

BB Prosjekt AS
PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERING BOLIGER
GLADHAUG, EKSTRAND

Dato: 28.01.22
Versjon: 02

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: BB Prosjekt AS
Tittel på rapport: Planbeskrivelse detaljregulering boliger Gladhaug, Ekstrand
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Eikstrand del av 27/382
Oppdragsnummer: 626840-01
Utarbeidet av: Sissel Nybro
Oppdragsleder: Sissel Nybro
Tilgjengelighet: Åpen

Foto: Asplan Viak AS

3D bilder: Sivilarkitekt MNLA Lars Sørbrø

02	28.01.22	Revidert til ny 1. gangs behandling	SN	LK
01	24.03.21	Planbeskrivelse til 1. gangs behandling	SN	LK
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Innhold

1. BAKGRUNN.....	5
1.1. Hensikten med planen.....	5
1.2. Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning	5
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1. Overordnede planer og formål.....	6
2.2. Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner.....	6
2.3. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....	7
2.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
2.5. Eiendomsforhold.....	7
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	8
3.2. Historikk og tidligere bruk av området, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
3.3. Stedets karakter og landskap.....	8
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	9
3.5. Naturverdier	10
3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	11
3.7. Trafikkforhold	11
3.8. Barns interesser	12
3.9. Sosial infrastruktur.....	12
3.10. Universell tilgjengelighet	12
3.11. Teknisk infrastruktur.....	13
3.12. Grunnforhold	13
3.13. Støyforhold	14
3.14. Luftforurensning	14
3.15. Elektromagnetisk stråling	14
3.16. Risiko- og sårbarhet	14
3.17. Analyser/utredninger.....	14
4. PLANPROSESSEN.....	15
4.1. Oppstartsmøte og oppstartsvarsel	15
4.2. Plan- og medvirkningsprosess	15
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader.....	16
4.3.1. Offentlige høringsinstanser	16
4.3.2. Merknader fra direkte berørte parter og naboer	17
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	21
5.1. Planlagt arealbruk.....	21
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	22
5.2.1. Prosess ved utvikling av planforslaget.....	22
5.3. Eksisterende og ny bebyggelse.....	24
5.3.1. Eksisterende bebyggelse.....	24
5.3.2. Ny bebyggelse.....	25

5.4.	Boligmiljø/bokvalitet.....	33
5.5.	Tilknytning til infrastruktur, trafikkløsning og parkering.....	34
5.6.	Uteoppholdsareal og lekeplass.....	35
5.7.	Planlagte offentlige anlegg, vann og avløp og renovasjon	36
5.8.	Miljøoppfølging.....	37
5.8.1.	Naturmangfold.....	37
5.8.2.	Støy	37
5.8.3.	Energi	37
5.8.4.	Klima og overvann	37
5.8.5.	Vannmiljø.....	38
5.9.	Universell utforming.....	38
5.10.	Landbruksfaglige vurderinger	38
5.11.	Vurderinger av strandsonen	38
5.12.	Kollektivtilbud	40
5.13.	Kulturminner.....	40
5.14.	Sosial infrastruktur.....	40
5.15.	Kriminalitetsforebygging.....	40
5.16.	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	40
5.17.	Rekkefølgebestemmelser	41
6.	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	42
6.1.	Planfaglig vurdering	42
6.2.	Strandsonen	42
6.3.	Miljøforhold	42
6.4.	Samfunnssikkerhet, ROS	42
6.5.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	42

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere til frittliggende småhusbebyggelse i form eneboliger og enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet med tilhørende infrastruktur. Planen skal også sikre lekeareal og gangforbindelse mellom Harald Hårfagres vei og Langesundsveien.

1.2. Forslagsstiller og plankonsulent

Asplan Viak AS fremmer reguleringsplanen på vegne av utbygger BB prosjekt AS.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2015, er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting.

1.4. Utbyggingsavtaler

Det er vurdert at utbyggingsavtale ikke er nødvendig for planområdet.

1.5. Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er i tråd med overordnet plan, og det er derav ikke krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.15



Figur 1: Kommuneplanens arealdel. (Kilde: web-kart Bamble kommune)

I kommuneplanens arealdel er det ubebygde området avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse/ offentlig eller privat tjenesteyting (område 63-5). Deler av planområdet er eksisterende boligbebyggelse. Revisjon av kommuneplanens arealdel ble 1. gangs behandlet januar 2022. Formål er foreslått som i gjeldende plan.

ATP Grenland, vedtatt 14.06.14

Areal- og transportplan (ATP) ligger til grunn for vurdering av nye utbyggingsområder i arealdelen, og relevante bestemmelser er nedfelt i reguleringsbestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

2.2. Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan er Eik Korsalen, PlanID 35 (vedtatt 29.09.77). Planområdet er i gjeldende reguleringsplan hovedsakelig regulert til friområde med lek. I forbindelse med behandling av kommuneplanens arealdel er det foreslått en prosess for å oppheve denne reguleringsplanen. I kommuneplanens arealdel (2015) er området vist som fremtidig bebyggelse, se kapittel 2.1.

Ny plan vil delvis erstatte denne reguleringsplanen, om den ikke er opphevet på tidspunkt for vedtak av ny plan.



Figur 2: Reguleringsplan Eik Korsalen (utsnitt). (Kilde: Bamble kommune)

Det er ingen igangsatte planer i nærheten av planområdet.

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

Følgende planer er relevant i planarbeidet:

- Energi og klimaplan for Bamble kommune, 25.03.10.

2.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- Styrking av barn og unges interesser.
- Planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark.

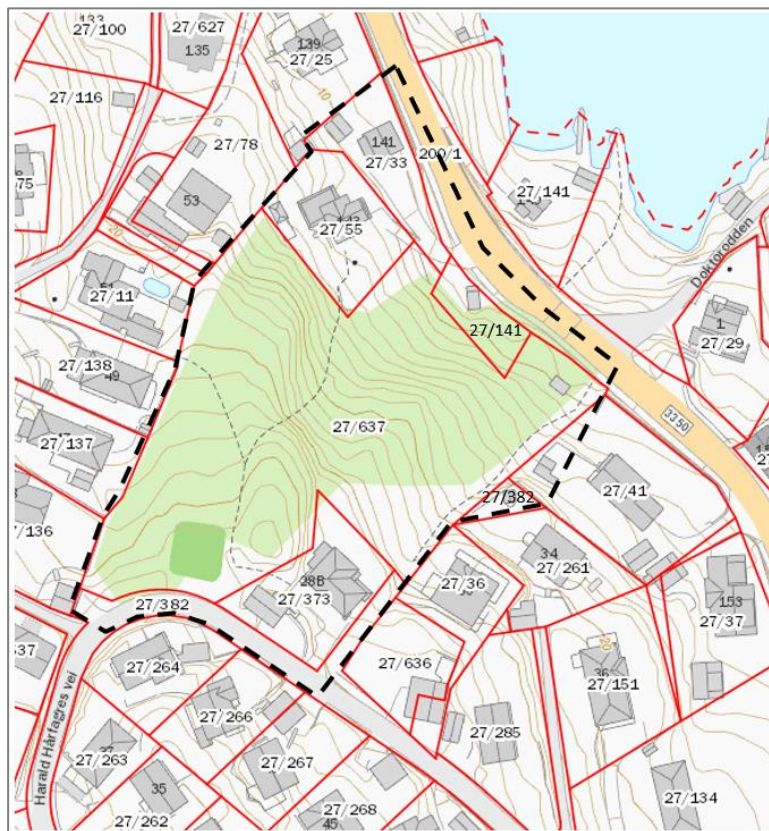
Følgende statlige planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.
- Klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.

2.5. Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

g/b nr	Hjemmelshaver	Dagens situasjon
27/637	BB prosjekt AS	Grøntområde og lekeplass
27/382 (del av)	Bamble kommune	Deler av kommunal veg og sti
27/55	Ragnhild Svendsen	Eksisterende bolig
27/33	Frank Martin Andresen	Eksisterende bolig
27/141	Nina Limyr Paulsen	Eksisterende garasje
27/373	Jørn Jensen	Eksisterende bolig
27/41 (del av)	Odd Jacobsen	Eksisterende bolig
200/1 (del av)	Statens Vegvesen / Telemark fylkeskommune	Deler av fylkesveg



Figur 3: Eiendomskart (Kilde: Asplan Viak kartet)

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Ekstrand i Bamble kommune, langs «nedre vei» Langesundsveien, ca. midt mellom Langesund og Stathelle.

Planområdet er ca 11 daa.

3.2. Historikk og tidligere bruk av området, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag et grønt/vegetasjonsområde. Området har en opparbeidet lekeplass og flere mindre stiforbindelser.

Det er tre eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet, samt en garasje og en nettstasjon/trafo. I østre del er det opparbeidet hageareal.

Planområdet grenser til Langesundsveien i nordøst, Harald Hårfagres vei i sørvest og er omkranset av eksisterende boligbebyggelse.

3.3. Stedets karakter og landskap

Store deler av planområdet er ubebygget. Det er sterkt stigende terreng mot vest, og en høydeforskjell fra Langesundsveien til Harald Hårfagres vei på ca 25m. Øverst i området ligger en liten kolle med noen furutrær, for øvrig er området åpent med noen bjørketrær og en del krattvegetasjon.



Figur 4: Bilde av området

Bebyggelse i og omkring planområdet er enebolig på store tomter. Det er utsikt mot sjøen fra hele planområdet. Området er østvendt, men har gode solforhold. Området ligger åpent mot fjorden og vil kunne være eksponert for vind.

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner i planområdet.

2 boliger langs Langesundsveien (g/bnr 27/55 og 27/33) er registrert i Sefrak-registeret.

Kollen øverst i planområdet er omtalt som «Gladhaug» og er registrert som et arkeologisk minne men er avkreftet som kulturminne på befaring av Telemark Fylkeskommune 4.9.15.

Følgende står om Gladhaug i kulturminnesøk:

Naturdannelse (33068-1)	
Enkeltminnekategori	Arkeologisk minne
Enkeltminneart	Naturdannelse
Opprinnelig funksjon	Uspesifisert
Datering	Uviss tid
Vernestatus	Ikke fredet
KulturminneID	33068-1

Umiddelbart NØ for en lekeplass ligger: Tilnærmet rund bergknaus, med et utspring mot N. Jordkledd. Bevekst med furu, rogn og gress. På toppen en flat slette. D Ø-V 15m, h 2m. "Gladhaugen" har tidligere blitt brukt som eiendomsdele og i denne sammenheng blitt omtalt som "grav", men er åpenbart en naturdannelse.

