



Arkivsak-dok. 21/14421-11
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Teknisk- og miljøutvalget

Forslag til mindre endring av Detaljregulering for Dammuren

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling:

1. Endringene mottatt komplett til kommunen 31.1.22 vedtas i tråd med pbl § 12-14

Vedlegg:

1. Forslag til bestemmelser
2. Utfylt skjema om endringen
3. Varslingsbrev
4. Uttalelse fra Einar Jensen, datert 11.1.2022 og 20.1.2022
5. Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 17.1.2022
6. Uttalelse fra Nye Veier, datert 20.1.2022
7. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 24.1.2022
8. Uttalelse fra Ståle Wik Sture, datert 21.1.2022

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven

Arealdelen

Gjeldende plan for Dammuren

Bakgrunn

Det er søkt om endringer i gjeldende reguleringsplan for Dammuren. Endringene har vært ute på høring om kommer nå opp til behandling.

Saksfremstilling

Gjeldende reguleringsplan hjemler konsentrert bebyggelse (leiligheter/rekkehus). Forslagsstiller ønsker fortsatt denne muligheten, men i tillegg tillates det frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger i rekke). Det er eneboliger i rekke som per dags dato er tenkt bygget. Det søkes også om å tillate flate tak, i tillegg til saltak og pulttak. Parkering løses enten i felles parkering eller på tomtene og skal være i tråd med kravene i arealdelen. Endringen medfører ingen endringer i plankartet.

Høringsinnspill

Einar Jensen, datert 11.1.2022:

Det er vel og bra at det bygges i Bamble, men ikke for enhver pris.

Hvor mange lekeplasser, fotballøkker/ skøytebaner er det bygd på i Bamble kommune? Hvor mange er det planer om å bygge på? Det er jo mange plasser i Langesund, Nustad, Sundby, Ekstrand osv. På de nevnte stedene finnes det jo også faktisk både gangveier og parkeringsplasser. Noe det er vanskelig å finne her på feltet.

Den gangstien som går fra Idunsvei til Hellebergveien fungerer jo bra så lenge det bare er noen få husstander på den armen som går opp til dammen/fotballbanen. Hvis det skal

etableres 12 nye husstander på fotballbanen som også skal bruke den veiarmen, vil det bli svært risikabelt å ferdes for gående. Spesielt på vinter da bakken er bratt og smal selv med en utvidelse til 4 m blir det svært liten plass når 2 biler møtes, Jeg mener det må være et krav at det blir fortau eller separat gangvei hvis det skal bygges.

Det må jo også nevnes at i Krabberødveien som er veien inn til feltet vårt stopper fortauet ved Anne Mariesvei. Den bratteste bakken har ikke fortau. Der tar bilene fart for å komme opp og sklir både når de skal opp og ned, man må jo spørre seg om vi som bor her oppe ikke er like mye verdt som de som bor i Langesund for eksempel.

Når jeg ser bemerkningen fra Fylkesmannen om å bevare 100 meterskogen og ballbanen, ser det dårlig ut med den lille banen som er tegnet inn på planen. Den vil i beste fall bli til bruk for de som blir boende der, ikke en samlings plass for hele Utsikten og Krabberødstrand vel som bygde ballbanen på egen hånd, med forsikring fra kommunen om at det aldri skulle bygges der. Kommunen skulle skaffe Gill og Gregersen tomter et annet sted. Hvordan er det mulig å overs en slik avtale? Det var jo også tegnet en gangvei fra ballbanen og opp til Enerveien den ser jeg ikke i den nye reguleringsplanen. I Utsikten og Krabberødstrand vel er det mange fler enn de som har mottatt meldingen om bygging.

Dette har vært en samlingsplass sommer og vinter for både store og små, håper det kan fortette med nye generasjoner og nye som flytter inn i de eksisterende byggefeltene.

Jeg håper kommunen tar til fornuft og stopper utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har ingen oversikt over det antall som blir etterspurt. Vi har også vanskeligheter med å forstå hva det egentlig etterspørres i dette utsagnet. Vi vil understreke at plankartet ikke skal endres og at foreslått endring ikke medfører noe endring av ballbane etc.

Gangstien med belysning gjennom planområdet blir ikke berørt. Reguleringsendringen medfører ikke flere boenheter og dermed i økt trafikkbelastning utover det som er godkjent i vedtatt plan.

Ovennevnte bemerkning har ingen relevans for reguleringsendringen, og kommenteres derfor ikke.

