrukturen og for å sikre naturverdier i skråningen. På denne måten reduseres inngrepet i naturverdiene ved at det kun er den østre delen i ytterkant av lokaliteten, som blir berørt av utbygging.

Ca. halve område BKS1 ligger innenfor den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. I strandsonene er det bl.a forhold som kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, landskaphensyn og allmennhetens tilgang som skal vurderes. Tema er vurdert nedenfor.



Figur 6.6: BKS1 og angivelse av registrert naturmiljø (grønt omriss) og strandsonen i arealdelen (blå stiplet linje)

Friluftsliv:

Det er bygget en hytte i skogen, ellers er det lite tegn på aktivitet i området. Tiltaket vil beslaglegge hele området. Det er store urørte skogsområder i umiddelbarnærhet til dette området, som er viktigere for utøvelse av friluftsliv. Det legges til rette for en grønnforbindelse syd for området, slik at det blir en gangforbindelse mellom Åshusveien og Steinvikveien. Konsekvensene for friluftsliv ved å bygge denne tomten vurderes til å være ubetydelig.

Landskap:

Store deler av planområdet ligger i åssiden ned mot fjorden. BKS1 ligger også i et område som vil være synlig fra sjøen. Vest for BKS1 er det en grønnkledd åsrygg som vi danne en bakvegg for ny bebyggelse. Denne åsen mange meter høyere enn byggeområdet, slik at det ikke vil bli noen silhuettvirkninger av ny bebyggelse. Det er eksisterende eneboligbebyggelse både nord, syd og øst for eiendommen. Ny bebyggelse vil fremstå både tettere og høyere enn omkringliggende bebyggelse. Maksimal byggehøyde på ny bebyggelse er vurdert i forhold til mønehøyder på tilliggende bebyggelse. Det er krav om saltak på ny bebyggelse for å harmonere med den dominerende takformen i området. Landskapet er vurdert til å være lite berørt ved en utbygging.

Kulturmiljø:

Området ligger rett utenfor hensynsone kulturmiljø. Området vurdert å ikke ha verdi i forhold til kulturmiljø. Tiltaket kan påvirke det omkringliggende kulturmiljøet i Langesund dersom ny bebyggelse bryter med volum, stil og helheten i området. Bestemmelsene sikrer bygningsutforming i en skala og med en utforming som tilpasses nærliggende bebyggelse og de kulturhistoriske omgivelsene rundt sentrum. Kulturmiljø vil således ikke bli påvirket av utbyggingen.

Naturmangfold:

Dette området består av en liten gjenværende kalkknaus omkranset av bebyggelse og veg. Potensialet for funn av rødlistede jordboende sopp er til stede, men trolig er potensialet lavt. Skrentene ned mot Steinvikveien er holdt utenfor byggeområdet og regulert til grønnstruktur, noe som vil ivareta en sammenheng i naturområdet langs Steinvikveien. Det er en begrenset del av en større A-lokalitet som blir berørt av utbygging i BKS1. Konsekvensgraden er vurdert som liten til middels negative konsekvenser.

Regulering til utbygging gir rom for nye boliger i et område med begrensede utviklingsmuligheter ellers. Samlet sett er utbygging i BKS1 vurdert å ha små konsekvenser, og utbygging av dette området anses som akseptabelt, selv om det ligger delvis innenfor strandsonen.

6.3.2. Boligbebyggelse, B8: Nytt byggeområde ved Langesund bad

Ca. 8,5 daa av skogsområdet ved Langesund bad og Klamradalen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er samtidig vist med hensynssone naturmiljø og store deler av området ligger innenfor strandsonen/ 100 meters beltet. Det er høye naturverdier i hele området (A-verdier). Nytt byggeområdet (B8) utgjør et areal på ca. 1,5 daa. Resterende del av område som er avsatt til boligbebyggelse i arealdelen er foreslått regulert til friområde. Hensynssone naturmiljø er opprettholdt slik som i arealdelen, i henhold til Kommunestyrevedtak, og omfatter også deler av B8.

Det går en eksisterende stiforbindelse øst-vest fra Langesund bad til Klamradalen som er mye i bruk. Område for ny boligbebyggelse, B8, ligger nord for stiforbindelsen. Stiforbindelsen er en viktig avgrensning mellom et utbyggingsområde og friområde/naturområde.



Figur 6.7: Utsnitt kommuneplanens arealdel med angivelse av formålsområde B8 (vestre) og utsnitt planforslag B8 (høyre)

Det er åpnet for boligbebyggelse i B8 med lavblokk. Det tillates bebyggelse med 1 hovedetasje, 1 underetasje og parkeringskjeller under terreng. Eksisterende bolig innenfor byggeområdet er forutsatt revet ved oppføring av ny bebyggelse.

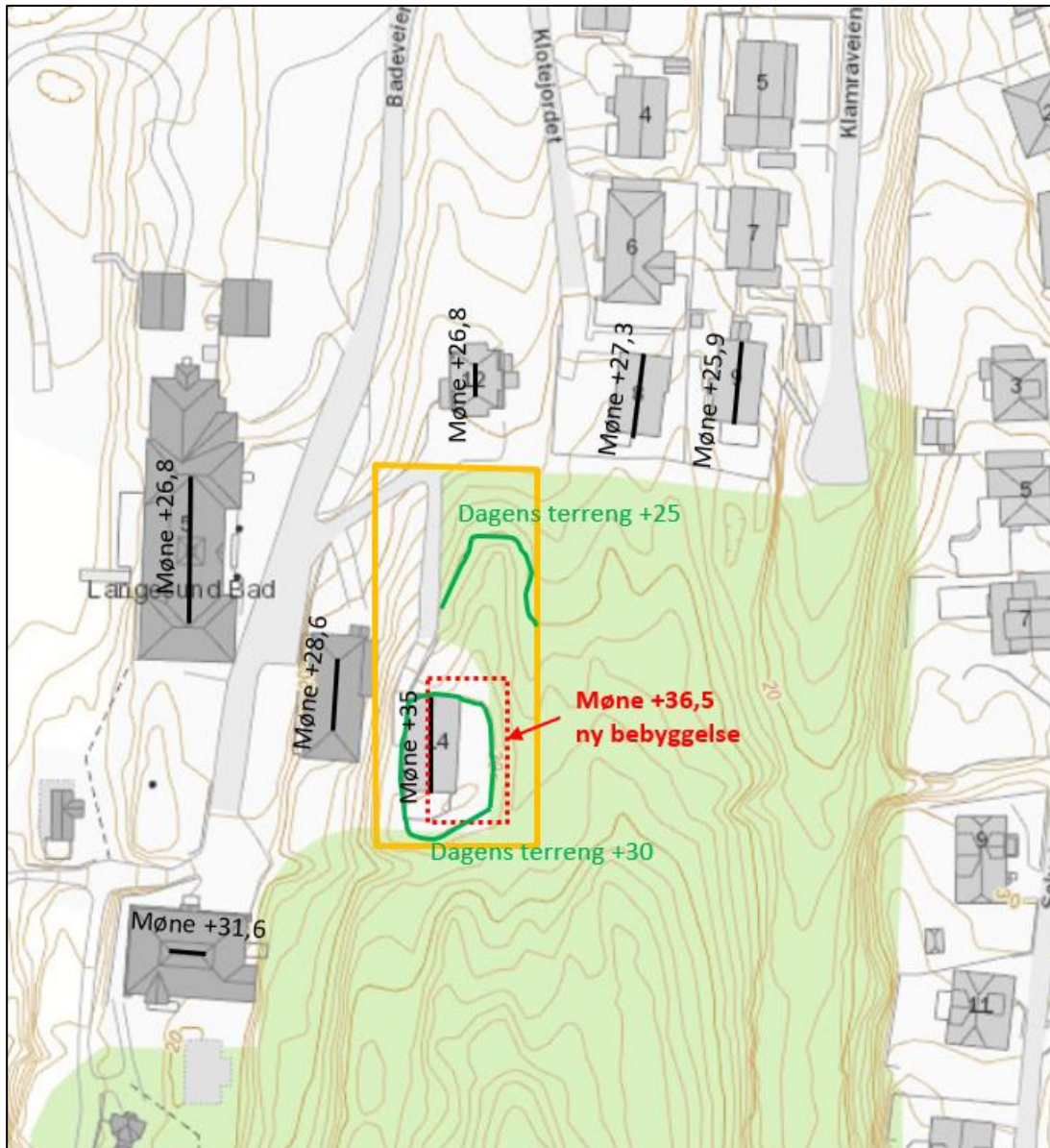
Byggegrense er satt i grense for registrert naturmiljø mot øst og nord. I syd er byggegrense 2 m fra formålsgrense, og mot vest langs eksisterende eiendomsgrense. Maksimal tillatt BYA er i bestemmelsene satt til 40 % i henhold til Kommunestyrevedtak. Siden byggegrense er angitt slik at det kun er ca. halve tomten som kan bebygges, er det usikkert om det er mulig å komme opp i den utnyttelsesgrad som reguleringsplanen åpner for.

