



Arkivsak-dok. 19/11385-52
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

Detaljregulering Gladhaug, Ekstrand - Ny 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling:

1. Detaljregulering for Gladhaug, Ekstrand datert 28.1.2022, med tilhørende dokumenter anbefales, jf. Pbl § 12-10
2. Tilføyelse bestemmelser: turveg GF2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Planforslaget legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 28.1.2022
2. Planbestemmelser, revidert 28.1.2022
3. Planbeskrivelse, datert 28.1.2022
4. Illustrasjonsplan, datert 28.1.2022
5. ROS-analyse, datert 28.1.2022
6. Naturmangfoldsrapport, datert 21.1.2022
7. 3D-illustrasjoner, datert 21.1.2022
8. Sjekkliste Grenlandsstandard, ikke datert

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel
Reguleringsplan for Eik-Korsalen (plan id 35)

Bakgrunn

Det foreligger et komplett planforslag for Gladhaug, Ekstrand som skal opp til ny 1.gangsbehandling.

Saksfremstilling

Under følger planbeskrivelsen med administrasjonens kommentarer. Oppdatert planbeskrivelse er lagt ved saken som vedlegg.

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.

Forslagsstiller og plankonsulent

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

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.

Administrasjonens kommentar:

Dokumentnr.: 19/11385-52

Administrasjonen viser til mail fra eiendomssjefen datert 8.5.2020 hvor hun skriver at kommunen pga tomtens beskaffenhet ikke kan bruke den til kommunal tjenesteproduksjon eller kommunale boliger. Tomta ligger i en bratt skråning og det vil ikke være praktisk mulig å bygge rimelige kommunale boliger her. Kostnader til opparbeidelse av tomt og nødvendig infrastruktur som veg og parkering vil være store. Dette er også vurdering bak kommunens beslutning om å legge tomte ut på salg.

Med bakgrunn i dette anser administrasjonen formålet som avklart. Bolig er i tråd med formålet bebyggelse og anlegg – bolig, offentlig/privat tjenesteyting utgår.

Utbyggingsavtaler

Det er vurdert at utbyggingsavtale ikke er nødvendig for planområdet.

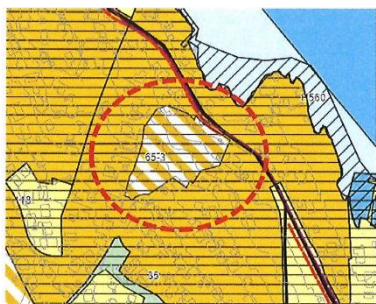
Krav om konsekvensutredning

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

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

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 65-3). Deler av planområdet er eksisterende boligbebyggelse. Revisjon av kommuneplanens arealdel ble 1. gangs behandlet januar 2022. Formål er foreslått som i gjeldende plan.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser for øvrig til mail fra eiendomssjefen datert 8.5.2020 om avklaring rundt offentlig/privat tjenesteyting, jf. administrasjonens kommentar ovenfor. Administrasjonen anser formålet som avklart. Bolig er i tråd med formålet bebyggelse og anlegg - bolig, offentlig/privat tjenesteyting utgår.

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.

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.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

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.

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.

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.

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 avkrefet som kulturminne på befarig 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 avkrefte som kulturminne på befaring 4.9.15 av Telemark fylkeskommune. Haugen er en naturformasjon i form av en liten kulle 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)

Administrasjonens kommentar:

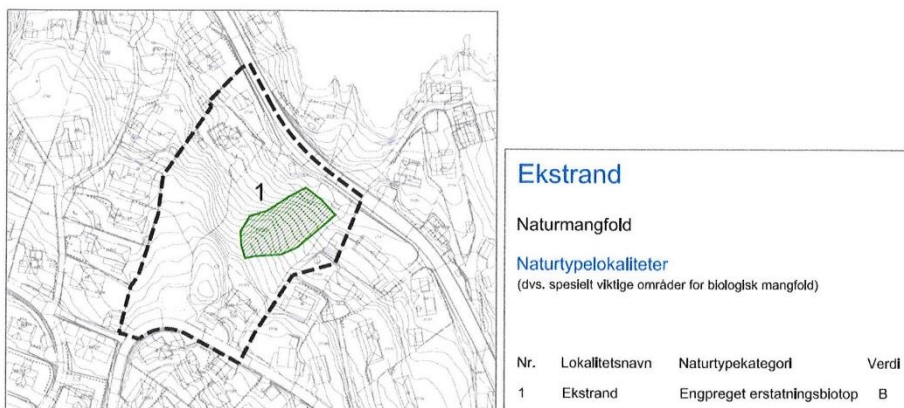
Selv om kollen på Gladhaug ikke er registrert som et arkeologisk minne har kollen fortsatt stor verdi i nærmiljøet, både som utsiktspunkt, og for rekreasjon og lek. Det er dermed positivt at denne kollen også ivaretas i planforslaget.

Naturverdier

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

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

Det er ved befaring 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.

Administrasjonens kommentar

I en reguleringsplan er det alltid ulike hensyn som må veies opp mot hverandre. Her er det et naturmiljø av regional verdi som blir nedbygd. Kommunen vurderer at dette kan gjøres da naturmiljøet er svært begrenset og rødlistearten Grenmarasal som eksisterer i området blir flyttet til Gladhaug. Det stilles rekkefølgekrav om dette i bestemmelsene. Dermed blir rødlistearten ivaretatt, selv med bygging.

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.

Administrasjonens kommentar

Kollen har stor verdi i nærmiljøet, for rekreasjon, utsiktspunkt, lek, m.m. Kollen blir ivaretatt i planforslaget.

Det er lite sannsynlig at planområdet utenom den eksisterende lekeplassen i samspill med området rundt kollen har blitt brukt til lek da terrenget er svært bratt. Lekeplassen blir erstattet av en ny, opparbeidet lekeplass som er i tråd med arealdelens krav. Administrasjonen anser derfor at kravet om erstatningsareal er oppfylt.

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

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen påpeker at det her er snakk om 6 nye boenheter, og at det derfor ikke er snakk om en stor trafikkøkning. Adkomsten til det nye boligfeltet vil skje fra Harald Hårfagres vei. Administrasjonen vurderer at Harald Hårfagres vei vil kunne tåle denne moderate økningen.

Barns interesser

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

Administrasjonens kommentar:

Området er svært bratt, det er dermed lite sannsynlig for at området utenfor lekeplassen har vært brukt til lek.

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.

Universell tilgjengelighet

Området er bratt og terrengforhold vanskeliggjør tilrettelegging for universell utforming.

Administrasjonens kommentar:

Ved prosjektering av boligene skal kravene til tilgjengelighet i Tek17 følges.

Teknisk infrastruktur

Energinett

Det er en nettstasjon i planområdet.

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

..



