



**Bamble
kommune**

FORSLAGSSTILLERS FORENKLET PLANBESKRIVELSE

Mal fra Lier kommune, oppdatert: 26.04.2022

Forslagsstillers planbeskrivelse **ENDRING AV** **3813 121- REGULERINGSPLAN FOR** **RØNNINGEN (DEL AV) OG DEL AV TVETEN**



FIG 1: Forslagsstillers eget foto av dagens situasjon etter oppgraderinger.

PlanID 383

Utarbeidet av:

Forslagsstiller: Trond Johansen

Konsulent: Arkitektkontoret Hauger AS

Dato: 29.03.2023

Sist revidert: 28.06.2023

Innholdsfortegnelse

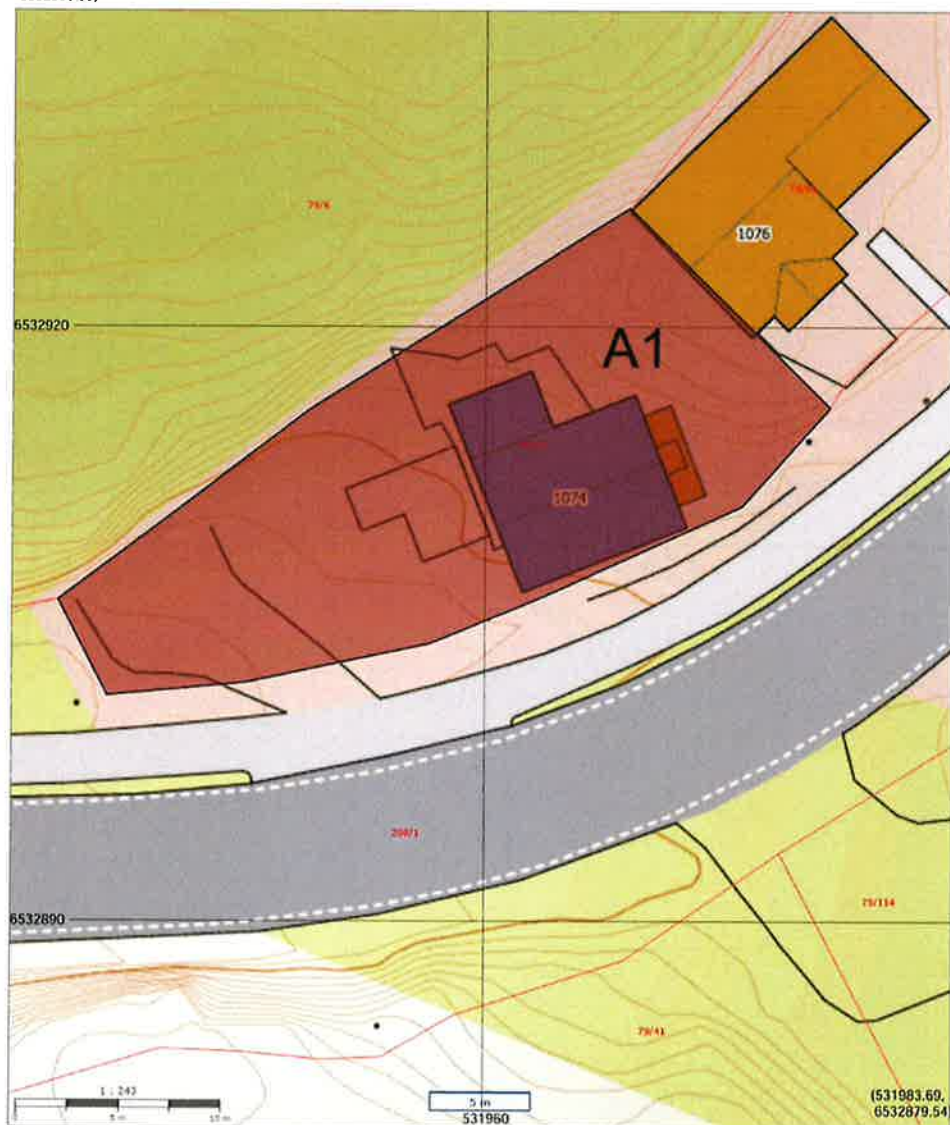
1.	FORENKLET ILLUSTRASJON.....	4
1.1	Skisse – eksisterende situasjon	4
1.2	Skisse – mulig fremtidig situasjon	5
2.	SAMMENDRAG.....	6
3.	BAKGRUNN.....	6
3.1	Hensikten med planen	6
3.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	6
3.3	Forhistorie og tidligere vedtak i saken	7
3.4	Utbyggingsavtale.....	8
4.	PLANPROSESSEN.....	9
4.1	Medvirkning og framdrift.....	9
4.1.1	Medvirkning	9
4.1.2	Varsel om oppstart.....	9
4.2	Innkommne merknader til varsel om oppstart	10
4.2.1	Liste over merknader.....	10
4.2.2	Sammendrag av merknadene	10
5.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	13
5.1	Overordnede planer (gjeldende).....	13
5.2	Reguleringsplaner (gjeldende).....	14
5.3	Tilgrensende planer (gjeldende).....	15
5.4	Pågående planarbeid i nærområdet	15
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)	16
6.1	Beliggenhet og avgrensning	16
6.1.1	Beliggenhet.....	16
6.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	17
6.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
6.3	Stedets karakter	21
6.3.1	Struktur og estetikk/byform	21
6.3.2	Eksisterende bebyggelse	22
6.4	Landskap	22
6.4.1	Topografi og landskap	22
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	22
6.6	Naturverdier	23
6.7	Friluftsliv	23
6.8	Landbruk og jordressurser.....	23
6.9	Trafikkforhold	24
6.9.1	Kjøreadkomst	24
6.9.2	Trafikkmengde	24
6.9.3	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	24
6.10	Kollektivtilbud	24
6.11	Barn og unges interesser	24
6.12	Universell tilgjengelighet	25
6.13	Teknisk infrastruktur.....	25
6.13.1	Vann og avløp	25
6.13.2	Ledninger	25
6.13.3	Trafo.....	25
6.13.4	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	25
6.14	Grunnforhold.....	25
6.14.1	Stabilitetsforhold	25
6.14.2	Rasfare.....	25
6.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	26
6.16	Støy	26
7.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	27
7.1	Planlagt arealbruk.....	27
7.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	27
7.2.1	Bebyggelse og anlegg	27
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming	27
7.3.1	Bebyggelsens høyde og plassering	27

7.3.2	Grad av utnyttning	28
7.3.3	Boliger	28
7.4	Boligmiljø/bokvalitet	28
7.5	Trafikk og mobilitet	30
7.5.1	Parkering	30
7.5.2	Tilknytning til infrastruktur	30
7.5.3	Kjøreadkomst	30
7.6	Planlagte offentlige anlegg	31
7.7	Universell utforming	31
7.8	Friluftsliv og uteoppholdsareal	31
7.9	Overflatevann, vann- og avløp	33
7.10	Teknisk infrastruktur	33
7.10.1	Renovasjon	33
7.10.2	Elektrisitet	33
7.11	ROS	33
7.11.1	Sammendrag av ROS-analysen	33
7.11.2	Forslag til løsninger og avbøtende tiltak	33
7.12	Rekkefølgebestemmelser	34
8.	KONSEKVENsutREDNING	34
8.1	Krav om konsekvensutredning?	34
9.	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	35
9.1	Overordnede planer og mål	35
9.2	Landskap	35
9.3	Stedets karakter	35
9.4	Kulturminner og kulturmiljø	35
9.5	Trafikk	35
9.6	Barn og unges interesser	36
9.7	Risiko- og sårbarhet (ROS)	36
9.7.1	Grunnforhold	36
9.7.2	Støy	36
9.7.3	ROS-analyse	36
9.8	Teknisk infrastruktur	36
10.	FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE	37
10.1	Oppsummering og avbøtende tiltak	37
11.	FOTO	38

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

(531936.09,
6532936.93)