Merk: Endelig avkreftet som kulturminne på befaring 4.9.15 av Telemark fylkeskommune. Haugen er en naturformasjon i form av en liten kolle av kalksteinsberg (kambrosilursk berggrunn dannet av kalk og leire) som er delvis erodert og oppsprukket, slik det er vanlig på Langesundshalvøya. Haugen/kollen ligger fint til med flott utsikt over Langesundsfjorden. Det er flere lignende, men nå bebygde koller andre steder i området.

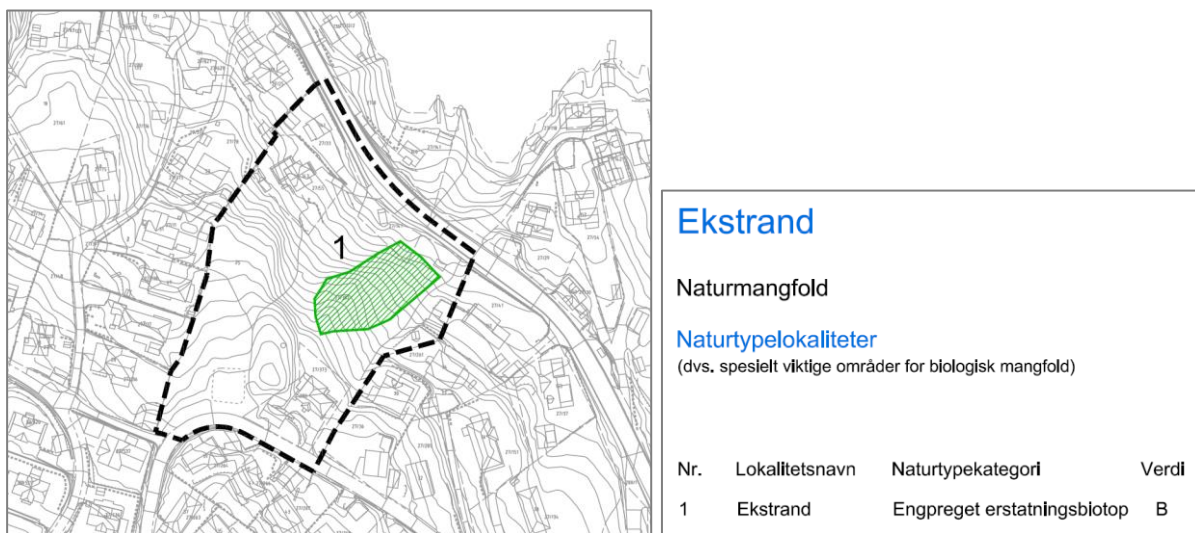
Figur 5: Beskrivelse av Gladhaug (Kilde: Kulturminnesøk.no)

3.5. Naturverdier

Søk i Naturbase.no viser ingen tidligere registrerte naturtyper eller artsfunn i planområdet.

Det er gjennomført befarings med biolog i planområdet juli 2020. Se egen rapport (Asplan Viak, 21.01.22)

Det er ved befarings kartlagt en naturtypelokalitet innenfor undersøkelsesområdet basert på Miljødirektoratets håndbok 13. Lokaliteten kategoriseres som naturtype *engpreget erstatningsbiotop* i henhold til håndboka og gis verdien B (regionalt viktig).



Figur 6: Naturtypelokalitet i planområdet

Det er et område med 3 furutrær og en bjørk på Gladhaug, området er ikke naturtypelokalitet på grunn av kraftig gjennomhogst og lite areal.

Det er registrert noen rødlistearter i planområdet, bl.a Grenmarasal.

For øvrig er det svært tett edelløvskog i området på grunn av flatehogst (utsiktshogster) og høyreist urtesjikt med mye fremmede arter og preget av menneskelig aktivitet.

3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I planområdet er det en lekeplass mot Harald Hårfagres vei. En liten kollen, som omtales «Gladhaug», ligger med fin utsikt over Langesundsfjorden og i tilknytning til lekeplass.



Figur 7: "Gladhaug" og eksisterende lekeplass

Det er noe rester av stier i området. Utenom opparbeidet lekeplass virker området ikke å være aktivt i bruk til lek eller friluftsliv.

3.7. Trafikkforhold

Planområdet grenser til Fv.3350 Langesundsveien som har fartsgrense 40 km/t forbi planområdet. Trafikkmengde / ÅDT er 2700 (2018-tall) med 8% lange kjøretøy. Det er et fortau på innsiden av Langesundsveien.

På Langesundsveien er det bussforbindelse mot Langesund og Porsgrunn/ Skien. Sydgående holdeplass ligger innenfor planområdet, mens nordgående holdeplass ligger litt syd for planområdet, rett før Avstikkeren. Det er etablert et opphøyd krysningspunkt over Langesundsveien rett ved den sydgående bussholdeplassen.

Harald Hårfagres vei er en kommunal veg som delvis inngår i planområdet i sydvest. Vegen går i en sløyfe med to avkjøringer fra Avstikkeren. Det er ca 100 boliger som har atkomst via Harald Hårfagres vei, trafikken til disse boligene vil fordele seg på de to avkjøringene.



Figur 8: Oversiktskart trafikkforhold

3.8. Barns interesser

Området er i dag et grøntområde med lekeplass i øvre del. Det er få spor etter lek i planområdet utenfor lekeplassen.

3.9. Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Stathelle barneskole og ungdomsskole på Grasmyr. Det er ikke kjent at det er kapasitetsbegrensninger på skoler eller barnehager i området.

3.10. Universell tilgjengelighet

Området er bratt og terrengforhold vanskeliggjør tilrettelegging for universell utforming.

3.11. Teknisk infrastruktur

Energinett

Det er en nettstasjon i planområdet.

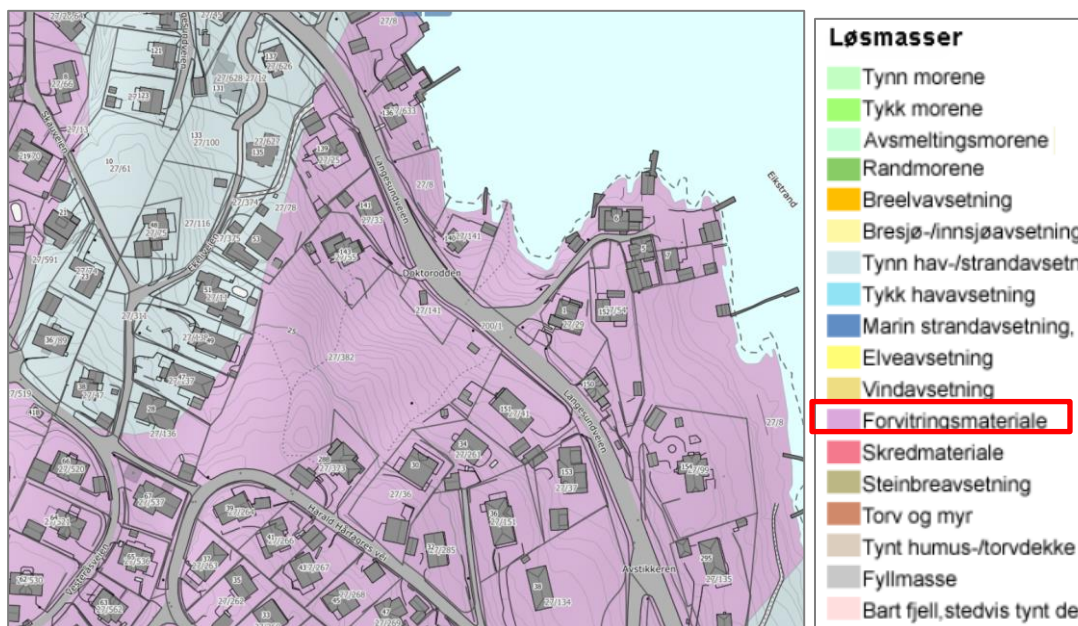
Det er ellers ett luftstrek og en høyspentledning i bakken gjennom planområdet.



Figur 9: Område med eksisterende nettstasjon, luftstrek og høyspenningskabel

3.12. Grunnforhold

Planområdet er registrert med «forvitningsmateriale» i NGU's løsmassekart. Forvitningsmateriale er de dominerende grunnforholdene på Langesundshalvøya, og består hovedsakelig av kalksteinsfjell. Det er stedvis synlig fjell i dagen. Nordvest for planområdet er det registret et område med tynn hav-/strandavsetning.



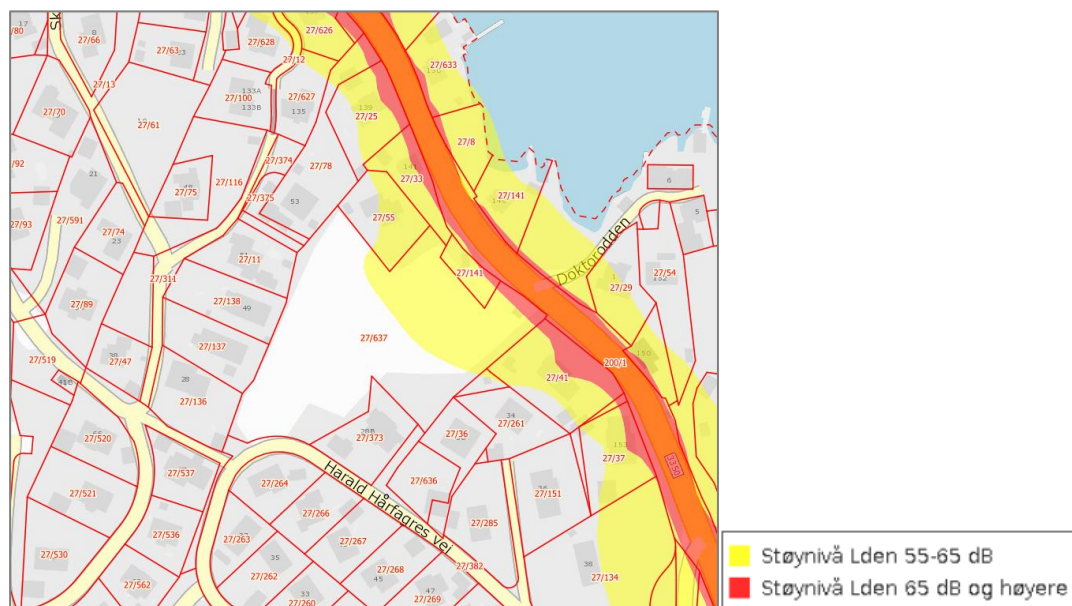
Figur 10: Løsmassekart (Kilde: NGU.no)

Det er ikke kjent aktivitet som kan ha gitt forurensing i planområdet.

