

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV ÅSTADTOPPEN (F1-F3), BAMBLE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Eiendomsutvikler, HR Eiendom, Espen Hagen
Arealplanlegger Silje M. Lian Skreprud
Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Innhold

1. Bakgrunn	2
1.1. Forslagsstiller og plankonsulent.....	2
1.2. Hensikt.....	2
1.3. Konsekvensutredning og planprogram.....	2
2. Planstatus og føringer	3
3. Planprosessen	4
3.1 Prosessen	4
3.2 Merknader til oppstart.....	5
3.3 Merknader til høring og offentlig ettersyn	14
4. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold	15
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.....	15
4.2 Bebyggelse, anlegg og infrastruktur	16
4.3 Landskap og geologi.....	20
4.4 Ressurser, naturverdier og biologisk mangfold	23
4.5 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.....	24
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	24
5. Beskrivelse av planforslaget	27
5.1 Arealformål og arealoppgave.....	27
5.2 Planløsning	28
6. Plankart	31
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	32
7.1 Metode og begrepsavklaring	32
7.2 Beskrive planområdet og utbyggingsformålet.....	33
7.3 Identifisere mulige uønskede hendelser.....	33
7.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser, og identifisering av tiltak for å redusere risiko- og sårbarhet	34
7.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget	35
8. Virkninger av planforslaget	39

1. Bakgrunn

1.1. Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av tiltakshaver/konsulent HR. Eiendomsutvikling AS C/O Espen Hagen har Plan & Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar-André Halling og arealplanlegger Silje M. Lian Skreprud fått i oppdrag med å bistå med utarbeidelse av detaljreguleringsplan Åstadtoppen, del av eiendom gnr. 92/bnr. 7, Bamble kommune, Vestfold og Telemark fylke.

Det gjøres oppmerksom på HR. Eiendomsutvikling AS er ansvarlig plankonsulent og leder planprosessen. Plan & Ressurs AS er innleid av HR. Eiendomsutvikling AS til bistand med blant annet nabovarsling, herunder utarbeidelse av varslingskart, produksjon av SOSI-fil av plankart og utarbeidelse av deler av planbeskrivelsen, og planbestemmelser. Planleggers kommentarer til merknader (kapittel 3.2) er kommentert av HR. Eiendomsutvikling AS. Plan & Ressurs AS har ikke vært med i utarbeidelse av selve planforslaget, og har derfor ingen formelt ansvar i denne saken.

1.2. Hensikt

Formålet med planarbeidet er å fortette og detaljregulere et område regulert til fritidsbebyggelse. I dag ligger planområdet innenfor reguleringsplan for del av Åstadheia, Breivikstrandkilen (planid. 217). Planområdet omfatter ingen eksisterende fritidsboliger, men et par veger som krysser planområdets nordlige del.

1.3. Konsekvensutredning og planprogram

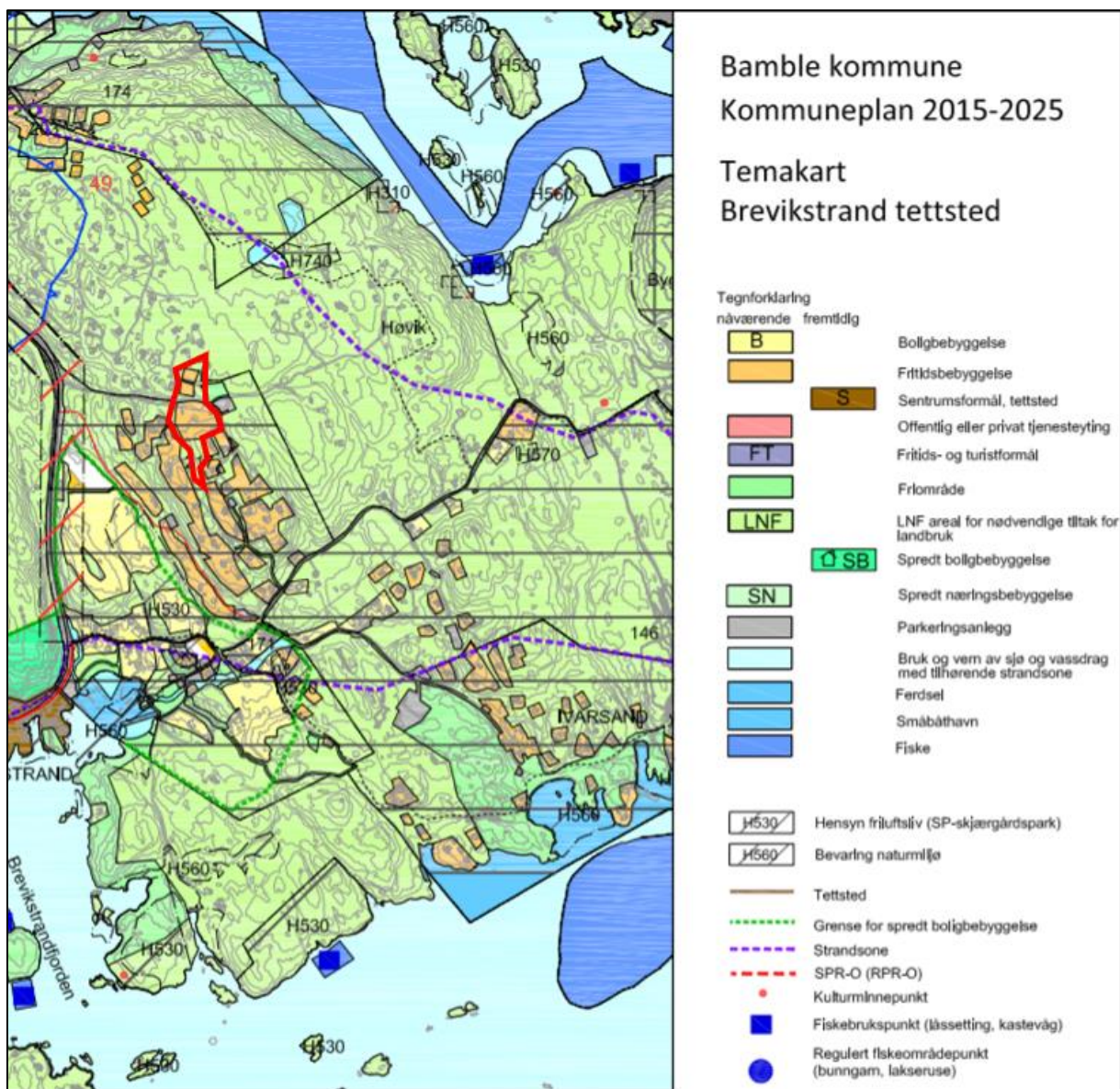
Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning da den hovedsakelig er i overensstemmelse med kommunedelplanens arealdisponering og planbestemmelser, og heller ikke kommer i konflikt med statlige og/eller regionale planer og retningslinjer. Planen utløser i midlertidig krav om utredning av særskilte temaer:

1. Forhold til naturmangfold
2. Friluftsliv
3. Økt avkjørsel fra hovedveg

I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planstatus og føringer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF og fritidsbebyggelse.



Figur 1. Omtrentlig omriss (i rødt) av planrådets plassering i kart over kommuneplanens arealdel. Kilde: Bamble kommune.

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 11.10.2021 mellom forslagsstiller og Bamble kommune. Kunngjøring av planarbeid ble gjennomført 26.10.2021 og frist for å komme med merknader ble satt til 19.11.2021.

Som beskrevet i kapittel 1.1 ble det under varslingen gjort adressat oppmerksom på at Plan & Ressurs AS er innleid av HR. Eiendomsutvikling AS til bistand med nabovarsling og utarbeidelse av varslingskart. Plan & Ressurs AS har ikke hatt formelt ansvar i denne saken, og korrespondanse er rettet direkte til HR. Eiendomsutvikling AS som beskrevet i vedlagt brev. HR. Eiendomsutvikling AS er ansvarlig plankonsulent og er også ansvarlig for utarbeidelse av varslingsbrev og prosessen for øvrig.

Til berørte hjemmelshavere

VARSEL OM OPPSTART AV DETALREGULERING FOR DEL AV ÅSTADTOPPEN I BAMBLE KOMMUNE

Med hjemme i plan- og bygningslovens §12-8 varsles det at HR Eiendomsutvikling AS setter i gang arbeid med detaljreguleringsplan for del av 92/7 Åstadtoppen (F1-F3), planID 392. Området ligger innenfor del av eiendom gnr.92 / bnr.7, i Bamble kommune (tykk strek).



Hensikten med planarbeidet er å fortsette og detaljregulere i et område regulert til hytter, og som i dag ligger innenfor reguleringsplan for del av Åstadsheia-Brevikstrandkilen, planid 217.

Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning. Det utløser utredning av særskilte temaer:
1.Forhold til naturmangfold.2. Friluftsliv. 3.Økt avkjørsel fra hovedveg.

Planområdet er avgrenset som vist på kart.

Ny plan vil eventuelt erstatte deler av gjeldende plan id 217.

Eventuelle innspill til planarbeidet sendes skriftlig innen 19.11.2021 til espen@hr-eiendom.no eller til HR Eiendomsutvikling AS C/O Espen Hagen, Tjernsløkka 27B, 3612 Kongsberg, med kopi til: Postmottak@bamble.kommune.no eller til Bamble kommune, pb.80, 3993 Langesund.

Sakens dokumenter legges på kommunens hjemmeside www.bamble.kommune.no/statusplaner under fane for varsling oppstart av planarbeid.


Har du spørsmål, ta kontakt med: HR Eiendomsutvikling AS v/Espen Hagen på e-post: Espen@hr-eiendom.no

Figur 2. Annonse

Til xxx

VARSEL OM OPPSTART AV DETALREGULERING FOR DEL AV 92/7 ÅSTADTOPPEN (F1-F3), BAMBLE KOMMUNE

Med hjemme i plan- og bygningslovens §12-8 varsles det at HR Eiendomsutvikling AS setter i gang arbeid med detaljreguleringsplan for del av 92/7 Åstadtoppen (F1-F3), planID 392. Området ligger innenfor del av eiendom gnr.92 / bnr.7, i Bamble kommune (tykk strek).



Hensikten med planarbeidet er å fortsette og detaljregulere i et område regulert til hytter, og som i dag ligger innenfor reguleringsplan for del av Åstadsheia-Brevikstrandkilen, planid 217.

Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning. Det utløser utredning av særskilte temaer:
1.Forhold til naturmangfold.2. Friluftsliv. 3.Økt avkjørsel fra hovedveg.

Planområdet er avgrenset som vist på kart.

Ny plan vil eventuelt erstatte deler av gjeldende plan id 217.

Eventuelle innspill til planarbeidet sendes skriftlig innen 19.11.2021 til espen@hr-eiendom.no eller til HR Eiendomsutvikling AS C/O Espen Hagen, Tjernsløkka 27B, 3612 Kongsberg, med kopi til: Postmottak@bamble.kommune.no eller til Bamble kommune, pb.80, 3993 Langesund.

Sakens dokumenter legges på kommunens hjemmeside www.bamble.kommune.no/statusplaner under fane for varsling oppstart av planarbeid.

Har du spørsmål, ta kontakt med: HR Eiendomsutvikling AS v/Espen Hagen på e-post: Espen@hr-eiendom.no

Figur 3. Oppstartsbrev

3.2 Merknader til oppstart

Innkommende merknader og forhåndsuttalelser til varsling av planoppstart overleveres til Bamble kommune ved første gangs planoversendelse. Neste side er det gjengitt et kort resymé med kommentarer som viser hvordan merknadene har blitt hensyntatt.