Litt avhengig av hvordan bebyggelsen løses, vil det kunne bli rundt 4-6 boenheter på eiendommen. Dette gir en tetthet på området på 2,5-4 boliger / daa.

Byggehøyde og terrengtilpasning

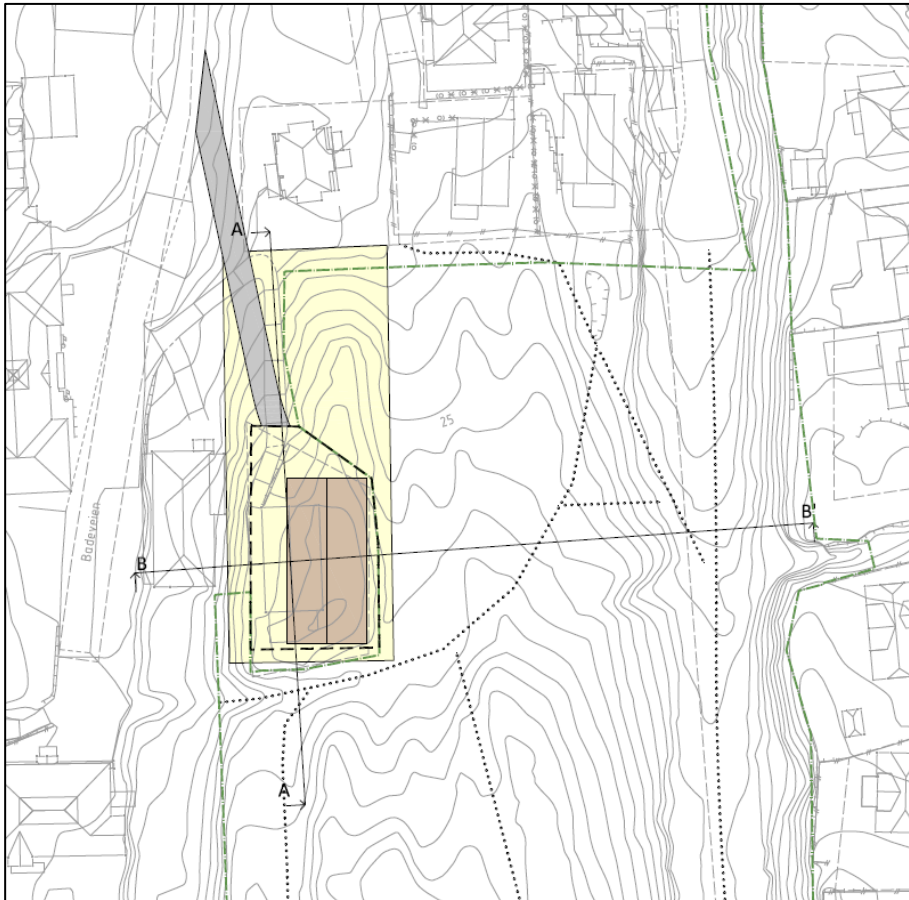
Det er lagt til rette for byggehøyde på ny bebyggelse som ligger 1,5 m over mønehøyde på eksisterende vaktmesterbolig i område B8. Mønehøyden på eksisterende bygning er i grunnkartet angitt til + kote 35,0. Maksimal byggehøyde / mønehøyde til ny bebyggelse er angitt til kote +36,5 i reguleringsbestemmelsene. Det tillates bebyggelse med 1 hovedetasje, 1 underetasje og parkeringskjeller under terreng. Nødvendige oppbygging for heishus, over maksimal byggehøyde, tillates.

For sammenlikning av foreslått høyde på ny bebyggelse med eksisterende bebyggelse, er det nedenfor vist eksisterende mønehøyder, samt eksisterende terreng innenfor byggeområdet.

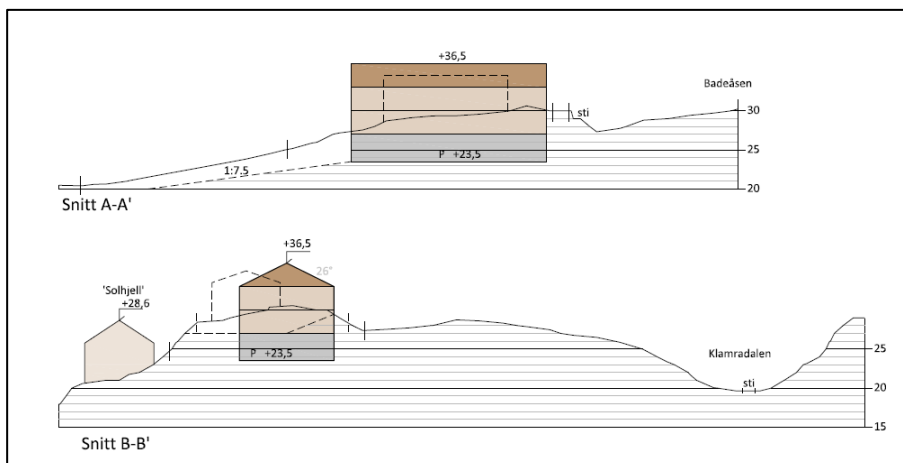


Figur 6.8: Møne- og terrenghøyder

Ut fra den angitte maksimale byggehøyden, byggegrenser og bygningsutforming (1 hovedetasje, 1 underetasje og parkeringskjeller) er det illustrert en situasjonsplan og to snitt som viser hvordan en slik utbygging kan bli. Utbygging kan løses annerledes enn skissene viser, men det ligger begrensninger for bygningsplassering og andre tiltak på tomten som følge av de angitte byggegrensene og hensynsone naturmiljø.



Figur 6.9: Situasjonsplan for et utbyggingsprinsipp ihht planforslag. Byggegrense er grense for registrert naturmiljø



Figur 6.10: Snitt for et utbyggingsprinsipp ihht planforslag.