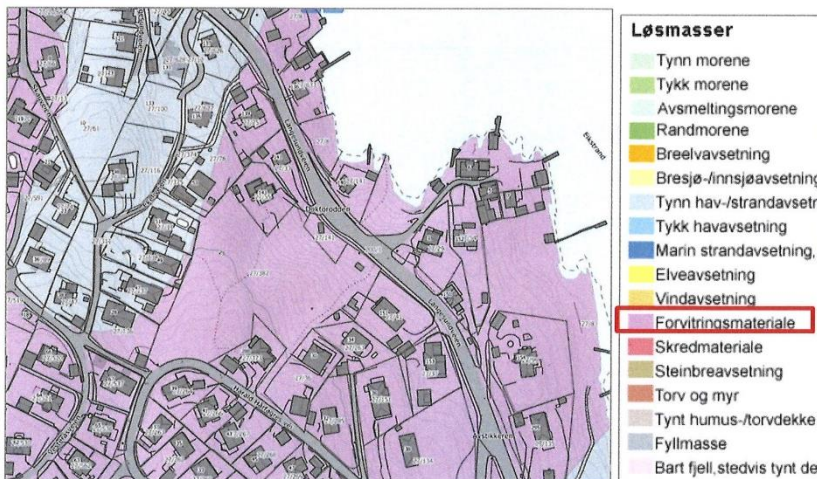
Figur 9: Område med eksisterende nettstasjon, luftstrek og høyspenningskabel

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget sendes på høring til nettselskapet Lede. Dersom det er behov for ny trafo vil dette fremkomme i høringsperioden.

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 forurensning i planområdet.

Det er vist moderat til lav aktsomhet Radon i området.

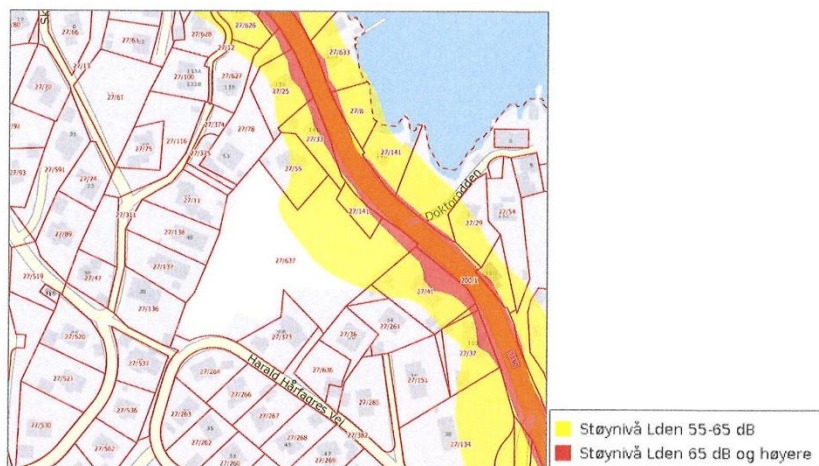
Administrasjonens kommentar

Selv om det er forvitningsmateriale i området bygges det her på fjell. Det vurderes derfor at det ikke er behov for ytterligere vurderinger/undersøkelser. Offentlige instanser vil få planen på høring og vil ha mulighet til å uttale seg til temaet i høringsperioden.

Alle nye boliger skal oppfylle kravene i Tek17 hva gjelder radon og eventuelle tiltak. Dersom det er nødvendig kan man legge radonduk. Dette vil byggesak avklare, men blir sannsynligvis ikke nødvendig da det er målt moderat til lav radon i området.

Støyforhold

Nedre del av planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Langesundsveien.



Figur 11: Støysoner (Kilde: vegvesen.no)

Administrasjonens kommentar

Da de to nordligste boligene i planområdet blir liggende i gul støysone kan det være behov for støytiltak. Høring vil avdekke om eventuelle støykrav/støytiltak bør inn i bestemmelsene.

Luftforurensning

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

Elektromagnetisk stråling

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

Administrasjonens kommentar

Dersom det er behov for omlegging må dette avklares med Lede. Høringsdokumentene vil sendes til Lede slik at de får mulighet til å komme med uttalelse.

Risiko- og sårbarhet

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

Administrasjonens kommentar:

Det foreligger ROS-analyse.

Analyser/utredninger

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

Administrasjonens kommentar:

Det kan komme uttalelser om støy i prosessen, f.eks. om eventuelle støykrav/tiltak i bestemmelsene.

PLANPROSESSEN

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.

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, forslagstillere, 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 behandlingen i Teknisk- og miljøutvalget ble det gjennomført en befaring, hvor også forslagstillere 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.

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

- Bestemmelsesområde #1 enten som boligområde eller friområde.
- Det avklares med Statsforvalteren hvorvidt området skravert med hensynssone H560 reelt skal vernes.
- Kotehøyde på bygg plassert i bestemmelsesområde #2 og i østlige del av bestemmelsesområde #3 reduseres 2.5 meter.
- 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.

Administrasjonens kommentar:

Etter førstegangsbehandlingen ble det fattet et vedtak. Administrasjonen anser at punktene i vedtaket er fulgt opp og besvart med planforslaget som nå foreligger. Saken kommer opp til ny 1.gangsbehandling og planen har vært bearbeidet siden den første behandlingen. Planen er nå mer i tråd med de føringene som fremkommer av vedtaket fra den første behandlingen. Administrasjonen påpeker også at det ble holdt en orientering i Teknisk utvalg den 23.6.2021 av utbygger og forslagstillere. Det ble da presentert en foreløpig skisse på det planforslaget som nå foreligger og utvalget var positive til de endringene som hadde blitt gjort siden behandlingen når planforslaget ble sendt tilbake til forslagstillere for bearbeiding.

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.

Offentlige høringsinstanser

Statsforvalteren 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, trafikksikkerhet, 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 grønnstruktur 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.*

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget er i tråd med arealdelen
- Det foreligger ROS-analyse
- Det er regulert inn en lekeplass i planforslaget, i tillegg spares selve kollen Gladhaug
- 6 enheter vil føre til en begrenset trafikkøkning i Harald Hårfargres vei. Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere tiltak
- Boligene nærmest Langesundveien ligger i gul støysone. Det kan bli behov for støytiltak. Høringen vil avdekke om støykrav og eventuelle tiltak bør inn i bestemmelsene.
- Det vises til avsnittet om naturverdier/naturmangfold og administrasjonens kommentar. Dette er godt belyst i planforslaget.
- Det vises til vurderingen om strandsone. Administrasjonen er positiv til at det er regulert inn en stiforbindelse gjennom området, mellom Harald Hårfagres vei og Langesundveien slik at allmennhetens tilgang til strandsonen blir opprettholdt, i tillegg til tilkomst for bussholdeplassen langs Langesundveien. Det stilles rekkefølgekrav til sti.
- Planen er i tråd med ATP Grenland, 70 % av boligene skal bygges i bybåndet. Tettheten blir litt lavere enn kravet på 2 daa. Administrasjonen minner allikevel om snittet de siste årene. Det er bygget mye og tett i bybåndet, for det meste leiligheter, slik at kommunen fint kan tåle en litt lavere tetthet her. Kommunen er godt over kravet totalt med prosjekter som Smietangen, Brotorvet Vest, Grasmyr nord, Lilletorvet osv. Det er positivt at planforslaget legger opp til eneboliger da det er bygget mange leiligheter og lite eneboliger de siste årene. Nye eneboliger innenfor bybåndet er dermed positivt for å opprettholde en variert bygningstype, også med henblikk på nye boliger.
- Det er tatt stilling til materialvalg. Bestemmelsene krever naturlige fargetoner. Det legges opp til ulike takformer. Dette er et område som ikke har utpreget bevaringsverdi, og kan dermed tåle en moderne byggeskikk. Solcellepanel blir mer og mer aktuelt i takt med høye strømpriser. Forslagsstiller kan se på om dette er noe de ønsker å legge til rette for.