<u>Adressat</u>	<u>Merknader</u>	<u>Planleggers kommentarer</u>
<p>Ove Stokkeland, 16.11.2021</p>	<p>«Innenfor gjeldende reguleringsplan tok tidligere grunneier og meg opp ønske om at planen måtte justeres for å rydde opp en konflikt i forhold til tomtegrenser. Det er inntegnet en ny tomt i reguleringsplanen som går inn på vår tomt 92/141. Vi fikk da beskjed om at en ny planprosess måtte dekke hele området og ny innmåling av alle tomter som ikke var riktig plassert i kartet. (Sak 16/04028). Da tiltak til HR Eiendomsutvikling bærer preg av utvidelse av områder det skal bygges på, vil det være naturlig at samme krav stilles denne gang. Det er viktig at eksisterende hytter kan uttale seg til en helhetlig plan og ikke en gradvis planprosess der målet kan virke som en fortetning av hytter i forhold til opprinnelig plan. Det er også viktig at eksisterende konflikter med grenser ryddes opp i for hele planområdet.»</p> <p>«Bestemmelser knyttet til hvilke terrenginngrep som skal tillates er sentrale. Vi har ikke fått tillatelse til massepåfylling eller sprenging på noen av de eksisterende hyttene.»</p>	<p>Svar fra tiltakshaver (kopi fra mail):</p> <p>Området som det nå varsles for detaljregulering samt gjentetting dreier seg om område F1-F3 i opprinnelig plan for Del av Åstadheia-Brevikstrandkilen plan id 217.</p> <p>Konflikten med tomtegrenser du refererer til er i område F5-F7, dette området ligger langs den nye veien som er planlagt inn Åstaddalen til Ivarsand og er om befattet av rekkefølgekrav som regulerer at ny vei må anlegges før det kan utbygges.</p> <p>Jeg refererer også til tidligere tlf samtale med deg vedrørende dette der jeg har bekreftet at vi naturligvis vil rydde opp i denne type utfordringer som ligger i gammel plan og det vil være naturlig og gjøre endringer/tilpasninger av dette området som sørger for at vi ikke får konflikt med tomtegrenser på det tidspunktet ny vei er anlagt og område F5-F7 er klart for utbygging.</p> <p>En av hovedgrunnene til at det ikke gjøres detaljregulering for hele området på Åstadtoppen som ligger under plan id 217 nå er med bakgrunn i rekkefølgekrav som blant annet den nye veien inn</p>

Planbeskrivelse

	<p>«Strømforsyning til området må avklares.»</p> <p>«Deler av området som skal reguleres fanger opp naturlig avrenning av vann fra området og det må tas hensyn til at regn/overvann finner naturlige veier.»</p> <p>«Av og påkjørsel til Valleveien vil få økt belastning og trafikkmessige forhold på Valleveien må vurderes. Vei inn til hyttefeltet er ikke dimensjonert for anleggstrafikk og bør utbedres. Etter utbygging av VA anlegget ble veien reparert og lagt ny asfalt.»</p> <p>«Viktig med dokumentasjon før og etter byggeaktivitet.»</p>	<p>Åstaddalen som enda ikke er vedtatt utbygget og som derfor gjør det vanskelig å gjøre en helhetlig vurdering av tomter i dette området før vi vet hvordan dette området ender opp når veien er godkjent og besluttet utbygget.</p> <p>Når det gjelder hvilke terrenginngrep som godkjennes overlater vi dette til kommunen å bestemme når endelig detaljregulering foreligger</p> <p>Vi har tidlig i planleggingen vært i kontakt med Lede AS i forbindelse med strømforsyning, og vil inkludere dem i prosessen videre.</p> <p>Drenering av overvann samt nødvendige tiltak for å sikre områdene for naturskader som f.eks flom, hvis dette er en reel fare for er naturligvis en del av planarbeidet og som vil hensyntas i forbindelse med bygging/grunnarbeider.</p> <p>I forhold til av og påkjørsel til Valleveien, så avventer vi innspill fra Statens Vegvesen/ Fylkeskommunen på om dette byr på trafikkmessige utfordringer som må hensyntas.</p> <p>Det finnes kun en mulig adkomstvei opp til Åstaddalen, så vi vil være avhengig av og benytte denne for anleggstrafikk.</p>
--	---	--

Planbeskrivelse

		<p>Entreprenører vil bli varslet om utfordringen med at denne veien ikke er dimensjonert for anleggstrafikk som du sier og nødvendige tiltak eventuelle utbedringer av skader i ettertid må vurderes.</p>
<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 17.11.2021</p>	<p>Utdrag fra brev:</p> <p><u>Vedrørende samfunnsikkerhet og beredskap (Planbeskrivelse og ROS-analyse):</u> «Vi minner om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.»</p> <p>«Videre minner vi om plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), og viser til §§ 4-2 og 4-3. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analysen skal være basert på oppdatert retningslinjer, og vi viser til DSBs veileder Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) med tilhørende sjekklister til ROS-analyser, samt Klimahjelperen (2015). ROS-analysen bør som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene.</p> <p>Vi viser også til rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, utgitt oktober 2018, punkt 2.11.1, hvor det heter at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad» og at «kravet til ROS-analyse i loven § 4-3 vil da ikke være oppfylt».</p> <p>Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene beskrives grundig i ROS-analysen, og tiltakene skal sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene.»</p> <p><u>Vedrørende samfunnsikkerhet og beredskap (grunnforhold og sikker byggegrunn):</u> «Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggteknisk forskrift, TEK 17.»</p> <p><u>Vedrørende klimatilpasning og utslippsreduksjoner:</u> «Vi gjør oppmerksom på Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR-klima) (2018). Denne sier bl.a. at det ved planlegging av nye områder for utbygging skal vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer, og vurdere konsekvensene klimaendring vil ha for planområdet og planlagte tiltak. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagning av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpasning, som også kan medvirke til økt kvalitet i uteområder.»</p> <p>«Når konsekvensene av klimaendringene blir vurdert, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Klimaprofil for Telemark fra norsk klimaservicesenter vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Miljødirektoratet, NVE og</p>	<p>Ivaretas i planarbeidet.</p> <p>Ivaretas i planarbeidet. ROS-analysene bruker relevante funn fra offentlige databaser som NVE, DSB og NGU.</p> <p>Inkludert i ros-analyse.</p>

Planbeskrivelse

	<p>DSB har laget ulike veiledere til hvordan planer kan ta hensyn til klimaendringer.»</p> <p>«Kommunen skal i tråd med SPR-klima ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger, slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv., bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.»</p> <p>«Vi minner om at utbygging slik planen forutsettes å gi rom for, vil øke samlede utslipp av klimagasser. Kommunen bør prøve å beregne virkningen, i første omgang ved bruk av en beregningsmodell for utslipp av klimagasser ved arealbruksendringer.»</p> <p><u>Vedrørende naturmangfold:</u> «Vi minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som kan berøre naturmangfold, og at vurderingene skal synliggjøres i saken. Vi oppfordrer til at vurderingene etter disse prinsippene integreres i vurderingen av de konkrete naturkvalitetene som finnes i planområdet, slik at det framgår av saken hvilke interesser og hensyn som er tillagt vekt ved den konkrete utformingen av planen.»</p> <p><u>Vedrørende friluftsliv:</u> «Plan- og bygningsloven § 3-1 fastslår at planleggingen skal legge til rette for gode bo- og oppvekstmiljøer og fremme befolkningens helse. Regjeringens handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029, Sammen om aktive liv, understreker at fysisk aktivitet er en nasjonal interesse som skal ivaretas i samfunns- og arealplanlegging. Dette med bakgrunn i en urovekkende utvikling for befolkningens generelle aktivitetsnivå. Fokus er på nærmiljøet og aktivitet for alle. Spesielt mulighetene for lek, hverdagsaktivitet, gåing og sykling fremheves som viktig. For fritidsboliger gjelder de samme hensyn. Denne fortettingen vil også påvirke resten av hyttefeltene i nærheten.»</p> <p><u>Vedrørende landskap:</u> «Planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b. Gjennom Europarådets landskapskonvensjon har Norge forpliktet seg til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Vi legger til grunn at landskaphensynet blir tillagt vekt, og at det blir tatt sikte på å velge løsninger som i størst mulig grad ivaretar dette. Konsekvensene for landskapet må bli tilstrekkelig utredet, og landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner. Unødige terrenginngrep og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås.»</p>	<p>Beskrives i kapittel 8, og er også implementert i planbestemmelsene.</p> <p>Ivaretatt i planarbeidet.</p> <p>Det gis en beskrivelse i kapittel 8.</p>
<p>Harald Hillesund, 26.10.2021</p>	<p>«Regner med at alle nye hytter legges lavt i terrenget, at dagens terreng ikke fylles opp for at hyttene skal komme høyere, at ingen hytter bygges på de høye områdene, og at alle hyttene blir lave enetasjere med lavest mulig mønehøyde.»</p>	<p>Det er satt generelle bestemmelser om terreng- og landskapsvirkninger. Fyllinger skal ikke overstige 1,0 meter over gjeldene terreng.</p>
<p>Per Håvard Kleven, 28.10.2021</p>	<p>«Fornuftig fortetting.</p> <p>MEN: Det må gjøres noe med trafikkbilde og hastighet på Valleveien før nye hytter bygges. I dag har ca 150 hytter adkomst fra fire privatveier som går ut fra Valleveien mot øst mellom Åby og Brevigstrand. Veien er smal, dette er sykkelvei</p>	<p>Tiltakshaver har vurdert at planens omgang ikke er stor nok til at det må anlegges nye samleveger og /</p>

Planbeskrivelse

	<p>"nr1", trafikken ser ut til å ha økt i seinere år (kanskje også etter innføring av bompenger på E18 mot vest), og fartsgrensa er 80 km/t! Svært skummelt for gående og syklende. Før nye hytter tas i bruk på Åstadtoppen, bør a) ny vei anlegges mot Ivarsand, b) trafikk fra Åstadtoppen og Høvikåsen føres inn på denne nye veien (ikke rett på Valleveien), og c) hastighetsbegrensning forbi nytt kryss samt forbi Åstadheia og Sildetangen innføres».</p>	<p>eller utføre store tiltak på eksisterende vegnett.</p>
<p>Ove Thorsen Stokkeland, 16.11.2021</p>	<p>«Åstadåsen VA har tatt saken med regulering opp i sitt styremøte. Det er tre forhold som er viktig for Vann og avløpslaget.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi vil være restriktive til utvidelse av vårt anlegg før nytt høydebasseng er oppført på Åstadtoppen. 2. En eventuell utbygging må ta hensyn til allerede etablerte ledningstrasseer for VA anlegget. Åstadåsen VA har oversendt kartgrunnlag på vårt ledningskart til HR Eiendomsutvikling. 3. Tilkobling av nye hytter må skje etter våre krav for tilkobling med en pumpe/kvern i hver hytte.» 	<p>Det blir ikke aktuelt å kople på alle nye tomter med egen kvern og pumpe pr. tomt. Vi legger opp til felles pumpe og kvern i deler av området.</p>
<p>Harald Berre, 18.11.2021</p>	<p>«Til reguleringsplanarbeidet:</p> <p>Utbyggingsplanene virker svært omfattende, utbyggers anslag på antall hytter er at det skal "klemmes inn" 13/14 hytter i det omsøkte området.»</p> <p>«LNF-regulering</p> <p>Fra før er hele området LNF-regulert. Det omsøkte området er mye brukt til blomster- og bærplukking, samt lek- og friluftsliv. Det artsmangfoldige fugle- og dyrelivet sikrer opplevelser og minner for livet for barn på Åstadtoppen. Ofte går elg, rådyr, rev, grevling, hare osv. i området det søkes om fortetting. De mange veiene i området blir flittig brukt, også av turgåere som ikke bruker Åstadtoppens mange fritidsboliger, men som kommer til området via Kyststien og andre turstier.»</p> <p>«Grunnlaget for fortetting</p> <p>Før utbygging av vann og avløp for noen år siden ble vi hyttenaboer gjort oppmerksom på en kommende fortetting av hytter, som følge av en avtale mellom grunneier og vann- og avløpslaget.»</p> <p>«Avtalen med grunneier gjorde det mulig for utbygger (ØPD) å grave ned rør og ledninger i friarealene, slik vi har forstått avtalen. Vi hytteeiere på Åstadtoppen fikk presentert en avtale som begrenset seg til en fortetting på fire hytter i nærheten av parkeringsplassen. To av v/a-tilknytningpunktene til disse hyttetomtene er allerede klargjort for v/a-anlegget.»</p> <p>«Likebehandling</p> <p>Bamble kommune har alltid vist til gjeldende LNF-regulering og hatt en restriktiv holdning. Når vi har sendt inn byggesøknader eller gjort forespørsler om f.eks. fradeling av tomt, har hytteeiere alltid fått klar beskjed om begrensningene LNF-reguleringen innebærer. De fleste av tomtene på Åstadtoppen er opptil 2 dekar store. Men så vidt vi vet, har Bamble</p>	<p>Kunnskapsgrunnlaget i offentlige databaser er benyttet som grunnlag for vurderinger som er beskrevet i denne planbeskrivelsen.</p>