Det er vist moderat til lav aktsomhet Radon i området.

3.13. Støyforhold

Nedre del av planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Langesundsveien.



Figur 11: Støysoner (Kilde: vegvesen.no)

3.14. Luftforurensning

Vegtrafikk er eneste forurensningskilde i planområdet. Det er lav trafikk og lav hastighet på fylkesvegen forbi området.

3.15. Elektromagnetisk stråling

Det er nettstasjon og høyspenningsanlegg i bakken i planområdet. Det er også en lavspent luftstrek i planområdet.

3.16. Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetslementer i dagens situasjon er eksisterende energianlegg og vegtrafikk. ROS-analyse utarbeides.

3.17. Analyser/utredninger

Det har vært gjennomført naturmiljøbefaring. Utover dette har det ikke vært nødvendig med utredninger for å kartlegge forhold i dagens situasjon.

4. PLANPROSESSEN

4.1. Oppstartsmøte og oppstartsvarsel

Oppstartsmøte til reguleringsplan ble avholdt med planavdelingen 07.01.20. Referat foreligger.

Planarbeidet ble varslet med annonse i Varden og TA 19.03.20 og ved brev til myndigheter og berørte parter og naboer 17.03.20. Frist for innspill til oppstartsvarsel var 17.04.20.

4.2. Plan- og medvirkningsprosess

Ekstrand Invest AS v/ Stein Jaran Fredriksen kjøpte eiendommer 27/637 av Bamble kommune. Det ble i forbindelse med kjøpet av eiendommen avholdt møte 28.11.19 mellom oppdragsgiver og kommunen hvor utbyggingsplaner ble presentert. Disse utbyggingsplanene ble lagt til grunn for oppstartsmøtet reguleringsplan.

Det var planlagt informasjonsmøte med naboene i forbindelse med oppstart av planarbeid, men grunnet Covid19 pandemien ble det ikke anledning å avholde fysisk informasjonsmøte. Digitalt informasjonsmøte ble vurdert, men med bakgrunn i innspill fra naboene vurderte vi at det var viktig å møtes fysisk for å få den beste arena for dialog. Naboene ble holdt orientert om situasjoner per brev og ble lovet møte så snart dette lot seg gjennomføre. Den 15.09.20 ble det mulig å avholde informasjonsmøte på Bamble bibliotek. Ca 20 naboer, forslagstiller, plankonsulent og kommunen deltok. Det ble uttrykt stor motstand fra naboene til utbyggingsplanene.

Ekstrand Invest AS v/ Stein Jaran Fredriksen holdt i etterkant av informasjonsmøtet med naboene en presentasjon for Teknisk- og Miljøutvalget 28.10.20 for å få frem politiske signaler til utbyggingsforslaget. I etterkant av disse to møtene besluttet utbygger å ikke gå videre med planarbeid som legger til rette for leilighetsbygg.

Ekstrand Invest AS fikk etter dette nytt eierskap med Jørn Pettersen via BB prosjekt AS og planprosessen fortsatte med tilrettelegging for eneboliger istedenfor leilighetsbygg. Naboene til planområdet ble informert om eierskifte, endret boligtype og videre arbeid med planarbeid i brev fra Pettersen desember 2020.

Planforslag ble utarbeidet for 5 eneboliger, og planforslaget ble presentert for naboene i et digitalt informasjonsmøte 14.04.21. Planforslaget ble videre fremmet for politisk 1. gangs behandling i teknisk- og miljøutvalget 21.04.21. I forkant av behandlinger i Teknisk- og miljøutvalget ble det gjennomført en befaring, hvor også forslagstiller og naboer var tilstede. Teknisk- og miljøutvalget gjorde følgende vedtak:

Teknisk- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 21.04.2021 sak 18/21

Følgende vedtak ble fattet:

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

Teknisk og miljøutvalget kan ikke anbefale å sende på 1. gangs høring *Detaljregulering boliger Gladhaug, Ekstrand* datert 24.3.2021 med tilhørende dokumenter nå.

Forslagsstiller bes vurdere å komme tilbake med et nytt forslag med ulike alternativ, basert på følgende kommentarer:

- a) Bestemmelsesområde #1 enten som boligområde eller friområde.
- b) Det avklares med Statsforvalteren hvorvidt området skravert med hensynssone H560 reelt skal vernes.
- c) Kotehøyde på bygg plassert i bestemmelsesområde #2 og i østlige del av bestemmelsesområde #3 reduseres 2.5 meter.
- d) Det bør avklares med veimyndighetene alternativ avkjørsel, eventuelt om flere avkjørsler kan aksepteres i nedre del av planområdet; særlig med tanke på en eventuell bebyggelse i område per nå skravert med H560.

I etterkant av politisk behandling har det vært dialog med planavdelingen om oppfølging av vedtakspunktene, samt et møte med hovedutvalget 23.06.21 vedr vedtakspunkt c) byggehøyder. Ny løsning som ligger til grunn for planforslag er basert vedtak og dialog med hovedutvalget, og er presentert for planavdelingen i møte 25.10.21.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har kommet 14 innspill til oppstart av planarbeidet i mars 2020. 8 av innspillene er fra naboer/beboere i området. Innspillene er kort oppsummert og kommentert nedenfor. De innkomne innspillene følger saken som vedlegg.

4.3.1. Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, brev 17.03.20

- Vil ikke ha innsigelse til prosjektet i seg selv da arealbruk er avklart i kommuneplan.
- ROS må inkl. kommunens helhetlige ROS. Tema: grunnforhold, overvann, trafiksikkerhet, støy.
- Sikre lek- og friområder. Ved omdisponering må barn/unges interesser gis betydelig vekt i vurderingene.
- Trygg skoleveg må sikres.
- Støy fra fylkesveg. T1442 legges til grunn for planarbeidet.
- Naturmangfold – ikke kjent naturverdier, positivt at det skal belyses i planarbeidet.
- Strandsone, deler av plan 40m fra sjøen. Positivt at påvirkning for strandsonen vurderes i planarbeidet. Vurderes i tråd med planretningslinje. Sammenhengende grønstruktur må vurderes.
- Plan er i tråd med ATP.
- Energibærer og materialvalg bør vurderes.

Forslagstillers kommentar

- *Ros analyse er utarbeidet.*
- *6 eneboliger medfører liten trafikkøkning.*
- *Bolig nærmest Langesundsveien må hensynta støyforhold ved planlegging.*
- *Naturmiljøbefaring utført. Registrert naturtypelokalitet blir berørt av utbyggingen.*
- *Strandsonen er vurdert og omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Gjeldende Teknisk forskrift gjelder for energi.*

Statens vegvesen, brev 25.03.20

- Ingen kommentarer.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune, brev 23.03.20

- I tråd med arealdel og ATP.
- Fremstår som grønn lunge og kvalitet for nærmiljø – bør søke å ivareta dette.
- Lekeareal sikres, funksjon og kvalitet. Sol / skygge 10-17 i jevndøgn. Henviser til RPR pkt 5d. ved omdisponering felles eller friområde i bruk eller egnet for lek -> erstatningsareal.
- Ferdelsårer/ snarveier må sikres.
- Energibærer og materialer - oppfordrer til å vurdere dette.
- Krevende med atkomst fra fylkesveg pga eksisterende atkomst, bussholdeplass og terreng.
- Bussholdeplass/kantstopp vurderes.
- Vannressurs- vannforskriften bør vurderes. Redegjøres for vannforekomster som kan berøres.
- Ingen kjente kulturminner – minner kun om stanse og meldeplikt.
- Nyere kulturminne. Ekstrand som gammelt tettsted, og er 2 Sefrak-bygg i planområdet.
- Landskap – realistiske visualiseringen av planforslag viktig og nyttig.

Forslagstillers kommentar

- Eksisterende lekeplass erstattes med ny.
- Friområder, lekeplasser og gangforbindelser er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.
- Gjeldende Teknisk forskrift gjelder for energi.
- Ingen nye boliger får atkomst fra fylkesvegen. Eksisterende atkomst opprettholdes.
- Bussholdeplass er uforandret.
- Vannressurs er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.
- Meldeplikt kulturminner er innarbeidet i bestemmelsene.
- 2 Sefrak-bygg er ikke direkte berørt av utbygging. Angitt i bestemmelsene.
- Tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.

Bamble kommune – samfunnsutvikling, brev 27.03.20

- Avsatt i arealdel til kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og bolig. Ber om notat for avveining av bolig / tjenesteyting.

Forslagstillers kommentar

- Vurdert og avklart i e-post fra eiendomsavdelingen 08.05.20.

Miljørettet helsevern, brev 15.04.20

- Trafikkstøy Langesundsveien. Bør gjennomføres kartlegging. T1442 anbefales lagt til grunn for planarbeid.
- Må settes krav til støv og støy i anleggsperioden.
- Tilgang til lekeareal og møteplasser viktig folkehelsefaktor. Anbefaler nærlekeplass.

Forslagstillers kommentar

- Bolig nærmest Langesundsveien må hensynta støyforhold ved planlegging.
- Areal til ny småbarnslekeplass regulert. Ikke krav til nærlekeplass ihht arealdelen.

Skagerak nett, e-post 16.04.20

- El-anlegg i område må hensyntas – nettstasjon og høyspentkabel.
- Behov for ny nettstasjon, krav til plassering og utforming må spesifiseres i plan.
- Avklaring av behov for ny utbygging avklares for å sikres i planene.

Forslagstillers kommentar

- Det er avklart at eksisterende nettstasjon har kapasitet til nye eneboliger.
- Eventuell omlegging av kabler må avklares i byggefase.