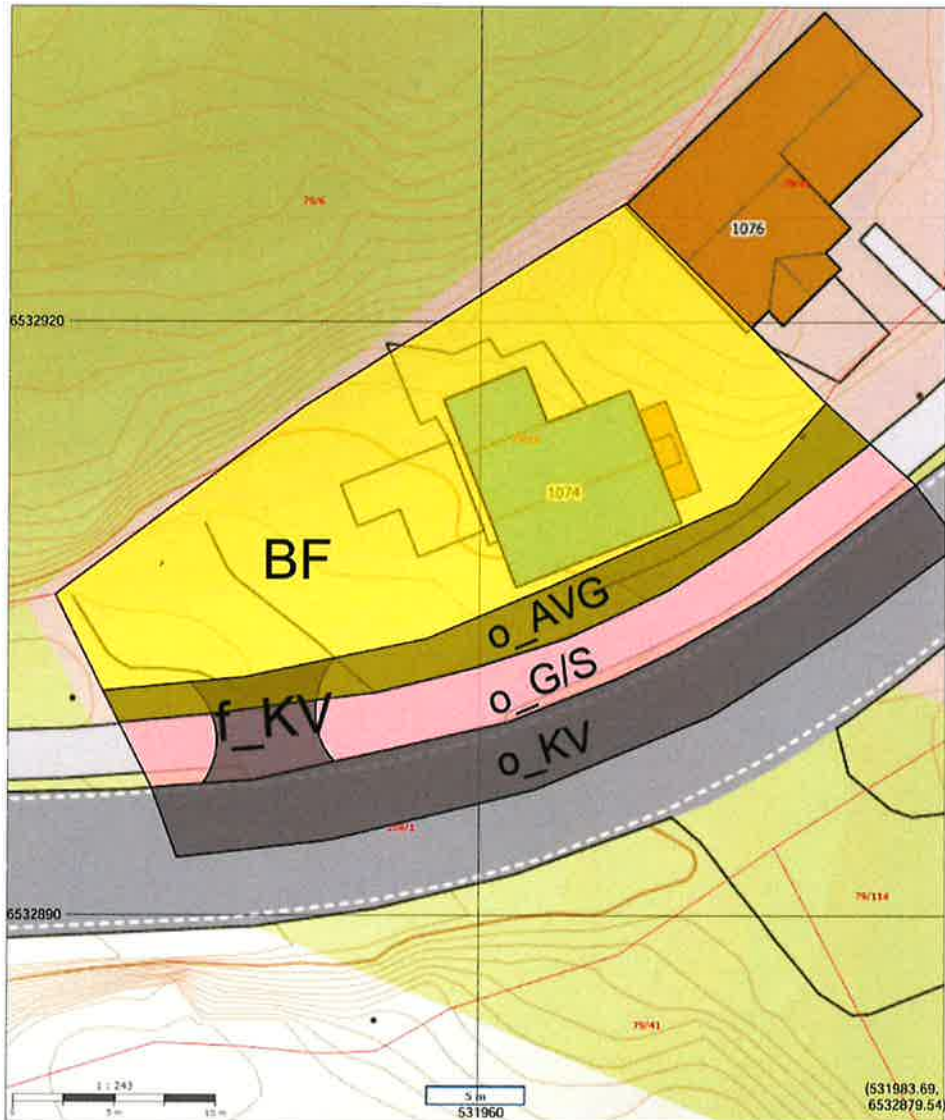
	Kartutsnitt	

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

FIG 2: Dagens situasjon. Kart med eksisterende arealformål: Allmennyttig formål

1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon

(531936.09,
6532935.93)



Det tas forbehold om evl. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

FIG 3: Ny situasjon. Kart med nytt arealformål: Bolig. Ny avkjørsel med frisikt regulert inn, samt gang- og sykkelvei, annet grøntareal og kjørevei. Situasjonen er ellers uendret.

2. SAMMENDRAG

På vegne av forslagsstiller er det utarbeidet en endring av reguleringsplan 3813 121 – Rønningen (del av) og del av Tveten, ikrafttredelsesdato: 28.08.1997.

Eiendommen er allerede ferdig utbygd, og ved godkjent reguleringsplan søkes det om bruksendring for godkjent bedehus til boligformål: enebolig.

Bygningen står i dag tom, og med en bruksendring vil man kunne gjenbruke bygningskroppen til et nytt og mer passende formål.

Avkjørselen med tilhørende frisikt sikres i plankartet, og gang- og sykkelvei, annet grøntareal og offentlig kjørevei frem til senterlinje tas med i planavgrensningen.

Planbeskrivelsen med dokumenter viser hvordan uttalelser som har kommet inn er ivaretatt og vi ber om at kommunestyret delegerer myndighetene til å vedta endringen etter Pbl §12-14 da endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

3. BAKGRUNN

3.1 Hensikten med planen

Valleveien 1074, GBNR 79/18 er regulert til 170: Allmennyttig formål.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til 1160: Offentlig eller privat tjenesteyting.

Forslagsstiller ønsker å endre formålet til: Boligformål i eksisterende reguleringsplan. Endringen av reguleringsplanen vil åpne for en bruksendring av eksisterende bygg fra bedehus til boligformål. Eiendommen nordøst er regulert til bolig og med dette blir det en fin sammenheng mellom de to eiendommene som ligger i umiddelbar nærhet av hverandre.

3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Trond Johansen
Øvre Storgate 105, 3018 Drammen

Plankonsulet er Arkitektkontoret Hauger AS v/ Lina Mee Krokene Stensen
Torgeir Vraas plass 6, 3044 Drammen
Org.nr.: 916 256 035

Arkitektkontoret Hauger AS har følgende godkjenninger:

- Ansvarlig søker (For alle typer tiltak), Tiltaksklasse 2, Sentral godkjenning
- Prosjekterende (Arkitektur), Tiltaksklasse 2, Sentral godkjenning

Arkitektkontoret Hauger har en rekke erfaringer fra tidligere reguleringsprosjekter som blant annet Detaljregulering for Liebakk i tidligere Nedre Eiker kommune, og reguleringsplan for Sanatorieveien 46 i Drammen kommune.

Arkitektkontoret Hauger har gjennomført og er i en prosess med en mindre endring av reguleringsplan av Skjæret, felt Bs1 i Lier kommune. Detaljregulering Holsfjord Panorama i Lier kommune ble enstemmig sluttbehandlet 20.06.2023 i kommunestyret. Planen omfatter 20 nye boenheter.

3.3 Forhistorie og tidligere vedtak i saken

Valleveien 1074 var tidligere eid av Valle pinsemenighet og ble oppført i årsskiftet 1948/49, med noe oppgradering og utvidelse i 1993. Kjøkken og WC lå i lukket system knyttet til forsamlingshuset. Huset var uisolert. Behovet og bruken av lokalet har etter år 2000 blitt stadig mindre, og de siste 10 til 15 årene har det stått tomt og vært ubenyttet. Eierne henvendte seg i 2013 til forslagsstiller om kjøp av eiendommen.

Bygget har etter dette blitt vesentlig oppgradert og renovert i h.h.t. dagens tekniske krav. Takkonstruksjonen er forsterket og fornyet. Bygget er nå isolert i vegger og tak etter dagens standarder. Dører og vinduer ivaretar alle formelle tekniske krav. Vann og avløp er knyttet til kommunalt VA. Ventilasjon er ivaretatt. Det er også 3 markerte rømningsveier etablert som sikrer enkel evakuering. WC og bad samt kjøkken er renovert og fornyet og tilfredsstillende dagens krav. Vann er lagt rør i rør og hele det elektriske anlegget er skiftet og oppgradert. Tiltakshaver har påkostet eiendommen ca. 2 mill. kr. til tross for at verdien av den gamle eiendomsmassen ble taksert til kr 185.000.- i 2013 som også var kjøpesummen.

I forbindelse med rullering av kommuneplanen i 2014 sendte forslagsstiller inn en forespørsel om å endre arealformålet til eiendommen til fritidsbebyggelse. Ved sluttbehandlingen ble endringen av arealformålet tatt ut og det ble anbefalt å sende inn en byggesøknad for å få godkjent bruksendringen.

I juni 2015 ble det derfor innsendt en søknad om bruksendring fra privat forsamlingslokale til fritidsbolig. Da kom det en merknad fra Statens Vegvesen om bekymring for mye ut/innkjøring fra p-plassen. SVV viste i samtaler til at det var fjellknausen nær huset som stengte mest for utsikten mot g/s-vegen. Samtidig uttalte SVV seg om at en begrenset bruk av p-plassen ved fritidshus eller bolig var å foretrekke fremfor et forsamlingshus med større behov for p-plasser og mer ut/innkjøring i fylkesvegen.

Søknaden ble avslått av Teknisk utvalg i kommunen. Begrunnelsen av avslaget i saksframlegget var at tomta var smal og lite egnet, samt feil informasjon om at alle tomtene i nabolaget var regulert til bolig. Avslaget ble påklagd og saken ble videre behandlet av fylkesmannen.

Fylkesmannen var prinsipielt uenig i at kommunen gav dispensasjoner i reguleringer og ville ikke omgjøre avslaget, men mente at endringen var best egnet vurdert gjennom en reguleringsprosess.

Tekniske hovedutvalg behandlet forslaget til avslag og den påfølgende klagesaken og begge gangene pekte politisk nivå på at de heller vil imøtese en søknad om **bolig** fremfor fritidsbolig.

I forbindelse med behandlingen av klagesaken fra Statsforvalteren i Teknisk utvalg ble avslaget tatt til følge, men det ble gjort et enstemmig tillegg i vedtaket etter forslag fra Jon Pieter Flølo: «eller bolig». Vedtaket sier at kommunen er positiv til en søknad om utbedringer av eiendommen for ivaretagelsen av denne om det søkes innenfor vedtatt brukstillatelse «**eller bolig**»

3.4 Utbyggingsavtale

Det er ikke satt i gang noen forhandlinger om utbyggingsavtaler, og det er ingen planer om å inngå en utbyggingsavtale.

Da området er ferdig utbygd vil det ikke være noe behov for noe utbyggingsavtale. Teknisk- og grønn infrastruktur er allerede etablert da det er oppført et bedehus som kun skal bruksendres til boligformål: Enebolig.

Eiendommen har allerede i dag en etablert atkomst fra fylkesveien. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Valleveien.

På grunn av trafikksituasjonen, beliggenheten og tomtens utforming vil enebolig være en fornuftig typologi og bruk med tanke på videre utnyttelse av eiendommen.

Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket herunder infrastruktur er allerede etablert (vann- og avløp).

Flytting av avkjørsel gjøres etter avtale med øvrige myndigheter.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Medvirkning og framdrift

4.1.1 Medvirkning

Da dette kun er en endring av eksisterende reguleringsplan som kun berører egen eiendom, er det ikke blitt avholdt noen offentlige eller åpne møter. Hensynet til medvirkning ble godt nok ivare tatt ved varsling av oppstart og ved kunngjøring av planen i lokal avis. Sårbare grupperinger inklusive barn- og unge ivaretas gjennom planens bestemmelser.