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.
- Ferdsselsårer/ 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.

Administrasjonens kommentar:

- Er i tråd med ATP Grenland og bybåndet. Det bygges innenfor bybåndet, men med en noe lavere utnytting. Administrasjonen mener allikevel at planforslaget kan anbefales da det de senere årene er bygget mye og tett i bybåndet. Kommunen er således totalt sett langt over kravet på minimum 2 boenheter per daa i nye prosjekter.
- Administrasjonen påpeker at området i arealdelen er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse / offentlig eller privat tjenesteyting (område 65-3). Planforslaget er i tråd med dette.
- Gladhaugkollen ivaretas. Samtidig blir den gamle lekeplassen erstattet med ny, som er i tråd med kravene i arealdelen.
- Det reguleres en sti gjennom området. Denne skal ha rekkefølgekrav for opparbeidelse.
- Bestemmelsene stiller krav til utforming. Administrasjonen oppfordrer til å vurdere muligheten for alternative energikilder slik som solcellepanel e.l.
- Det blir atkomst fra Harald Hårfages vei, adkomst fra fylkesvei utgår
- Det blir ingen endringer på busstopp
- Vannressurs/vannforskriften er vurdert, se kap. 5.8.5 i planbeskrivelsen
- Viser til forslagsstillers kommentar om meldeplikt for kulturminner
- Viser til forslagsstillers kommentar. Gladhaug er avkreftet som kulturminne
- Viser til forslagsstillers kommentar om tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap, jf. kap. 5 i planbeskrivelsen
-

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.

Administrasjonens kommentar:

Viser til epost fra eiendomssjefen datert 8.5.2020.

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.*

Administrasjonens kommentar:

- Boligene lengst mot nord er i gul støysone. Det kan bli aktuelt med bestemmelser for å ivareta støy. Det kan også bli aktuelt med krav til støy i anleggsperioden. Dette må høring avdekke.
- Lekeplass er ivaretatt i planen og er i tråd med arealdelens krav

Skagerak nett, e-post 16.04.20

- EI-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.

Administrasjonens kommentar

- Dersom det er behov for ytterligere trafo og/eller omlegging av kabler vil dette fremkomme av høringen

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.*

Administrasjonens kommentar

- Boligblokker utgår, blir i stedet 6 eneboliger
- Det blir ikke så mye tap av sol og utsikt som dersom det skulle vært boligblokker. Noe tap av sol og utsikt må man regne med ved bygging i tettbygde områder
- Eneboliger vil passe mer inn i det etablerte boligmiljøet enn blokker
- Viser til forslagsstillers kommentar om estetikk, landskap og terrengtilpasning
- Bolig med gbnr. 27/33 innenfor planområdet er meldepliktig med rød trekant. Bolig med gbnr. 27/55 er registrert med gul trekant. Se bestemmelsene BFS1 for hva som gjelder disse boligene.
- Planarbeidet er i tråd med arealdelen og utløser dermed ikke konsekvensutredning
- Det vil ikke bli adkomst ut på fylkesvei. Adkomsten til det nye boligområdet vil skje fra Harald Hårfagres vei. Administrasjonen vurderer at det vil bli begrenset trafikkøkning og at Harald Hårfagres vei vil kunne tåle denne økningen.
- Det er avholdt informasjonsmøter.

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.*

Administrasjonens kommentar:

- Formannskapet fjernet det punktet om å avgrense Gladhaug til nedre del, slik at det er hele området som er avsatt til bebyggelse og anlegg - bolig i arealdelen. Jf. vedtak Formannskapet sak 63/14, datert 12.11.2014: «*Innspill 65-3: konklusjon endres til: "Innspillet tas inn i arealdelen. Området må reguleres."*» Den nye planen har eneboliger som skal bygges med underetasje. Administrasjonen anser derfor at terreng er hensyntatt i planen. Det reguleres en sti mellom Harald Hårfagres vei og busstoppet slik at snarvei til busstoppet skal være ivaretatt. Administrasjonen stiller krav til opparbeidelse av sti.
- Solforholdene blir omtrent uendret som følge av bygging. Man må påregne å tape noe utsikt. Det er uansett slik at man alltid må påregne noe tap av sol og utsikt ved bygging i tettbygde områder. Det anses at innsyn fra de nye boligene til de eksisterende blir begrenset. Problemstillingen om innsyn var mer aktuell når det var planlagt leilighetsbygg. Det planlegges nå eneboliger. Det vil bli begrenset med trafikk i Harald Hårfagres vei som følge av 6 nye eneboliger.
- Planforslaget er i tråd med arealdelen. Del av gjeldende plan (id 35) blir opphevet med ny plan id 362 dersom planforslaget blir vedtatt.
- Kollen bevares i planforslaget som et friområde, i tillegg skal det opparbeides sti og lekeplass.
- Planoppstart ble varslet. Naboer og andre berørte parter skal ha fått tilsendt brev med informasjon om planoppstart. Det er også holdt informasjonsmøter
- Eiendommen er inkludert i samråd med planavdelingen når planområdet ble diskutert
- Problematikk rundt rystelser og utrasing ivaretas i byggesaken. Dette er ansvarsbelagte områder for foretak

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.*

Administrasjonens kommentar:

- Planforslaget er i tråd med arealdelen hvor området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse / offentlig eller privat tjenesteyting (område 65-3).
- Innkjøring blir fra Harald Hårfagres vei
- Det blir ikke utkjøring på Langesundveien
- Utbyggingen er i tråd med arealdelen
- Eneboliger er i større grad tilpasset eksisterende bebyggelse enn leilighetsbygg som først var foreslått. Det vises til vurdering av byggehøyde i planbeskrivelsen. Byggehøyden er satt med hensyn på høydeforskjeller og høyden på boligene rundt. Administrasjonen mener boligene som nå presenteres er godt tilpasset både terreng og eksisterende boliger med tanke på materialvalg og høyder
- Fortettingen er hjemlet i arealdelen. Det blir nå en begrenset fortetting med 6 eneboliger som er bedre tilpasset eksisterende bomiljø.

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

- *56 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.*

Administrasjonens kommentar

- Det blir en begrenset trafikkøkning fra 6 eneboliger. Ikke behov for ytterligere tiltak i Harald Hårfagres vei
- Administrasjonen anser at det ikke er behov for hinder som følge av 6 nye eneboliger
- Skoleveien anses som trygg med 6 nye eneboliger som kun vil føre til en moderat trafikkøkning i Harald Hårfagres vei
- Høye er vurdert i planprosessen, jf. planbeskrivelse. Det er tatt hensyn til både høydeforskjeller i terreng og høyder på de eksisterende boligene ved planområdet.
- Det legges nå opp til eneboliger. Sol- og skyggeanalyser viser at naboene mister svært lite sol. Noe utsikt vil gå tapt. Det er ikke til å unngå at man mister noe sol og utsikt i bygging i tettbygde områder.
- Planforslaget regulerer en ny lekeplass
- Viser til forslagsstillers kommentar hva gjelder velforening

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.

Administrasjonens kommentar:

- Viser til forslagsstillers kommentar. Dette skal nå være rettet og inkludert i planforslaget.