4.3.2. Merknader fra direkte berørte parter og naboer

Elisabeth og Daniel Vinje, brev 14.04.16

(Grunneier 27/25, nabo til planområdet)

- Stiller seg bak felles innspill fra berørte parter.
- Ønsker ikke boligblokker.
- Solforhold forringes og økt innsyn til eiendommer.
- Kort avstand til strandsone, blokker blir ruvende og skjemmende.
- Referere til arealdel pkt 6.4 Estetikk og landskap og pkt 7-3 om kulturlandskap.
- Flere sefrakbygg i området.
- Ønsker redegjørelse for planarbeidet ikke utløser konsekvensutredning.
- Bekymret for økt trafikk og trafikksikkerhet på fylkesveg.
- Ønsket informasjonsmøte tidligere i prosessen.

Forslagstillers kommentar

- *Leilighetsbebyggelse/ blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Sol / skyggeforhold og utsikt er omtalt og vist med 3D illustrasjoner i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Estetikk, landskap, terrengtilpasning etc er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *2 Sefrak er ikke direkte berørt. Angitt i bestemmelsene.*
- *Ikke krav til konsekvensutredning ihht forskrift. Virkninger av planen er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *6 eneboliger medfører liten trafikkøkning.*
- *Informasjonsmøter avholdt.*

Ellen Tangen og Jørn Jensen m.fl., brev datert 15.04.20

(Grunneier 27/373, innenfor planområdet)

- Mener planforslaget ikke er i samsvar vurderinger i overordnet plan vedr bebyggelse i øvre del, høyde ikke tilpasset terreng og snarveg fra Harald Hårfagres vei til bussholdeplass ikke ivaretatt.
- Utbygging vil påvirke sol og utsikt, gir mer innsyn og økt trafikk.
- Bebyggelse strider mot bestemmelser i gjeldende reguleringsplan Eik Korsalen.
- Friareal med Gladhaug er et av få friområder i området, og daglig i bruk av barn og voksne.
- Ikke fått informasjon tidligere om at området skal omreguleres.
- Uklart hvorfor eiendommen inngår i planområdet.
- Henviser til naboloven §2 og §5.
- Bekymring for utrasing og rystelser ved utbygging.

Forslagstillers kommentar

- *Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.*
- *Leilighetsbebyggelse/ blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Sol / skyggeforhold og utsikt er omtalt og vist med 3D illustrasjoner i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Eksisterende lekeplass erstattes med ny og Gladhaug reguleres til friareal. Friområder og lekeplasser omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Planområde definert i samråd med kommunen. Ingen endring på 3 eksisterende boligeiendommer.*
- *Reguleringsplan utarbeides ihht plan og bygningsloven. Eksisterende reguleringsplan fra 1977 foreslås opphevet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.*
- *Naboer har i planprosessen medvirknings-/ uttalelsesmuligheter.*
- *Nødvendige hensyn til nabobebyggelse ivaretas i byggefasen.*

Frank Andersen, e-post 07.04.20

(Grunneier 27/33, innenfor planområdet)

- Ønsker tomt uberørt.
- Ønsker ikke innkjøring til boliger som sjenerer eiendommen.
- Frykter trafikal utfordring ved utkjøring Langesundsveien.
- Er generelt imot utbygging av området.
- Om det bygges ber om ny bebyggelse som tilpasses eksisterende, og som avviker lite fra eksisterende byggehøyde.
- Reagerer på fortettingen i området, kan ikke se det skaper bedre bomiljø.

Forslagstillers kommentar

- *Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.*
- *Innkjøring til nye boliger blir fra Harald Hårfagres vei.*
- *Bygningsutforming, byggehøyder og bomiljø er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*

Ida og Cato Josefsen, brev 12.04.20

(Grunneier 27/259, syd for planområdet)

- Forutsetter at nybygging tas hensyn til naboer ift trafikkbelastning og skoleveg.
- Ønsker hinder for gjennomkjøring i Harald Hårfagres vei.
- Sikre skolevei.
- Redusere høyde for ny bebyggelse for å redusere negativ effekt av utsikt og solforhold.
- Sikre eksisterende lekeplass, eventuelt en ny.
- Forplikte ny bebyggelse og bidra til velforening.

Forslagstillers kommentar

- *6 eneboliger medfører liten trafikkøkning. Ikke behov for stenging eller andre tiltak i Harald Hårfagres vei.*
- *Leilighetsbebyggelse/ blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Krav om bidrag til velforening kan ikke hjemles i reguleringsplan.*

Odd Jacobsen, brev 24.03.20

(Grunneier 27/41, nabo til planområdet)

- Har fått tilleggstomt av kommunen, men dette er ikke registrert i kartverket. Målebrev vedlagt.

Forslagstillers kommentar

- *Eiendomsgrenser er justert i grunnkartet, og tilleggsareal reguleres til bolig i planforslag.*

Laila og Kjell Arne Solli, e-post 14.04.20

(Grunneier 27/25, nabo til planområdet)

- Ikke kjent med at område er avsatt til boligbebyggelse.
- Ønsker ikke mer trafikk.
- Friareal viktig for beboere og natur/ dyreliv.
- Alle eiendommer ønsker opprettholdt sol både sommer og vinter.
- Utsyn til fjord er viktig og viktig del av verdien til eiendommene.
- Eksisterende småhusbebyggelse. Høyere bebyggelse påvirker utsyn, innsyn, privatliv, gi skygge og hindre utsikt. Visuelt inntrykk av området fra fjorden.
- Oppstartsbrev er uklart i forhold til hva som ligger i begrepet «leilighetsbebyggelse».
- Ønsker først og fremst friområde, ev type bebyggelse som allerede er i området.
- Spørsmål til hvorfor 3 eksisterende bolighus er inkludert, hvorfor ikke konsekvensutredning, hvordan naturmangfold blir utredet og premisser for landskapsanalyser.
- Mener behov for ny konsekvensutredning må utarbeides da den forrige ikke er dekkende.

Forslagstillers kommentar

- *Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.*
- *6 eneboliger medfører liten trafikkøkning.*
- *Eksisterende lekeplass erstattes med ny og Gladhaug reguleres til friareal. Friområder og lekeplasser omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Sol / skyggeforhold og utsikt er omtalt og vist med 3D illustrasjoner i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Leilighetsbebyggelse/ blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Planområde definert i samråd med kommunen. Ingen endring på 3 eksisterende boligeiendommer.*
- *Ikke krav til konsekvensutredning ihht forskrift. Virkninger av planen er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*

Nina Limyr Paulsen, brev 16.04.20

(Grunneier 27/141, innenfor planområdet)

- Viser til gjeldende plan Eik Korsalen. Foreslått bebyggelse i strid med denne.
- Ønsker tilsendt tegninger.
- Kommunen bør legge vekt på estetikk og kvalitet og grøntområder istedenfor maksimal utnyttelse av tomten for å bli attraktiv for nye innbyggere.

Forslagstillers kommentar

- *Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eksisterende reguleringsplan fra 1977 foreslås opphevet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.*
- *Leilighetsbebyggelse/ blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Illustrasjoner er presentert på informasjonsmøte. Plandokumenter blir tilgjengelig ved offentlig ettersyn/høring.*
- *Estetikk, landskap, terrengtilpasning etc er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*

Naboer og beboere rundt Gladhaug, brev utdatert

- Viktig rekreasjonsområde i nærmiljø.
- Dyreliv med rådyr vi forsvinne.
- Solforhold vil påvirkes av utbygging.
- Lekeplass er mye brukt. Lang vei til neste lekeplass.
- Utbygging gir økt belastning på skoleveg.
- Kryss/utkjøring til Harald Hårfagres vei i sving. Belastning på kryss med Avstikkeren.
- Økt trafikk i Langesundsveien.
- Trafikk gir økt støy og forurensing.
- Blokker gir innsyn til eksisterende boliger.
- Sprenging gir fare for setningsskader. Flere bygg står på peler pga leire på naboeiendom.
- Blokk bebyggelse kan gi verdiforringelse på omkringliggende eiendom.
- Er blokkbebyggelse estetisk riktig.
- Henviser til KU av området i arealdelen, nedre del kan bebygges tilpasset terreng, i tråd med ATP med i strid med grønnstruktur og utfordrende atkomst.
- Henviser til pkt 6.4 Estetikk, landskap og grønnstruktur i arealdelsbestemmelser.
- Henviser til at det er estimert 5 boliger i området i arealdelen.