4.1.2 Varsel om oppstart

Varsel om planoppstart ble kunngjort 25.06.2021 i Varden. Det ble også sendt ut varsler til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister. Frist for uttalelser var 01.09.2021.

FORENKLET ENDRING AV REGULERINGS- PLAN MED PLAN ID 121, RØNNINGEN (DEL AV) OG DEL AV TVETEN. GBNR. 79/18 VALLEVEIEN 1074 I BAMBLE KOMMUNE.



På vegne av eier av gbnr. 79/18 Trond Johansen varslas det i henhold til Plan- og bygningslovens §12-8 om oppstart av arbeid med en forenklet endring av reguleringsplan med plan-id 121, Rønningen (del av) og Tveten. Del er området A1 som ønskes endret til boligformål B5. A1 er et lite område på 0,4 daa. A1 er avsatt til «Allmenntilgitt formål». Bebyggelsen ble benyttet som menighetshus, men har stått tomt i lang tid. Trond Johansen kjøpte eiendommen i elendig forfall og han har nå satt den i stand etter dagens standard. Ferdigstilt ble gitt i 2018. Johansen forsøkte å få godkjent bebyggelsen til formål fritids-bebyggelse, men dette ble avslått og henvist til en eventuell omregulering. Det er dette som nå iverksettes, og området A1 skal endres til boligformål B5. Det vil bli redegjort for adkomst og trafikksituasjonen, og det vil også bli utarbeidet en rapport som redegjør for mulig rasfare.

Merknader til det igangsatte planarbeidet kan rettes til: ARKITEKTORET HAUGER AS v/Arne Andreas Hauger og kan nås på telefon 97087358, eller e-post: arne.hauger@arkitekthauger.no med kopi til postmottak@bamble.kommune.no.

Sakens dokumenter kan sees på Bamble kommune sine hjemmesider under: www.bamble.kommune.no/statusplaner

Frist: **01.09.2021**. Alle merknader vil følge saken til politisk behandling.

arkitektkontoret **HAUGER** as

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

4.2.1 Liste over merknader

1	Vestfold og Telemark Fylkeskommune	26.08.2021
2	Statens vegvesen	01.09.2021
3	Stasforvalteren i Vestfold og Telemark	01.09.2021
4	Valle Velforening	30.08.2021

4.2.2 Sammendrag av merknadene

1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Det bes om at frisikt sikres i avkjørsel og at manøvrering skal skje på egen eiendom. Det må fastslås i reguleringsbestemmelsene at manøvrering og vending skal skje på egen eiendom, samt at frisikt skal være ferdig etablert innen det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til at saken behandles som en endring, men at kravene som fremføres med hensyn til samferdsel må innarbeides.

Vestfold og Telemarks fylkeskommune kom med en komplettering til tidligere uttalelse der de bekreftet i en e-post 28.01.2022 samt 06.03.2023 at de etter en befarings på stedet ser at det blir vanskelig å oppnå stort bedre frisikt enn det som er tilfellet i dag. Det bes om at atkomsten opparbeides/plasseres så langt mot syd som mulig og vinkelrett mot gang- og sykkelvegen.

Kommentarer til uttalelse fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Da endringen i reguleringsplanen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder ber vi om at saken behandles etter pbl § 12-14. Det vil i planbeskrivelsen redegjøres for dette forholdet nærmere.

Den reviderte uttalelsen tas til følge og atkomsten justeres slik at den opparbeides så langt syd som mulig og vinkelrett mot gang- og sykkelveg, samtidig som at det skal være mulig å snu på egen grunn. Da man ikke klarer å oppnå frisikt tas ikke frisikt med på plankartet.

2. Statens vegvesen

Ingen kommentarer til det mottatte planforslaget.

Kommentarer til uttalelse fra Statens vegvesen

Ingen uttalelse å kommentere eller å hensynta.

3. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

I varselet er begrepet «forenklet endring» brukt. Det er likevel, i samme varsel, vist til Plan- og bygningslovens §12-8. Det innebærer vanlig behandling av endringen. Vi legger til grunn vanlig behandling, slik at kommunens vurdering kommer fram i høring.

Vi minner om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at de ved offentlig ettersyn skal foreligge planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkning, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Etter samme lov § 4-3 skal alle planer ha en ROS analyse. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen med hensynssone. Det skal videre fastsettes reguleringsbestemmelser som er nødvendig for å avverge skade og tap.

I denne saken er en skredvurdering av en fagperson nødvendig. Det må være en kvalifisert vurdering, også med tanke på sikkerhetsklassen i henhold til TEK17. I tillegg anbefaler vi at risikoen for mye trafikanter utredes, siden adkomsten krysser gang- og sykkelfelt.

Kommentarer til uttalelse Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Da endringen i reguleringsplanen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder ber vi om at saken behandles etter pbl § 12-14. Det vil i planbeskrivelsen redegjøres for dette forholdet nærmere.

Det skal utarbeides en planbeskrivelse i tråd med bygningslovens § 4-2.

Det er blitt utarbeidet en ROS analyse i tråd med § 4-3. Denne konkluderer med at det er kun registrert én hendelse med uakseptabel risiko, skred. Hendelsen utløses ikke som følge av bruksendring av planområdet, men for å kunne ferdes sikkert på området må forholdet utbedres. Tiltak går ut på å renske/sikre en stenblokk i fjellsiden bak huset på planområdet. Utover dette vurderes det ikke å være fare for uønskede hendelser som ikke ivaretas gjennom vanlig prosjektering og byggeprosess.

Ved behov vil det videre fastsettes reguleringsbestemmelser som er nødvendige for å avverge skade og tap.

Det er blitt foretatt en skredvurdering. Rapporten fra Skred AS datert 10.22.2021 konkluderer med følgende: *«Alle skredtyper i bratt terreng er vurdert i henhold til krav for sikkerhetsklasse S2. Vår totalvurdering er at den årlige sannsynligheten for skader fra skred i kartleggingsområdet er høyere enn 1/1000 for et mindre område på tomten. Faresonen påvirker ikke boligen som det ønskes bruksendring på. Faresonen vil også enkelt kunne fjernes ved rensk eller sikring. Tiltak som faller i sikkerhetsklasse S1 og S2, og som ikke berører faresonen kan oppføres/utføres uten ytterligere tiltak mot skred.»*

Innspillet er tatt til følge.

4. Valle Velforening

Vi har mottatt varsel om at det gamle Sion bygget på Valle ønsker å omreguleres til bolig. Dette er vi sterkt imot, da foreningen ser at det vil bli brukt som hytte slik som på nabo eiendommen.

Det vil også skape presedens på andre bygninger som f.eks. låver, ut-hus, anneks osv. i nevnte område.

Ser også på varselet at landbruks sjefen ikke har mottatt varsel om saken.

For å gjøre om et bygg som gamle Sion til bolig, kreves det ansvarlig søker med ansvarsrett for alle fag, på samme måte som ved nybygg. Komplette tegninger og oppfylling av tekniske krav som Tek 17.

Kommentarer til uttalelse Valle Velforening

Intensjonen bak reguleringsendringen er å få bruksendret bygget til bolig. Ved godkjent bruksendring vil boligen benyttes i tråd med gitt tillatelse med boligformål.

På lik linje med vårt tiltak må eventuelle bruksendringer i samme område vurderes selvstendig i en egen byggesak og opp mot arealformål.

Oppstart av reguleringsplanen er varslet i henhold til varslingsliste gitt fra kommunen.

Selve bruksendringen må behandles i en egen byggesak etter at reguleringsendringen er gjennomført.

Den innkomne merknaden ansees som ikke er relevant for planarbeidet.

5. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

5.1 Overordnede planer (gjeldende)



Det tas forbehold om evtl. feil/mengler i kartgrunnlaget i forbindelse med prosjektering/antloggsarbeid må aktuelle feil/feilstens i kommunen kontaktes