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 iht forskrift. Virkninger av planen er omtalt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslag.*

Administrasjonens kommentar

- Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i arealdelen. Planforslaget er i tråd med arealdelen.
- Det blir moderat trafikkøkning i Harald Hårfagres vei som følge av 6 eneboliger som planforslaget legger opp til
- Kollen på Gladhaug bevares og reguleres til friområde, i tillegg reguleres det inn en sti og en lekeplass
- Det er utarbeidet sol/skyggeanalyser, jf. planbeskrivelsen. Solforholdene blir stort sett opprettholdt for naboer
- Noe utsikt vil gå tapt som følge av bygging av nye eneboliger på området. Naboer til byggeområder må regne med at noe sol og utsikt går tapt ved bygging i tettbygde strøk.
- Det foreslås nå å bygge 6 eneboliger i stedet for leilighetsbygg. Eneboligene er bedre tilpasset bygningsstrukturen i området. Høyder er vurdert i planprosessen i forhold til terreng og eksisterende nabobebyggelse, jf. planbeskrivelsen. Noe innsyn/mindre utsikt er noe man må regne med ved nybygg, men konsekvensene for naboene blir mindre enn ved større leilighetsbygg. Det er gjort vurdering i forhold til strandsonen, se planbeskrivelse.
- Leilighetsbebyggelse utgår. Det blir i stedet 6 eneboliger.
- Det reguleres nå for eneboliger, som samsvarer med bygningstypen i området. Kollen «Gladhaug» reguleres som friområde i planforslaget
- Planforslaget er i tråd med overordnede planer, derav ikke konsekvensutredning. Se naturrapport for vurderinger knyttet til naturmangfold. Landskap er vurdert i planbeskrivelsen.
- Se forrige punkt vedrørende konsekvensutredning

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.*

Administrasjonens kommentar

- Planforslaget er i tråd med arealdelen hvor området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse / offentlig eller privat tjenesteyting (område 65-3). Planforslaget er hovedsakelig i tråd med boligbyggeprogrammet som foreslår 5 boliger på området. Planforslaget legger opp til 6, noe administrasjonen mener man kan tillate
- Dersom man ønsker tegninger må det tas med forslagsstiller. Alle naboer og andre berørte parter får tilsendt brev med link til dokumentene når planforslaget blir lagt på høring
- Det blir ikke lenger blokkbebyggelse. Planforslaget legger opp til 6 eneboliger som er i tråd med arealdelen og stort sett i tråd med boligbyggeprogrammet. Eneboliger passer godt inn i området som er preget av eneboliger. Tilpasning til terreng, landskap og estetikk er for øvrig vurdert i planprosessen, jf. planbeskrivelsen. Det stilles krav til utseende i bestemmelser, bl.a. farger i bestemmelsene. I reguleringsplaner er det alltid ulike hensyn som må avveies. Planforslaget har vurdert ulike hensyn. Administrasjonen mener planforslaget som nå foreligger er godt tilpasset både terreng og omkringliggende bebyggelse og at det derfor kan anbefales lagt ut på høring.

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.*

Administrasjonens kommentar

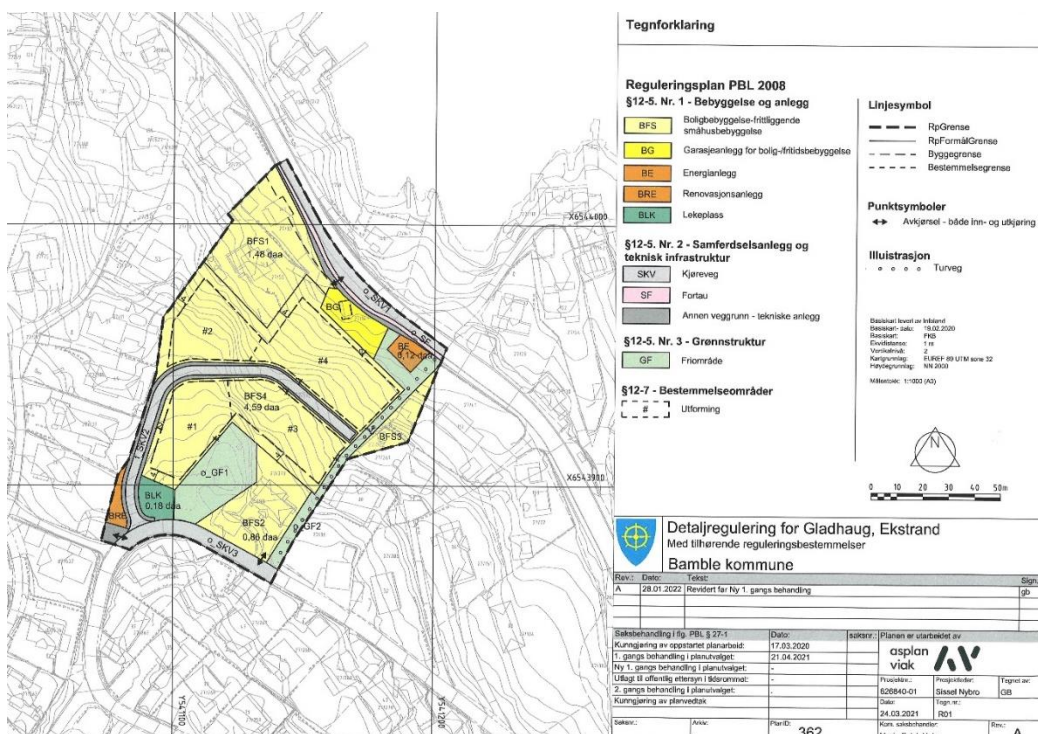
- Området er i tråd med arealdelen hvor området er avsatt til bolig. For øvrig skal kollen Gladhaug ivaretas. Kollen blir regulert til friområde i planen. Planen legger også opp til sti og ny lekeplass.
- Eksisterende bebyggelse vil bli minimalt påvirket når det gjelder solforhold, se planbeskrivelse kap. 5.3.2.

- Planforslaget legger opp til en ny lekeplass
- Leilighetsbygg utgår. Det blir minimal trafikkøkning av 6 nye eneboliger. Administrasjonen vurderer at Harald Hårfagres vei skal kunne tåle den ekstra belastningen med 6 nye boenheter. Sikkerheten vurderes som tilstrekkelig.
- Atkomst til nye boliger vil skje fra Harald Hårfagres vei. Det skal være god sikt i krysset. Høring får avdekke om planforslaget evt. bør inneholde frisksone i krysset, slik at det vises på plankartet.
- Atkomst fra Langesundveien utgår
- Det vil bli minimal trafikkøkning i Harald Hårfagres vei av 6 nye enheter. Administrasjonen vurderer at veien skal kunne tåle denne økningen. Det vil bli minimalt med økning av støy og forurensning.
- Blokker utgår, det vil dermed ikke bli like mye innsyn. Noe må alltid påregnes ved bygging av nye boliger i tettbygde områder.
- For det meste er det fjell i dagen på byggeområdet. Sprenging løses i byggesak, hvor området er ansvarsbelagt med ansvarlig foretak. Offentlige instanser vil få planen på høring og vil ha mulighet til å uttale seg til temaet i høringsperioden.
- Verdiforringelse er ikke aktuelt da blokker utgår
- Blokkbebyggelse utgår. Administrasjonen vurderer at området passer godt inn i området, i forhold til estetikk, øvrig bebyggelse og terreng
- Administrasjonen viser til vedtak i Formannskapet sak 63/14, datert 12.11.2014 hvor hele området avsettes til bebyggelse, det var kun i den første behandlingen at kun deler av området ble satt av til bebyggelse. Atkomsten er løst via Harald Hårfagres vei som skal ha gode siktforhold. Grønnstruktur i planområdet er ivaretatt da kollen Gladhaug reguleres til friområde. I tillegg reguleres det inn en sti mellom Harald Hårfagres vei og Langesundveien som skal sikre atkomst til busstoppet. Denne stien skal få rekkefølgekrav til opparbeidelse. Det reguleres også inn en lekeplass.
- Estetikk, landskap og grønnstruktur er vurdert i planforslaget, jf. planbeskrivelse
- 6 boliger er hovedsakelig i tråd med boligbyggeprogrammet som åpner for 5. Administrasjonen mener området kan tåle en enebolig mer.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk

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



Figur 12: Forslag til plankart

Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

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.