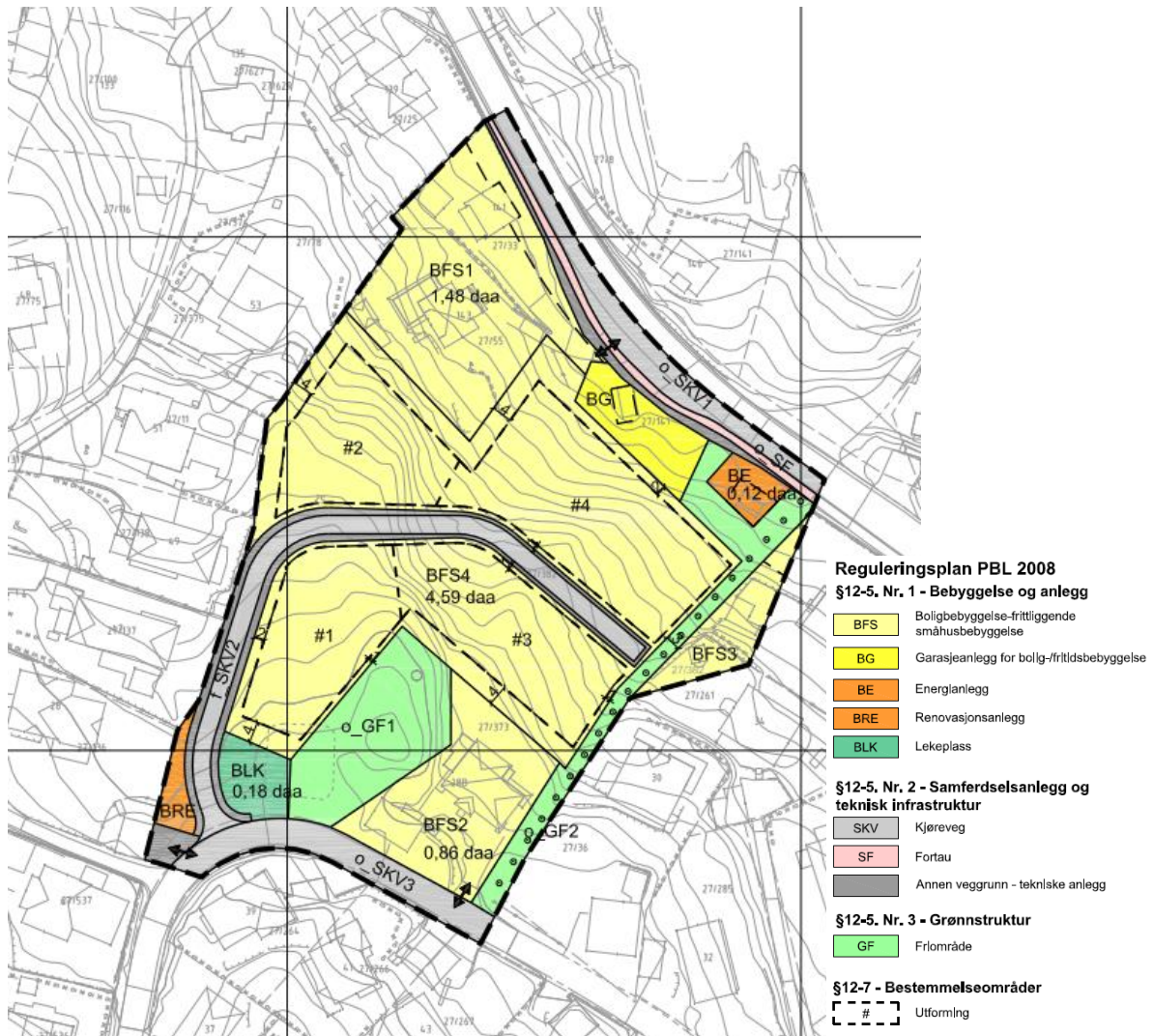
Forslagstillers kommentar

- *Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.*
- *Sol / skyggeforhold og utsikt er omtalt og vist med 3D illustrasjoner i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*
- *Eksisterende lekeplass erstattes med ny og Gladhaug reguleres til friareal.*
- *6 eneboliger medfører liten trafikkøkning.*
- *Blokker er ikke lenger aktuelt.*
- *Nødvendige hensyn til nabobebyggelse ivaretas i byggefasen.*
- *Antall boliger i planforslag er én mer enn angitt i boligbyggeprogram til kommuneplan.*
- *Estetikk, landskap, terrengtilpasning etc er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger med tilhørende infrastruktur. Det er lagt til rette for lekeplass og gangforbindelse mellom Harald Hårfages vei og Langesundsveien. Noen eksisterende boligeiendommer inngår i planforslaget.

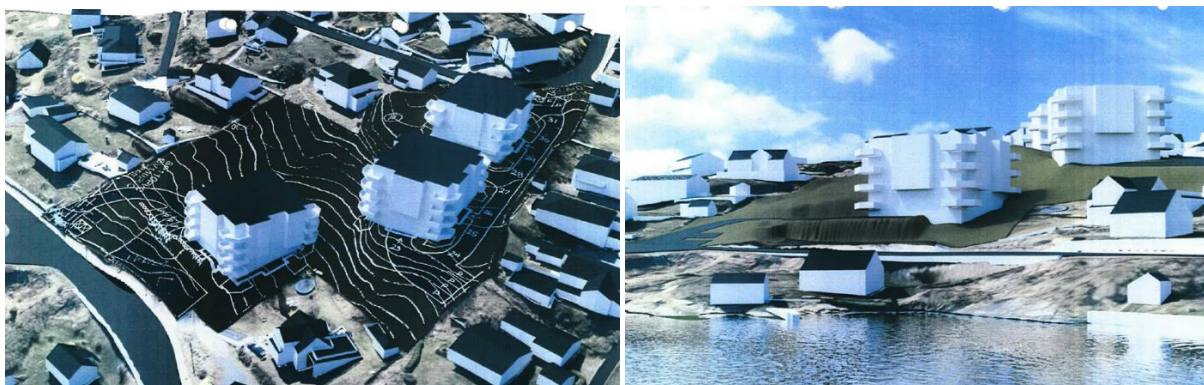


Figur 12: Forslag til plankart

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

5.2.1. Prosess ved utvikling av planforslaget

Ved kjøp av eiendom og oppstart av planarbeidet var det planer om utvikling og regulering av 3 leilighetsbygg med til sammen ca. 40 leiligheter. Se illustrasjon i Figur 13.

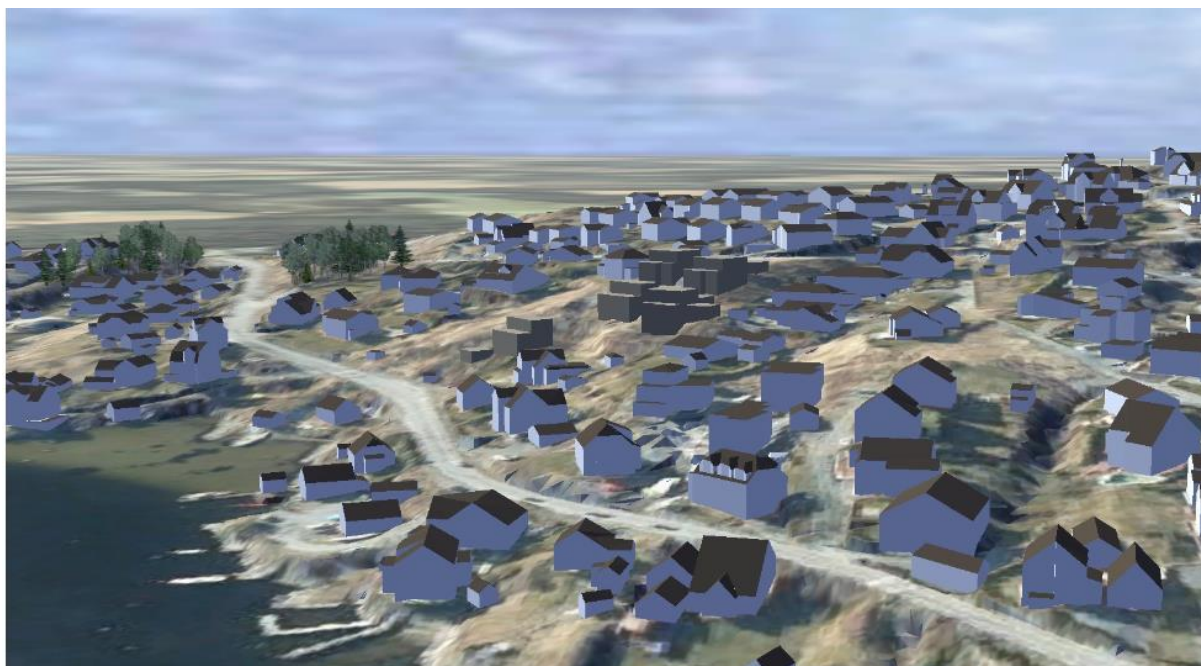


Figur 13: Illustrasjoner fra tidlig i planfasen (Kilde: Ekstrand Invest AS/ Stein Jaran Fredriksen)

I innspill til oppstartsvarsel, på informasjonsmøtet med naboer og ved politiske presentasjon i hovedutvalget fremkom det flere kritiske innspill til denne bebyggelsesstrukturen. I prosessen ble utbyggingsforslag med leilighetsbygg forkastet, og det ble jobbet videre med en planløsning som legger til rette for eneboligbebyggelse.

Eneboligbebyggelse tilpasser seg bedre eksisterende bebyggelsesstruktur i område og være mindre dominerende i landskapet. Med slik bebyggelse imøtekommes også naboenes innspill knyttet til store utbyggingsvolumer og trafikkbelastning.

Det ble utarbeidet et planforslag med 5 eneboliger som ble lagt frem for 1. gangs behandling. I planforslaget var løsningen tilpasset for å ivareta registrert naturtypelokalitet, mens eksisterende friområde på Gladhaug var foreslått til boligformål. Løsningen medførte kritiske innspill fra nabolag, både i forhold til nedbygging av Gladhaug og byggehøyder på bebyggelse.



Figur 14: Illustrasjoner fra først planforslag med 5 eneboliger i 2021 (Asplan Viak AS)

Etter behandling og vedtak i Teknisk- og miljøutvalg (se kapittel 4.2) er planforslag omarbeidet slik at det legges til rette for 6 eneboliger med atkomst fra Harald Hårfagres vei. I det siste planforslaget er Gladhaug er ivaretatt som friområde, noe som imøtekommer et sterkt ønske fra beboere og naboer. Ivaretagelse av Gladhaug medfører videre at område registrert med naturtypelokalitet blir regulert til utbygging.



Figur 15: 3D illustrasjon av utbygging revidert planforslag legger til rette for (Sivilarkitekt MNAL Lars Sørbø)

Nærmere beskrivelse av reguleringsplanløsningen og konsekvenser av planforslaget følger i de neste kapitlene.

5.3. Eksisterende og ny bebyggelse

5.3.1. Eksisterende bebyggelse

BFS1 – BFS2 omfatter 3 eksisterende eneboliger. BFS2 er i gjeldende reguleringsplan fra 1977 regulert til bedehus og parkering og BFS1 er regulert til bolig. BFS3 er hageareal til eiendommer øst for planområdet.

Det er i planforslaget angitt maksimal tillatt % BYA for BFS1 og BFS2 med utgangspunkt i dagens utnyttelse. BFS2 har i dag ca. 40% utnyttelse av tomten inkl areal foran garasje. Maksimalt tillatt %BYA for BFS2 er satt til 40%. Boligene i BFS1 har en utnyttelse på ca. 20% i dag. Ingen av disse boligene har garasje. Maksimalt tillatt %-BYA for BFS1 er derfor satt til 30%.

De to boligene i BFS1 er Sefrak-registrert. Bygning på 27/33 er meldepliktig etter Kulturminneloven. Det er angitt i bestemmelsene at Fylkeskommunens uttalelse skal vektlegges ved byggesøknader.