En utbygging på tomten vil medføre terrenginngrep. Dagens bolig ligger på en kulle, og denne kullen vil bli fjernet ved en ny utbygging. For å sikre at bebyggelsen tilpasses terreng, og for å unngå uheldige terrengsprang i overgang mot friområdene og stien i syd, er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om terrengtilpasning.

Hensynsone naturmiljø i nordøstre del av tomten gir begrensninger på utnyttelse av dette området, se beskrivelse hensynsone naturmiljø i punkt 6.7.4.

Situasjonsplanen og snittene er prinsippskisser for å se på bebyggelsen i terreng. Forhold som uteoppholdsareal, vegtekniske forhold, parkering, terrengtilpasning, renovasjon etc. er ikke vurdert.

Det er krevende å finne en optimal løsning for de angitte ønsker om en høy utnyttelse, og samtidig skulle ivareta krav til uteareal, atkomstforhold, parkering etc. Dette er forhold som må vurderes i videre prosjektering og dokumenteres gjennom utarbeidelse av tekniske planer, snitt og landskapsplan i forbindelse med en byggesak, jf. krav til dokumentasjon i reguleringsbestemmelsene.

Bygningsutforming / arkitektur

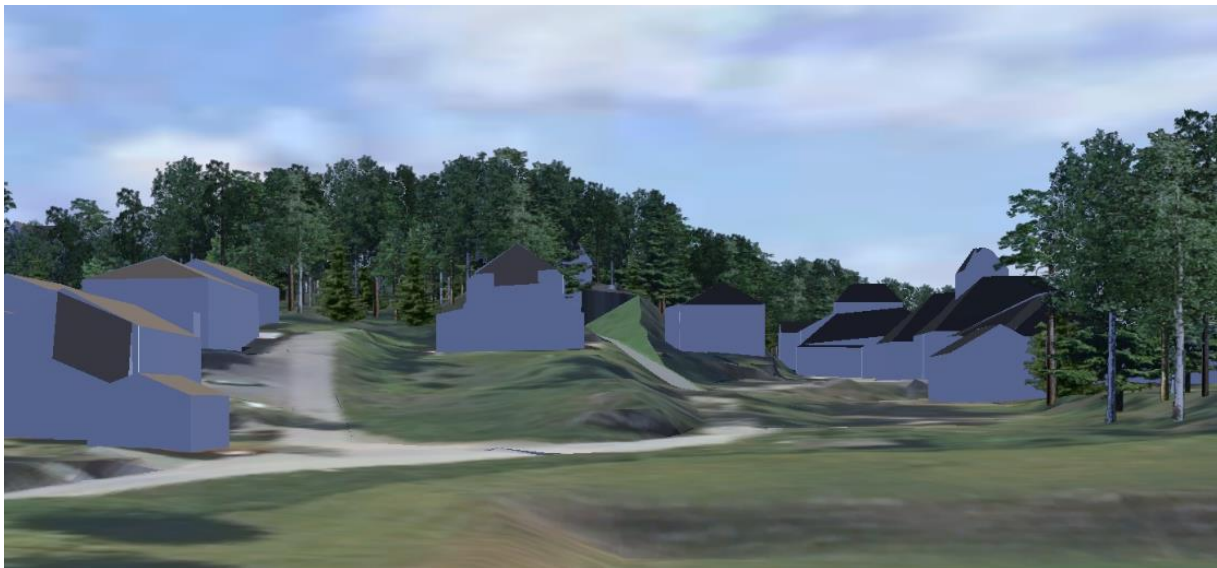
Det er krav om at ny bebyggelse skal ha saltak eller valmtak for å harmonere med omkringliggende bebyggelse og bebyggelsen på Langesund bad. Det tillates ikke opplett. Vinduer i takflaten tillates. Takterrasser tillates ikke.

I tidligere planfaser er det vurdert at bygninger mot formålsgrense i vest ikke bør ha bygningslengde på mer enn 15 m for å redusere effekten av fjernvirkningen sett fra sjøsiden. Den illustrerte løsningen i Figur 6.9 og Figur 6.10 viser en bygningslengde på 25 m. Det vil bedre fjernvirkningen om bygning på eiendommen blir delt i 2 bygningskropper. Det er imidlertid ikke satt noen begrensning på byggets lengde i reguleringsbestemmelsene.

Ny bebyggelse skal tilpasses arkitekturen i området. Veggene skal kles med stående panel og tak tekkes med sort takstein. Tilpasning til eksisterende bebyggelse og arkitektur på Langesund bad er nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Omkringliggende bebyggelse

En utbygging i området medfører at eksisterende skogsområde på sydsiden av bestyrerboligen blir boligområde. I nordøstre deler av det nye boligområdet skal vegetasjon ivaretas som følge av hensynsone naturmiljø. Tilgang til friområde fra eksisterende bebyggelse er opprettholdt via eksisterende stier.



Figur 6.11: Et utbyggingsprinsipp ihht reguleringsplanforslaget. Sett fra Badeveien

Det er åpnet for etablering av renovasjonsløsning til B8 i område GF10 og BBT1, i tilknytning til atkomstveg SV19.

Trafikk / parkering

Det er foreslått ny atkomst til B8 fra Badevegen. Den er regulert til felles privat atkomst, SV19. Stigning på vegen er i snitt ca 14%. Dette er brattere veg enn kommunens anbefalte stigningsforhold. Kryss med Badevegen kan trekkes lenger nord, og således gi noe slakkere atkomst, men dette vil berøre området rundt bestyrerboligen (BBT1). Det er i reguleringsbestemmelsene åpnet for en

mindre justering av vegen innenfor formålsområde GF10 og BBT1 og B8 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.



Strandsonen

Område B8 ligger innenfor den definerte strandsonen i kommuneplanens arealdel. I strandsonene er det bl.a forhold som kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, landskapshensyn og allmennhetens tilgang som skal spesielt vurderes. For løsningsene planforslaget legger opp til, og som beskrevet ovenfor, er temaene vurdert slik:

Friluftsliv:

Boligområdet ligger i randsonen av et større friområde rundt Badeåsen. Området benyttes av mange, er viktig for forbindelse til Kyststien og friområdene og er viktig i nærmiljøet. Inngrepet i friområdet blir begrenset og berører ikke stiforbindelsene. Formålsgrænse og byggegrænse mot Badeåsen kommer stedvis tett inntil stien ned mot Langesund bad. Utforming av uteareal og terreng innenfor B8 blir viktig for å skape en buffer mellom sti og private utearealer.

Konsekvensene av planforslaget for friluftsliv vurderes å være *ingen konsekvenser (0)*.