Planbeskrivelse

	<p>kommune hittil gitt avslag på alle søknader om å få sette opp frittliggende bygninger, selv på store tomter.»</p> <p>«For tett utbygging</p> <p>Etter det vi forstår, er tomtestørrelsen i fortetningsområdet planlagt til ca 700 kvadratmeter pr. hytte. Å gi tillatelse til slik omfattende fortetting og utbygging vil føles urettferdig for de av hytteeierne som har søkt og fått avslag på søknader om langt forsiktigere og mer skånsom utbygging. Slik vi ser det, er en fortetting med et titalls hytter i strid med Bamble kommunes praksis om å sikre friareal på Åstadtoppen. Det kan ikke være i Bamble kommunes interesse å forskjellsbehandle og diskriminere eksisterende hytteeiere og gi et eksternt eiendomsselskap tillatelse til å fortette i stor stil.»</p> <p>«Vi finner det rimelig hvis Bamble kommune gir tillatelse til å bygge ut med mellom 4 til 7 nye hytter på Åstadtoppen. Men kommunen må hindre bygging av mellom 13 og 14 hytter, slik eiendomsutvikleren har antydnet.»</p>	
Britt Hege L. Børjesson, 18.11.2021	<p>«Til reguleringsplanarbeidet</p> <p>Utbyggingsplanene virker svært omfattende. Utbyggers anslag på antall tomter er at det skal «presses inn» pluss/minus 13/14 tomter i det omsøkte området. Vi vil påpeke at vi reagerer sterkt på at planforslaget vi nå er presentert bare delvis samsvarer med overordnet plan. Nytt skravert/planlagt utbygd område er mye større enn i overordnet plan. I overordnet plan var det skravert inn et område for fortetting kun på vestsiden av vår eiendom. På det kartet vi nå er presentert, planlegger utbygger også å sette ut tomter på vest- og sydsiden av oss.»</p> <p>«LNF-regulering</p> <p>Fra før er hele området LNF-regulert. Det så vi som en stor fordel da vi kjøpte hytta for 16 år siden fordi vi vet at i slike områder tilsier kommuneplaner som regel at en bør være varsom med å utvide med flere hytter/fortetting. Det omsøkte området er mye brukt til blomster- og bærplukking, samt lek- og friluftsliv. Det rike fugle- og dyrelivet sikrer opplevelser og minner for livet for barn på Åstadtoppen. Ofte går elg, rådyr, hare osv. i området det søkes om fortetting. De mange veiene i området blir flittig brukt,</p> <p>også av turgåere som ikke har hytte på Åstadtoppen, men som kommer til området via Kyststien og andre turstier.»</p>	

Planbeskrivelse

	<p>«Grunnlaget for fortetting</p> <p>Før utbygging av vann- og avløp for noen år siden ble vi hyttenaboer gjort oppmerksom på enkommende fortetting av hytter, som følge av en avtale mellom grunneier og vann- og avløpslaget. Avtalen med grunneier gjorde det mulig for utbygger (ØPD) å grave ned rør og ledninger i friarealene, slik vi har forstått avtalen. Vi hytteiere på Åstadtoppen fikk presentert en avtale som begrenset seg til fortetting på fire hytter like i nærheten av parkeringsplassen. To av v/a-tilknytningspunktene til disse hyttetomtene er allerede klargjort for v/a-anlegget.»</p> <p>«Likebehandling</p> <p>Bamble kommune har alltid vist til gjeldende LNF-regulering og hatt en restriktiv holdning. Når etablerte hytteiere har sendt inn byggesøknader eller gjort forespørsler om f.eks. fradeling av tomt, har hytteiere alltid fått klar beskjed om begrensningene NLF-reguleringen innebærer.»</p> <p>«For tett utbygging</p> <p>Etter det vi forstår, er tomtestørrelsen i fortetningsområdet planlagt til ca 700 kvadratmeter pr hytte. Å gi tillatelse tillatelse til slik omfattende fortetting og utbygging vil føles urettferdig for de av hytteeierne som har søkt og fått avslag på søknader om langt forsiktigere og mer skånsom utbygging. Slik vi ser det, er en fortetting med et titalls hytter i strid med Bamble kommunes praksis om å sikre friarealet på Åstadtoppen. Vi er kjent med at det i andre deler av kommunen er satt ut hytteområder der hyttene ligger tett. Men en ting er å bygge tett i nye hytteområder; da vet folk hva de kjøper. Noe helt annet er det å fortette mye i et gammelt, veletablert hytteområde. Vi, som de fleste hytteiere, ønsker å bruke hytta for rekreasjon – og på Åstadtoppen har vi hittil kunnet nyte hyttelivet og naturen i fred og ro. Her er det tydeligvis en utbygger som har kjøpt deler av en grunneiendom kun i den hensikt å sette ut flest mulig tomter – for å tjene mest mulig penger.»</p> <p>«Det kan da ikke være en ønsket politikk i Bamble kommune å la utbyggere, som bare er ute etter å tjene mest mulig penger, får fortett/sette ut så mange tomter at fine, veletablerte hytteområder blir ødelagt!»</p> <p>«Vi kan finne det rimelig hvis Bamble kommune gir tillatelse til å bygge ut mellom 4 til 7 nye hytter på Åstadtoppen. Men vi ber</p>	
--	--	--

Planbeskrivelse

	om at kommunen må hindre bygging av pluss/minus 13/14 hytter slik eiendomsutvikler har antydnet.»	
<p>Liv S. Thallaug, 19.11.2021</p>	<p>«Til reguleringsplanarbeidet</p> <p>Utbyggingsplanene virker svært omfattende. Utbyggers anslag på antall tomter er at det skal «presses inn» pluss/minus 13/14 tomter i det omsøkte området. Jeg reagerer sterkt på at planforslaget vi nå er presentert bare delvis samsvarer med overordnet plan. Nytt skravert/planlagt utbygd område er mye større enn i overordnet plan.»</p> <p>«LNF-regulering</p> <p>Fra før er hele området LNF-regulert. Det omsøkte området er mye brukt til blomster- og bærplukking, samt lek- og friluftsliv. Det rike fugle- og dyrelivet sikrer opplevelser og minner for livet for barn på Åstadtoppen. Ofte går elg, rådyr, hare osv. i området det søkes om fortetting. De mange veiene i området blir flittig brukt, også av turgåere som ikke har hytte på Åstadtoppen, men som kommer til området via Kyststien og andre turstier.»</p> <p>«Grunnlaget for fortetting</p> <p>Før utbygging av vann- og avløp for noen år siden ble vi hyttenaboer gjort oppmerksom på en kommende fortetting av hytter, som følge av en avtale mellom grunneier og vann- og avløpslaget. Avtalen med grunneier gjorde det mulig for utbygger (ØPD) å grave ned rør og ledninger i friarealene, slik vi har forstått avtalen. Vi hytteiere på Åstadtoppen fikk presentert en avtale som begrenset seg til fortetting på fire hytter like i nærheten av parkeringsplassen. To av v/a-tilknytningspunktene til disse hyttetomtene er allerede klargjort for v/a-anlegget.»</p> <p>«Likebehandling</p> <p>Bamble kommune har alltid vist til gjeldende LNF-regulering og hatt en restriktiv holdning. Når etablerte hytteiere har sendt inn byggesøknader eller gjort forespørsler om f.eks. fradeling av tomt, har hytteiere alltid fått klar beskjed om begrensningene NLF-reguleringen innebærer.»</p> <p>«For tett utbygging</p> <p>Etter det vi forstår, er tomtestørrelsen i fortetningsområdet planlagt til ca 700 kvadratmeter pr hytte. Å gi tillatelse tillatelse til slik omfattende fortetting og utbygging vil føles urettferdig for de av hytteeierne som har søkt og fått avslag på søknader om langt forsiktigere og mer skånsom utbygging. Slik vi ser det, er en fortetting med et titalls hytter i strid med</p>	

Planbeskrivelse

	<p>Bamble kommunes praksis om å sikre friarealet på Åstadtoppen. Vi er kjent med at det i andre deler av kommunen er satt ut hytteområder der hyttene ligger tett. Men en ting er å bygge tett i nye hytteområder; da vet folk hva de kjøper. Noe helt annet er det å fortette mye i et gammelt, veletablert hytteområde. Vi, som de fleste hytteeiere, ønsker å bruke hytta for rekreasjon – og på Åstadtoppen har vi hittil kunnet nyte hyttelivet og naturen i fred og ro. Her er det tydeligvis en utbygger som har kjøpt deler av en grunneiendom kun i den hensikt å sette ut flest mulig tomter – for å tjene mest mulig penger. Det kan da ikke være en ønsket politikk i Bamble kommune å la utbyggere, som bare er uteetter å tjene mest mulig penger, få fortette/sette ut så mange tomter at veletablerte fine hytteområder som vårt blir ødelagt!»</p> <p>«Vi kan finne det rimelig hvis Bamble kommune gir tillatelse til å bygge ut mellom 4 til 7 nye hytter på Åstadtoppen. Men vi ber om at kommunen må hindre bygging av pluss/minus 13/14 hytter slik eiendomsutvikler har antydnet.»</p>	
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommune, 19.11.2021</p>	<p>Utdrag fra mail</p> <p>«På grunn av redusert kapasitet er saken kun vurdert med hensyn samferdsel, klima og energi og kulturminner. Fylkeskommunen forutsetter at kommunen følger opp øvrige regionale og nasjonale interesser i det videre planarbeidet.»</p> <p><u>Vedrørende samferdsel:</u> «Det må være fri sikt 6 x 120 meter i krysset ved fylkesvegen der den private vegen starter. Det må stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at dette frisiktkravet skal være innfridd innen første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest gis til nye hytter innenfor planområdet for reguleringsendringen.»</p> <p><u>Vedrørende klima og energi:</u> «Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023). Med henvisning til både Bamble kommunes gjeldende plan for energi og klima (2010) og regional klimaplan for Telemark (2019-2026), oppfordrer vi til å ta inn reduksjon i klimagassutslipp og klimatilpasning som temaer i reguleringsplanen. Disse kan knyttes opp til øvrige miljøvernaglige vurderinger i planprosessen.</p> <p>Innenfor klimatilpasning, anbefaler vi å lage en overvannsplan og inkludere klimapåslag i ROSanalyse. Det er anbefalt å fordrøye og håndtere overvann lokalt i henhold til tretrinnsprinsippet, og å unngå utbygging av myr. Klimahensyn bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene.»</p> <p><u>Vedrørende kulturarv:</u> «Automatisk freda kulturminner</p>	<p>Dette ivaretas som ulike temaer i denne planbeskrivelsen.</p> <p>Rekkefølgebestemmelser for kryss / friskt implementeres i planbestemmelsene.</p> <p>Reguleringsforslaget er hovedsakelig i tråd med arealdisponering i gjeldende kommuneplan. Temaene utdypes nærmere i planbeskrivelsen og undertegnede vurderer at løsningene i planen vil være tilfredsstillende iht. Vestfold og Telemark Fylkeskommune sine anbefalinger.</p>

Planbeskrivelse

	<p>Gjeldende planområde ble registrert som del av reguleringsplan for Åstadheia i 2010. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner og vi har dermed ingen merknader utover å minne om stanse- og meldeplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd blir innarbeidet i planens fellesbestemmelser.»</p> <p>«Nyere tids kulturminner</p> <p>Det er ikke kjente nyere tids kulturminner av regional eller nasjonal interesse i området. Det kan ev. være lokale kulturminneinteresser som kommunen kan vurdere.»</p>	<p>Implementeres i planbestemmelsene.</p> <p>Tiltakshaver forhører med kommunen om de og/eller andre lokalhistorikere vet om eventuelle lokaliteter.</p>
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommune, 19.11.2021</p>	<p>Utdrag fra mail</p> <p>«Det er opplyst at det er utfordrende med tilknytning til VA nettet og at det skal sjekkes ut med kommunen. Utfra disse opplysninger forutsetter Mattilsynet at det er Bamble kommune sin vannverksdrift som skal levere drikkevann, men at det kan være privat distribusjonssystem til område i dag. Vi forventer at løsninger for drikkevann blir innarbeidet i kommende planbeskrivelse med rekkefølgebestemmelsene. Kommunen og vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringsikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til alle nye enheter. Vedlikehold og utskifting av ledningsnett drikkevann bør vurderes som del av arbeidene innenfor planområdet. Det bør være en forutsetning at kommunens VA-norm skal følges under reguleringen og ved utbygging av eiendommen. Mattilsynet har utover dette ingen innvendinger til varslet oppstart av planarbeidet, men ber om å få tilsendt dokumenter i den videre saksbehandlingen.»</p>	<p>Ivaretatt i det videre planarbeidet.</p>

3.3 Merknader til høring og offentlig ettersyn

<u>Adressat</u>	<u>Merknader</u>	<u>Planleggers kommentarer</u>

4. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger innenfor del av eiendom gnr.92/bnr. 7 på Åstaddammen, i Bamble kommune. Planområdets totale størrelse er på 18538,963



Figur 4. Oversiktskart. Planområdet markert i sort linje.