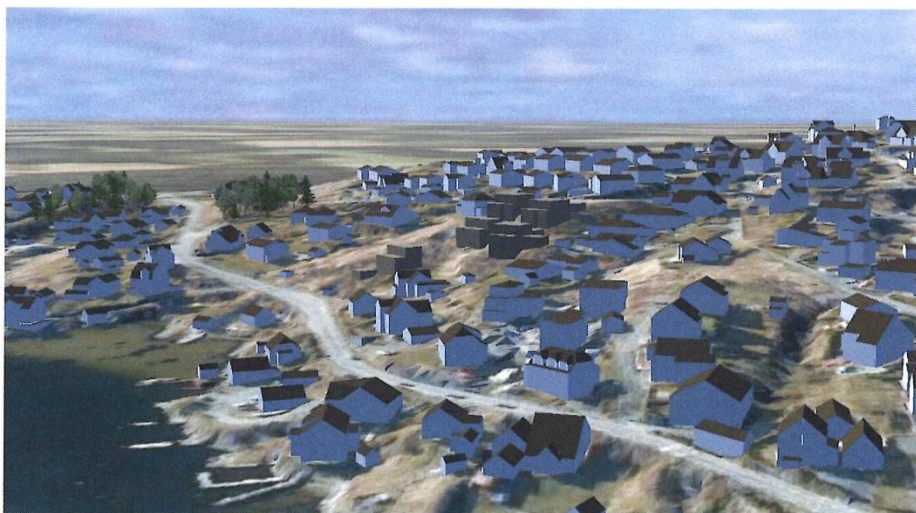


Figur 13: Illustrasjoner fra tidlig i planfasen (Kilde: Ekstrand Invest AS/ Stein Jaran Fredriksen)

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 naboskap, 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 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.

Administrasjonens kommentar

Vedr. tidligere behandlinger/orienteringer: Administrasjonen påpeker også at det ble holdt en orientering i Teknisk utvalg den 23.6.2021 av utbygger og forslagsstiller. Det som da ble presentert var en skisse på det planforslaget som nå foreligger og utvalget var positive til de endringene som hadde blitt gjort siden sist behandling når planforslaget ble sendt tilbake til forslagsstiller for bearbeiding.

Vedr. naturverdier og kollen: I et planforslag er det alltid ulike hensyn som må tas og hensyn som må veies opp mot hverandre. Administrasjonen mener det er positivt at selve kollen blir ivaretatt, selv om det betyr at noe naturverdier (B-verdi) går tapt ved utbygging. Det er uansett slik at rødlistearter som blir berørt av utbygging skal flyttes til GF1, noe som er positivt. I tillegg påpeker administrasjonen at det reguleres inn en sti hvor det skal stilles krav til opparbeidelse, slik at allmennhets tilgang til strandsonen blir ivaretatt og snarveien fra Harald Hårfagres vei til Langesundveien og busstoppet blir ivaretatt. Administrasjonen vurderer at planforslaget har ivaretatt de viktigste hensynene i forhold til friluftsliv og naturmangfold, selv om noe blir nedbygd. I tillegg har man også imøtekomet naboene.

Vedr. tetthet: Planforslaget legger nå opp til 6 eneboliger som vil føre til en lavere tetthet enn dersom det hadde vært leilighetsbygg, slik forrige foreslått prosjekt på tomten la opp til. Planforslaget er i tråd med arealdelen og ATP Grenland når det gjelder bygging i bybåndet. Planforslaget er ikke i tråd med ATP Grenland når det gjelder tetthet. Det er et krav om minimum 2 enheter per daa. Det legges her opp til en tetthet på ca 1,2 per daa. Administrasjonen påpeker at det er bygget en del leiligheter i bybåndet i Bamble de siste årene (det kan for eksempel nevnes Smietangen, Lilletorvet og Brotorvet Vest), slik at Bamble totalt ligger godt over kravet på 2 per daa. Administrasjonen mener derfor at det kan tillates at planforslaget legger opp til en noe lavere tetthet på Ekstrand. Administrasjonen minner også om at boligbyggeprogrammet legger opp til 5 enheter på tomten, det planlegges nå 6. Det legges dermed opp til en litt høyere tetthet enn det som fremkommer av boligbyggeprogrammet.

Eksisterende og ny bebyggelse

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)

Administrasjonens kommentar:

Vedr. eksisterende eiendommer: Det ble i dialog med kommunen besluttet at eksisterende eiendommer (BFS1-2 og BG) skulle inkluderes i planområdet.

Vedr. byggegrense: Deler av planområdet er innenfor 100-meters beltet fra sjøen. Det er dermed angitt en byggegrense. Administrasjonen anser dermed at byggegrense i 100-metersbeltet er ivarettatt i planen. Administrasjonen viser for øvrig til vurderinger i planbeskrivelsen knyttet til strandsonen.

Vedr. ny nettstasjon: Administrasjonen ser forslagsstiller skrive at det ikke er behov for ny nettstasjon. Lede vil få saken på høring og dersom det allikevel skulle dukke opp behov for ny trafo vil dette fremkomme av høringen.

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 25%. 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 formålsgrense, 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 formålsgrense mot eksisterende boligeiendommer, garasjetomt og friområde. Høyere mur skal legges i byggegrense. Mellom tomter i BFS4 tillates støttemurer lagt i tomtgrenser, 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:

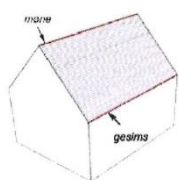
	Mønehøyde / øvre gesims	Gesimshøyde / nedre gesims
Saltak / pulttak	11 m	9 m
Flatt tak	10 m	-

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

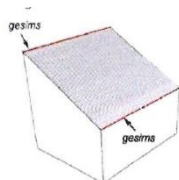
Maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder for bolig med plate på mark (område #1) er:

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

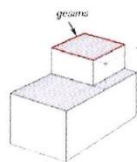
Byggehøyder for bolig med plate på mark skal måles ut fra ferdig planert terreng rundt bygningen.



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.

Administrasjonens kommentar:

Illustrasjonsplanen viser at boliger 2-5 ligger tett. Administrasjonen minner om avstandskrav mellom boligene og brannkrav. Administrasjonen forutsetter at dette løses i byggesaken.

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 Sørbø)



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

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

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

Administrasjonens kommentar:

Vedr. høyder: Høyden på nye boliger er tilpasset høyden på eksisterende bebyggelse, jf. illustrasjonsplan som viser kotehøyder. Administrasjonen mener at planforslaget kan anbefales med de høydene som foreslås for ny bebyggelse. Det er en bratt og krevende tomt å utbygge. Administrasjonen påpeker at det er gjort grep slik at boligene tilpasses terrenget med krav om underetasje, slik at man unngår at boligene blir uforholdsmessig høye ved at det bygges flere etasjer oppå terreng i stedet for å ha en underetasje.