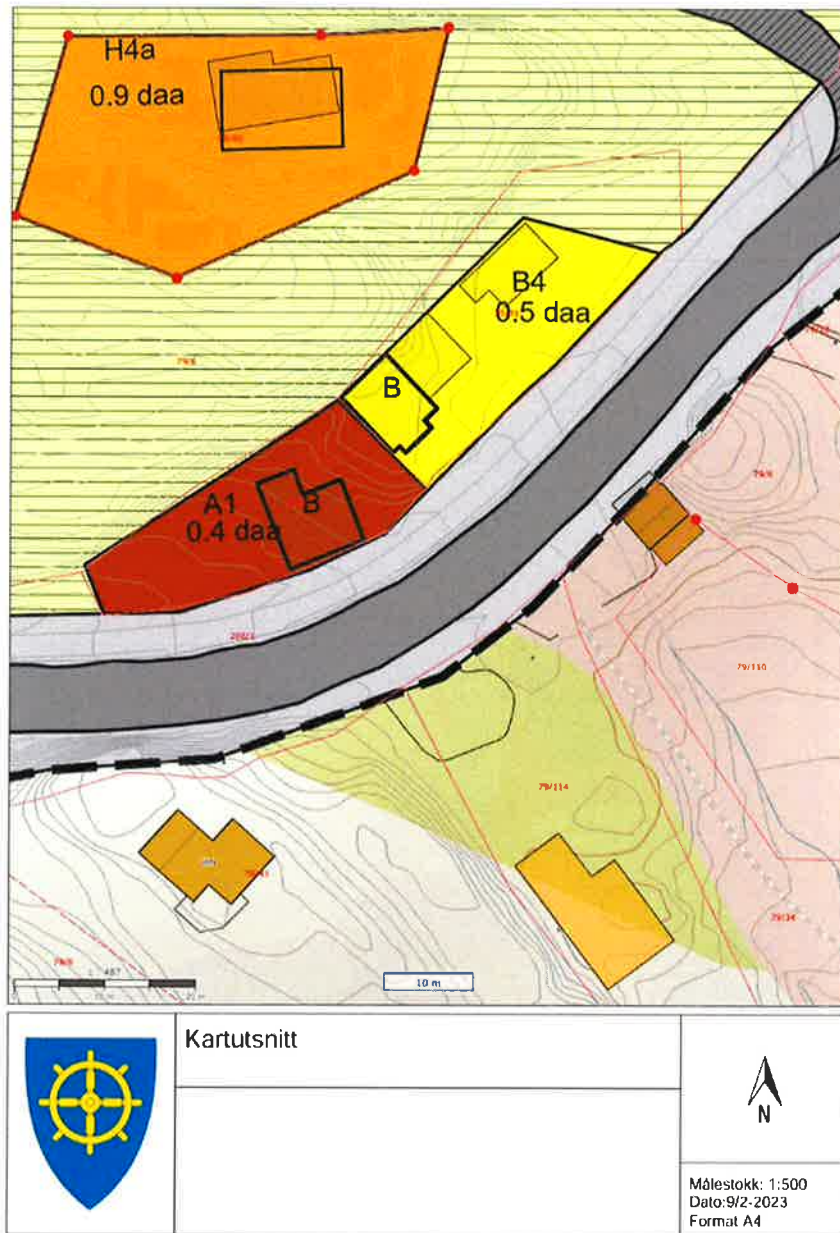
FIG 4: Kommuneplanens arealdel

Dagens forhold:

Gjeldende kommuneplan for Bamble kommune: Kommuneplanens arealdel Rullering 2020-2025, revidert etter kommunestyrets vedtak 15.12.22.

Planområdet er markert som 1160: Offentlig eller privat tjenesteyting
Ønsket formål er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

5.2 Reguleringsplaner (gjeldende)

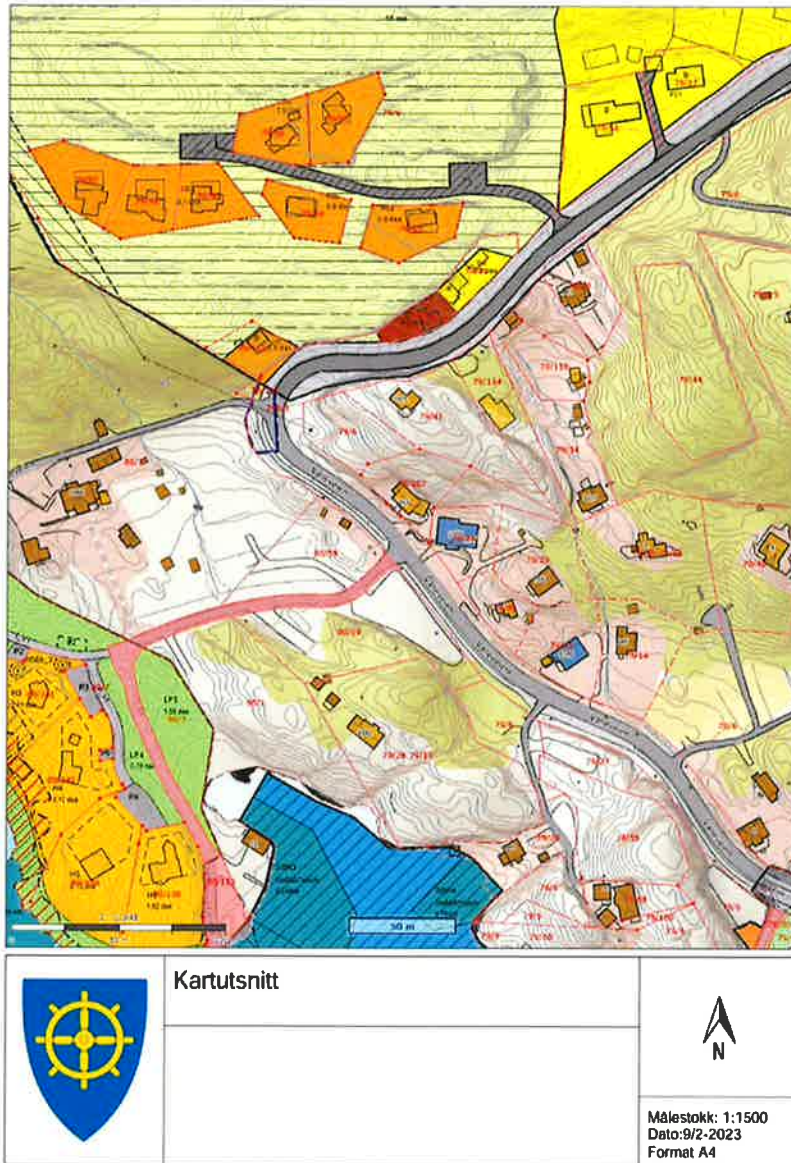


Del tas forbeholdt om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/ansøgsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

FIG 5: Gjeldende reguleringsplan

Endringen av reguleringsplanen berører reguleringsplanen:
Rønningen (del av) og del av Tveten, Ikrafttredelsesdato 28.08.1997
Området har formål:
170: Allmennyttig formål.
319: Annen veigrunn
310: Kjørvevei

5.3 Tilgrensende planer (gjeldende)



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjekteringsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes

FIG 6: Oversikt kart over reguleringsplaner i nærområdet.

Det foreligger ingen andre områdereguleringer, detaljreguleringer eller bebyggelsesplaner som endret plan vil grense mot eller tilpasse seg til.

5.4 Pågående planarbeid i nærområdet

Det foreligger ingen pågående planarbeider i nærområdet.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)

6.1 Beliggenhet og avgrensning

6.1.1 Beliggenhet



FIG 7: Satellittbilde av Bamble kommune, Valle er markert med hvit sirkel.