Figur 5. Planområdet i rødt og omkringliggende tomter.

4.2 Bebyggelse, anlegg og infrastruktur

Innenfor avgrenset planområde er det ingen eksisterende fritidsbebyggelse, men to kryssende veger er lokalisert nord i området. Landskapet utenfor planområdet er preget av fritidsbebyggelse, campingplasser, badestrender og diverse infrastruktur på land og i sjøen.



Figur 6. Planområdet sett fra sør. Kilde: Google Earth



Figur 7. Planområdet sett fra vest. Kilde: Google Earth



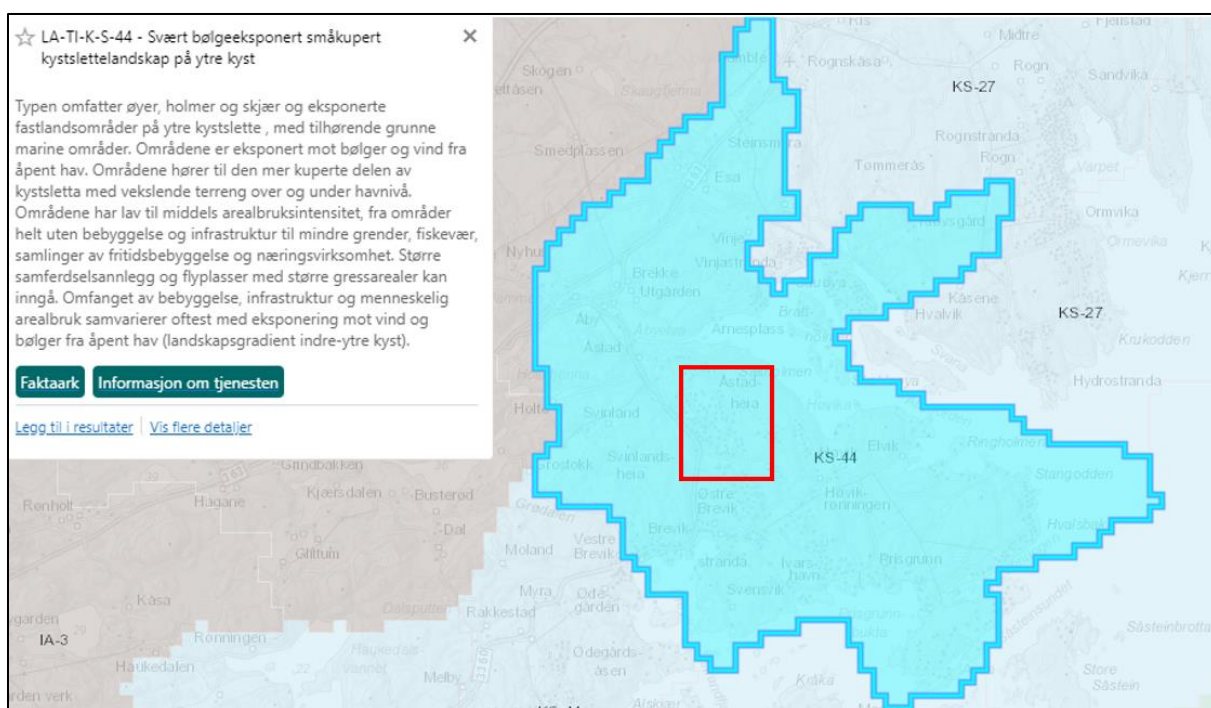
Figur 8. Planområdet sett fra nord. Kilde: Google Earth



Figur 9. Planområdet sett fra øst. Kilde: Google Earth

4.3 Landskap og geologi

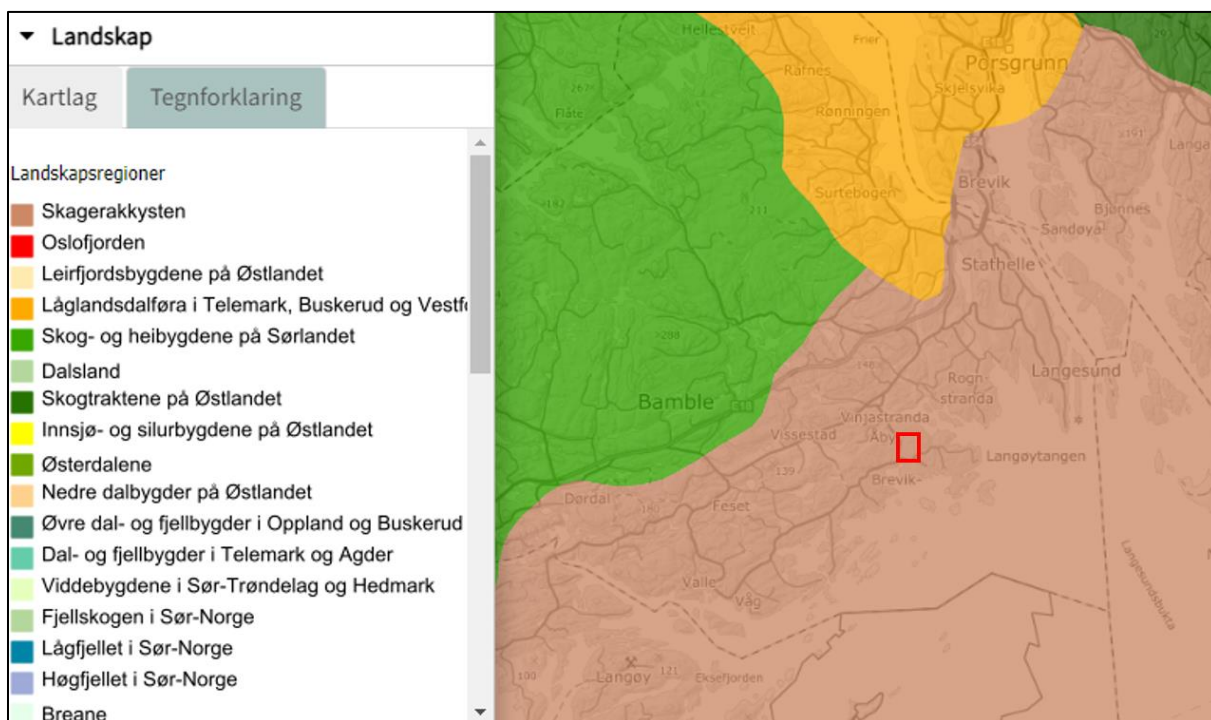
Planområdet ligger innenfor det kartleggingssystemet Natur i Norge (NiN) beskriver som landskapstype «Svært bølgeeksponert småkupert kystslettelandskap på ytre kyst». Landskapstypen omfatter øyer, holmer, skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette. Områdene er eksponert for bølger og havvinder. Landskapet har lav-middels arealbruksintensitet i form av bl.a. små grender, ansamlinger av fritidsbebyggelse og fiskevær.



Figur 10. NiN landskapstype. Planområdet innenfor rødt rektangel. Kilde: Miljødirektoratet

Området er karakterisert av det nasjonale referansesystemet til Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) som landskapsregion «Skagerakkysten». Landskapets karakter er at det er langstrakt, variert og strekker seg fra kyst til skog. Kyst og skjærgårder er viktig for avgrensningen av landskapsregionen. Ifølge NIBIO har landskapsregionen et enormt arealpress langs kystlinjen, og landskapsregionen i sin helhet er et av landets mest utbygde.

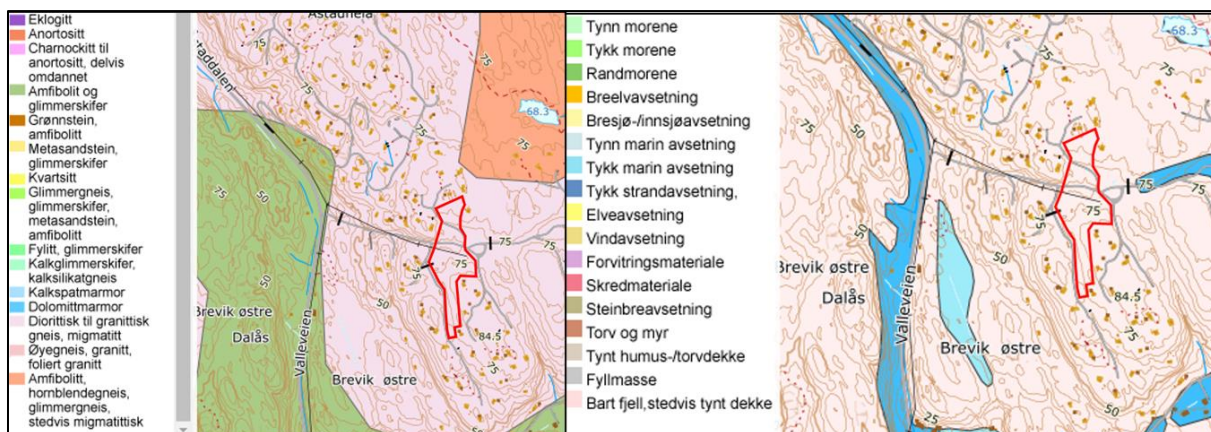
Planbeskrivelse



Figur 11. NIBIO landskapsregion. Planområdet er innenfor rødt rektangel. Kilde: NIBIO

Planområdet strekker seg fra høydekote 73 moh. til 83 moh. Terrenget er småkupert og har noen bratte skrenter, spesielt sør i området.

De geologiske forekomstene i planområdet består ifølge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt. I mangel på løsmasser er store deler av planområdet bestående av fjell i dagen.



Figur 12. Bergartskart til venstre. Løsmassekart til høyre. Planområdet i rød linje. Kilde: NGU



Figur 13. Dronefoto. Tomtene 101 og 102 beliggende i forgrunnen. Området sett mot sørvest.



Figur 14. Dronefoto. Tomtene 205 og 206 beliggende i forgrunnen. Området sett mot sør.

4.4 Ressurser, naturverdier og biologisk mangfold

I planområdet er det ingen dyrket eller dyrkbar mark, og heller ingen beitemark. Av skogressurser er det stort sett impediment barskog, blandingskog av lav bonitet og åpen fastmark. Nord for planområdet ligger det et naturreservat ved navn Åbyelva naturreservat. Området ligger innenfor forvaltningszone for gaupe.

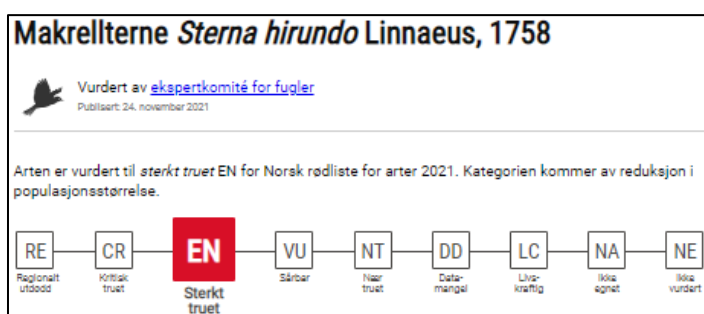
Gjennomgang av databasen Artskart viser at det ikke er noen registrerte arter innenfor planområdet. I umiddelbar nærhet til planområdet i øst er det registrert funn av rødlistet fiskeørn *Pandion haliaetus* (VU) (figur 17) og makrellterne *Sterna hirundo* (EN) (figur 15 og 16). Planområdet ligger innenfor det Miljødirektoratets Naturbase har kartlagt som «hotspot» for truede arter.



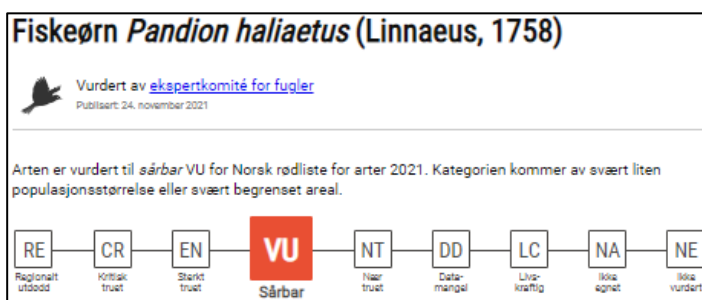
Figur 15. Makrellterne. Kilde Norsk institutt for naturforskning.

På dette kartet er det også innenfor planområdets avgrensing registrert funn av

fuglearten musvåk *Buteo buteo* som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgt av Miljødirektoratet.