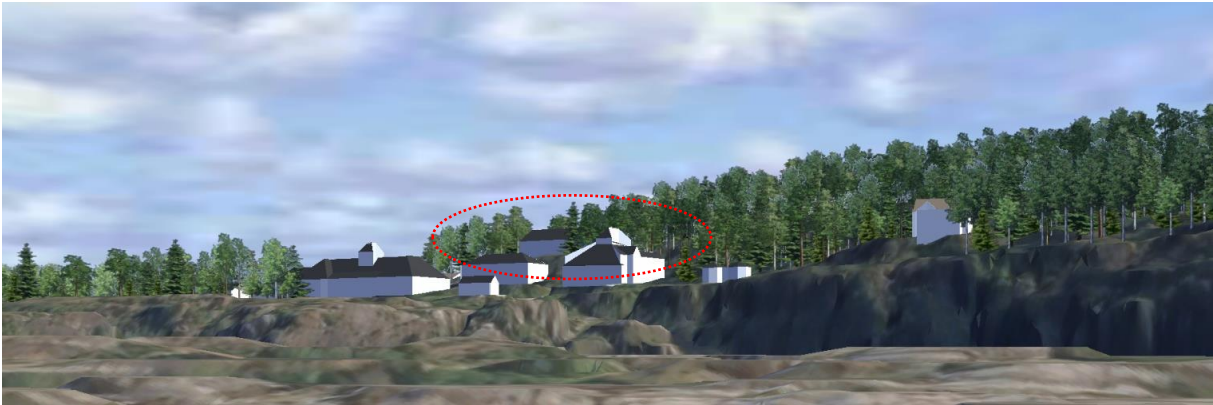
Landskapsbilde:

Badeåsen er en grønn vegetasjonskledd åskam som strekker seg i nordsyd retning fra Steinvika i sør til bebyggelsen i nord ved Klotejordet / Klamreveien. I dag fremstår overgangen mellom den grønne åsen og bebyggelsen som god, da bebyggelsen ligger i foten av åsen. Badeåsen danner horisontlinje sett fra flere retninger. Badeåsen har også en viktig funksjon som «bakvegg» til den gamle bebyggelsen ved Langesund bad.

Hogst for å oppføre bygninger medfører et brudd i vegetasjonslinjen på Badeåsen, og ny bebyggelse vil bli synlig fra flere retninger. Det er positivt at det bevares vegetasjonen i område med hensynsone naturmiljø i nordøstre del av B8. Eventuell hogst vest i B8 og inne på område til Langesund bad for å få bedre utsiktsforhold for ny bebyggelse, vil øke synligheten av ny bebyggelse i forhold til dagens situasjon. Se Figur 6.13 og Figur 6.14.



Figur 6.13 Foto viser dagens situasjon ved Langesund bad, der badeanlegget fremstår som et helhetlig miljø omkranset av vegetasjon.



Figur 6.14: Et utbyggingsprinsipp ihht reguleringsplanforslaget. Sett fra Krogshavn



Figur 6.15: Et utbyggingsprinsipp ihht reguleringsplanforslaget. Sett fra innkjøring til Langesund

Byggehøydene vil ikke bryte silhuetten. Mindre bygningsvolumer og bruk av valmtak på ny bebyggelse kan bidra til å dempe fjernvirkningen ytterligere.

Valg av bebyggelse som illustrert i snitt i Figur 6.10 medfører et terrenginngrep til fremføring av atkomstveg inn til kjeller på ca kote +23, som vist i Figur 6.12. Fjernvirkningseffekten av disse trafikale terrenginngrepene vil først og fremst være knyttet til fjerning av vegetasjon. Tiltak vil være mer synlig fra Badevegen og Langesund bad.

Konsekvensene av planforslaget for landskapsbildet vurderes å være *noe konsekvenser (1 minus/-)*.

Kulturmiljø:

Det er ingen automatisk fredete kulturminner i område.

Kulturmiljø gamle Langesund bad har flere bygg registrert i SEFRAK-registeret og er et svært godt bevart badhotell fra slutten av 1800-tallet. Kulturmiljøet er omkranset av vegetasjon og fremstår uten vesentlige nyere inngrep. Kulturmiljøet har betydning i lokal og regional sammenheng.

En utbygging i åsen bak Langesund bad vil endre de nære omgivelsene til Langesund bad. Den grønne bakveggen til Langesund bad sett fra sjøsiden vil delvis forsvinne og nybygg vil være et nytt element i

et samlet og helhetlig kulturmiljø uten vesentlige nyere inngrep. Utbygging kan også medføre ønske om fjerning av trær innimellom bygninger for å skape bedre utsikt for nye boliger, noe som vil endre opplevelsen og miljøet rundt Langesund bad.

Det er stilt krav til utforming av ny bebyggelse for å gi en best mulig tilpasning til bygninger på Langesund bad. Bl.a. er det satt begrensning på byggehøyde. Det er ikke satt begrensning i bygningslengde innenfor B8, noe som kan gi en bygningsfasade innenfor byggegrensen på 25-30 m lengde. Det er krav om at bebyggelsen utformes med kledning av stående panel og saltak/valmtak med sort matt takstein. Det er ikke angitt bestemmelser om takvinkler ihht Kommunestyrevedtak.

Atkomst til nytt boligområde er lagt i ny atkomstveg fra Badevegen og berører ikke anlegget direkte.

Virkninger av planforslaget er begrenset til visuell påvirkning. Tiltaket ligger i ytterkant av miljøet men vil i enkelte synsvinkler oppleves i sammenheng med anlegget, der det tidligere ikke har vært nyere inngrep.

Konsekvensene av planforslaget for kulturmiljø vurderes å være *noe negative konsekvenser (1 minus/-)*.

Naturmangfold:

Utbygging av B8 vil berøre en viktig del av A-lokaliteten Steinvika N (BN00068888). Området har et stort potensial for funn av rødlistearter, spesielt jordboende sopp knyttet til lind, hassel og eik, men også moser og kanskje ulike insektgrupper. Området ligger i ytterkant av en større lokalitet.

Ca 0,5 daa av lokaliteten reguleres til boligformål med hensynsone naturmiljø. Det tillates ingen tiltak som forringer naturverdiene i hensynssonen, som for eksempel hogst, graving, utfylling av masser, dumping av hageavfall.

Stiforbindelse fra Klamradalen til Langesund bad angir en «buffersone» mellom bebyggelse og gjenstående naturområdet i syd slik at presset på hogst, dumping av hageavfall og inngrep i resterende områder mot syd reduseres. Mot øst og nord er det ikke et slikt naturlig skille. Det er foreslått etablert et fysisk skille i formålsgrense mellom boligområdet og friområdet i øst for å skape en markert avgrensing. Innenfor B8 er byggegrensen satt i grensen til hensynsone naturmiljø, men det er ingen krav til fysisk skille mot hensynsonen.

Selv om store deler av A-lokaliteten ikke vil bli berørt av foreslått utbygging, vil utbyggingen likevel berøre en viktig del av lokaliteten. Tilliggende naturområde kan over tid bli negativt påvirket av utbygging tett på eksisterende areal, som følge av hogst og andre inngrep (selv om bestemmelsen ikke tillater dette). Spesielt utsatt er den delen av lokaliteten som er regulert til boligformål.

Konsekvensene av planforslaget for naturmiljø vurderes å være *middels negativ konsekvens (2 minus/-)*.

Strandsonen:

Tiltaket ligger innenfor strandsonen i kommuneplanens arealdel. Området ligger et stykke fra sjøen, med hotellområdet Langesund bad imellom. Allmennhetens tilgang til sjøkanten blir ikke redusert som følge av reguleringsplanen. Andre tema som er relevant ved vurdering av konsekvenser for utbygging i strandsonen er beskrevet ovenfor.

6.4. Parkering «Rotet», Kombinert formål; friområde/parkering, GAA1

Det er ønskelig fra kommunen å benytte den gamle fyllplassen på Rotet til en kombinasjon av friområde og turparkering. Området er regulert til kombinert formål friområde / parkering, GAA1.

I den søndre delen av området tilrettelegges for turparkering for privatbiler, inntil 30 plasser.