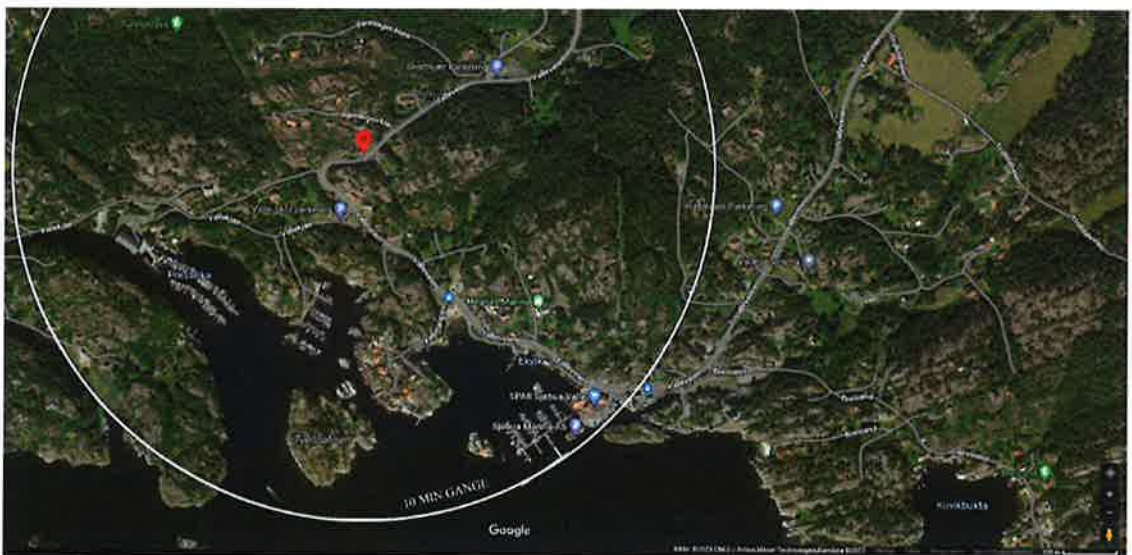


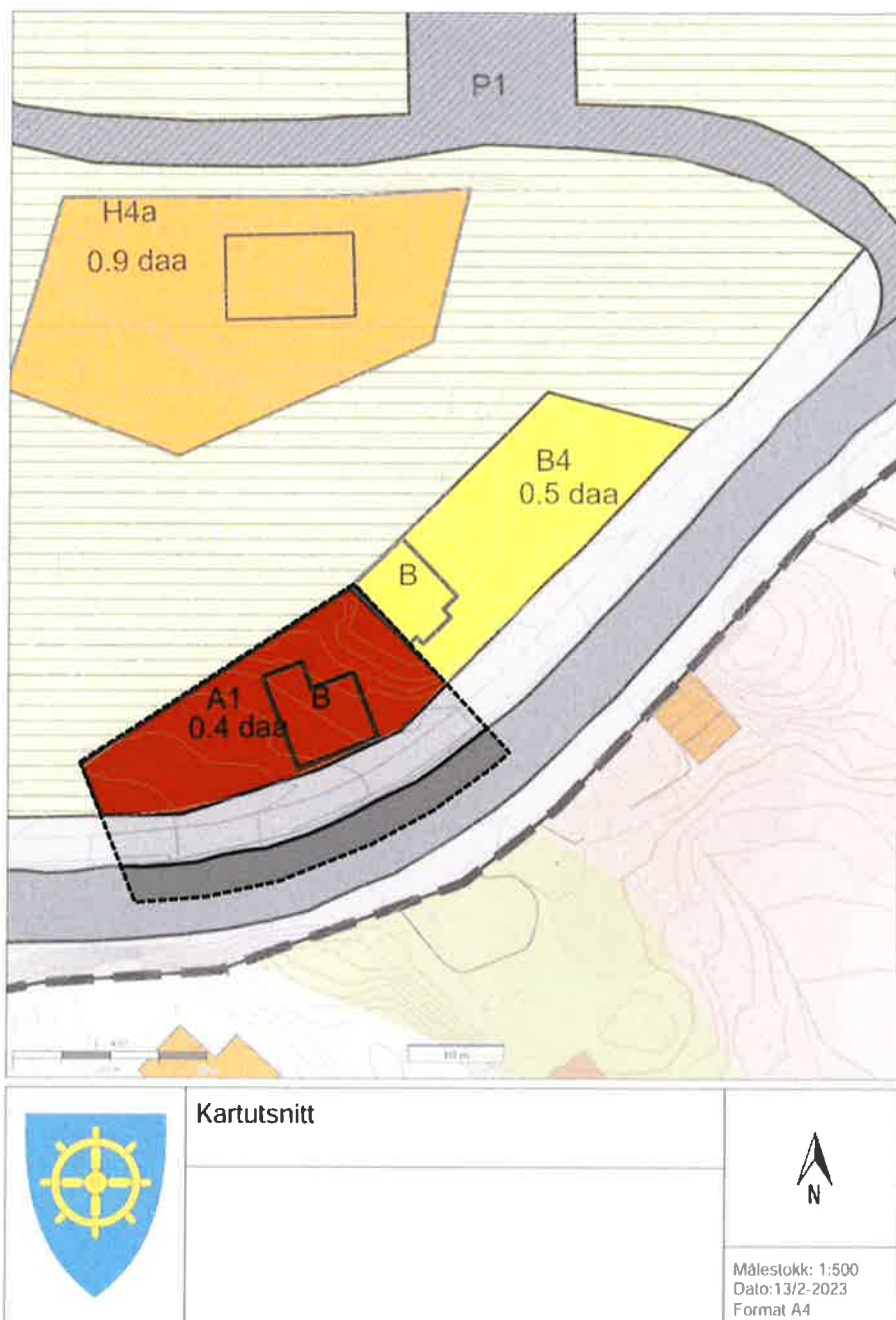
FIG 8: Flyfoto som viser nærområdet.

6.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet



FIG 9: Flyfoto med ny planavgrensning.

Da formålet med planendringen er å få bruksendret bedehuset til bolig må formålet på eiendommen først omreguleres. Eiendommens størrelse og utforming med dagens bebyggelse vil fungere godt til boligbebyggelse.



Det løy forbeholdt om evt. feilmarginer i kartutvalget. I forbindelse med prosjektering/ansøqsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes
FIG 10: Kart som viser ny avgrensning til planområdet.

Nytt planområdet består av eiendommen Valleveien 1074 på ca. 0,4 daa, samt gang- og sykkelvei og deler av kjøreveien. Planområdet har et samlet areal på ca.0,8 daa. Valleveien 1074 har atkomst via Valleveien som er fylkesvei FV 3360.

Planområdet er avgrenset av regulert formål «Friluftsområde (på land)» mot nord og vest og «bolig» mot øst i samme plan *Rønningen (del av) og del av Tveten*. Mot sør innlemmes gang- og sykkelveien i planavgrensningen, samt kjørevei frem til senterlinje som i dag er avsatt til formål «annen veigrunn» og «kjørevei». Planen avgrenses ellers av fylkesveien mot sør.

Det ble ved varsel om oppstart lagt inn et mye større areal i kommunens kartportal, enn det som ble varslet i kunngjøringsannonse:



FIG 11 a: Gjeldende kommuneplan med for omfattende planområde i kommunens kartportal.



FIG 11 b: Gjeldende reguleringsplan med for omfattende planområde i kommunens kartportal.

Vi ber om at planområdets størrelse samspiller bedre med omfanget og hensikten bak planendringen, og at det derfor reduseres til vist ønsket planområde som tar med seg område A1 samt gang- og sykkelvei og deler av fylkesveien rett sør fra A1. Vi kan ikke se at noen andre arealer eller forhold vil bli nevneverdig berørt av at dette arealet får et nytt formål, og vi ser derfor ikke behovet ved å ta med et større planområde.

Området som kommunen har bedt oss om å ta med inneholder flere andre arealformål som vi ikke har noen intensjon om å endre på, og som vi heller ikke kan se bli vesentlige berørte av ønsket endring. Eksisterende bebyggelse og infrastruktur beholdes, og atkomst forbedres. Omkringliggende bebyggelse og arealer blir ikke berørte av disse tiltakene. Vi kan ikke se at LNF-områdene blir påvirket av ønsket planendring da de på grunn av topografien er atskilt med 10-17 høydemeter fra planområdet. Vi kan ikke se at avkjørselen opp til hytteområdet er relevant for ønsket planendring da vi ikke tilfører noe ny trafikk i denne avkjørselen eller langs hovedveien. På grunn av avstand og typologi vil ikke bruksendret bygg være synlig fra krysset til hyttefeltet. Kommunen har videre bedt om at også krysset til Valleveien tas med og det er henvist til kommuneplanens arealdel. Denne avkjørselen er ikke regulert i gjeldende reguleringsplan, og vi kan ikke se hvordan ønsket formål vil påvirke denne avkjørselen på noe som helst måte. Hensynssonen på kommuneplanens arealdel vil heller ikke ha noe påvirkning på ønsket endring av plan da den ikke ligger over vår eiendom.

Endringen av formålet fra forsamlingslokale til bolig vil medføre en reduksjon av bruken til området. Det vil være mindre ferdsel på området og en mer jevnlig bruk. Dette medfører et mer forutsigbart trafikkbilde.

På grunn av planens formål, og med tanke på tiltakets mindre omfang og minimale konsekvenser ber vi om at planområdets størrelse reflekterer dette og at foreslått planavgrensning tas til følge.

Eiendommene som blir berørt av planområdet er:

GBNR	Adresse	Hjemmelshaver:
79/18	Valleveien 1074	Trond Johansen
208/1	Eiendommen har flere adresser	Bamble kommune

6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bygningen brukes ikke aktivt i dag til allmenntilgjengelig formål og tjener derfor ingen formål. Eiendommen på øst-siden er regulert til bolig og benyttes som enebolig. Mot nord grenser eiendommen mot arealer avsatt til LNF-formål og regulerte hytteeiendommer. Her er terrenget svært kupert med fjellknauser som avgrenser eiendommen mot de bakenforliggende områdene. Mot sør grenser planområdet mot annen veigrunn/kjørevei.

Naboeiendommen vil bli positivt berørt av planforslaget da arealformålet endres. Det nye formålet vil legge opp til mindre ferdsel og aktivitet på Valleveien 1074 som følge av planforslaget da bruken endres fra forsamlingslokale til bolig.

Da det blir mindre trafikk ut og inn fra Valleveien 1074 vil dette være positivt for eksisterende gang- og sykkelvei og for Valleveien. Avkjørselen til Valleveien 1074 blir regulert inn. Det er etablert en gang- og sykkelvei langs Valleveien som tas med i planavgrensningen og det avsettes på eget arealformål. Dette arealet har i dag arealformål «Annen veigrunn». Valleveien er i dag regulert til «Kjørevei» og formålet videreføres.

6.3 Stedets karakter

6.3.1 Struktur og estetikk/byform

Området er preget av svært spredt bebyggelse som separeres med vegetasjon og steinformasjoner som skaper et variert terreng med store høydeforskjeller,



FIG 12 a: Skråfoto fra kommunen sin kartportal sett mot nord



FIG 12 b: Skråfoto fra kommunen sin kartportal sett mot øst



FIG 12 c: Skråfoto fra kommunen sin kartportal sett mot sør



FIG 12 d: Skråfoto fra kommunen sin kartportal sett mot vest

6.3.2 Eksisterende bebyggelse

Det meste av bebyggelsen er tilsynelatende oppført med 1-2 etasjer og saltak. Møneretningen og orienteringen varierer. Byggene er tilsynelatende oppført med trekledning. De fleste byggene er sammensatte av flere volum.

6.4 Landskap

6.4.1 Topografi og landskap

Eiendommen ligger ca. 25 moh., i en sørvendt side, hvor bakenforliggende bergskrent strekker seg opptil ca. 35 moh. Ovenfor bergskrenten er terrenget lett terrasserende, med små hyller og mindre sva, opp til ca. 50 moh.

Området er preget av typisk kystvegetasjon med lyng og spredt vegetasjon og blandingskog som vokser i enkelte av berghyllene.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø som blir påvirket av planendringen.