BFS1 og BFS3 ligger nærmere enn 100 m fra strandsonen, så her er det derfor angitt byggegrense mot sjøen. I BFS1 er byggegrense lagt i fasade på eksisterende bygg, ca. 7-8 m fra senterlinje veg. Ellers er byggegrensen lagt 10 m fra senterlinje. For øvrig i BFS1 og BFS2 er det ikke vist byggegrenser på plankart, her gjelder plan og bygningsloven.

I området BG er det en eksisterende garasje tilhørende eiendom på nedsiden av Langesundsveien. Bestemmelsene og byggegrenser er angitt slik at eksisterende garasje kan opprettholdes/ rehabiliteres eller det kan oppføres ny garasje.

I område BE er det eksisterende nettstasjon. Byggegrense er angitt slik at det er mulighet for fremtidig utvidelse om behov.



Figur 16: Eksisterende bolig i BFS2 sett fra Langesundveien



Figur 17: Eksisterende boliger i BFS1, nettstasjon (BE) og garasje (BG)

5.3.2. Ny bebyggelse Bebyggelsesstruktur og byggegrenser

BFS4 er areal for ny frittliggende bebyggelse, eneboliger. På tomtene tillates oppført enebolig og enebolig med utleiedel/ sekundærbolig. På illustrasjonsplan i Figur 18 er det vist 6 eneboligtomter. Ved bygging med utleiedel kan det bli flere boenheter på området.



Figur 18: Illustrasjonsplan

Maksimalt tillatt %BYA for BFS4 er 35%. Illustrasjonsplan er viser boliger med garasje med fotavtrykk på ca 175-195 kvm og utnyttelse på ca 28%. En høyere BYA enn illustrasjonen viser er angitt for å ha fleksibilitet i videre detaljplanlegging, som for eksempel større fotavtrykk på bygg, overbygde arealer etc. Parkering skal medregnes i % BYA.

Byggegrense i BFS4 er vist på plankart. Mindre frittstående bygg som garasje, bod etc tillates etablert inntil 1 m fra formålsgrænse, med unntak mot BG og GF2 der byggegrense mot sjø gjelder all bebyggelse.

Terrengmurer vil være nødvendig for å opparbeide tomtene i dette bratte terrenget. Det er åpnet for at inntil 2 m høy støttemur og fyllingsfot kan legges i formålsgrænse mot eksisterende boligeiendommer, garasjetomt og friområde. Høyere mur skal legges i byggegrense. Mellom tomter i BFS4 tillates støttemurer lagt i tomtegrenser, nødvendig høyde på disse avklares i forbindelse med byggesaker.

Utforming av bebyggelse og byggehøyder

Det er krav til at bebyggelsen i bestemmelsesområde #2-#4 skal oppføres med underetasje for å ta opp noe terrengforskjeller. I bestemmelsesområde #1 tillates etablert bolig med plate på mark eller underetasje.

Boligene tillates oppført med flate tak, pulttak eller saltak. Ved saltak og pulttak skal retning på møne/ øvre gesims følge terrengretningen. Arker og opplett tillates.

Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder:

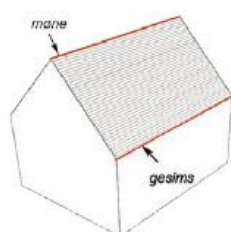
	Mønehøyde / øvre gesims	Gesimshøyde / nedre gesims
Saltak / pulttak	11 m	9 m
Flatt tak	10 m	-

Byggehøyder for bolig skal måles ut fra ferdig planert terreng på den laveste terreng høyden rundt bygningen.

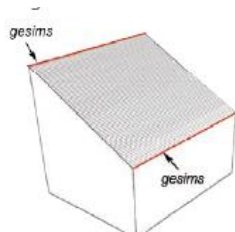
Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med plate på mark (område #1) er:

	Mønehøyde / øvre gesims	Gesimshøyde / nedre gesims
Saltak / pulttak	8,5 m	6,5 m
Flatt tak	7,5 m	-

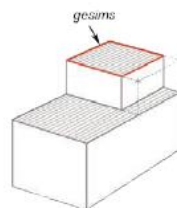
Byggehøyder for bolig med plate på mark skal måles ut fra ferdig planert terreng rundt bygningen.



Figur 4-9 b Saltak



Figur 4-9 d Pulttak



Figur 4-9 m Flatt tak med takoppbygg eller inntrukket toppetasje

Figur 19: Illustrasjon gesims og mønehøyde for ulike takformer (Kilde: KMD veileder Grad av utnyttning, 2014)

I tillegg til gesims og mønehøyder må også maksimal angitt kotehøyder ivaretas for ny bebyggelse, uansett takform. Dette for å unngå at husene heves uforholdsmessig i terrenget gjennom store oppfyllinger.

De maksimalt tillatt byggehøyder i koter for de ulike områdene er:

Byggehøyde i # 1 skal ikke overstige kote + 35

Byggehøyde i # 2 skal ikke overstige kote + 30

Byggehøyde i #3 skal ikke overstige kote + 31

Byggehøyde i #4 skal ikke overstige kote + 27

I forhold til forrige planforslag er det bebyggelsen mot BG og BFS1 i nordvestre del av området (#4) som har endret byggehøyde. Her er høyden øket fra kote +22 til kote +27. Dette som følge av tilknytning til atkomstveg fra Harald Hårfagres vei. Østre del av #4 og område #3 er nytt boligformål. Boliger i #1 og #2 har samme maksimal tillatt kotehøyde som i forrige planforslag.

Bygningsplassering og tomtebearbeidelse må sees i forhold til alle disse høydeangivelsene, og terreng må derfor tilpasses om det ønskes å utnytte fullt ut de tillatte gesims/mønehøyder. Hvordan dette ivaretas skal dokumenteres i forbindelse med byggesaker.

Den øverste etasjen skal ha tilbaketrukket fasade mot sjøen på minst 2 m. Det tillates takterrasser. Rekkverk på takterrasser skal utføres med glass eller transparente løsninger.

Frittstående garasje eller carport tillates oppført med maksimal byggehøyde 4 m målt fra terreng ved innkjøringen til garasje. Garasjer skal underordne seg boligen i volum, og skal tilpasses boligutforming med samme materialbruk og en harmonerende takform.

Forhold til landskap og eksisterende bebyggelse

Kotehøydene for ny bebyggelse er vurdert i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelser, og vist nærmere på illustrasjoner i Figur 20 og Figur 21.

Alle boligene er illustrert med 2 etasjer + underetasje og har en tilbaketrukket løsning for øvre etasje. Byggehøyde på illustrert bebyggelse er 9,3 m, som er tilnærmet maksimal tillatt byggehøyde for flate tak i planforslaget på 10m. Kotehøydene til bygg 1, 3, 5 og 6 er illustrert nær opp til maksimal tillatt kotehøyde, mens bygg 2 og 4 ligger litt under. Se Figur 20.



Figur 20: Kotehøyder eksisterende og illustrert bebyggelse (maks tillatt kotehøyde i parrantes)

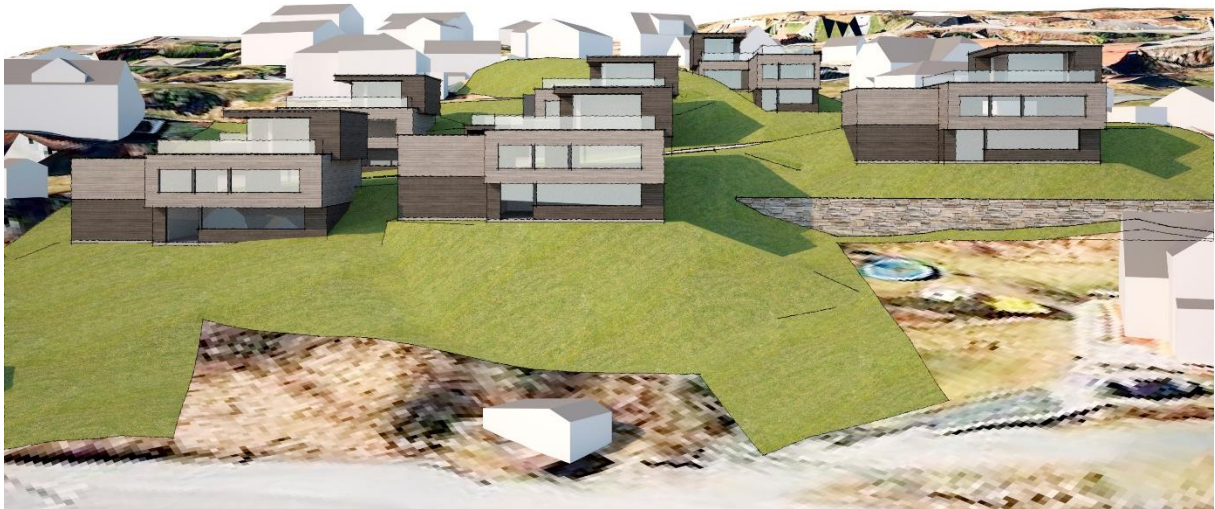
I nordre del av planområdet vil ny bebyggelse (hus 4 og 5) ligge høyest i forhold til omkringliggende eksisterende boliger. Dette skyldes at de nye boligene får atkomst fra felles veg fra Harald Hårfagres vei, og av den grunn blir liggende høyere i terreng med atkomst fra denne.

Høyeste terrengpunkt på kollen Gladhaug er kote +32, bebyggelsen nord for Gladhaug (hus 2-5) vil ha byggehøyder lavere enn kollen, og underordne seg denne sett fra sjøen. Bebyggelse vest for Gladhaug (hus 1) vil få byggehøyde noe høyere enn kollen og noe av boligene i vest, men betydelig lavere byggehøyde enn eksisterende hus øst for Gladhaug (HH 20b). Byggehøyden for hus 1 og 6 er lik som i forrige planforslag.

Byggehøyde på ny bebyggelse trapper seg nedover med terrenget.

Nye bygninger er illustrert fra ulike ståsteder i 3D bildene nedenfor.





Figur 21: 3D illustrasjoner (Sivilarkitekt MNAL Lars Sørbo)

Ny bebyggelse vil gi lite skygge for eksisterende bebyggelse. Se illustrasjoner av skyggevirkning til ulike tider i Figur 22 og Figur 23.