Parkeringsområdet skal utformes som en friluftsparkering, der natur og friluftsområdene skal være en kvalitet i utformingen av området. Det er derfor stilt krav om en helhetlig landskapsplan for å vise en nærmere utforming av området.

Vegetasjon og revegetering skal vises i denne sammenheng. Det er registrert noen svartlistede arter ved innkjøring til Rotet, som må vurderes i forbindelse med opprusting av området. Beplantningsplan må godkjennes av Fylkesmannen, slik at man sikrer at opparbeidelsen ikke forringer, men heller forbedrer, omkringliggende naturmiljøer.

Ny regulert stiforbindelse fra Klamradalen ned mot Steinvika skal integreres i området.

6.5. Trafikale forhold

6.5.1. Kjøreveier

I planområdet er det kun eksisterende veger. Standarden på disse varierer fra bred gate med fortau (Wrights gate) til smale grusveger (f.eks. Steinvikveien). Flere steder i planområdet er gatene så smale at det ikke er plass til å passere to biler. Stedvis er det også parkering i grøftkantene, som gjør gateløpet endre trangere.

Bamble kommune eier areal på utsiden av opparbeidet veg langs flere av gatene. I reguleringsplanen er gategrunnen / kjørearealet og tilliggende grøfter/ sideskråninger regulert i vegformålet. Dette for å sikre arealet for bl.a. snøopplag og unngå at tilliggende eiendommer tar arealet i bruk. Det er regulert inn en kjørebanebredde for de ulike gatene, angitt i kart og reguleringsbestemmelser.

I vegarealer utenfor regulert kjørebane, kantparkering eller avkjørsler skal trær og vegetasjon opprettholdes for å sikre et grønt preg i nærmiljø og i planområdet som helhet.

Siden parkeringsplasser er en knapp ressurs stedvis i planområdet (jfr. neste avsnitt) er det regulert inn mulighet for kantparkering i de gatene det er plass til dette.

Det er mange avkjøringer fra det kommunale vegnettet, og det er angitt i bestemmelsene at eksisterende atkomster kan opprettholdes. Ev. nye eller flytting av atkomster må vurderes i sammenheng med en landskapsplan.

De offentlige gatene er regulert slik:

Gatenavn	Formål	Kjørebane-bredde	Fortau	Kantparkering	Krav til opparbeidelse
Wrights gate	SV1	6,5m	Østsiden	--	
K. Sundts vei (østre del)	SV1	6,5m	Nordsiden	--	
Skougaards gate	SV6	4m	--	Vestsiden fra Åsengate til Tangenveien og på østsiden langs område B2. Mur av	

				naturstein tillates i formålsgrense mot B1.	
Klamraveien	SV2	4m	--	--	
Solveien	SV3				
K. Sundts vei (vestre del)	SV3				
Lineaas gate (nordre del)	SV4				
Steinvikveien (nordre del)	SV5				
Tangenveien	SV7				
Furulundveien	SV8				
Vaterlands gate	SV9				
Badeveien	SV12				
Lineaas gate (søndre del)	SV10	3m	--	--	Skal være gruset. Møteplasser *
Steinvikveien (søndre del)	SV11	3m	--	--	Skal være gruset
Klotejordet	SV13	4m	--	--	
Sidevei til Skouggaards gate	SV14				
Åshusveien	SV15				
Solveien Søndre del	SV16				
Sidevei til Linaaes gate	SV17				
Sidevei til Steinvikveien	SV18				

SV19 er privat veg til bolig i B8. Det tillates mindre justeringer av linjeføring for SV19 i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

Det er ikke regulert vendehammer / snuplass ihht kommunaltekniske normer i kjøreveiene, men opprettholdt areal som i dagens situasjon. Opparbeidelse av vendehammer vil medføre behov for store terrenginngrep og støttemurer, inngrep i private eiendommer og friområder/ naturområdet.

Innenfor vegformålet i enden av Solveien er det gitt åpning for større terrengbearbeidinger (sprenging) og vegetasjonsfjerning for å utbedre snuforholdene.

I planområdet er det etablerte to grusveier til Steinvika (Steinvikveien og Linaaes gate). Disse vegene er smale (ca. 2,5m) og trafikken er i dag regulert enveiskjørt da det ikke er mulig å møtes på veiene. Planforslaget legger opp til toveiskjørt trafikk i Linaaes gate for å lede bilister korteste veg ut og inn til turparkering i GAA1 (Rotet). Det er åpnet for å etablere møteplasser på Linaaes gate. Steinvikveien opprettholdes enveiskjørt som i dag.

Atkomst til nytt utbyggingsområde BKS1 er fra Åshusveien.

Som følge av planforslaget forventes økt trafikk i Wrights gate og Linaaes gate av personbiler som skal til parkering på Rotet. Noe mer trafikk vil det også bli i Åshusveien og Badeveien som følge av nytt utbyggingsområde BKS1 og B8.

Vegene i planområdet er eksisterende, og stigningsforhold på gatene er gitt av eksisterende forhold og terreng.

6.5.2. Parkering

Beboerparkering

Bebyggelsesstrukturen i planområdet påvirker muligheten for parkering på egen eiendom. De eldste boligområdene er ikke planlagt for plass til parkering på egne tomter, en del boliger er avhengig av gateparkering, spesielt i områdene nærmest sentrum. Mange av de små eiendommer har likevel funnet plass til både garasje og biloppstillingsplass på egen eiendom.

I området er gatene smale, og man er avhengig av at mesteparten av beboerparkering løses på privat eiendom dersom man skal klare å avvikle renovasjonstømming og ha godt tilgang for utrykningskjøretøy. Spesielt sårbart er dette på vinteren, da gatene må brøytes og brøytekanter gir enda smalere gatebredder.

I reguleringsplanen er det krav om at eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser. Ved nye tiltak i området, må det dokumenteres at parkering er løsbart innenfor egen eiendom. Det er viktig at hovedtyngden av den daglig beboerparkering løses utenfor offentlig grunn, da gatenettet ikke har kapasitet til å håndtere nye beboerparkeringer. Det er også ønskelig at eksisterende beboerparkering i gatenettet reduseres.

Samtidig er det viktig med noen skiltede parkeringsplasser på offentlig grunn, både for beboere som ikke har tilstrekkelig parkering på egen grunn i dag og for gjester.

Det er lagt inne en ny parkeringsplass nord for Skipperhuset (SPA5). Her er det også plass til ca. 6-8 biler.

Det er vurdert mulighetene for gateparkering i planområdet. Reguleringsplanen legger til rette for gateparkering i Skougaards gate, på vestsiden på strekningen Åsengate – Tangenveien og på østsiden langs Skipperhuset.

Nye parkeringsplasser bør oppmerkes/markeres for å få en optimal utnyttelse av arealet.

Gjeste- og turparkering

Det er mange offentlig parkeringsplasser i og i nærheten av planområdet. I Krogshavn er det ca. 150 parkeringsplasser, og ved rådhuset ca. 100 plasser. Sistnevnte er ofte fullt belagt med arbeidsparkering på hverdager, men er tilgjengelig på ettermiddag og i helger når behov for turparkering er størst. På Furustranda er det nylig opparbeidet en turparkering med plass til 11 biler. I Steinvikveien og Linaaes gate er det på utfartsdager flere parkerte biler i lommer langs vegen. Til sammen antas plass til 20-30 biler i friområdene. Parkeringene er ikke regulert eller skiltet.