Figur 16. Vurderingsoversikt makrellterne. Kilde: Artsdatabanken



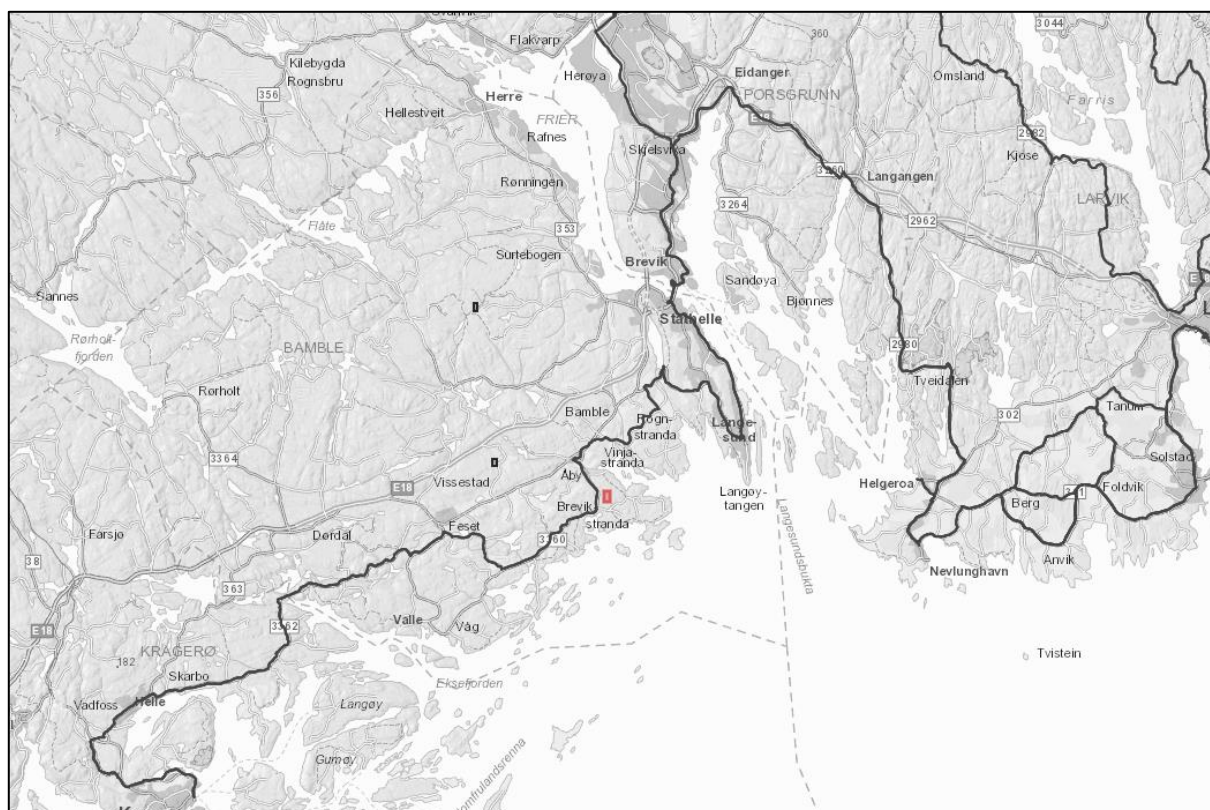
Figur 17. Vurderingsoversikt fiskeørn. Kilde: Artsdatabanken

4.5 Kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger ikke innenfor noen kartlagte kulturlandskap, og har heller ikke noen kulturmiljøer eller kulturminner innenfor plangrensen. Utenfor planområdet i øst er det registrert to kulturminner i form av en gravrøys og en isdam.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

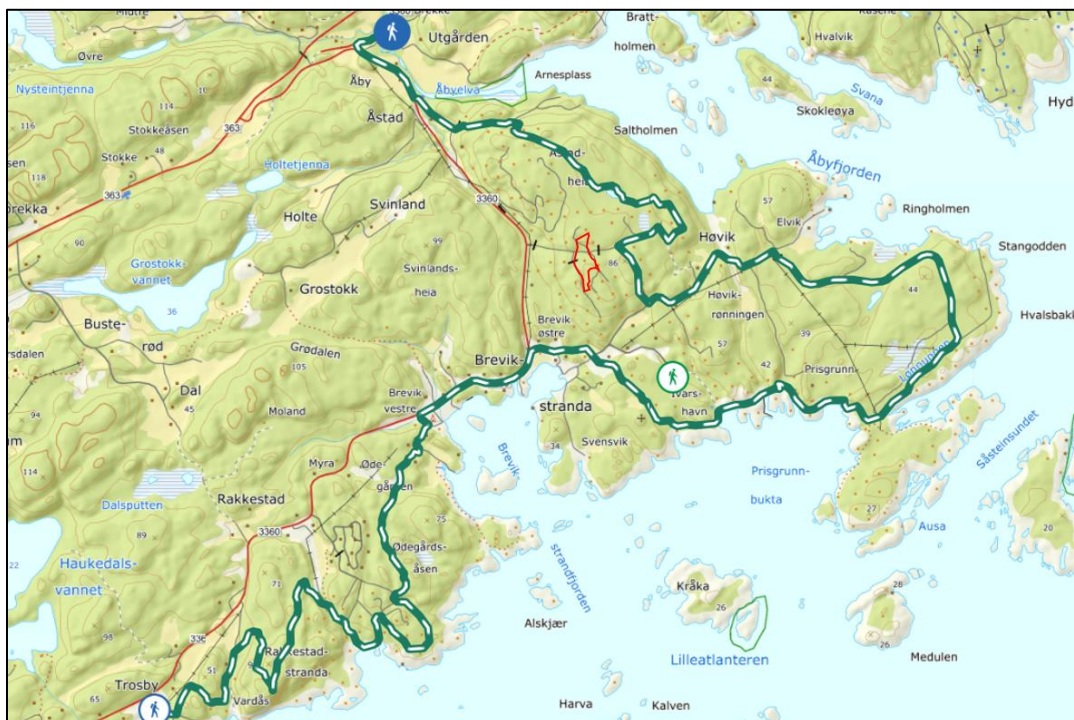
Planområdet ligger ikke innenfor noen nasjonalt kartlagte friluftsområder. Vest for planområdet går det en sykkelrute som strekker seg langs store deler av sørkysten av Norge. Nærområdene har mye tilgjengelig strandsone som brukes til rekreasjon som bading, padling, båtliv osv. Rett sør for planområdet ligger det et område med statlig sikret friluftsområde ved navn Ivarsand. Utenfor Ivarsand ligger det to øyer som er vernet som naturreservat, spesielt mht. vern av sjøfugler.



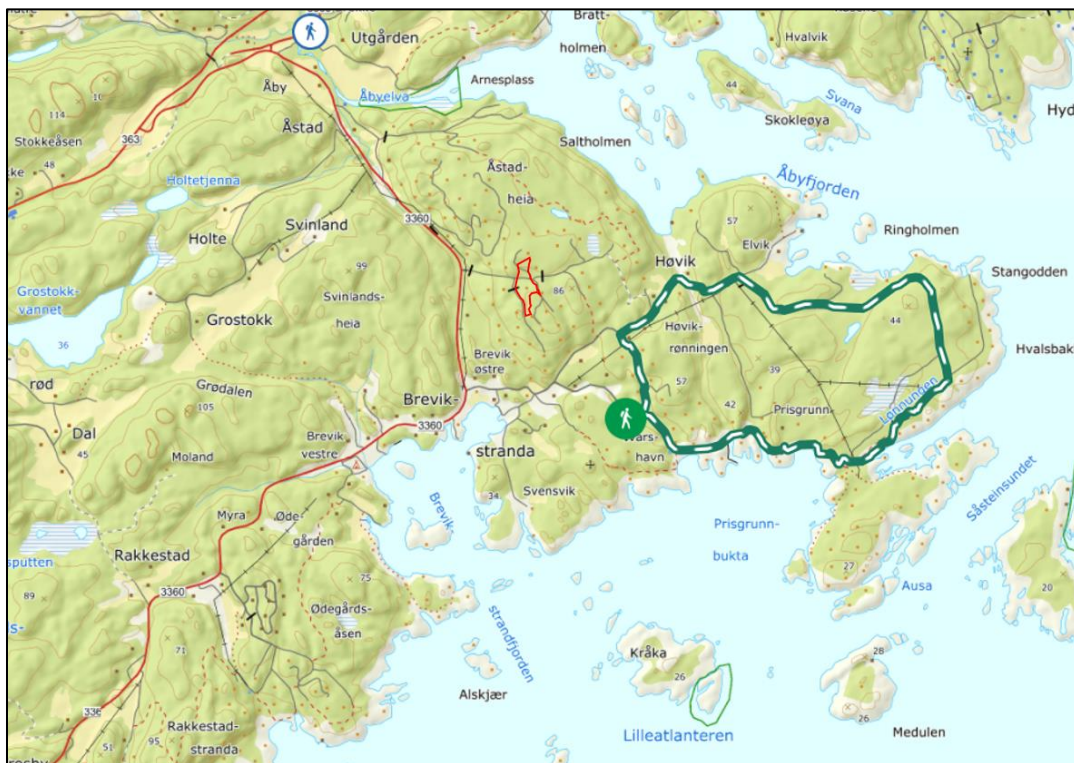
Figur 18. Sykkelruter langs kysten. Planområdet innenfor rødt rektangel. Kilde: Miljødirektoratet.

Planbeskrivelse

Nært planområdet er det av Den Norske turistforening avd. Telemark kartlagt to turløyper: «Kyststien i Bamble: Åby – Trosby» (figur 19) og «Rundtur fra Ivarsand – Stangodden» (figur 20).

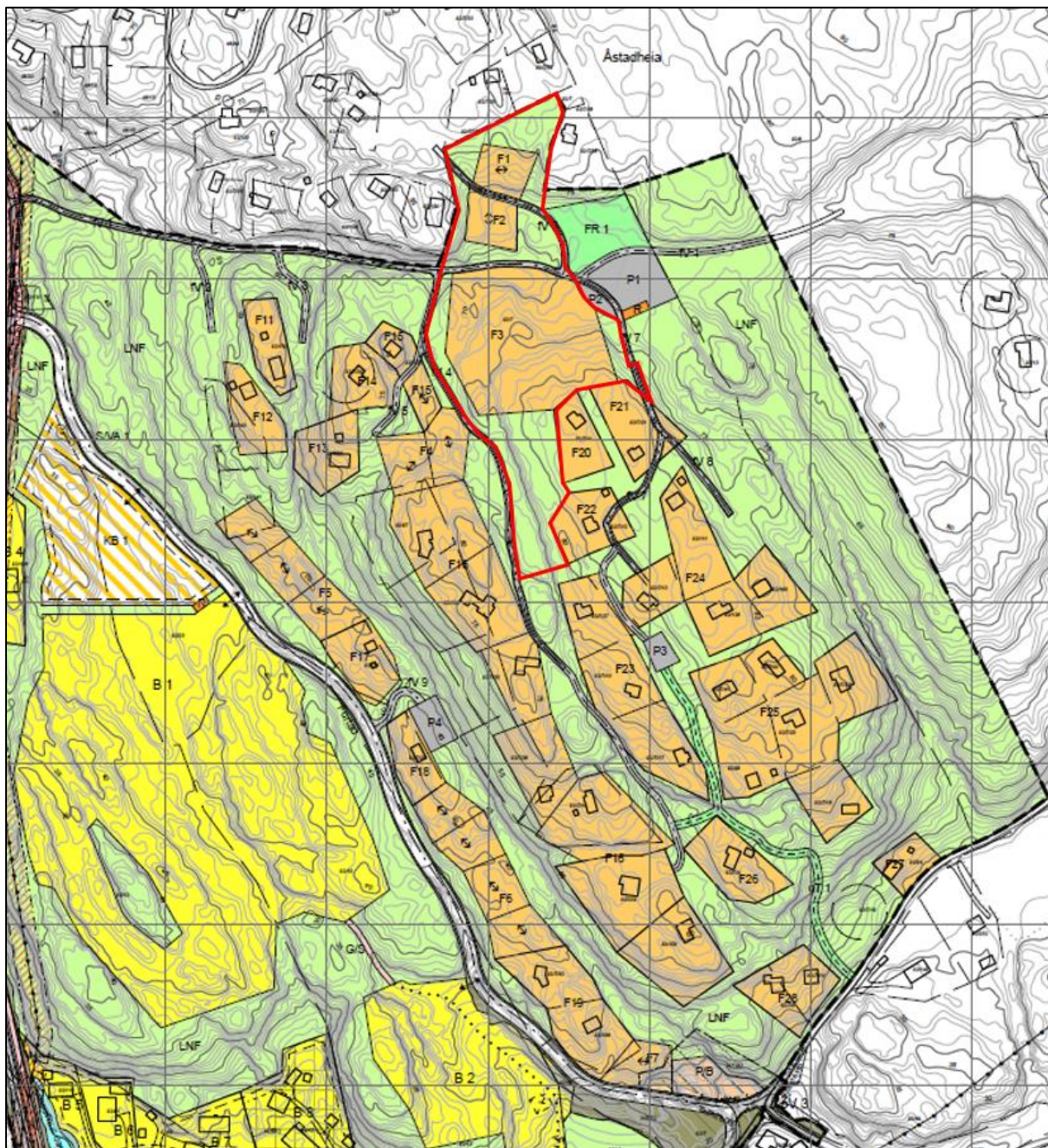


Figur 19. Kyststien i Bamble: Åby – Trosby. Kilde: UT.no



Figur 20. Rundtur fra Ivarsand – Stangodden. Kilde: UT.no

På figur 21 vises et utsnitt av reguleringsplan «Åstadheia-Breviksandkilen» som denne detaljreguleringsplanen ligger innenfor (markert i rødt). På dette kartet vises alle omkringliggende fri- og LNF-områder til planområdet. Friområdet (FR1) som ligger inntil planområdets østre plangrense vil sannsynligvis bli mye brukt av personer, spesielt barn og unge, som har fritidsbolig på Åstadtoppen.