Vedr. sol/skyggeanalyser: Illustrasjonene i planbeskrivelsen viser at det er lite sol som går tapt for naboene ved realisering av planforslaget. Man må uansett påregne å tape noe sol og utsikt ved bygging i tettbygde områder.

Tetthet

BFS4 er ca. 5 daa stort. Om det bygges 6 eneboliger i BFS4 blir tettheten 1,2 boliger/ daa. Om det på 2 av tomtene bygges med sekundærleilighet vil tettheten øke til 1,6 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 5 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.

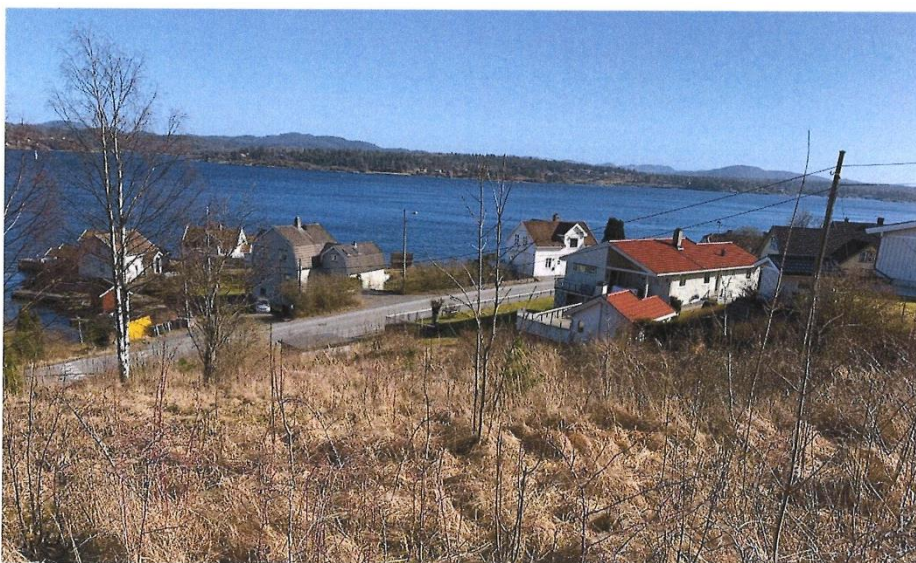
Uti fra dette, og med bakgrunn i den plan- og medvirkningsprosess som har vært, mener vi dette er et område det kan legges til rette for en lavere tetthet.

Administrasjonens kommentar:

Viser til tidligere kommentarer om tetthet. Bamble kommune er bundet til ATP Grenland og krav om at 70 % skal bygges innenfor bybåndet og 30 % utenfor. Planforslaget er i tråd med dette, ved at det bygges innenfor bybåndet. Planforslaget er ikke i tråd med ATP Grenlands krav om tetthet, men det er de siste årene bygd mye og tett på Langesundshalvøya. Administrasjonen mener derfor man kan tillate en litt lavere tetthet her. Administrasjonen påpeker i tillegg at boligbyggeprogrammet legger opp til 5 enheter på tomte, mens planforslaget legger opp til 6. Det blir derfor noe høyere tetthet enn boligbyggeprogrammet legger opp til. Det er også viktig at man ser på området i helhet. Området er preget av eneboliger, slik at en tett blokkbebyggelse ikke hadde passet inn. Administrasjonen mener planforslaget legger opp til boliger som er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse enn forrige prosjekt, dette gjelder både med tanke på terrengtilpasning og boligtyper. I tillegg vil landskapsvirkning bli mindre enn ved store blokker, dette er spesielt viktig her siden planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet.

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.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at kollen Gladhaug skal ivaretas, og at lekeplassen erstattes. I tillegg blir det regulert inn en sti mellom busstoppet Langesundsveien og Harald Hårfagres vei, slik at forbindelsen sikres i planen. Det stilles også krav om opparbeidelse. Alle disse momentene er med på å skape et godt bomiljø/bokvalitet for nye eneboliger. Det blir noe dårligere utsiktsforhold for naboene, men naboene beholder stort sett solforholdene som i dag (jf. sol/skyggeanalyser), dette er noe man må påregne ved ny bebyggelse i et tettbygd område. Administrasjonen vurderer at bomiljø/bokvalitet opprettholdes også for naboene til planområdet ved realisering av planforslaget.

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

Det er kun den første delen av atkomstvegen som er regulert. Videre linjeføring av vegen sees i sammenheng med plassering av bebyggelse. Vegen kan på grunn av terrenget få stigning på opptil 12-13%. En detaljert utforming av vegen må sees i sammenheng med terrenghøyder på ny bebyggelse. Endelig linjeføring og stigning avklares i forbindelse med byggesak.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen ønsker at intern veg blir utvidet og vist til alle boliger på plankartet slik det er vist på illustrasjonsplanen. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved utrykningskjøretøy, men også forutsigbarhet. Planforslaget er nå justert og oppdatert med en lengre intern veg som når alle boligene. Avkjørsler fra veien til boligene blir avklart i byggesak. Oppdatert plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er lagt ved saken til behandling.

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.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen støtter forslagsstiller og mener en økning på 6 boenheter vil gi en moderat trafikkøkning som Harald Hårfagres vei skal kunne tåle og at sikkerheten dermed er ivaretatt. Det antas at det ikke vil være behov for ytterligere tiltak i veien som følge av planforslaget.

Parkering

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

Parkering til boligene vil bli løst på hver enkelt tomt.

Administrasjonens kommentar

Ved bygging av nye boliger skal alltid parkering løses på egen tomt. Planforslaget er i tråd med krav om dette og antall parkeringsplasser.

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.

Administrasjonens kommentar

Det reguleres stiforbindelse mellom Harald Hårfagres vei til bussholdeplassen i Langesundveien. Administrasjonen vil innstille på at denne også får tilknyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse.

Eksisterende atkomst i Langesundveien skal opprettholdes, og dette vises på plankart.

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.

Administrasjonens kommentar

Nettselskapet får planforslaget på høring. Høring vil avdekke om det eventuelt vil være behov for ny trafo, omlegging av høyspent el.l.

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 lekeklass 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.

Administrasjonens kommentar

Det er krav om at lekearealer for barn som eventuelt går tapt av utbygging skal erstattes. Det reguleres her inn en ny lekeplass som er i tråd med arealdelens krav. Det settes også krav til apparater i bestemmelsene. For øvrig viser administrasjonen til forslagsstillers kommentar om solforhold. Administrasjonen påpeker at selv om lekeplassen som reguleres er mindre enn eksisterende, vil selve Gladhaug kollen bevares, slik at dette også kan sees i sammenheng med den nye lekeplassens areal. Planforslaget vil bli sendt til barnetalsperson, slik at hun vil kunne uttale seg til lekeplassen og andre forhold som gjelder barn og unges interesser. Administrasjonen vurderer derfor at barn og unges interesser er ivaretatt i planprosessen.

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

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget regulerer inn en stil mellom Harald Hårfagres vei og Langesundveien som skal sikre forbindelse til bussholdeplassen i Langesundveien. Det skal settes krav om opparbeidelse, selv om deler av traseen i dag er opparbeidet som hageareal.