Ellers er det flere mindre parkeringsplasser inni boligområdet, plasser som også antas blir brukt av både beboere, gjester og til turparkering.

Gjennom planforslaget blir det regulert for inntil 30 nye parkeringsplasser i GAA1 (Rotet).

Nye parkeringsplasser i gateparkering kan også være tilgjengelig for gjester. Dette avhenger av om det innføres regulerende tiltak for parkering eller ikke.

HC

Tilrettelagte plasser for HC er viktig, spesielt der turområdene er tilrettelagte. Stien ut til Tangen fra Tangenveien er nylig tilrettelagt med universell utforming. I reguleringsplanen er foreslått regulert et utvidet område ved eksisterende HC parkering slik at det kan legges til rette for 2 fullverdige HC plasser. Opparbeidelse medfører noe mindre inngrep i terrenget. Det er ellers stilt krav til minst 1 HC plass på SPA1 ved Furustranda og minimum 2 plasser i SPA6 i krysset Skougaards gate / Tangenveien.

Sykkel

Det er ingen spesielle regulerte plasser for sykkel i planområdet. Det er imidlertid åpnet for i bestemmelsene at det kan opprettes stativ for sykkelparkering i friområdene ved Tangen og Furustranda. Stativene må settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

Regulering av parkering

For å få optimal utnyttelse av regulert parkeringskapasitet er parkeringsregulering gjennom skilting er viktig virkemiddel. Gjennom skiltregulering kan man styre hvilken parkering man ønsker hvor, f.eks. for å legge til rette for turparkering/ gjesteparkering med ulik tidsbegrensning, soneparkering for beboere, parkeringsforbudssoner etc. Parkeringsskilting krevet imidlertid en oppfølging og håndheving om den skal fungere optimalt. Skiltregulering inngår ikke i reguleringsplanen, men må vurderes som en egen sak og må hjemles ved egne skiltvedtak.

6.5.3. Trafikksikkerhet

I dag er det etablert fortau langs Wrights gate via Linaaes gate ned Åsengate til Skougaards gate. Det er ikke lagt til rette for nye tiltak for myke trafikanter på eksisterende vegnett. Trafikkmengdene anses som beskjedne og hastigheten så lav at blandet trafikk er en akseptabel løsning.

For barn som bor i området, er gatenettet også skoleveg. Der det ikke er fortau eller snarveger i form av stier, må barna gå i vegbanen. Spesielt vinterstid med bratte, glatte bakker og brøytekanter som gjør kjørebane smalere, kan dette oppleves utrygt.

I helgene og i sommerhalvåret er det økt trafikk i bolig gatene som følge av utfart til friområdene. I perioder med mye trafikk, kombinert med parkerte biler i grøftekanter, kan forholdene for gående og syklende bli noe redusert. Tilrettelegging for mer turparkering på Rotet, vil øke trafikken i Wrights gate og Linaaes gate.

Flere beboere i planområdet vil øke trafikken og belastningen på eksisterende gatenett. I BFS1-BFS19 er det begrenset utbygging som tillates, og derav begrenset trafikkøkning. Utbyggingsområdene BKS1 og B8 og fortetting i områdene B2-B7 vil med nye / flere boliger øke trafikken i bolig gatene. BKS1 belaster først og fremst Åshusveien og Skougaards gate. 2-4 nye boenheter gir liten økning i trafikken, noe som er vurdert å være akseptabelt i disse gatene.

Fortetting i områdene B2-B7 er vanskelig å forutse omfanget av. Det kan forbli tilsvarende antall boenheter som i dag, eller øke. I dag er det ca. 50 boliger i områdene og hovedatkomst til området er via Wrights gate. Om fortetting hadde økt antall enheter med 25%, ville trafikken økt med en ÅDT på ca. 50 biler i Wrights gate. Wrights gate er bygget med fortau, slik at trafikksikkerheten er godt ivarettatt langs denne. Det vil bli beskjedne trafikkøkning i øvrige gater som følge av eventuell fortetting.

6.5.4. Kollektivtilbud

Det er ingen kollektivtraseer i planområdet. Bussene går fra torget i Langesund og ut Kirkeveien, så videre øvre eller nedre veg. Det er ca. 1 km fra de ytterste boligene i Tangenveien til bussholdeplass på torvet. De nye boligene i BKS1 får ca. 500 m til bussholdeplass.

6.6. Grønnstruktur

6.6.1. Friområder

De store sammenhengende skogs- og strandområdene som omkranser de bebygde områdene reguleres til friområde. De viktigste stiene i friområdene er vist på plankartet.

I friområdene tillates etablert stier og tilrettelagte oppholdsplasser med benker ol.

Det tillates oppført sykkelstativ i friområdene ved enden av regulerte veg ved Furustranda og Tangenveien. Stativene skal settes skånsomt i terreng uten at det gjennomføres endring av terreng, sprenging eller fjerning av verdifull vegetasjon.

I GF6 og GF8 langs SV11, Lineaas gate, tillates etablert inntil 4 møteplasser. Møteplassene skal plasseres og etableres der det gir minst inngrep i naturmiljø. Sprenging i kalkfjell skal unngås. Trær som spesielt lind og hassel skal unngås. Plassering og utforming skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Alle tiltak må vurderes i forhold til om de har konsekvenser for naturmiljø, jfr. kapittel 6.7.1.

Det tillates ikke aktiviteter eller arrangementer i friområdene som kan medføre forringe naturområdene og naturverdiene.

6.6.2. Grønnstruktur

Friområder og viktige vegetasjonsområder innenfor de bebygde arealene er regulert til Grønnstruktur. I disse områdene skal eksisterende trær og vegetasjon bevares, da de er med å gi et grønt preg på nærmiljø og i området som helhet.

Flere av områdene med grønnstruktur har eksisterende stier/ smett. Disse er vist på kartet med stisymbol.

Lekearealer i nye utbyggingsområder

Det er stilt krav om at det skal etableres felles lekeplass innenfor boligområdet BKS1 og B8 ved flere enn 4 boenheter. Lekeplass må eventuelt vises på landskapsplan i forbindelse med byggesøknad.

Uteoppholdsarealer og lekemuligheter for øvrig

Ved bygging av nye boliger i planområdet er det stilt krav om at uteoppholdsareal skal være i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, og at utearealene skal løses på bakkeplan. I forbindelse med søknad til tiltak skal landskapsplan med uteoppholdsareal legges frem.

For øvrig er det store friområdet som omkranser boligområdet, med blant annet flere tilrettelagte badeplasser i Langesund, Steinvika og Krogshavn. Tilgangen til lekeområde for større barn er godt ivare tatt.

6.6.3. Stier, GTS2-GTS4

Det er flere eksisterende turstier i planområdet, både innenfor regulerte friområder og regulert grønnstruktur. De viktigste eksisterende stiene er angitt med linjesymbol, sti, på plankartet.

Eksisterende stiatkomst til Vaterlands gate 66/68/friområde ved moloen er angitt på plankartet som GTS4.

Det er regulert inn nye turstier for å gi bedre tilgang til friområdene, angitt på plankartet som GTS2-GTS3.