Figur 21. Utsnitt av «Reguleringsplan for Åstadheia. Breviksandkilen», med planområdet i rødt omriss. Kilde: Bamble kommune

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealformål og arealoppgave

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-FBF5) (10263,11 m²)
 - Sosi 1510 Energianlegg (EA) (86,423 m²)
 - Sosi 1541 Vannforsyningsanlegg (VF) (66,341 m²)
 - Sosi 1610 Lekeplass (LEK) (617,958 m²)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
 - Sosi 2011 Kjøreveg (KV) (1868,446 m²)
 - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) (1730,01 m²)
 - Sosi 2080 Parkering (P) (942,629 m²)

- Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).
 - Sosi 3040 Friområde (2964,046 m²)

5.2 Planløsning

5.2.1 Bebyggelse- og anlegg – Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF1-FBF5)

Det planlegges totalt 15 nye enkelttomter for frittliggende fritidsbebyggelse, og et større felt (FBK5) som muliggjør større fleksibilitet i form av frittliggende fritidsbebyggelse, herunder kjede- og rekkebebyggelse (vertikalt og/eller horisontaldelt) med inntil to (2) sammenhengende enheter. Alle tomtene planlegges med adkomst til ny eller etablert felles samle- og atkomstveger. Tomtene planlegges også som eiertomter, men felt FBK5 kan også seksjoneres. Alle tomtene planlegges med høy sanitærteknisk standard, og påkoples fellesløsning for vann- og avløp. Sjøppelcontainer(e) som felles avfallspost lokaliseres et eller flere steder innenfor feltet.

Feltet har hovedsakelig fått tre differensierte planbestemmelser for utnyttelsesgrad. For enkelttomtene innenfor FBK1-FBK2 muliggjøres det fritidsbebyggelse opptil 100 m² BYA, mens det på felt FBK3-FBK4 er det en redusert utnyttelsesgrad med inntil 80 m² BYA. De andre planbestemmelsene, f. eks møne- og gesimshøyde-bestemmelsene er like for disse feltene. Feltet FBK5 er avsatt med mulighet for større fleksibilitet når det gjelder fremtidige løsninger for tiltakshaver, og som kan tilfredstille ulike markedsbehov og etterspørsel når det gjelder type bebyggelse og utnyttelsesgrad. Det er satt krav om felles planlegging av dette området (felles situasjonsplan) og dette vil dermed sikre kvalitativ og helhetlig strukturering av feltet. Foruten bebyggelse og mindre interne adkomstveger vil en situasjonsplan også avklare intern grønnstruktur og eventuelle felles uteoppholdsarealer. Planbestemmelsene for dette feltet er for øvrig meget fleksible for å sikre mulighet for å oppføre varierte bygningstyper med utnyttelsesgrad inntil (%-BYA) = 40 %. Det er samtidig satt en øvre ramme på maksimalt seks (6) tillatte boenheter/fritidsboliger innenfor feltet, og med en maksimal størrelse for bygning med inntil to (2) enheter tilkople, og som størrelsesmessig ikke skal overstige bebygd areal 100 m² – BYA på terrengnivå («fotavtrykket»). Det henvises til kapittel 8 for beskrivelse av konsekvenser for planforslaget.

5.2.2 Bebyggelse- og anlegg – energianlegg (EA)

Innenfor avsatt arealformålet finnes det i dag én trafo, og med master mot vest (vist som hensynssone i kartet). Fremtidig el-løsninger innenfor feltet vil føres frem til de respektive tomtene med jordkabel, og hovedsakelig i fellesgrøfter med vann- og avløp.

5.2.3 Bebyggelse- og anlegg – vannforsyningsanlegg (VF)

Planbestemmelsene hjemler innlagt vann i alle fritidsboliger. Innenfor arealformålet kan det anlegges felles vannforsyning, fortrinnsvis som borebrønn i fjell, og etableres for alle tomtene i hyttefeltet ved behov. Borebrønn i fjell er en hygienisk og trygg forsyningsløsning, og det er normalt rimeligste alternativ. Det er for øvrig ikke markert felt for avløpsanlegg innenfor området da det skal benyttes etablert, felles avløpsanlegg utenfor planområdet for rensing av både grå- og svartvann.

5.2.4 Lekeplass (LEK)

Feltet vil fungerer som leke- og uteoppholdsarealer for både nyetablert bebyggelse innenfor planområdet, men også for de med eksisterende fritidsboliger i nærområdene. Lekeplassen er innregulert sentralt i området, og vil derfor vært enkelt tilgjengelig for alle med kort gangavstand. Området kan også tilrettelegges for god sanitærteknisk standard hvor servicebygninger med WC som ivaretar miljø og renhold på området. Det er også knyttet en rekkefølgebestemmelser til feltet som skal sikre at arealene tas i bruk innen rimelig tid. Nærmere om konsekvenser er beskrevet i kapittel 8.

5.2.5 Samferdselssanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg (KV), annen veggrunn – tekniske anlegg (ATV) og parkering (P)

Eksisterende veger er regulert med en slik bredde at de kan utbedres, både i vertikal- og horisontalkurvatur, og vil dermed tilfredstille økt trafikkbelastning for ny fritidsbebyggelse. De bratteste vegpartiene vil i gjennomsnittet ligge på ca. 1:10. Det er avsatt ulike vegbredder hvorav de minste adkomstvegene har fått en redusert bredde, inkludert regulert «annen veggrunn».

De to større parkeringsarealene vil også dekke parkeringsbehovet for gjester og tilreisende. Det er i bestemmelsene beskrevet at én av de totalt to biloppstillingsplassene per. tomt / boenhet kan plasseres på de felles parkeringsplassene ved behov.

5.2.6 Grønnstruktur – friområde

Deler av arealene omkring bebyggelse og infrastruktur er regulert til «Friområde», og inkluderer noen passasjer mellom ny og etablert fritidsbebyggelse, samt arealet direkte under høgspentråsen.

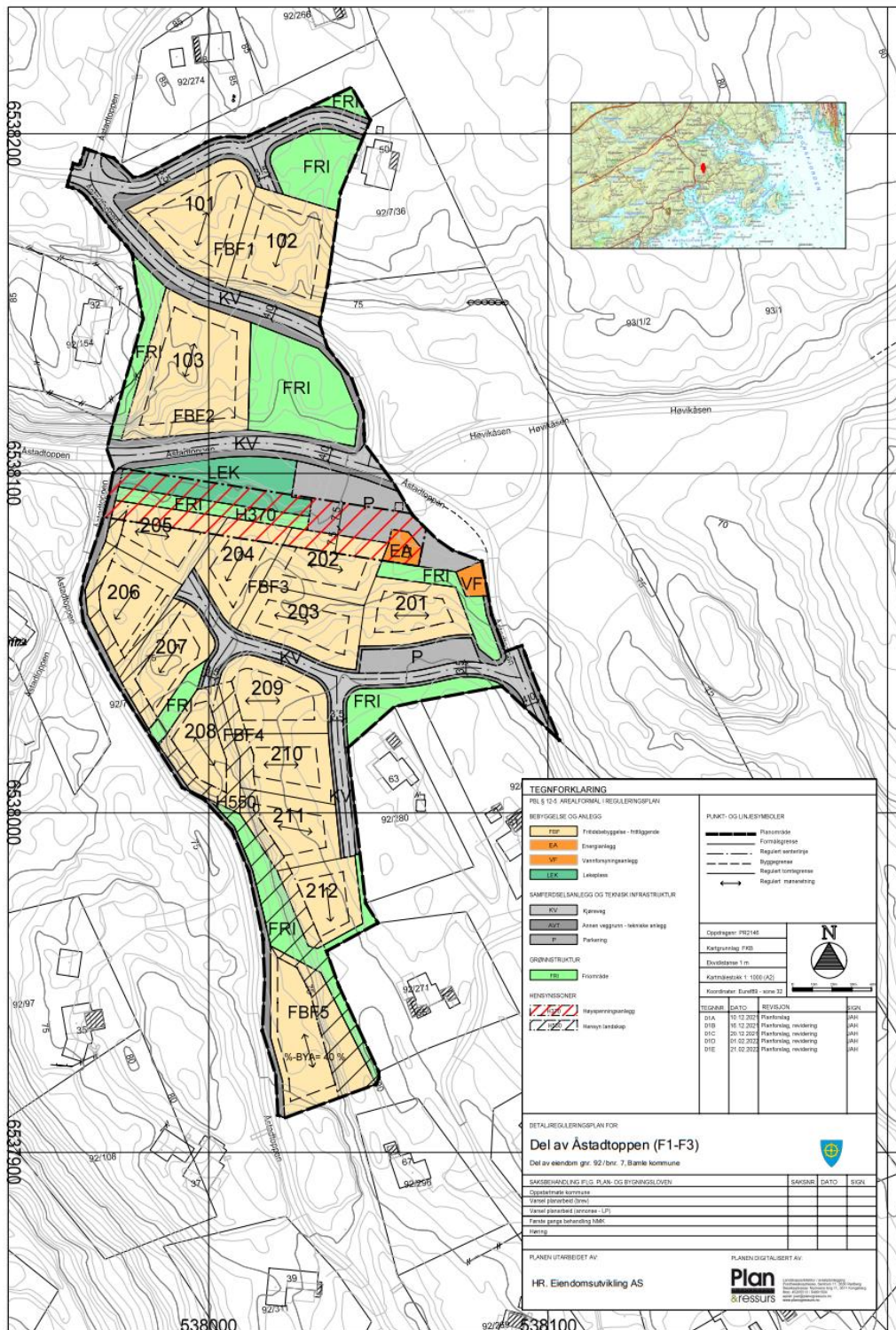
Områdene skal være allment tilgjengelig, og eksisterende stier og løyper skal ivaretas. Planbestemmelsene hjemler også at stedegen naturmark- og vegetasjon skal søkes bevart.

5.2.7 Hensynssone -H550 (hensyn landskap)

Hensynssonen inkluderer terreng som anses spesielt verdifullt for området og som skal bevares. Tiltakshaver er godt kjent i området, og hensynssonens omfang baserer seg på flere befaringer og studie av terrengformasjoner iht. kartgrunnlag. I planbestemmelse er følgende gitt;

«Innenfor hensynssonen finnes det særegne terreng- og fjellformasjoner med lokalt viktig verdi. Med unntak av vedlikehold av eksisterende vann- og avløpstrasé tillates det ingen andre inngrep innenfor hensynssonen, og naturlig landskap og naturmark som bevares.»

6. Plankart



Figur 22. Plankart.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

7.1 Metode og begrepsavklaring

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å ivareta samfunnssikkerhet, og samtidig få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (2017).

ROS-analysen bygger på det foreliggende kunnskapsgrunnlaget, f.eks. fra databaser, tidligere utredninger og kommune(del)planer, men suppleres med ny kunnskap ved behov.



Figur 24. Trinnene i ROS-analysen.

Viktige begreper

Sannsynlighet: Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffe i planområdet innenfor et visst tidsrom.

Sårbarhet: Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og ev. barrierer, og evnen til gjenopprettelse.

Konsekvens: Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområdet eller utbyggingsformålet.

Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

Barrierer: Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.

Tiltak: I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

Figur 23. Begreper som benyttes i ROS-analysen.