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.

Administrasjonens kommentar:

Planforslagets krav til uteoppholdsareal er hovedsakelig i tråd med arealdelens krav med unntak av sammenhengende 7x9 m. Tomten er bratt og dermed blir det vanskelig å få sammenhengende 7x9 m uteoppholdsareal som også er mulig å bruke uten at det blir for bratt. Det må uansett regnes noe terrengbehandlinger for å få en hage som kan brukes, pga bratt terreng, og at det sannsynligvis vil være behov for støttemur for å få det til. Administrasjonen mener at så lenge kravet på 125 m² per tomt innfris, så er det tilfredsstillende, og støtter forslagsstiller med at deler av uteoppholdsarealet løses på balkong/veranda. Administrasjonen lurer imidlertid på hvordan et 20 % fellesareal skal løses da planforslaget legger opp til eneboligtomter.

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.

Administrasjonens kommentar

VA skal tilknyttes offentlig nett.

Renovasjon

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

Administrasjonens kommentar:

I planbeskrivelsen står det at renovasjonsarealet er til BFS1, det er feil. Det skal være til BSF4. Dette skal være rettet i de justerte dokumentene som ligger ved saken til ny 1.gangsbehandling i Teknisk- og miljøutvalget den 2. mars

Miljøoppfølging

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.

Administrasjonens kommentar:

I en reguleringsplan er det mange momenter å hensynta, og disse momentene må ses opp mot hverandre. Noe naturverdier (verneklasse B) vil gå tapt som følge av utbyggingen. Administrasjonen minner allikevel om at det er den laveste verdien, dermed er det opp til kommunen å gjøre en beslutning. Administrasjonen anbefaler planforslaget selv om det betyr at noe naturverdier vil gå tapt, dette fordi kollen nå blir ivaretatt og regulert som friområde. Naboer og administrasjonen har tidligere påpekte viktigheten av å beholde kollen. Det er også positivt at Grenmarasal blir flyttet til friområdet rundt kollen (o_GF1), slik at denne rødlistearten blir ivaretatt.

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).

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen ønsker å påpeke at kalkfjell/kalkfuruskog er en utbredt naturtype i Langesund og at dersom dette vanskeliggjør utvikling av potensielle nye boligområder. Allikevel prøver kommunen å hensynta naturtypen der det er mulig, i dette tilfellet var det dessverre ikke mulig. Administrasjonen minner også om at planområdet allerede er avklart til utbygging i arealdelen og at 6 boenheter hovedsakelig er i tråd med boligbyggeprogrammet.

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.

Administrasjonens kommentar

Da noen av boligtomtene ligger i gul støysone er det naturlig å stille spørsmål om støykrav/støytiltak burde vært inkludert i bestemmelsene. Høring vil avdekke om bestemmelsene bør endres til å inkludere støykrav/tiltak.

Energi

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

Administrasjonens kommentar

Strømpriser preger overskriftene i disse dager. Administrasjonen oppfordrer derfor utbygger til å se på muligheten for å prosjektere for alternative energikilder som f.eks. varmepumpe, solcellepanel, fjernvarmeanlegg etc.

Klima og overvann

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

Administrasjonens kommentar:

I de neste årene vil vi oppleve klimaendringer med mer ekstremvær, inkludert ekstremnedbør slik som styrtregn. Det er derfor viktig at overvann prosjekteres til å ta unna også vann i forbindelse med ekstremvær. Det er krav om teknisk plan for VA og overvann i bestemmelsene. Administrasjonen anser derfor at overvann er ivaretatt i planforslaget.

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.

Administrasjonens kommentar:

Fylkeskommunen i Vestfold og Telemark skrev en uttalelse den 23.3.2020 om vannressurs og at vannforskriften bør vurderes for vannforekomster som kan berøres. Ingen vannforekomster vil bli påvirket negativt av planforslaget da det ikke er noen vannforekomster i planområdet. Administrasjonen anser at fylkeskommunens uttalelse er fulgt opp.

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.

Administrasjonens kommentar:

Krav til universell utforming/tilgjengelighet følger av Tek17 og skal ivaretas i byggesak.

Landbruksfaglige vurderinger

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

Administrasjonens kommentar

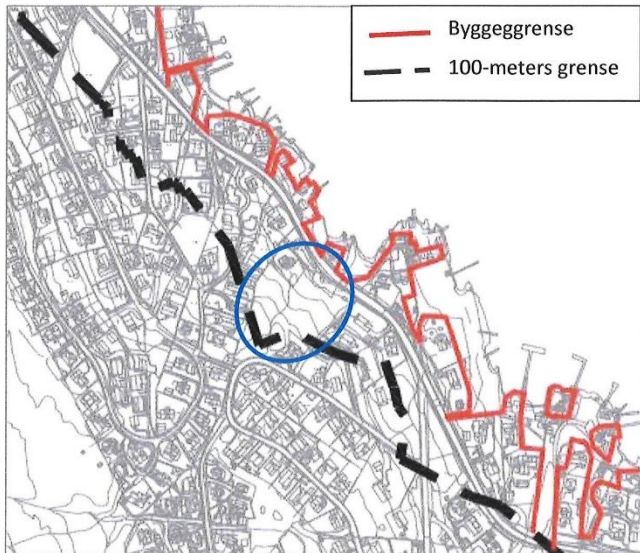
Planområdet består av produktiv skog av høy bonitet (kilde: gardskart på www.nibio.no). Det er ikke dyrket/dyrkbar jord i planområdet. Landbrukets interesser anses ivaretatt i planforslaget.

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 ivarettatt 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 landskapstilpassning 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 ivarettar de statlige planretningslinjer som gjelder for strandsonen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg-bolig i arealdelen, og at planforslaget er i tråd med dette formålet. Deler av planområdet er innenfor 100-metersbeltet og det kreves da en vurdering av strandsonen. Dette har også Statsforvalteren kommentert i sin uttalelse datert 17.3.2020. Administrasjonen viser til vurdering av strandsonen i planbeskrivelsen. Administrasjonen mener prosjektet som nå foreligger er mer forenlig med bygging i strandsonen enn tidligere foreslått blokkbebyggelse. Foreslåtte eneboliger er både tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, og har mindre silhuettvirkning fra sjø. Administrasjonen anser derfor at Statsforvalterens uttalelse er fulgt opp. Det er pga 100-metersbeltet også satt byggegrenser, i tråd med Statsforvalterens råd for bygging i strandsonen. Administrasjonen mener med bakgrunn i dette at planforslaget kan anbefales lagt ut på høring. For øvrig er administrasjonen positiv til at det ikke tillates takterrasse på øverste nivå da dette kan skape innsynsproblematikk i forhold til naboer.

Kollektivtilbud

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

Administrasjonens kommentar

Planforslaget regulerer stil mellom Harald Hårfagres vei og Langesundveien og sikrer dermed gangforbindelse til busstoppen i Langesundveien. Det skal stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti.

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 avkrefret 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.

Administrasjonens kommentar:

Ivaretagelse av kollen er viktig som rekreasjons- og utsiktspunkt, selv om kollen er avkrefret som et arkeologisk minne. Kollen reguleres som et offentlig friområde.

For øvrig påpeker administrasjonen at eksisterende bolig med gbnr 27/55 er Sefrak-registrert med gul trekant og bolig med gbnr 27/33 er Sefrak-registrert som meldepliktig med rød trekant. Begge boligene er innlemmet i planen med tilknyttede bestemmelser.