Flere av turstiene ligger i hensynsone naturmiljø H560 og det må legges særlig vekt på skånsom opparbeidelse i disse områdene. Vegetasjon og bakkevegetasjon skal i minst mulig grad berøres utenom stitråsen, og sprenging i kalkfjellet tillates ikke. De nye turstiene skal etableres med enkel standard som smale «tråkkede» stier, eventuelt belagt med kalksteinsgrus eller bark der det er nødvendig. Justering av regulert stitråse for en optimal tilpasning til terreng og for å redusere inngrep i naturverdier. Etablering av enkel trapp tillates der dette er nødvendig.

Det er ikke krav til at turstiene skal ha universell utforming eller ha noen fast drift og vedlikehold. Stitråse og utforming av tursti skal gjøres i samråd med biolog/ naturfaglig kompetanse.

Nye regulerte turstier i området:

Gjennom Klamradalen; Klamraveien – Steinvika, GTS2

En sti gjennom Klamradalen vil åpne for en ny forbindelse fra bebyggelsen i området rundt Rådhuset og til Steinvika. Men en oppgradering av området på Rotet, vil dette kunne bli en attraktiv trasé ned til Steinvika. I tillegg vil denne forbindelsen åpne muligheten for flere «rundturer» i området. Stien går gjennom høye naturverdier og må opparbeides skånsomt. GST2 gjennom Klamradalen opparbeides slik at den er fremkommelig for rullestol og barnevogn. For å sikre fremkommelighet for rullestol og barnevogn vil det være nødvendig med inngrep i skråningen opp mot GAA1.

Fra Åshusveien til Steinvikveien, GTS3

I dag er det en liten stiforbindelse fra Åshusveien ned skråningen til Steinvikveien. Forbindelsen oppleves imidlertid ikke offentlig, da den passerer tett innpå en privat eiendom. Dette vil være en viktig øst-vestforbindelse og snarvei til turområdene og Steinvika. En trapp ned skråningen til Steinvikveien er nødvendig. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse ved utbygging i BKS1.

6.7. Hensynssoner og sikringssoner

6.7.1. Sikringssone friskt, H140

Det er vist frisktsoner i noen kryss på plankartet. Innenfor område hensynsone bevaring kulturmiljø er det ikke regulert frisktsoner, da bebyggelsesstrukturen i mange tilfeller umuliggjør dette.

Innenfor regulert frisksone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

6.7.2. Sikringssone VA-anlegg, H190_1 – H190_2

Der det er etablerte VA-anlegg utenom offentlig veggrunn, er disse angitt med sikringssone på 4m. Innenfor sikringssonen tillates ikke oppført permanente konstruksjoner.

6.7.3. Fareområde flom, H320_1

Boligene på østsiden av Vaterlands gate ligger innenfor faresone flom.

Nye tiltak i området må hensynta en flomsituasjon. I praksis gjelder dette kun område BFS8, siden BFS1 ligger innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø og har registret bevaringsverdige hus.

6.7.4. Hensyn bevaring naturmiljø, H560_1 – H560_7

Innenfor hensynsonen er det registrert nasjonalt viktige naturverdier (A-verdier). Befaring i områdene viser at verdiene er høye helt inn mot eksisterende bebyggelse.

Med boligområder tett inn på naturområder, er det en risiko for at det foretas hogst eller andre tiltak i områdene. Et hvert tiltak i hensynsonene kan skade naturmiljøet. Det er derfor nedfelt i bestemmelsene at det ikke tillates hogst (heriblant sol- og utsiktshogster), graving, utfylling av masser el. l. i hensynsonene.

Dumping av hageavfall i hensynsonene kan medføre tilførsel av fremmede arter som ikke hører til i naturtypen, og det er angitt i reguleringsbestemmelsene at dette ikke er tillatt.

6.7.5. Hensyn bevaring kulturmiljø, H570

Det er på plankartet angitt en hensynsone for bevaring kulturmiljø. Denne hensynsonen omfatter boligområdene BFS1-BFS7 og B1. Beskrivelse av hensynsonene er gjort i kapittel 6.2.1 og 6.2.2.

6.8. Kulturminner og kulturmiljø

6.8.1. Langesund sentrum

Bygningsmiljøet i og rundt Langesund sentrum er viktig å ivareta. Med den angitte hensynsonen for bevaring av kulturmiljø og tilhørende bestemmelser, ivaretas kulturmiljøet i Langesund. Det er krav til dokumentasjon og beskrivelse av nye tiltaket i forbindelse med søknad. Søknad om tiltak innenfor hensynsonen skal sendes kulturminnemyndigheten i Fylkeskommunen for uttalelse, før det gis tillatelse til tiltak.

6.8.2. Langesund bad

Langesund bad ligger rett vest for planområdet. Deler av det historiske området til badet ligger innenfor planområdet med bestyrerboligen og rester av gammelt steinsatte stier ned mot Klamradalen. Ved utbygging av område B8, er det stilt krav til at ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet rundt Langesund bad, slik at dette ikke forringes. I planforslaget er det gitt bestemmelser om byggehøyder og arkitektoniske føringer. Dette må følges opp i forbindelse med en byggesak, og det er stilt dokumentasjonskrav i bestemmelsene. Byggesøknaden skal sendes kulturminnemyndigheten i Fylkeskommunen for uttalelse, før det gis tillatelse til tiltak.

6.8.3. Automatisk fredede kulturminner

Det er ingen automatisk fredede kulturminner registrert i planområdet.

6.9. Offentlige infrastruktur og anlegg

6.9.1. Energianlegg – trafo, BE

I planområdet er det et eksisterende transformatoranlegg. Bygget i nyklassistisk stil er trolig oppført tidlig i mellomkrigsårene og er et typisk eksempel på trafokiosker fra denne perioden. Rundt trafostasjon er det regulert grøntareal, og angitt at eksisterende tre skal tas vare på. Dette gjør at området fremstår som en liten park innimellom boligbebyggelsen.



Figur 6.16: Gammel trafostasjon (foto: Asplan Viak)

6.9.2. Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

BKS1 og B8 må tilknytte seg offentlig VA nett som ligger i Åshusveien/ Badeveien.

Det skal fremlegges tekniske planer for vann og avløp i forbindelse med byggesøknad, slik at endelige løsninger avklares i forbindelse med dette.

6.9.3. Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsning for eksisterende boliger opprettholdes. For nye boliger i BKS1 og B8 skal det legges til rette for felles renovasjonsløsning ved offentlig veg.

6.10. Boligmiljø/bokvalitet

Planen åpner for at det innenfor eksisterende tomter i områdene BFS8-BFS19 kan etableres tomannsbolig, dersom dette kan etableres med tilfredsstillende parkering og uteareal på egen tomt. Denne løsningen vil ikke påvirke eksisterende bomiljø i vesentlig grad.

I områdene B2-B7 er det åpnet for mer fortetting i form av konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Dette kan gi et økt antall boenheter på én eller flere tomter, og en annen bygningsstruktur enn i dag. Det er krav til at nye prosjektet kan løse parkering og tilstrekkelig uteoppholdsareal på egne tomter. Flere enheter vil gi mer trafikk enn en enebolig, men infrastrukturen i området er vurdert å tåle en moderat trafikkøkning.

Det nye boligområdet BKS1 og B8 har krav til uteareal og eventuelt lekearealer.

Bomiljøet i planområdet vil ikke bli vesentlig endret som følge av planforslaget.

6.11. Barn og unges interesser og folkehelse

Det er gjennom planen sikret opprettholdelse av stier / snarveier og grøntdrag, samt lagt opp til etablering av nye stiforbindelser som bedret tilgangen til friområdene. Barn og unges interesser og folkehelseperspektiver er ivaretatt i planforslaget.