Bemerkningen fra fylkesmannen det henvises til er fra planprosessen til den allerede vedtatte reguleringsplanen. Hensikten med ballbanen er at det skal være et felles nærmiljøanlegg for beboere innenfor planområdet og tiliggende naboer. Denne berøres heller ikke av reguleringsendringen. Forslagsstiller kjenner ikke til historikken rundt dette området, og ser ikke at dette har relevans for saken. Reguleringsendringen er varslet i henhold til naboliste som grenser til planområdet.

Som nevnt vil ny ballbane være for allmennheten. Området H560_1, H570_1, GF1 og GF2 ivaretar fortsatt området rundt med skog og naturmiljø.

Einar Andreas Jensen, datert 20.1.2022

«Etter anbefaling fra juridisk avdeling ved Statsforvaltern vil jeg i tillegg til mitt tidligere innspill presisere at utbygging på ballplassen ikke vil ivareta barn og unges interesser. Mener også at innsigelser fra Statsforvalter ikke blir fulgt opp med de planer som nå foreligger. Ballbanen er alt for liten og inneklemmt. "Hundremeterskogen" blir ødelagt og skoleveien blir trafikkfarlig.»

Forslagsstillers kommentar:

Det virker som vedkommende ikke er innforstått med at denne varslingen kun omhandler en endring av arealformålet. Vi understreker at denne endringen hverken medfører endring av arealutnyttelse, antall enheter eller byggehøyder. Samtlige av merknadene (Punkt 3. og 4.) knytter seg til momenter som allerede er behandlet og vedtatt i eksisterende plan.

Statsforvalteren har forøvrig også vurdert vår innsendte endring, og det kommer frem i punkt 1 i dette skriv.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen påpeker at det allerede foreligger en vedtatt reguleringsplan. Det søkes ikke om en full reguleringsendring. De omsøkte endringene er minimale i forhold til gjeldende plan.

Ballbanen som nå går med til utbygging skal erstattes av en mindre ballbane, jf. gjeldende reguleringsplan. Det er regulert en sti gjennom området, slik at gangforbindelsen fra Iduns vei til Hellebergveien for myke trafikanter skal være ivaretatt. Det er i tillegg stilt rekkefølgekrav for breddeutvidelse av vei. Det er et begrenset antall biler som vil bruke den nye veien opp til det nye boligfeltet hvor det er planlagt 9 boliger. Administrasjonen vurderer at myke trafikanter er ivaretatt ved kravet om breddeutvidelse av vei, da det vil være begrenset med trafikk på denne veien.

Administrasjonen påpeker at det allerede er gjort en vurdering av de momentene Jensen påpeker i gjeldende plan. Jensen nevner i sin merknad momenter som er vedtatt og som ikke er relevante for de endringene som nå omsøkes. Jensen har ingen kommentarer til de omsøkte endringene; hustype, utnyttning og takform.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 17.1.2022

Miljøavdelingen har vurdert forslaget til endringer:

Arealeffektivitet

Fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging siteres:

«Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.» Fylkeskommunen har fulgt opp disse intensjonene i «Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025». Kommunen har fulgt opp dette i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I planen er det formulert som krav til «i gjennomsnitt 2 boenheter per dekar på Langesundshalvøya». Kommunen forutsetter at interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre fellesfunksjoner ligger utenfor. Kommunens intensjon om mer effektiv bruk av arealene bør etterleves. Slik dette er gitt i kommuneplanen, vil det bli svært krevende å nå målet om gjennomsnittlig 2 boliger pr. dekar for kommunens del av bybåndet i Grenland.

Den foreslåtte endringen legger til rette for å bygge mer arealkrevende hus enn gjeldende beskrivelse. Dersom kommunen endrer «kan» til «skal minst» i planbestemmelsene når det gjelder antall boenheter, vil planen sikre at kommuneplanens intensjon om økende vekt på arealeffektiv utvikling.

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar dette til etterretning og korrigerer planbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Endringen som forslagsstiller ønsker gjelder 9 eneboliger i rekke. Dette var tidligere konsentrert, 12 leiligheter/rekkehus. Det er riktig slik Statsforvalteren skriver, at det blir en lavere utnyttning, og det skal bygges tett i bybåndet, minimum 2 per daa. Allikevel påpeker administrasjonen at en endring fra 12 til 9 er minimal. Hvis en regner ut fra boligarealet vil det si en nedgang i utnyttning fra 3,2 boenheter per daa til 2,4 boenheter per daa. Kravet til minimum 2 boenheter per daa blir oppnådd selv med færre enheter.