7.2 Beskrive planområdet og utbyggingsformålet

Beskrivelse av planområdet

Utbyggingsformål

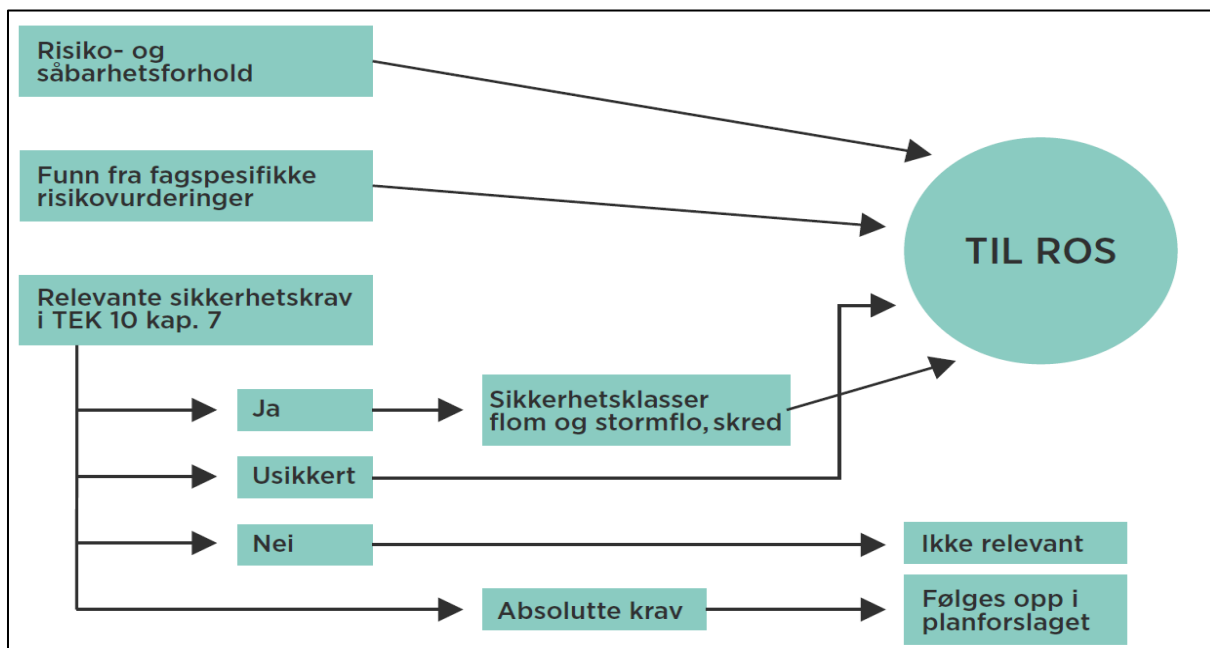
Formålet med planarbeidet er å fortette og detaljregulere et område regulert til fritidsbebyggelse. I dag ligger planområdet innenfor reguleringsplan for del av Åstadheia-Breivikstrandkilen (planid. 217). Planområdet omfatter ingen eksisterende fritidsboliger, men et par veger krysser planområdets nordlige del. Friluftsliv er samtidig ivaretatt ved god tilgjengelighet til eksisterende stier og løyper.

Foreliggende informasjon/kunnskapsgrunnlag av betydning for ROS (tilgjengelig før utarbeidelse av plan)

- Vann- og avløp
- Tilgjengelige kart i NVE atlas med blant annet aksomhetskart for flom
- Informasjon fra diverse andre databaser, blant annet artskart.no, naturbase.no, nibio.no, dsb.no, ngu.no.

7.3 Identifisere mulige uønskede hendelser

Utover å kartlegge risiko- og sårbarhetsforhold vil også en identifisering av mulig uønskede hendelser også skje ved å vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger og vurderer om sikkerhetskrav i byggt teknisk forskrift (TEK 17 kapittel 7) er relevante.



Figur 25. Identifisering av mulige uønskede hendelser skjer gjennom kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold, funn fra fagspesifikke risikovurderinger og relevante sikkerhetskrav i TEK17 kap. 7.

Planbeskrivelse

Mulig uønskede hendelser kan grupperes i «naturhendelser» og «andre uønskede hendelser». Under vises en «ikke-uttømmende» liste over ulike hendelser som gjennomgås i forbindelse med ROS-analysen (flere temaer på listen suppleres hvis dette viser seg å være relevant).

I følge veilederen anbefales det at konsekvenser for natur- og miljø (herunder landskapsvirkninger) blir vurdert gjennom andre metoder enn denne ROS-analysen. I kapittelet «virkninger av planforslaget» senere vil disse temaene tas opp særskilt. Unntakene gjelder f.eks. forurensning og utslipp fra farlig industri som kan rettes mot konsekvenstypene / kategoriene «Liv og helse», «Stabilitet» og / eller «Materielle verdier» som vist i skjema under delkapittel 2.4.)

KATEGORIER	EKSEMPLER PÅ RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD
Naturgitte forhold (inkl. ev. klimapåslag)	Sterk vind Bølger/bølgehøyde Snø/is Frost/tele/sprengkulde Nedbørmangel Store nedbørmengder Stormflo Flom i sjø/vassdrag Urban flom/overvann Havnivåstigning Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø), inkludert sekundærvirkninger Erosjon Radon Skog- og lyngbrann
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer	<ul style="list-style-type: none"> • Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart. • Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi, gass og telekommunikasjon. • Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester. • Ivaretagelse av sårbare grupper.
Næringsvirksomhet	<ul style="list-style-type: none"> • Samlokalisering i næringsområder. • Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer. • Virksomheter som håndterer farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter. • Damanlegg.
Forhold ved utbyggingsformålet	<ul style="list-style-type: none"> • Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet.
Forhold til omkringliggende områder	<ul style="list-style-type: none"> • Om det er risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet. • Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder.
Forhold som påvirker hverandre	<ul style="list-style-type: none"> • Om forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet. • Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer.

Figur 26. Kategorier og eksempler over ROS-temaer

7.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser, og identifisering av tiltak for å redusere risiko- og sårbarhet

De mulig uønskede hendelsen som er kartlagt i 7.3 vurderes her med hensyn til årsaker, eksisterende barrierer, sannsynlighet, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet. Det benyttes analyseskjema pr. uønskede hendelse.

Hendelsestyper	Kategorier	Eksempler på uønskede hendelser
Naturhendelser	Naturgitte forhold	<ul style="list-style-type: none"> • Radon • Flom (klimarelatert) • Erodering/massebevegelser (klimarelatert) • Skogbrann
Andre uønskede hendelser	Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer	<ul style="list-style-type: none"> • Teknisk infrastruktur (VA) – forurensning • Trafikkuhell • Farlig terreng • Høyspent

7.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Det gis her en detaljert beskrivelse av de uønskede hendelsene som er presentert tidligere og oppfølging gjennom planverktøy og avbøtende tiltak:

Uønskede hendelse nr. 1: Flom (klimarelatert)

Det er ikke registrert flomhendelser og/eller aktsomhetssoner for flom i databaser fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) over planområdet, og vurderingene i denne ROS-analysen er hypotetisk basert på et tenkt hendelsesforløp. Tenkte flomscenarier er i relasjon med andre temaer som ekstremvær og klimaendringer. Konsekvensene av flomsituasjoner i planområdet kan være lokale, og begrenser seg til skader på infrastruktur og bebyggelse, men ingen/lav fare for personskader og dødsfall. Overvannshåndtering i planområdet ivaretas iht. planbestemmelsene.

Uønsket hendelse nr. 2: Erodering/massebevegelser (klimarelatert)

Utglidninger av løsmasser på grunn av store/økne nedbørmengder som potensielt kan forårsake skader på infrastruktur og bebyggelse. Sannsynligheten for den uønskede hendelsen er satt lavt på tross av forventet økning av nedbør i fremtiden. Dette er fordi planområdet er kartlagt med lite/ingen løsmasser og marine avsetninger. Det vurderes at det vil være små konsekvenser knyttet til eventuelle hendelser med erodering / massebevegelser. Ved opparbeidelse av tomter og annen infrastruktur kan det bli lagt fyllmasser som kan stå i fare for å eroderes/skli ut, spesielt i tilknytning til flomveger for overvannshåndtering.

Uønsket hendelse nr. 3: Skogbrann

Uønsket hendelse er skogbrann med spredning som utgjør fare for menneskeliv, personskader, skader på infrastruktur og bebyggelse, og skader på natur og miljø. Årsaken til skogbrann kan være naturlige hendelser som lynnedslag, eller forårsaket av menneskelige handlinger som bålbrenning, etc. Sannsynligheten for at den uønskede hendelsen vil inntreffe settes som svært høy på bakgrunn av informasjon fra relevante databaser som indikerer at skogbrannfaren er middels-stor i planområdet og at det i fremtiden trolig kommer til å være flere tørkeperioder som også forsterker brannfaren. Mht. sårbarhet er planområdet beliggende tilknyttet en blindveg og som i verste fall kan bli midlertidig «separert» ved ekstreme skogbrannsituasjoner og det kan være vanskelig å komme frem for nødteater. Konsekvensene ved skogbrann, og spesielt om den blir omfattende og sprer seg, er at det kan være fare for liv og helse, og at det vil kunne medføre skader på infrastruktur, bebyggelse og natur. Avbøtende tiltak kan være å etablere nødvendig brannvann, og ha tilgjengelige brannkum / hydranter.

Uønsket hendelse nr. 4: Farlig terreng

Uønsket hendelse er fallulykker tilknyttet farlig terreng i planområdets sørlige del. Sannsynligheten er satt som middels på grunn av hvor liten del av planområdet som har denne typen terreng. I verste fall, svært avhengig omstendighetene rundt et fall, kan en person miste livet ved en fallulykke i denne typen terreng (bratt og bart fjell). Mer sannsynlig er personskader og tilknyttet barn og unge. Denne type hendelse kan med enkle tiltak hindres ved at området sikres med f.eks. gjerde, eller at området privatiseres som en del av tomtene, slik som i dette planforslaget. Hvis området skal brukes som et offentlig uteareal er det iht. TEK-17 også krav, om at farlig terreng skal sikres ved høyde-forskjeller på mer enn 0,5 m. dersom underlaget er av harde materialer (bart fjell).

Uønsket hendelse nr. 5: Trafikkuhell

Uønsket hendelse er trafikkuhell/kollisjon mellom myke trafikanter og kjøretøy og / eller mellom kjøretøy. Årsaken til slike hendelser er f.eks. utforming på veg og kryss, uoppmerksom sjåfør og/eller fotgjenger, høy fart, dårlig sikt osv. Sannsynligheten for at hendelsen inntreffer er satt til middels på grunn av at planområdet har og blir planlagt med lave fartsgrenser, og et trygt vegnett med gode siktforhold. Konsekvenser ved hendelsen kan være materielle skader, personskader og i verste fall død. Tiltak mot hendelsen er utforming av veg, kryss og avkjørsler som sikrer trafikksikkerhet og at beboere

i området bidrar til å holde hekker o.l. vedlike. Henviser til Vestfold og Telemark sin kommentar til planoppstart:

«Det må være fri sikt 6 x 120 meter i krysset ved fylkesvegen der den private veggen starter. Det må stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at dette frisiktkravet skal være innfridd innen første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest gis til nye hytter innenfor planområdet for reguleringsendringen.»

Dette ivaretas som en rekkefølgebestemmelse, men da dette området ligger utenfor planområdet er det ikke medtatt på plankartet.

Uønsket hendelse nr. 6: Teknisk infrastruktur

Uønsket hendelse er at det på grunn av lekkasjer og/eller feil prosjektering/utførelse av avløpsanlegg forekommer forurensning av drikkevann og ytre miljø. Sannsynligheten for at den uønskede hendelsen vil forekomme er satt til middels fordi moderne avløpssystem stort sett er pålitelige og sikre, men det kan allikevel skje feil ved anleggelse og drift (f. eks brudd på ledninger i fellesgrøfter etc. som kan forurense et større felt). Ny bebyggelse i planområdet skal tilkobles på det eksisterende VA-systemet i området. Tiltak for sikre at det ikke vil forekomme uønskede hendelser tilknyttet VA er god planlegging og utførelse essensielt. Nødvendig vedlikehold på nettet må gjennomføres. Konsekvensene dersom den uønskede hendelsen inntreffer er i verste fall sykdom som følge av inntak av forurenset drikkevann.

Uønsket hendelse nr. 7: Radon:

Radonkart viser at nivåene av radongass er satt som «moderat til lav». Opplysningene har ikke påvirket planforslaget i noen grad. Det er ikke satt egne planbestemmelser knyttet til dette, men det hjemles i Byggteknisk forskrift (TEK 17), hvor det står at radongass må dokumenteres ytterligere og radonsperre legges.