6.12. Miljøoppfølging

6.12.1. Naturmangfoldloven

Sikring av naturverdier i reguleringsplanen

Et mindre areal med viktige naturverdier går tapt som følge av utbygging i BKS1. Gjenværende verdifulle naturmiljø er gitt hensynssone i planen med tilhørende bestemmelser. Det er størst risiko for hogst av trær/skog i forbindelse med ønske om utsikt og sol. Det er satt bestemmelse om at det ikke tillatt med inngrep i form av fjerning av eksisterende vegetasjon i hensynssonene.

Vurdering av Naturmangfoldloven

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjort registrering av naturtypelokaliteter i området i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet på naturtypenivå godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget på artsnivå utover planter er dårlig. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Planen sikrer store deler av lokalitetene gjennom hensynssoner – bevaring naturmiljø og bestemmelser til disse. Naturmiljø som er foreslått tatt inn i utbyggingsområde BKS1 og B8 er grundig vurdert i forhold til naturverdier. Naturmiljø i B8 utenfor byggegrense er vist med hensynssone. Resterende naturområder med A-verdier er gjennom reguleringsplanen sikret som formål friområde og hensynssone naturmiljø. Reguleringsplanen har mindre konsekvenser for naturmangfold dersom utbygging utføres skånsomt og regulerte bestemmelser i hensynssonene følges opp.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging. Ved utbygging av område BKS1 og B8 er det stilt krav om etablering av byggegjerde i grense mot friområde før oppstart av bygging, for å sikre at det ikke blir hogst, kjøring, lagring av materialer eller andre belastninger på tilliggende naturmiljø. Naturfaglig kompetanse bør trekkes inn ved lokalisering av servicebygg og utvidelse av kjøreveger.

6.12.2. Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen

Deler av planområdet ligger innenfor strandsonen der Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen (RPR) gjelder. Det er stenge krav til utbygging innenfor strandsonen.

Utbyggingsområdene B8 ligger i sin helhet innenfor RPR. BKS1 ligger delvis innenfor RPR. Konsekvenser av utbygging i området er derfor vurdert særskilt i forhold friluftsliv, naturmangfold, landskap og kulturminner under kapittel 6.3 Nye byggeområder.

Linje for strandsonen er justert i reguleringsplanen i forhold til i kommuneplanens arealdel, Justeringer er knyttet til at området BKS1 og B8, som begge er lagt utenom strandsonen.

6.12.3. Forurensing

De er antatt forurensing etter det gamle deponiet i Rotet, område GAA1. Det er i dialog med Fylkesmannen avklart at det ikke er behov for noen undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Det er stilt et dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene til miljøundersøkelser av Rotet før det kan gis tillatelse til tiltak. Det skal også utarbeidelse en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som må gjennomføres for å tilrettelegge området for parkeringsplass.

I planområdet ellers er det ikke kjent forurensing.

6.12.4. Støy

Eneste støykilden i planområdet er trafikk fra eksisterende gater. Trafikkmengdene er lav og hastighetene er lave, slik at støy fra trafikk anses som ubetydelig.

Det er ingen kjente støykilder som vil påvirke de nye utbyggingsområder for bolig (BKS1 og B8).

6.12.5. Overvann

Store deler av planområdet er eksisterende boligområder. Gatenettet og grønnstruktur er viktige flomveger i området.

Overvannsløsninger på de enkelte tomtene skal vises i landskapsplan i forbindelse med søknad om tiltak.

6.13. Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av nye boliger må følge krav til UU i Teknisk forskrift.

6.14. Sosial infrastruktur

Tiltakene i planen utløser ingen behov for tiltak på sosial infrastruktur.

6.15. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

6.16. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

ROS-analyse er utført og ligger som vedlegg til planen.

Planområdet er i all hovedsak ferdig utbygd. Planen legger til rette for utbygging i 2 delfelt og fortetting med begrensninger i øvrige arealer. Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan (ekstremvær)
- Urban flom/overvann
- Stormflo
- Brann i bygninger og anlegg/fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Svikt i fremkommelighet for personer og varer

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Storm og orkan				
Urban flom/overvann				- Lokal overvannshåndtering /fordrøyning eller krav om teknisk plan på nye utbygginger. - Sikre flomveier i planområdet på bakkeplan som tar de ekstreme hendelsene, der ledningsnett ikke kan ta unna. (veier og grøntstrukturer)
Stormflo				
Brann i bygninger og anlegg				- Gjennomføre branntilsyn i risikoobjekter - Tilstrekkelig dimensjonert brannvesen - Sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy i alle gater
Svikt i fremkommelighet for personer og varer				- Etablering av eget areal for bobiler vil kunne hindre denne type biler i boliggate - Vurdering av parkeringsregime/skilting - Etablering av møteplasser på trange veier

6.17. Rekkefølgebestemmelser

For nye utbyggingsområder er angitt rekkefølgekrav som skal sikre at nødvendige tiltak er blir etablert. Det er stilt dokumentasjonskrav til bl.a landskapsplan og vurderinger av volum og byggehøyder i forbindelse med byggesøknad. Innenfor hensynsone kulturmiljø er det krav om dokumentasjon på hvordan retningslinjene i byggeskikkveilederen er fulgt opp. Ved tiltak i GAA1 (Rotet) skal bl.a forurensingssituasjonen dokumenteres. Fullstendige rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav fremkommer i kapittel 2.1 og 2.2 i planbestemmelsene.

7. KONSEKVENsutREDNING

Reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig, da planen i hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er vurdert om tilrettelegging for parkering på «Rotet» vil ha konsekvenser for samfunn og miljø ihht §8, og dermed utløse konsekvensutredning.

Planen legger til rette for turparkering for personbiler. Det er vurdert at tilrettelegging for en slik parkering ikke vil ha vesentlig konsekvenser for natur og samfunn, og at det derfor ikke utløser konsekvensutredning. Det er angitt reguleringsbestemmelser for sikre naturmiljø og miljøforhold (forurensning) i området.

8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Gjennom arbeidet med planforslaget er bevaring av Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby med historiske bygningsmiljøer vurdert i forhold til mulighetene for ny utvikling. Bestemmelsene har begrensninger for videreutvikling i de mest sårbare områdene, mens mulighetene for utvikling og fortetting er større i de områdene som ikke vil påvirke Langesunds karakter som småby i samme grad.

Det er lagt til rette for 2 nye utbyggingsområder i planen. Begge områdene ligger innenfor strandsonen, og berører verdifullt naturmiljø.

De områder som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel ved Langesund bad, og som ikke foreslås lagt ut til byggeområde bolig, er regulert til friområde med hensynssone bevaring naturmiljø.

I området Rotet legges det til rette for turparkering for privatbiler. Atkomst til Rotet tillates utbedret med møteplasser. Plassering og utforming av disse skal ta hensyn til naturmiljø langs vegen. Ev. forurensning på Rotet er ivarettatt i planen gjennom krav til dokumentasjon og ev. tiltaksplan før tiltak kan igangsettes i området.

Store områder er sikret som friområder i reguleringsplanen. Planen legger til rette for nye stiforbindelser og sikrer eksisterende stier og smett i boligområdene. Friluftslivsinteressene er godt ivarettatt og sikret gjennom planen. Verdifullt naturmiljø, som ikke blir direkte berørt av utbygging, er sikret gjennom planen med hensynssoner og tilhørende bestemmelser.