20. mars kl. 12.00



20. mars kl. 15.00

Figur 22: Sol skygge mars (Sivilarkitekt MNAL Lars Sørbo)



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Figur 23: Sol skygge juni (Sivilarkitekt MNAL Lars Sørbo)

Ny bebyggelse i BFS4 ligger i et område som er ubebygget. Eksisterende boliger rundt BFS4 har i dag utsikt mot sjøen gjennom området.

Ny bebyggelse vil medføre redusert utsikt gjennom BFS4 for den eksisterende bebyggelse.

Endelig plassering og utforming av bygg gjøres i videre prosjektering mot byggesaker.



Figur 24: Illustrasjonsbilder sett fra tre ståsted i sjøen

Tetthet

BFS4 er ca. 4,6 daa stort. Om det bygges 6 eneboliger i BFS4 blir tettheten 1,3 boliger/ daa. Om det på 2 av tomtene bygges med sekundærleilighet vil tettheten øke til 1,7 boliger/ daa.

I kommuneplanen arealdel er det angitt at boligtettheten skal være gjennomsnittlig 2 boliger/ daa på Langesundshalvøya. I Langesund og Stathelle bygges leilighetsbebyggelse som får en betydelig høyere tetthet enn snittet. Dette gjør at andre områder kan tilrettelegge for annen type bebyggelse med tetthet under 2 bolig/ daa.

I kommunens boligbyggeprogram, som ble utarbeidet og vedtatt i forbindelse med kommuneplanens arealdel i 2015, er det anslått ca. 5 boliger på et utbyggingsareal ca. 3,5 daa i dette området. Planforslaget legger dermed til rette for tilsvarende antall boenheter som anslått i boligbyggeprogrammet, med 6 boliger på 4,6 daa.

Eiendommen er bratt noe som gjør den mer krevende å bygge småhusbebyggelse med høy tetthet samtidig gi en god terrengtilpasning, ivareta atkomst og uteområdet. I dette område vil eneboligbebyggelse harmonere bedre med eksisterende bebyggelsesstruktur og gi mindre landskapsvirkning enn leilighetsbebyggelse, som i tidligfase var vurdert på eiendommen.

Enebolig på denne eiendommen bidrar også til et variert nyboligtilbud på Langesundshalvøya.

Uti fra dette, og med bakgrunn i den plan- og medvirkningsprosess som har vært, mener vi dette er et område det kan legges til rette for en lavere tetthet.

5.4. Boligmiljø/bokvalitet

De nye boligene i BFS4 vil få god bokvalitet i et etablert boligområde. Det er gode utsikt og solforhold på eiendommene og kort veg ned til sjøen og andre friområder.



Figur 25: Utsikt fra nytt boligområde

For barn og unge vil det være tilgjengelig en ny lekeplass rett ved boligene. Ny lekeplass, bevaring av Gladhaug og mulighet for bedre gangforbindelse mellom Harald Hårfagres vei og Langesundsveien vil være positiv for eksisterende boliger.

Det er trygg skoleveg via kommunale veger og g/s-veg eller fortau langs fylkesvegen. Det er god tilgang til buss mot Langesund og Stathelle/ Porsgrunn rett ved de nye boligene.

Det er ca. 250 m å gå til friområde med stier og lysløype og kun 50 m til sjøen. Det ligger til rette for friluftsliv og aktivitet som er positivt for folkehelsen.

Bokvaliteten for eksisterende boliger vil bli noe påvirket ved at det kommer nye hus i dagens grøntområde. Nye hus vil også redusere utsikt mot sjøen for noen av boligene, men eneboliger vil gi betydelig mindre virkninger for naboene enn leilighetsbygg som var vurdert i tidligfase av planarbeidet. Dagens friområde/ utsiktpunkt på Gladhaug er bevart.

5.5. Tilknytning til infrastruktur, trafikkløsning og parkering

Atkomst

Atkomst til de nye boligene blir fra kommunal veg Harald Hårfagres vei (o_SKV3). Det er god sikt i nytt kryss.



Figur 26: Område for avkjørsel fra Harald Hårfagres vei

Ny atkomstveg f_SKV2 er regulert med 3,5 m bredde, samt areal til veggrunn på begge sider. Bredden på annen veggrunn er 0,75 m lengst inn på feltet, mens det er avsatt 1,5 m nærmeste Harald Hårfagres veg. Vegen vil, på grunn av terrenget, få stigning på opptil 12-13%. En detaljert utforming av vegen må sees i sammenheng med terrenghøyder på ny bebyggelse i forbindelse med byggesak.

Trafikkforhold og trafiksikkerhet

De nye boligene tilknyttes eksisterende kommunal veg Harald Hårfagres vei. Med 6 nye eneboliger, samt eventuelle utleieenheter, blir det beskjeden trafikkøkning og trafiksikkerheten blir således i liten grad påvirket. Det er viktig at det legges til rette for god sikt ved innkjøringer og at lekeplassen utformes slik at det ikke kan gi utrygge forhold ut mot kjøreareal. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Parkering

Krav i kommuneplanens arealdel er videreført i bestemmelsene. Det betyr at det skal legges til rette for 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkingsplasser per boenhet. For hver boenhet skal det også etableres minimum 4 sykkelparkingsplasser, hvorav halvparten skal være overdekket / under tak.

Parkering til boligene vil bli løst på hver enkelt tomt.

Kollektivløsning

Bussholdeplass i sørgående retning på Langesundsveien ligger innenfor planområdet. Det er fortau langs busslommen. Nordgående bussholdeplass ligger litt lenger sør, og utenfor planområdet. Det er regulert en stiforbindelse fra Harald Hårfagres vei ned til Langesundsveien som kan gi en snarvei til bussholdeplassene for både nye og eksisterende boliger i området.

Det er i dag atkomst til 2 eksisterende boliger (BFS1) og 1 en garasje (BG) fra sørgående busslomme. Eksisterende atkomst er sikret gjennom plan med en atkomstpil.

Eksisterende el-anlegg

Det er en eksisterende nettstasjon, et luftstrek og en høyspenningskabel i planområdet. Nettstasjon er regulert til eget formål. Det er kapasitet i dagens nettstasjon til nye eneboliger. Dagens kabelanlegg vil bli berørt av utbyggingen.

5.6. Uteoppholdsareal og lekeplass

Lekeplass

Kommuneplanens arealdel har krav til lekeplass ved 25 eller flere enheter, ny utbygging med 6 eneboliger utløser således ikke krav til ny lekeplass. Det er en eksisterende lekeplass ved Harald Hårfagres vei som i planforslaget delvis er foreslått regulert til boligformål. Dagens lekeplass er ca. 200-250 kvm og ligger inn mot området «Gladhaug».

I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5d er det krav til å skaffe fullverdig erstatning ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal. For å ivareta dette er det avsatt et areal til lekeplass ved Harald Hårfagres vei i område BLK som skal opparbeides som småbarnslekeplass med minimum 3 lekeapparater og sitteplasser. Krav til størrelse på småbarnslekeplass er i kommuneplanens bestemmelser 150 m². Det er avsatt et lekeareal på 180 m² i planforslaget. Lekeplassen ligger inn mot friområdet på Gladhaug, og kan sees i sammenheng med friområdet her, slik som i dag.

Det er gode solforhold på lekeplassen. Figur 27 viser solforholdene 20. mars.



Figur 27: Soldiagram lekeplass 20. mars kl 12.00 og kl 15.00 (Sivilarkitekt MNLA Lars Sørbo)

Dagens lekeplass er av eldre opparbeidelse, og en ny opprustet lekeplass vil være positivt for eksisterende barn i nærmiljøet. Det er rekkefølgekrav til opparbeides en ny lekeplass i forbindelse

med utbygging av nye boliger. Lekeplass skal sikres avgrensning mot trafikkareal med gjerde, mur, hekk el.

Gangforbindelser

I dag er det ingen tilrettelagt gangforbindelse fra Harald Hårfagres vei til Langesundsveien, men det er noen mindre stiforbindelser gjennom området. Det går en sti sør for trafo fra Langesundsveien opp til Harald Hårfagres vei 28B. Stien har ingen direkte tilknytning rett mot Harald Hårfagres vei. Det er et kommunalt arealet mellom eiendommene Harald Hårfagres vei 28B og 30. Dette arealet oppleves som del av private hager i dag. Planforslaget åpner for at det kan etableres en bedre stiforbindelse i dagens sti fra Langesundsveien og videre via den kommunale eiendom ut til Harald Hårfagres vei.

Det er ikke satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne forbindelsen i planforslaget, siden den berører opparbeidede hagearealer. Se bilder i Figur 28.



Figur 28: Kommunalt areal for mulig gangforbindelse

Uteoppholdsareal nye boliger

Krav til uteoppholdsareal for nye boliger skal følger krav i kommuneplanens arealdel og det skal etableres minimum 125 m² uteoppholdsareal per enebolig, hvorav 20% skal etableres på bakkenivå og være felles. Siden det her legges til rette for frittliggende eneboliger er det ikke satt krav til fellesareal, men at alt uteareal må løses på egne tomter. I kommuneplanbestemmelsene er det et krav til at utearealet på hver tomt skal ha minst et sammenhengende areal på 7x9m. Grunnet bratt terreng i området, er dette kravet ikke videreført i reguleringsplanen. Uteoppholdsarealene skal dog ikke være brattere enn 1:3, så det må påregnes noe terrengbearbeidinger for å få dette til i det bratte terrenget. Deler av uteareal kan legges til terrasser og balkonger.

5.7. Planlagte offentlige anlegg, vann og avløp og renovasjon

Vann og avløp

Boligområdene tilknyttes offentlig veg ved Harald Hårfagres vei og VA i Harald Hårfagres vei og/ eller Langesundsveien. Utover dette er det ingen planlagte offentlig anlegg i planområdet.

Renovasjon

Det er satt av et areal (BRE) som renovasjonsbeholder kan settes.

5.8. Miljøoppfølging

5.8.1. Naturmangfold

Det er utført befarings og gjort en vurdering av naturmiljø.

Det er en registrert naturtypelokalitet i området som i revidert planforslag er tatt inn som en del av utbyggingsområdet.

Området rundt Gladhaug er foreslått til friområde, det er her registrert noe gjenværende kalkfuruskog, men område er ikke en naturtypelokalitet.

Det er 4 funn av arter på rødlisten, alle med kategori nær truet (NT), som er den laveste kategorisering på truede arter i rødlista. Alle blir berørt av utbyggingen. Det er i bestemmelsene krav til flytting av forekomsten Grenmarasal til friområdet før utbygging starter.