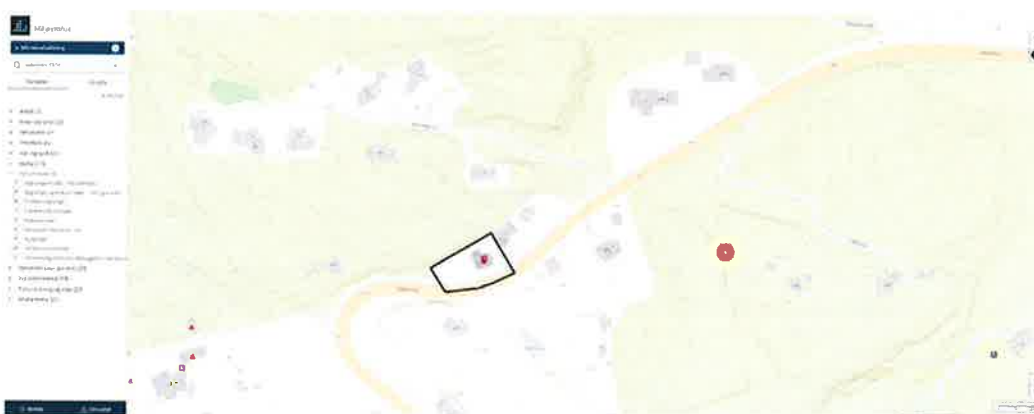


FIG 13: Kart fra miljøstatus som viser kulturminner.

6.6 Naturverdier

Det er ingen naturverdier på planområdet.

6.7 Friluftsliv

Planområdet i seg selv har ingen rekreasjonsverdi.

Nord-vest for planområdet er det muligheter for skogsturer, mens sør for eiendommen ligger flere båthavner, strender og kyststi.

6.8 Landbruk og jordressurser

Planområdet grenser til LNF-områder mot nord og mot vest. Arealene her er markert med grått i NIBIO sitt gårdskart og beskrives som «annet markslag». Det kupert terrenget og synlige fjellet validerer at det ikke er noen mulighet for dyrka mark her og heller ikke noen landbruksinteresser som påvirker vårt planområde.



FIG 14: Kart fra Nibto som viser dyrkbar mark.

6.9 Trafikkforhold

6.9.1 Kjøreadkomst

Eiendommen har avkjørsel fra Valleveien som er en fylkesvei.



FIG 15: Google streetview som viser dagens atkomstsituasjon.

Autovernet er senket ved innkjørselen til Valleveien 1074. Kravene til frisikt fra fylkesvei er ikke oppfylt. Innkjørselen krysser en ikke regulert gang- og sykkelvei over annen veggrunn. Fartsgrensen på fylkesveien er 50 km/t.

6.9.2 Trafikkmengde

ÅDT for Valleveien er 2000.

6.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelvei langs Valleveien ned mot vannet, og opp til Skottkjær parkering.

6.10 Kollektivtilbud

461 – Rønholt- Valle-Helle har to ruter, og kjører kun hverdager. Vallebakken Kjerra er nærmeste busstopp og ligger ca. 270 meter unna planområdet.

6.11 Barn og unges interesser

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, skal barn og unges interesser sikres og hensyntas. Planområdet skal legge til rette for rekreasjon og lek. Barn og unge skal ha et godt oppvekstmiljø der de føler trygghet og som byr på fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Arealene og anlegg som skal brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærområdet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Innenfor planområdet vil barn og unge ha mulighet for gode uteoppholdsarealer med nærhet til variert natur, gode lekearealer og lett atkomst til andre arealer via gang- og sykkelvei.

6.12 Universell tilgjengelighet

På grunn av planområdets utforming og terreng var planområdet i utgangspunktet ikke tilgjengelig for de som har funksjonsnedsettelse. Som en del av oppgradering av eiendommen som tiltakshaver utførte i forbindelse med søknad om bruksendring ble også uteoppholdsarealene på baksiden av boligene oppgraderte og det ble lagt en plattform som sikret bruk av arealene på en trygg og god måte også for de som har funksjonsnedsettelse.



FIG 16: Forslagsstillers egne bilder som viser hvordan bakhagen så ut før og Imens plattform ble lagt.

6.13 Teknisk infrastruktur

6.13.1 Vann og avløp

Planområdet er i dag tilkoblet offentlig vann- og avløp.

6.13.2 Ledninger

Det ligger ingen ledninger innenfor planområdet, eller med hensynsone som vil påvirke planområdet.

6.13.3 Trafo

Det finnes ingen trafo på planområdet.

6.13.4 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det finnes energiforsyning i form av strøm. Det finnes ingen andre alternativ energikilder eller fjernvarme på planområdet.

6.14 Grunnforhold

6.14.1 Stabilitetsforhold

Da eiendommen består av fjell er stabilitetsforholdene gode.

6.14.2 Rasfare

Den årlige sannsynligheten for skader fra skred for planområdet er høyere enn 1/1000 for et mindre område på tomten. Faresonen påvirker ikke boligen som det ønskes bruksendring på. Faresonen kan fjernes ved rensk eller sikring av stenblokken.

6.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er vurdert at planområdet har lav risiko for naturgitt forhold som sterk vind, snø/is, frost, nedbørsmangel, store nedbørsmengder, erosjon og radon.

Eiendommen ligger ikke innenfor NVE eller kommunen sin aktsomhetszone/hensynssone for skred, men bak planområdet er det bratt terreng, over 30 grader.

Iht. til rapport utarbeidet av Skred AS, datert 22.10.2021, er den årlige sannsynligheten for skred i kartleggingsområdet høyere enn 1/1000 for et mindre område på tomten. Faresonen på virker ikke boligen som det ønskes bruksendring på. Faresonen vil også enkelt kunne fjernes ved rensk eller sikring. Tiltak som faller i sikkerhetsklasse S1 og S2 i TEK17, og som ikke berører faresonen, kan oppføres/utføres uten ytterligere tiltak mot skred.

6.16 Støy



FIG 17: Støykart fra Statens Vegvesen.

Støykart fra Statens Vegvesen viser at planområdet ligger i gul støysone.

7. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

7.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål

Området skal reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5. nr. 1)

- Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)(1111)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5. nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Gang/-sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn-grøntareal (2019)

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor bebyggelse og anlegg tillates det bruksendring til enebolig med tilhørende parkering. Snuareal løses på egen grunn. I tråd med uttalelsen fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune flyttes atkomsten så langt sør som mulig.

7.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur reguleres eksisterende gang- og sykkelvei. Arealene mellom gang- og sykkelvei, og eiendommen reguleres til annen veggrunn-grøntareal. Offentlig kjørevei (Valleveien) reguleres inn frem til senterlinje vei slik som dagens situasjon er. Privat kjørevei (avkjørsel) reguleres inn med tilhørende frisisiktslinjer.

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

7.3.1 Bebyggelsens høyde og plassering

Eksisterende bebyggelse skal beholdes. Høyde og plassering blir derfor uendret. Parkering og snuhammer må etableres på egen grunn. Omriss av eksisterende bygg er å betrakte som byggegrense.

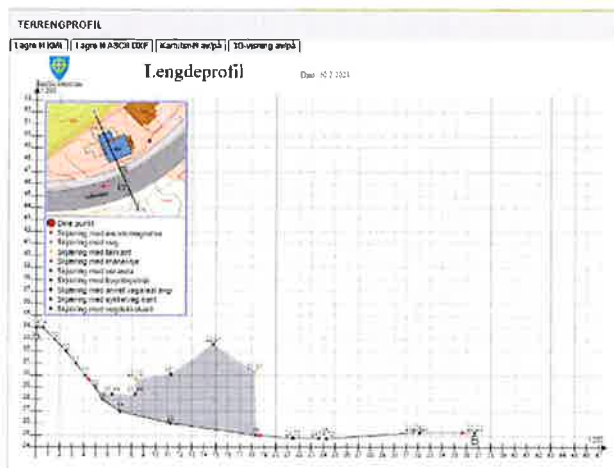


FIG 18: Lengdeprofil av eksisterende av eksisterende bebyggelse på planområdet.

Bygget har en høyde på ca. 5,31 m fra terreng til gesims og ca. 7,61 m fra terreng til møne. Bygget er inndelt i en lav underetasje og en hovedetasje.

7.3.2 Grad av utnyttning

Eiendommen har et areal på totalt: 441,5 m².

Dagens situasjon med bebygd areal: 74,8 m².

Parkering for 2 biler for enebolig: 15 m² per parkeringsplass = 30 m².

Totalt bebygd areal: 110,8 m²

Dagens utnyttelsesgrad til boligeiendommen er: 23,7 %-BYA.

Dette er innenfor de 25%-BYA som dagens reguleringsplan tillater for boligområder.

Utnyttelsesgraden fra eksisterende reguleringsplan for boligområder videreføres.

7.3.3 Boliger

Det tillates én boenhet på planområdet.

7.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planendringen legger opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.

Med tanke på trafikk og parkering er ikke eiendommen egnet som et forsamlingslokale.

Bebyggelsen har i nyere tid blitt oppusset med tanke på bruksendringen.



FIG 19 a: Foto før oppussing.



FIG 19 b: Foto etter oppussing.

Familien har lagt ned store ressurser og tid i å oppgradere eiendommen. Bygget er nå transformert til dagens standard og samspiller godt med sine bygde og naturlige omgivelser. Fasaden har fått et stort løft, og familiens hengivenhet til hagearbeid er et svært positivt gode for næromgivelsene og allmennheten som ferdes på gang- og sykkelveien og er en forskjønnelse av omgivelsene.



FIG 20 a: Google maps 2010



FIG 20 a: Google maps 2022

7.5 Trafikk og mobilitet

7.5.1 Parkering

Kravet til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel, og det avsettes derfor 2 biloppstillingsplasser.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk
Bolig (individuell parkering)	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0

Krav til sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger.
Åpen parkering medregnes med et areal på 15 m².