Figur 27. Radonkart. Kilde: NGU

I følge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU):

«kan ikke [kartet] benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak».

Uønsket hendelse nr. 8: Høyspent

Uønsket hendelse er fare for brudd og klatring på master / høyspentlinjen som kan føre til støt- / elektroshokk, fallulykker, og elektromagnetisk stråling i nærområdene. Ved brudd kan også brann være en sannsynlighet. Sannsynligheten for de to førstnevnte er middels, strålingsfaren tilknyttet høyspentlinjer er lav/svært lav. Tiltak for å hindre at det blir brudd på linjen er i hovedsak ansvarlig kraftoperatør i området sitt ansvar å rydde linjene for skog og ellers holde linjene vedlike. Tiltak for å hindre at barn og unge klatrer i mastene kan være påmonterte hindringer. Angående strålingsfare knyttet til høyspentlinjer er dette er omdiskutert tema tilknyttet mye usikkerhet blant befolkningen. En amerikansk befolkningsstudie gjennomført på 1970-tallet konkluderte med at det var en sammenheng mellom barn som bodde nær høyspentlinjer og at de utviklet barneleukemi. Ingen forskning har i ettertid kommet frem til samme konklusjon. Det er derfor usannsynlig at elektromagnetisk stråling som en utsettes for i dagliglivet utgjør noen fare. Statens Strålevern har i tillegg satt et krav at elektromagnetisk stråling ikke skal overgå 0,4 µT årsgjennomsnitt i boliger.

8. Virkninger av planforslaget

Iht. plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift for konsekvensanalyser er det vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes, men det er likevel gjennomført en vurdering av planens virkninger på miljø og samfunn, og vurdering av naturmangfoldloven.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Det er vektlagt tiltak som reduserer potensialet for at feltet får negative konsekvenser for omgivelsene. Det er satt bestemmelser om at oppføring av fritidsbebyggelse og tilhørende anlegg skal ses i hensyn til eksisterende landskap- og terreng med minimalisering av terrenginngrep, dvs. lavmælte skjæringer og fyllinger, og at ferdig planert tomt ikke skal overstige 1.0 meter over opprinnelig terrengnivå. På majoriteten av tomtene, og annen infrastruktur omkring, herunder veger, vil fyllinger og skjæringer uansett være minimale da bebyggelsen er planlagt på steder som har flere flate partier og/eller en slak helningsgrad på størstedelen av tomtene. Området har i tillegg en spredt vegetasjon som bidrar til skjerm, og det vurderes også at bebyggelsens plassering ikke vil gi silhuettvirkning og/eller negativ eksponering fra avstand. Området ligger også tilknyttet etablert hyttefelt, og nytt område vil anses som en fortetting.

De frittliggende tomtene innenfor feltene FBF1-FBF3 har, som tidligere beskrevet, varierende utnyttelsesgrad. Tiltakshaver har hatt ønske om noen større tomter (FBF1-FBF2) hvor også fritidsboligene kan anlegges opp mot 100 m² - BYA. Sett i forhold til topografi, tomtene størrelse og innbyrdes avstand, så vurder planlegger at maksimalt 100 m² - BYA ikke vil gi negativ landskapsopplevelse. Resten av de frittliggende tomtene har en øvre begrensning på 80 m² - BYA, og som er tilsvarende for de omkringliggende hytteområdene. Bebyggelsen på disse feltene skal også oppføres i én etasje, og det er like bestemmelser for både gesims- og mønehøyde. Da tiltakshaver ønsker varierte bygningstyper velkommen i feltet, både bebyggelse i form av flate, - skrån-, pulttak, så vurderer planlegger at dette kan gi et mer dynamisk uttrykk og samtidig hindre monotoni og homogenitet.

Totalt antall fritidsboliger innenfor felt FBK4 er satt til seks (6) hvorav inntil to (2) enheter kan koples sammen med et totalt «fotavtrykk» på maksimalt 100 m² – BYA. Dette vil i såfall samsvare med størrelsen på feltene FBK1-FBK2, selv om det på FBK4 kan tillates bebyggelse med to etasjer, og dermed en økende gesims- og mønehøyde. Topografisk vurderer planlegger at dette området tåler en høyere gesims- og mønehøyde da arealet ligger på en lavere høydekote og bebyggelsen vil derfor ha en noe mer «lavmælt» plassering. Planforslaget legger opp til varierende løsninger innenfor felt FBK4, og grunnet denne fleksibiliteten er det derfor satt et øvre tak på antall fritidsboliger, størrelse for hver

hovedbygning, og samtidig en maksimal utnyttelse av feltet på bebygd areal (%-BYA) = 40 %. Uavhengig av hvilken tomteutnyttelse som velges er det rom for at bebyggelsen tilpasses landskapet. F.eks. vil seks (6) frittliggende, mindre fritidsbebyggelse på ca. 50 m² – BYA kunne integreres godt på delfeltet som en «tunløsning», samtidig som naturmark og utomhusarealer kan bevares omkring. Velges det derimot sammenhengende fritidsboliger med inntil to (2) enheter sammenkoplet vil resultatet f.eks. bli tre (3) bygninger med fotavtrykk på maksimalt 100 m² – BYA.

For å forhindre unødig sår i terrenget er det også gitt en bestemmelse som sikrer at minimum ¼ av det private tomtearealet skal forbli urørt naturmark og terreng, og hvor kun lett skjøtsel tillates. Det er også satt bestemmelser som bidrar til at arealene mellom tilgrensede tomter og mot friområder (det som omfattes av byggegrenser) også skal bevares som naturmark og terreng. Det er også avsatt en egen hensynssone, H550 for «hensyn landskap», som gir båndlegging av spesielt viktig terreng i området.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

8.2.1 Naturmangfoldloven

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet (§8-12), og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Naturmangfoldlovens § 8. Kunnskapsgrunnlaget.

I følge NML § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I denne planen er kunnskapsgrunnlaget benyttet, og det er ikke funnet opplysninger i databaser om naturverdier og biologisk mangfold, herunder arter som er rød- og fremmedartlisten innenfor planområdet.

Naturmangfoldlovens § 9. Føre-var-prinsippet.

Under planleggingen er det tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at bebyggelse skal ta hensyn til terreng og omgivelser og at terrengbearbeidelse

skal utføres så skånsomt som mulig. Det vises også her til bestemmelsene om at minst ¼ av det private tomtearealet skal ligge urørt, samtidig som areal mellom avgrensede tomter og mot friområder også skal forbli naturmark med opprinnelig terreng. Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som potensielt kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5). Planforslaget berører ikke vann- eller våtmarksområder.

Naturmangfoldlovens § 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning.

Det er fortsatt større områder med uberørte friluftsarealer i tilknytning til feltet (utenfor planområdet). Det vurderes at den planlagte utbyggingen ikke vil være forringende på habitater for arter, og eventuelle potensielle habitater for truede eller nær truede arter som ikke er registrert i databaser, men som i prinsippet kan eksistere. Tiltaket vurderes heller ikke å ha vesentlig negativ virkning på økosystemet, og samlet belastning av utbyggingen vurderes å være akseptabel, og på samme skale som nærliggende hytteområder. Planlegger mener også at dette er en tilstrekkelig undersøkelse for at den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6 er overholdt.

Naturmangfoldlovens § 11. Kostandene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Ifølge NML § 11 skal «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.» Dette overholdes ved at tiltakshaver selv dekker kostnadene forbundet med bl.a. undersøkelser vedrørende VA og biologisk mangfold.

Naturmangfoldlovens § 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvde og skadeomfanget anses å være lite.

8.2.2 Vannmiljø- og våtmarksområder

Planforslaget berører ikke vannmiljø og/eller våtmarksområder.

8.3 Virkninger på landbruksinteresser; jord- og skogbruk

Planforslaget kommer ikke i konflikt med jord- og landbruksområder, inkludert beitemark. Generelt er det svært lite produktiv vegetasjon som må fjernes ved etablering av nytt felt. Da vegetasjon er verdsatt som «impediment barskog, blandingskog av lav bonitet og åpen fastmark» er derfor de totale konsekvensene på skogbruk ikke ansett som noe negative.

8.4 Virkninger på trafikkforhold

Da det var et krav fra offentlig myndighet om at det skulle dokumenteres at det eksisterende krysset ved Valleveien (utenfor planområdet) skulle ha tilfredsstillende frisikt, så er dette er medtatt i planen. Krysset har i dag tilfredsstillende frisikt, men det er uansett knyttet en rekkefølgebestemmelse. Eksisterende hovedadkomst frem til planområdet benyttes i fremtiden, men som tidligere beskrevet planlegges det et nytt internt nett med adkomstveger for å betjene de nye tomtene. Planlegger vurderer at planen fremmer oversiktlige og trygge trafikkløsninger slik området er strukturert med både tomter og vegger.

Det interne vegnettet tilknyttet de ulike delområdene vil kunne anlegges som små adkomstveger med lav trafikkbelastning, og er spesielt godt egnet for barn og unges lekeområder. Eksisterende vegnett har også kapasitet for å ta imot økt belastning, og planlegger vurderer at virkningene på eksisterende trafikksituasjon ikke vil bli negativt berørt av tiltaket.

8.5 Virkninger på barn og unges interesser

Nærområdene ved Åstadtoppen innbyr til friluftsliv og rekreasjon, og er et perfekt utgangspunkt for familieturen ved sjøen. Både sommer og vinter er det gode muligheter for nærturer. Planlegger anser dette spesielt positivt i forhold til barn og unges oppvekstvilkår, f.eks. enten at familien eier fritidsboligen selv eller bekjente som bidrar til at barn og unge kan være med på hyttetur og oppleve naturområdene i nærheten.

Planen hensyntar også barn og unge ved at det etablert et felles lekeareal, og tilknyttet en rekkefølgebestemmelse tilknyttet felt som sier følgende:

«Når det er gitt midlertidig brukstillatelse eller brukstillatelse for inntil 10 boenheter innenfor hele planområdet skal det utarbeides leke- og uteoppholdsareal innenfor felt «LEK».»

Utenfor planområdet østre grense er det planlagt et friområde som vil være et naturlig oppholdssted for barn og unge som oppholder seg på Åstadtoppen. For øvrig vil også feltet inneholde gode utomhusarealer mellom bebyggelsen på de private tomtene. Som tidligere beskrevet vil også vegløsninger på de interne feltene bli preget av liten trafikk, og derfor trygge lekeområder for barn og unge. I tilknytning til felt «FBF4» kan det også planlegges fellesfunksjoner i form av utearealer som kan være til glede for barn- og unge.

8.6 Virkninger på daglig bruk av området og friluftsjntresser

Planforslag vil ikke hindre tilgjengelighet og/eller berøre interne stier i området, og det er derfor vurdert at det ikke vil være noen barriereeffekt eller brytninger med viktige forbindelseslinjer. Som beskrevet i kapittel 8.5 vil nærheten til friluftsområdene bidra positivt på den daglige bruken av nærområdet. Planområdets beliggenhet nær kartlagt sykkelrute og DNT-turstier er attraktivt for mange og vil være med på å fremme en aktiv og helsebringende livsstil for personer som oppholder seg på Åstadtoppen.

8.7 Virkninger på kulturmiljø, kulturlandskap og kulturminner

Planen kommer ikke i konflikt med kulturmiljø og kulturminner.

8.8 Virkninger mot samordnet areal- og transportplan

Lokalisering av området er i tråd med kommuneplan, og overordnede føringer og nasjonale retningslinjer, herunder samordnet areal- og transportplan.

8.9 Virkninger på kommunaløkonomi

Tiltaket vil kunne berøre kommunal økonomi med hensyn til økt bruksfrekvens av kommunale tjenester, eventuelt eiendomsskatt, og gebyrer i forbindelse med byggesak og fradeling av eiendom etc.

8.10 Virkninger på klima

Tilreisende vil hovedsakelig betjene området med sin privatbil, og i så måte er ikke dette feltet ulikt andre tilsvarende områder i Norge. Trenden med utvikling av biler viser imidlertid at elektriske og hybridmodeller har økt betydelig i popularitet de siste årene, en trend som sannsynligvis vil øke betraktelig i fremtiden, noe som bidrar til lavere lokale utslipp.

Selv om fritidsboligene planlegges med høgstandard løsninger legger planbestemmelsene allikevel opp til at det tillates alternative energiløsninger som f.eks. at deler av strømforsyningen oppnås ved f.eks. solcellenergi. Dessuten kan man supplere med andre miljøvennlige oppvarmingskilder som f.eks. varmepumper. Planen anses å tilfredstille FNs bærekraftmål.

REV01C 15.06.2022

Espen Hagen / Joar-André Halling