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 naturmangfold i området i planarbeidet og en naturtypelokalitet og flere funn av rødlistearter er gjort. 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 naturtyper og karplanter er godt. 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 medfører at registrert naturtypelokalitet og kalknatur for øvrig blir nedbygget. Reguleringsplanen har store negative konsekvenser for naturmangfold, og medfører at et restareal med kalknatur i byggesonen i stor grad bygges ned.

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. Det bør etableres byggegjerde i grense mot friområde på Gladhaug før oppstart av bygging, for å sikre at det ikke blir hogst, kjøring, lagring av materialer eller andre negative belastninger på dette naturmiljøet.

Se også notat kartlegging og vurdering naturmangfold (Asplan Viak, 21.01.22).

5.8.2. Støy

Boligtomten nærmest Langesundvegen ligger delvis innenfor gul støysone, se Figur 11. Det er mulig å etablere uteareal for denne boligen på sydsiden av huset og lengst fra Langesundsveien.

5.8.3. Energi

Krav til miljø og energiltak for nye byggetiltak i boligområdene følger av kravene i teknisk forskrift.

5.8.4. Klima og overvann

Overvann fra nye boligområdet skal håndteres lokalt på tomtene. Overvannshåndtering i tekniske plan for veg, vann og avløp knyttet til byggesak.

5.8.5. Vannmiljø

Planområdet ligger like ved Langesundsfjorden vannområde (0110010801-C). Fjorden har moderat økologisk tilstand.



Figur 29: Vannområde, planområdet er markert med rødt (Kilde: vann-nett.no)

Det renner ingen bekker gjennom planområdet. Avstand fra planområdet til vannområdet/ sjøen er mer enn 40 m. Det forventes ingen påvirkning på vannforekomsten ved utbygging av boligområdet.

5.9. Universell utforming

Universell utforming følger av tekniske forskrift og de krav som ligger der.

Det er krav om at deler av lekeplassen skal etableres slik at den blir tilgjengelig for flest mulig brukergrupper.

5.10. Landbruksfaglige vurderinger

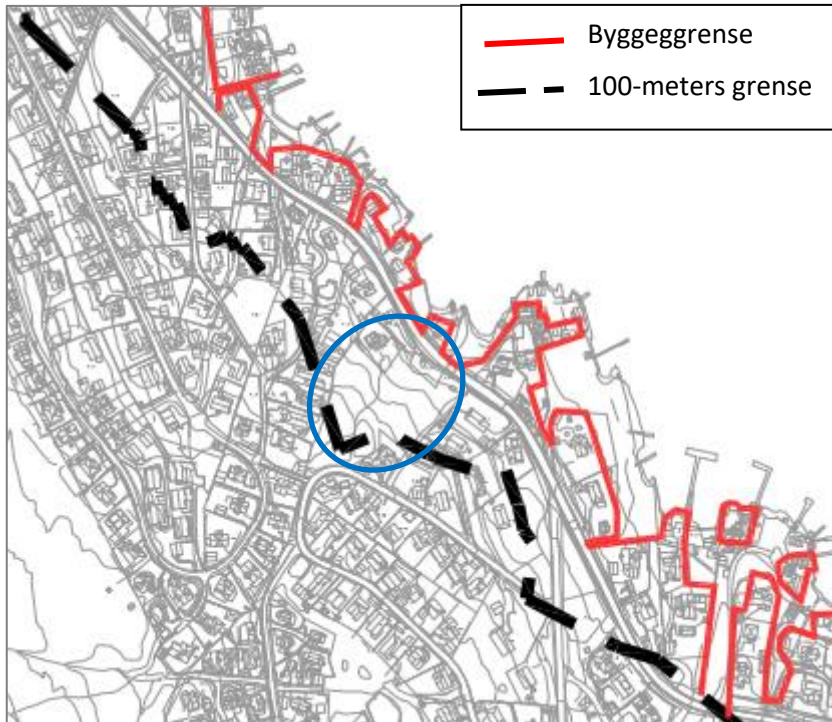
Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord i planområdet (Kilde: Kilden.Nibio.no). Landbruk blir ikke berørt av planforslaget.

5.11. Vurderinger av strandsonen

Planområdet ligger innenfor 100 m beltet fra sjøen, som omfattes av Statlig planretningslinje (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.

Strandsonen er å forstå som de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig. I rullering av kommuneplanens arealdel, som 1. gangs behandles januar 2022 er det foreslått byggegrense i Langesundsveien forbi planområdet.

Det tillates ikke takterrasse på øvre takflate, men på øvrige takflater tillates takterrasser, forutsatt at rekkverk utføres med glass eller andre transparente løsninger.



Figur 30: Forslag til revisjon kommuneplanens arealdel 2025-2030, temakart byggegrense

Deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet som er omfattet av et generelt byggeforbud dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Det er i planforslaget fastsatt byggegrenser slik at det gjennom planen blir avklart at det tillates bebyggelse innenfor planområdet. Dette er ivaretatt både for ny og eksisterende bebyggelse.

SPR angir at «Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges». Ny bebyggelse som er foreslått i planområdet er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur ved at det legges til rette for eneboliger. Volum og byggehøyder er vurdert i forhold til landskapsvirkning og nabobebyggelse. Se 3D illustrasjon i Figur 21 og Figur 24. I planforslaget er det foreslått en ny stiforbindelse gjennom planområdet som vil øke tilgjengeligheten til strandsonen fra Harald Hårfagres vei.

Det er vurdert at planforslaget ivaretar de statlige planretningslinjer som gjelder for strandsonen.

5.12. Kollektivtilbud

Det bussholdeplasser i Langesundsveien, og de nye boligene vil ha god tilgang til kollektivtilbud og bussforbindelser til Langesund og Stathelle/ Porsgrunn/ Skien.

5.13. Kulturminner

Ingen fredede kulturminner er berørt av planforslaget.

2 boliger langs Langesundsveien (g/bnr 27/55 og 27/33) er registret i Sefrak-registeret, og dette er angitt i bestemmelsene for BFS1.

Gladhaug er vist som friområde. Området er registrert som et arkeologisk minne, men er avkreftet som kulturminne.

Ekstrand som gammelt tettsted og det er flere Sekrak-registrerte bygninger på nedsiden av Langesundsveien. På oppsiden av Langesundveien er nyere eneboligbebyggelse, samme bebyggelsestype som planforslaget legger til rette for.

5.14. Sosial infrastruktur

Planforslaget påvirker ikke sosial infrastruktur direkte. Barn i planområdet sokner til Stathelle barneskole og ny Grasmyr ungdomsskole.

5.15. Kriminalitetsforebygging

Ikke relevant.

5.16. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for boliger Gladhaug er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan
- Urban flom/overvann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

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				-Sikre gjennom bestemmelser at 3-trinnsprinsippet for overvann legges til grunn ved nye tiltak/boliger

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5.17. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgekrav til nødvendig infrastruktur for boligene.

I tillegg er det rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny lekeplass.

6. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1. Planfaglig vurdering

Området er avsatt til kombinert formål bolig/ offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Kommunen har vurdert at offentlig tjenesteyting ikke er aktuelt på eiendommen. Planforslaget legger til rette for eneboliger, slik som eksisterende bebyggelse i nærområdet. Plangrep, byggehøyder og utnyttelse av området er vurdert i forhold til tilliggende bebyggelse og landskap. Planforslaget legger til rette for større eneboliger enn gjeldene plan fra 1977 åpner for på de tilliggende eiendommer, men forslaget har boligstørrelser som utbygger mener er godt tilpasset dagens etterspørsel i eneboligmarkedet.

Tettheten i planforslaget blir 1,3 boliger/ daa ved 6 eneboliger, og kan øke om det bygges med utleiedel/ sekundærleilighet. Det har i prosessen vært vurdert leilighetsbygg på tomten som ville gitt en høyere tetthet, men som også ville gitt større konsekvenser for naboer og landskapsvirkning. Planforslaget legger rette for tilsvarende antall boenheter som angitt i kommuneplanen/ boligbyggeprogram. Eneboligbebyggelse harmonere godt med eksisterende bebyggelsesstruktur og gir god landskapstilpasning. Planforslaget bidrar også til et variert nyboligtilbud på Langesundshalvøya. Men bakgrunn i dette og innspill i plan- og medvirkningsprosess mener vi dette er et område som kan ha lavere tetthet enn gjennomsnittskravet.

Ny bebyggelse i et område som er ubebygget vil medføre en endret situasjon for eksisterende boligeiendommer. Noen eksisterende boliger vil få redusert utsikt gjennom planområdet som følge av en utbygging. Solforholdene er vurdert å bli lite påvirket.

Gladhaug er avsatt til areal for utbygging i kommuneplanens arealdel, men er bevart som friområde i revidert planforslag. Eksisterende lekeplass blir erstattes med en ny slik at forholdene for barn og unge er ivaretatt. Det er vist en stiforbindelse på kommunalt areal fra Harald Hårfages vei til Langesundsveien. Det er ikke rekkefølgekrav til stien da området i dag er opparbeidet hageareal.

Planforslaget inneholder få nye boligenheter og vil medføre beskjeden økning i trafikk. Lekeplass blir sikret fra vegareal med gjerde eller mur. Det er etablert fortau, bussholdeplass og opphøyd krysning i Langesundveien, disse opprettholdes. Trafikksikkerheten anses som ivaretatt i planområdet.

6.2. Strandsonen

Deler av planområdet ligger i strandsonen/ 100 meters beltet. Vurderinger av strandsonen er gjort i kapittel 5.11, og planforslaget ivaretar intensjonen i de statlige planretningslinjer for strandsonen.

6.3. Miljøforhold

Miljø er beskrevet i kapittel 5.8. Registret naturtypelokalitet forsvinner som følge av revidert planforslag. Det er dokumentasjonskrav til en teknisk plan for VA og overvann.

Utover dette er det ikke registrert noen miljøutfordringer i området.

6.4. Samfunnssikkerhet, ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget, og omtalt i kapittel 5.16.

6.5. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger ikke opp til nye offentlig veger eller va-anlegg i planområdet.

Eventuell opparbeidelse av sti over etablert hageareal kan gi behov for noen tiltak.