7.5.2 Tilknytning til infrastruktur

Planen endrer ikke eksisterende tilknytning til infrastruktur.

7.5.3 Kjøreadkomst

Atkomst flyttes så langt sør som mulig, samtidig for at det tilrettelegges for to biloppstillingsplasser og snuhammer på egen grunn. Dette i tråd med Fylkeskommunen sin uttalelse 28.01.2022. I forbindelse med flytting av atkomsten må muligens autovernet justeres i henhold til flyttet atkomst.

Da formålet endres fra allmenntilgjengelig formål til bolig vil trafikken til og fra eiendommen reduseres og bli mer forutsigbar.

Avkjørselen reguleres inn med eget arealformål og tilhørende frisisiktslinjer. Frisikten er ikke i tråd med kravene, men viser den maksimale frisikten det er mulig å oppnå på eiendommen. Vestfold og Telemarks fylkeskommune bekreftet i en e-post 28.01.2022 etter en befaring at frisikten som den er aksepteres. Frisiktssonen sikres med tilhørende bestemmelser vedrørende sikthindrende vegetasjon og gjenstander der det ikke er tillatt at disse rager mer enn 50 cm over terrenget.

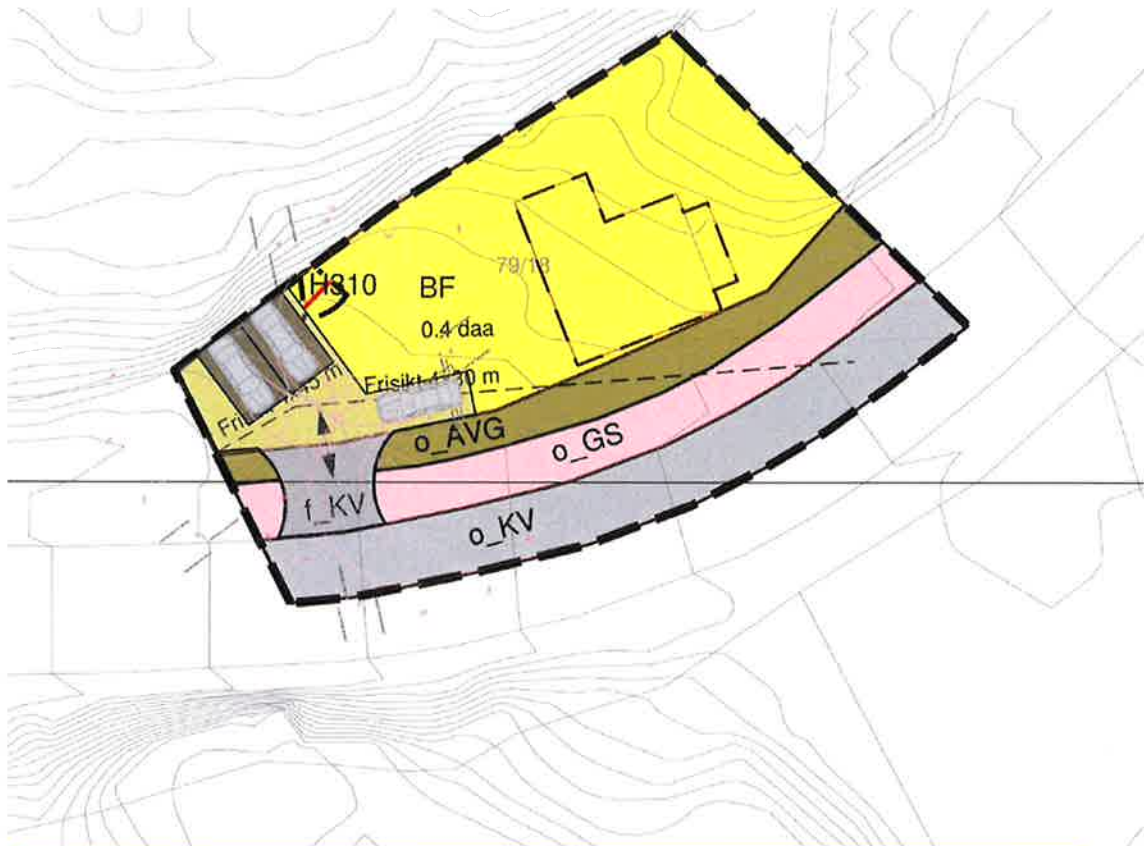


FIG 21: Kart som viser snuhammer og avkjørsel med frisiktslinjer til fylkesvei. Faste biloppstillingsplasser er vist som mørkegrå rektangler (3m x 5 m), samt en snuhammer som er innenfor frisiktsonen, men som kun brukes ved inn/utkjøring og vil ikke være til hinder for frisikt.

7.6 Planlagte offentlige anlegg

Som følge av planen vil det ikke være nødvendig med noen offentlige anlegg.

7.7 Universell utforming

Kravet om tilgjengelighet må sees i sammenheng med kravet om trinnfri atkomst til bygning med boenhet ref. § 8-5. Der terrenget ikke legger til rette for trinnfri atkomst til bygningen vil det heller ikke stilles krav om tilgjengelig boenhet på planområdet.

Universell utforming er ikke relevant for bebyggelsen innenfor planområdet.

7.8 Friluftsliv og uteoppholdsareal

Planområdet skal etterstrebe og imøtekomme kommuneplanens arealdels bestemmelser vedrørende krav til uteoppholdsareal. Da dette er en bebygd eiendom vil dette sette noen begrensninger for hva som er mulig å oppnå. Det fremgår likevel av planarbeidet at dette skal være mulig å oppnå.

Med vist utomhusplan er det mulig å oppnå skjermet uteoppholdsareal på 59,4 m². Det er videre mulig å oppnå sammenhengende uteoppholdsarealer på 90,3 m² (7,0 m x 9,0 m). Totalt vil eiendommen ha et uteoppholdsareal på: 177,9 m². Kravet på 125 m² per boenhet etter kommuneplanens arealdel er oppfylt.

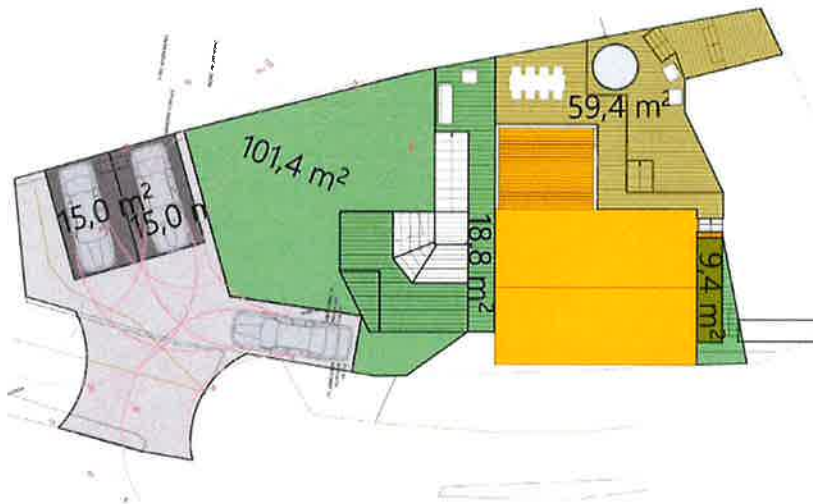


FIG 22: Utomhusplan som viser ny avkjørsel, biloppstillingsplasser, samt uteoppholdsarealer.



FIG 23: Forslagsstillerens eget bilde som viser opparbeidet utearealer på baksiden av bygget.

7.9 Overflatevann, vann- og avløp

Håndtering av overvann løses lokalt til terreng og forblir uendret fra eksisterende situasjon.

7.10 Teknisk infrastruktur

7.10.1 Renovasjon

Bedehuset var bygd med en menighetssal med plass til 60 personer. Renovasjonen knyttet til nytt formål: bolig må ansees som en reduksjon fra dagens formål.

7.10.2 Elektrisitet

I forbindelse med oppussingen ble det etablert en el-bil lader i forbindelse med parkeringen. Bygget har er tilkoblet elektrisk forsyning.

7.11 ROS

7.11.1 Sammendrag av ROS-analysen

Konsekvens Sannsynlighet	Ubetydelig (1)	Mindre alvorlig (2)	Alvorlig (3)	Meget alvorlig (4)	Katastrofalt (5)
Meget sannsynlig (4)					
Sannsynlig (3)			9		
Mindre sannsynlig (2)		11			
Lite sannsynlig (1)	1,3,4,5,6,22, 23,30		24,29		

Hendelser plassert i grønne ruter i risikomatriksen har akseptabel risiko. For hendelser i gule ruter, må kostnad vurderes opp mot effekt. Hendelse 9, Skred, har uakseptabel risiko. Utover hendelse 9 vurderes det ikke å være fare for uønskede hendelser som ikke ivaretas gjennom vanlig prosjektering og byggeprosess.

7.11.2 Forslag til løsninger og avbøtende tiltak

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIGE OPPFØLGINGSPÅRÅMMEPLANER/REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tiltak:	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:
Radon - Utbygger skal gjøre nødvendige tiltak i henhold til gjeldende lovverk for å beskytte mot radon.	Det anbefales å inkludere dette i rekkefølgebestemmelser.
Gang- og sykkelvei - Avkjørsel fra planområdet går over en gang- og sykkelvei. Dette må spesielt hensyntas i byggeperiode.	Punktet inkluderes i SHA plan.
Skred – Følge tiltak som beskrevet i rapport fra Skred AS, 22.10.2021, kapittel 4.6: renske/sikre fjellblokk i fjellsiden bak bygning på planområdet.	Det anbefales å inkludere tiltak i rekkefølgebestemmelser.