I tillegg til det overnevnte påpeker administrasjonen at Bamble har bundet seg til en 70-30 % fordeling om 70 % i bybåndet og 30 % utenfor. Det har de siste årene blitt bygd mye, og tett, innenfor bybåndet. Det kan for eksempel nevnes Smietangen, Brotorvet Øst og Lilletorvet i Langesund. I tillegg er Bunestoppen nylig vedtatt og Grasmyr nord skal ut på høring. Vi begynner nå å få en del leiligheter innenfor bybåndet, og vi ligger langt over 70-30 fordelingen. Vi har imidlertid få eneboligtomter og få nye eneboliger. Administrasjonen støtter forslaget om å bygge tettstilte eneboliger på Dammuren. Dette er i tråd med føringer for gjentetting og det er lite av slike prosjekter i regionen.

For øvrig vises det til forslagsstiller som har endret bestemmelsene for å imøtekomme Statsforvalteren. Det er stilt krav til minimum 7 boliger i bestemmelsene, som tilsvarer 2 per daa.

Dermed blir det fastslått at det skal være minimum 2 boenheter per daa, i tråd med arealdelen og ATP Grenland.

Nye Veier, datert 20.1.2022

«Gjeldende plan med angitt byggegrense ligger utenfor gul støysone for ny E18 Rugtvedt – Langgangen, som vist i kartutsnitt under. Nye Veier har derfor ingen innvendinger til reguleringsendringen.»

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar dette til orientering og har for øvrig ingen kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

Det er ikke behov for støytiltak da planområdet ligger utenfor gul støysone.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 24.1.2022

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Kulturarv er positive til at reguleringsplanen legger opp til småhusbebyggelse, som er i tråd med omkringliggende områder. Vi anbefale at reguleringsplanen legger opp til saltak for den nye småhusbebyggelsen, da dette vil harmonere best med omkringliggende bebyggelse og den eksisterende eldre bebyggelsen øst langs vannet.

Forslagsstillers kommentar:

Bebyggelsen på Dammuren vil bli liggende for seg selv og er lite eksponert. Å skape en bygningsmessig tilhørighet til omkringliggende bebyggelse er derfor lite relevant. Dette er et nytt felt og en ny plan, boligene bør derfor ha et kontemporært uttrykk som gjenspeiler dagens byggeskikk. Av den grunn er det lite fornuftig å sette føringer på takform. Vedtatt reguleringsplan legger allerede opp til at man kan tillate pulttak ned til 6 grader, noe som fremstår som tilnærmet likt flatt tak.

Den gamle dam-konstruksjonen som ligger innenfor planområdet forteller en historie om Telemarkskysten og Norge som betydelig eksportør av isblokker på sen 1800 og tidlig 1900-tallet og innehar en kulturhistorisk verdi. Vi oppfordrer til at det legges inn føringer for bevaring av den gamle dam-konstruksjonen i reguleringsbestemmelsene og i plankartet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra de regionale og nasjonale interesser, vi er satt til å ivareta, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Dammuren er allerede ivaretatt i eksisterende plan og bestemmelser med formål H570_1 – Bevaring kulturmiljø. Vi ser ikke behov for noe ytterligere presisering av dette.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen støtter forslagsstiller. Det er her snakk om et «nytt» boligfelt som er tilbaketrukket fra eksisterende boliger. Dette området er ikke regulert til bevaring kulturmiljø, og har dermed ikke noen utpreget verneverdi/bevaringsverdi (med unntak av selve Dammuren, jf. avsnittet under). Det er allerede åpnet for flere ulike takformer i boligfeltet på Utsikten, som er like i nærheten. Det gjør heller ikke noe å ha en moderne stil som står i kontrast med boligene i området, for dette spesifikke boligfeltet bestående av 9 boliger i rekke. Administrasjonen mener derfor at det kan tillates moderne boliger i dette området, tilpasset dagens byggeskikk, med bestemmelser som tillater moderne takformer.

Administrasjonen ser at stadig flere ønsker seg alternative energikilder, og mener derfor det er viktig at nye boligfelt legger til rette for framtidige fornybare energikilder. Administrasjonen ønsker derfor å oppfordre forslagsstiller til å se på muligheten til å prosjektere takene til å kunne tåle fremtidig energiutvikling (f.eks solcellepanel).

Damkonstruksjonen er bevart i gjeldende reguleringsplan med hensynssone H570. Det blir ingen endringer i denne som følger av de nye endringene som nå omsøkes. Alle endringene som omsøkes er innenfor boligområder BKS1.

Stål Wik Sture, datert 21.1.2022

Dammuren er først og fremst et historisk kulturminne på Stathelle etter storstilt isproduksjon som bør forsøkes bevares i størst mulig grad, etter min mening. Samtidig må det nevnes at fotballbanen som ble opparbeidet av Utsikten Vel i sammen med Krabberødstrand Velforening og Høgenhei Velforening, ble gitt til disposisjon til dette nærområdet av grunneiere og kommune tilbake en gang på 90-tallet og har vært benyttet av disse siden. Velforening har investert betydelig summer for å opparbeide og vedlikehold denne banen opp igjennom årene.