Sosial infrastruktur

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

Kriminalitetsforebygging

Ikke relevant.

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 risikoreduserende 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.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget stiller i bestemmelsene krav om teknisk plan for VA og overvann. Dette er viktig med henblikk på økt ekstremvær i fremtiden, spesielt ekstremnedbør slik som styrtregn. Det er derfor spesielt viktig at overvann ivaretas i planforslaget, noe administrasjonen vurderer at det gjør.

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgekrav til nødvendig infrastruktur for boligene. I tillegg er det rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny lekeplass

Administrasjonens kommentar

Bestemmelsene sier følgende:

4.1. Før det gis igangsettingstillatelse

Før de gis igangsettingstillatelse til tiltak i BFS4 skal følgende være gjennomført:

- Flytte registrert rødlisteart Grenmarasal i BFS4 til område o_GF1.

4.2. Før bebyggelse/ anlegg tas i bruk

Før boligbebyggelse i område BFS4 gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:

- Atkomst, parkering og uteområder tilhørende bebyggelse.
- Nødvendig VA og el-anlegg.
- Lekeplass i BLK (grøntanlegg tillates etablert i følgende vekstsesong om BLK etableres i vinterhalvåret).

Administrasjonen innstiller i tillegg på at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti.

Administrasjonen minner om dokumentasjonskrav for teknisk plan for veg, VA og overvann og plan for utforming av lekeplass.

VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

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 1,2 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 Hårfagres 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.

Administrasjonens kommentar:

- Tetthet: Planforslaget er i tråd med arealdelen hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg-bolig. Offentlig eller privat tjenesteyting utgår, jf. uttalelse fra eiendomssjefen datert 8.5.2020. Planforslaget er i tråd med ATP Grenland og Arealdelen når det gjelder bygging i bybåndet. Planforslaget er ikke i tråd med ATP Grenlands krav til tetthet. Planforslaget legger opp til 6 boliger på 4,59 daa og er dermed under kravet på 2 enheter per daa. Allikevel minner administrasjonen om at det er bygget mye og tett innenfor bybåndet i Bamble de siste årene, slik at man derfor kan godta en lav utnyttning i dette tilfellet. Administrasjonen ser også positivt på at planforslaget legger opp til eneboliger da det stort sett er bygget leiligheter de siste årene. Det er derfor en mangel på nye eneboligtomter i Bamble. Det er bra med en variasjon av boligtyper.
- Planforslaget sett opp mot tidligere prosjekter og tidligere planforslag: Administrasjonen mener planforslaget som nå foreligger er bedre tilpasset området enn tidligere prosjekt som la opp til boligblokk, dette med henblikk på både eksisterende boliger og terreng. Planforslaget er bearbeidet for å imøtekomme Teknisk utvalgs vedtak fra forrige 1.gangsbehandling hvor planforslaget ble sendt tilbake til forslagsstiller for utredelse av området for bevaring naturmiljø, endret atkomst, høyder m.m. Dette er svart opp av planforslaget som nå foreligger. Utkastet til planforslaget som nå foreligger ble presentert for utvalget den 23.6.2021 og utvalget var utelukkende positive til de endringene som var gjort siden sist behandling den 21.4.2021.
- Solforhold/utsikt: Det vises til illustrasjoner på s. 30 i planbeskrivelsen. Solforholdene blir stort sett upåvirket av planforslaget. Noe utsikt vil gå tapt som følge av bygging. Administrasjonen minner om at naboer må påregne å miste noe sol og utsikt ved bygging i eksisterende boligområder.
- Friområder og naturtyper: Gladhaug reguleres nå til friområde, som er en endring siden sist planforslaget var oppe til behandling. Administrasjonen er positive til at kollen nå bevares, selv om det betyr utbygging i en naturtypelokalitet. Lokaliteten har B-verdi, regional verdi, og det er dermed kommunen som må ta en avveining om området kan bebygges eller ikke. Rødlistearten Grenmarasal skal flyttes til friområdet rundt kollen (o_GF1). Det vurderes at Nml §8 8-12 er ivaretatt i planen. Det reguleres inn en sti mellom Harald Hårfagres vei og Langesundveien som skal sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og skal fungere som en snarvei til bussholdeplassen i Langesundveien. Det settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av stien. Den eksisterende lekeplassen erstattes av en ny. Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget.
- Trafikk: Området vil føre til en moderat trafikkøkning som Harald Hårfagres vei skal kunne tåle. Det vurderes at skolevei og trafiksikkerhet er ivaretatt. Det står i planforslaget at det er god sikt i svingen hvor ny atkomst skal være, men det bør kanskje vurderes om det skal etableres en frisiktsone. Veien er justert og revidert plankart datert 28.1.2022 viser nå vei til alle bestemmelsesområdene. Atkomst avklares i byggesak- Støy som følge av fylkesveien vil påvirke boligene nærmest fylkesveien. Høring må avgjøre om det skal stilles krav i bestemmelse til støy og eventuelle støytiltak. Det vurderes at trafiksikkerheten er ivaretatt i planforslaget.
- Administrasjonen mener planforslaget slik det nå foreligger kan anbefales og legges ut på høring / til offentlig ettersyn.

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.

Administrasjonens kommentar:

Viser til vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen. Det tilrettelegges for en sti i området, i tillegg til friområde og lekeplass. Stien skal blant annet sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, i tillegg vil den fungere som en snarvei til bussholdeplassen. Administrasjonen mener intensjonen i de statlige planretningslinjer er ivaretatt i planforslaget.

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.

Administrasjonens kommentar:

Viser til vurdering i planbeskrivelse. Det bygges på naturlokalitet av B-verdi, men rødlistearten Grenmarasal flyttes til friområde o_GF1.

Samfunnssikkerhet, ROS

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

Administrasjonens kommentar:

Det vises til ROS-analyse

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger ikke opp til nye offentlig vegger eller va-anlegg i planområdet. Eventuell opparbeidelse av sti over etablert hageareal kan gi behov for noen tiltak.

Administrasjonens kommentar:

Det stilles vilkår om rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel om bygging i bybåndet. Det kan tillates en noe lavere tetthet på Ekstrand da Bamble kommune totalt sett de siste årene har regulert en mye høyere andel enn kravet på 2 per daa. Planforslaget er bedre tilpasset terreng og øvrig eksisterende bebyggelse enn opprinnelig plan med blokkbebyggelse la opp til Kollen «Gladhaug» bevares i planforslaget og reguleres til friområde. I tillegg reguleres det inn en sti som sikrer forbindelsen mellom Harald Hårfagres vei og busstoppet i Langesundveien. Adkomsten til det nye boligområdet er løst via Harald Hårfagres vei, slik at man unngår nye avkjøringer på fylkesveien, i tråd med Fylkeskommunens anbefaling.

Miljøkonsekvenser

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

Se for øvrig vedlagt ROS-analyse og naturmangfoldsrapport.

Økonomikonsekvenser

Planen legger ikke opp til nye offentlige vegger eller va-anlegg i området.

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

Andre konsekvenser

Dokumentasjonskrav for teknisk plan for veg, VA og overvann samt plan for utforming av lekeplass.

Det stilles vilkår om rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti GF2.

Konklusjon

Planforslaget anbefales og legges ut på høring / til offentlig ettersyn