Banen ble tidligere islagt av foreningene og benyttet vinterstid til skøytebane av barn og voksne i nærområdet. Det ble også arrangert flere sammenkomster i regi av velforening på denne banen når det var mange småbarnsfamilier i tilhørende område. Familier møttes til skøyting, gløgg og kos rundt et lite bål fra tid til annen.

Sommerstid var det mange små og store som spilte ball på banen og Stathelle Idrettsforening hadde tidvis også trening på banen enkelte ganger.

Nå er flere av de som bor nærmest banen blitt besteforeldre og banen er nok litt mindre brukt nå enn før, men når mange av disse tilstøtende boligene kommer for salg kan det nok komme flere småbarnsfamilier igjen rett ved denne banen og jeg ønsker så gjerne at de skal ha samme mulighet til aktivitet og kos slik vi hadde tidligere.

Om denne banen bebygges og det kommer opp en liten løkke eller ballbinge vil ikke denne bli oppfattet som allmenn tilgjengelig på samme måten som banen er nå og da følgelig tilfalle nybebygd område, slik at vi andre sannsynligvis vil miste en aktivitetsflate som vi har i dag. Dette igjen vil være hemmende for folkehelse, nærmiljø og øvrige nærområder etter min mening.

Det må også tas hensyn til trygg gangvei for barn og unge som benytter denne veien som sin skolevei om det skal bygges i dette området, da tilkomst er både smal og bratt. Det går en sti fra vårt område forbi banen og ned til Hellebergveien. Vi har ingen barn å miste og det kan lett oppstå farlige situasjoner om trafikken i området øker og myke trafikantene skal dele veibanen med biler i denne tilkomstveien. Jeg mener derfor at det må lages fortau fra området som ønskes bebygges og helt til der det er fortau nå nedenfor trappeleiligheter i Hellebergveien for å sikre trygg vei for barn og unge.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet her er i grove trekk det samme som Einar A. Jensen har bemerket. Dette er kommentert over. Heller Ingen av disse momentene omhandler reguleringsendringen vi har varslet, og vi anser dette derfor ikke relevant for denne saken.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at det foreligger en plan som allerede er godkjent, det søkes nå kun om små endringer som gjelder de nye boligene. Det blir ingen endringer på vei, ballbane eller sti som følge av den omsøkte endringen.

Vedr. vei/fortau/trafikk: Det planlegges nå 9 boliger, som er færre enn de 12 boligene gjeldende plan la opp til. Det blir dermed mindre trafikk. Administrasjonen peker på tidligere planprosess hvor det ble vurdert at det ikke er behov for fortau. Det blir uansett lav fart. Det er ikke unormalt med veier uten fortau i boligområder. Administrasjonen mener trafikksikkerheten blir overholdt så lenge veien breddeutvides, som er kravet, og farten holdes nede. Sikkerheten for mye trafikanter er vurdert og funnet tilstrekkelig. Administrasjonen anser at barn og unges interesser er ivarettatt.

Vedr. ballbane: Det er vedtatt at ballbanen skal erstattes av en mindre ballbane, som vist i gjeldende plan. Denne skal være felles nærmiljøanlegg for beboerne i område BKS1. Administrasjonen minner om at ballbanen er vedtatt, og at endringen som nå omsøkes ikke vil påvirke ballbanen som vedtatt i gjeldende plan.

Vedr. stien: Sti gjennom området blir opprettholdt. GTD1 er turveg med sti som sikres gjennom planområdet i sør. I tillegg åpner bestemmelsene for at det kan det etableres/opparbeides stier i områdene GF1-2. Administrasjonen påpeker at stien er vedtatt i gjeldende plan, og at endringen som nå omsøkes ikke vil påvirke stien som allerede er vedtatt.

Sture har kommentert forhold som ikke kommer inn under endringene som nå omsøkes. Administrasjonen anser derfor at merknaden ikke er av en slik karakter at endringen som omsøkes vil kreve full reguleringsprosess. Administrasjonen vurderer derfor at endringene kan behandles som forenklet prosess.

Kommunedirektørens vurdering

Det er ikke innkommet merknader av betydning og er kommentert i saksutredningen. Endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen eller hoveddrammene. Det er heller ingen friområder som blir påvirket. Kommunedirektøren vurderer at omsøkte endringer kan vedtas i tråd med reglene om forenklet prosess.

Konklusjon

Endringene anbefales og vedtas.