Radon: Tiltak mot radon er sikret tilstrekkelig gjennom byggeforskriftene, og det legges derfor ikke inn i rekkefølgebestemmelsene.

Gang- og sykkelvei: Anbefalingen hensyntas.

Skred: Anbefalingen hensyntas.

7.12 Rekkefølgebestemmelser

Før IG for bruksendring må SHA plan foreligge med tanke på avkjørsel.

Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis for bruksendringen, må avkjørselen med snuplass og biloppstillingsplasser være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonskart.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bruksendring til bolig skal sikring av hensynssonen være ivarettatt.

8. KONSEKVENsutREDNING

8.1 Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert iht. plan- og bygningslovens §4-1 Planprogram og tilhørende §10 i «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR-2017-06-21-854).

Planarbeidet er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da eksisterende bygningsmasse og infrastruktur skal gjenbrukes. Planområdet er relativt lite på kun 0,8 daa totalt.

Eksisterende bygg på planområdet beholdes, mens bokvalitetene forbedres. Kommuneplanens arealdel er grunnlag for utarbeiding av reguleringsplanen, og reguleringsplanen vil derfor i hovedsak samsvare med kommuneplanens arealdel. Bygningenes fotavtrykk, plassering på området samt høyden forblir uendret, og det blir ikke lagt beslag på nye arealer, dyrka mark eller andre ressurser. Det produseres ikke noe avfallsproduksjon eller utslipp i forbindelse med tiltak og det er liten/ingen risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Det legges opp til parkering i tråd med kommuneplanens arealdel, og den trafikale situasjonen forbedres da det blir mindre trafikk ut og inn av selve avkjørselen, mulighet til å snu på egen grunn, og flytting av avkjørsel lenger sør, justert perpendikulær med gang- og sykkelveien.

På planområdet som skal reguleres er det ikke registrert viktige naturområder, truede arter eller naturtyper innenfor eiendommen. Planområdet er heller ikke registrert som viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø (kilde: miljøstatus.no). Det er derfor ikke avdekket at tiltaket vil medføre eller komme i konflikt med verneområder, truede arter eller naturtyper, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale bestemmelser, større omdisponering av områder avsatt til LNFR formål, økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskrevet, konsekvenser for befolkningens helse, vesentlig forurensning eller klimagassutslipp eller risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfare som ras, skred eller flom.

Vi mener med dette at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at den ikke faller inn under Pbl. §4-1. Det vil derfor ikke være behov for et planprogram eller en konsekvensutredning.

9. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget er i konflikt med kommuneplanens arealdel som er avsatt til Formål 1160: Offentlig eller privat tjenesteyting.

I kommuneplanen er Valle lagt frem som et ønsket lokalsenter. På Valle er det avsatt store arealer til spredt boligbebyggelse i LNF område, LNF område, hytter og noen arealer til boliger. Ved å få omregulert arealet til bolig vil man få etablert en enebolig samtidig som at man skjermer viktige LNF arealer for videre utbygging.

9.2 Landskap

Da det er en eksisterende bygning på planområdet som skal bruksendres i tråd med nytt arealformål, vil ikke landskapet, topografien, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi, fjernvirkning eller lysforurensning påvirkes.

9.3 Stedets karakter

Da det er en eksisterende bygning på planområdet som skal bruksendres i tråd med nytt arealformål, vil ikke områdeutviklingen, struktur og estetikk, byggeskikk, boligsammensetning, fortettingspotensial, bebyggelsesstruktur, bygningstype, formspråk, farge osv. påvirkes.

9.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner eller kulturmiljø på planområdet og planen vil derfor ikke berøre noen kulturminner eller kulturmiljø.

9.5 Trafikk

Vestfold og Telemark Fylkeskommune uttalte ved varsling (datert 26.08.2021) følgende: «Frisikt skal sikres i avkjørsel og manøvrering skal skje på egen eiendom. Det må fastslås i reguleringsbestemmelsene at manøvrering og vending skal skje på egen eiendom, samt at frisikt skal være ferdig etablert innen det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.»

Senere ga de en ny uttalelse i e-post 28.01.2022.

«Etter at vi gjennomførte befarings på stedet denne uka ser vi at det blir for vanskelig å oppnå stort bedre fri sikt enn det som er tilfellet i dag. Risikoen med å ta bort fjell så nær inntil husets grunnmur synes å ville bli for stor. Vi vil derfor ikke kreve utbedringer av fri sikt i forbindelse med omregulering til boligformål [...] Vi ber om at atkomsten opparbeides/plasseres så langt mot syd som mulig og vinkelrett mot gang-/sykkelvegen. Den er litt skrå slik den ligger i dag.»

Historisk bruk som forsamlingslokale har generert mer trafikk inn og ut av avkjørselen, og på grunn av begrenset plass til parkering, ville man ikke nødvendigvis kunne snudd på egen grunn. Derfor vil en bruksendring til enebolig der man klarer å oppnå parkeringsplass med to biler samt vendehammer være en forbedring av den trafikale situasjonen.

Planen muliggjør flytting av atkomsten i tråd med den nye uttalelsen til Fylkeskommunen. Avkjørselen reguleres inn med eget arealformål og tilhørende frisiktslinjer. Frisikten er ikke i tråd med kravene, men viser den maksimale frisikten det er mulig å oppnå på eiendommen. Frisiktssonen sikres med tilhørende bestemmelser vedrørende sikthindrende vegetasjon og gjenstander der det ikke er tillatt at disse rager mer enn 50 cm over terrenget.

Eksisterende gang- og sykkelvei reguleres inn i plankartet.

9.6 Barn og unges interesser

Planområdet legger opp til uteoppholdsareal som oppfyller kommunens kvantitative krav til 125 m² per boenhet, minimum sammenhengende areal: 7 x 9 m. Dette vil legge til rette for gode arealer som kan brukes av barn.

Da «utbyggingen» ikke overskrider 300 m² eller mer enn 2 boenheter vil det ikke stilles krav til småbarnslekeplass.

I nærheten av planområdet ligger det forskjellig type natur som strand, skog osv. som gir barn- og unge flotte lek- og rekreasjonsmuligheter.

Barn og unge utenfor planområdet blir også positivt påvirket av planforslaget da biltrafikken på tvers av gang- og sykkelveien blir redusert som følge av endret bruksformål.

9.7 Risiko- og sårbarhet (ROS)

9.7.1 Grunnforhold

Grunnforholdene blir ikke påvirket da eksisterende bebyggelse beholdes. Det finnes fjell i dagen som dokumenterer gode grunnforhold.

9.7.2 Støy

Bruksendringen vil ikke påvirke eksisterende området noe med tanke på støy.

Eksisterende bebyggelse danner en skjerm mot veien for noe av uteoppholdsarealene.

9.7.3 ROS-analyse

Det er kun hendelse 9, Skred, som har en uakseptabel risiko. Hendelsen utløses ikke som følge av bruksendring av planområdet, men for å kunne ferdes sikkert på området må forholdet utbedres. Tiltak går ut på å renske/sikre en stenblokk i fjellsiden bak huset på planområdet. Utover hendelse 9 vurderes det ikke å være fare for uønskede hendelser som ikke ivaretas gjennom vanlig prosjektering og byggeprosess.

9.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp og overflatevann forblir uendret. Energibehovet reduseres da forslagsstiller har hevet byggets standard til dagens krav.

10. FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE

10.1 Oppsummering og avbøtende tiltak

Formål:

Planområdet er på grunn av sin utforming og sine begrensinger lite egnet som et forsamlingslokale.

Planområdets kvaliteter, beliggenhet og eksisterende bebyggelse gjør at den er godt egnet til å bruksendres til bolig. Krav til uteoppholdsareal, og parkeringskrav for bolig oppnås og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det vil ikke være nødvendig å etablere noe ny infrastruktur.

Planprosess:

Relevante og reviderte innspill som kom inn ved varsling er ivaretatt og hensyntatt. Det etableres parkering, snuareal og avkjørsel i henhold til Vestfold og Telemark Fylkeskommune sin uttalelse. Det er ikke mulig å oppnå noe bedre frisikt enn dagens situasjon. Dette forebygges ved å skyve avkjørselen så langt sørover som mulig. Avkjørselen reguleres inn med tilhørende frisiktslinjer.

Det er utarbeidet en ROS-analyse og skredanalyse i tråd med Fylkesmannen sin uttalelse. Resultatet fra skredanalysen er at det kun er en liten del av planområdet som har sannsynlighet for skred høyere enn 1/1000. Dette er den eneste hendelsen som ROS-analysen konkluderer med har uakseptabel risiko. Dette løses med en faresone som ikke vil påvirke boligen som det ønskes bruksendring på. Faresonen kan enkelt fjernes ved rensk eller sikring av stenblokken. Dette forholdet sikres i plankart og tilhørende bestemmelser.

Bruksendringen til én boenhet vil ikke påvirke infrastruktur eller servicetilbud og vil redusere trafikkmengden sammenlignet med et bedehus.

Da eksisterende bebyggelse beholdes vil fjern- og nærvirkningen som dagens situasjon har videreføres. Tiltakshaver har med oppgradering av fasade og uteoppholdsarealer forskjøvnet området fra tidligere situasjon.

Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder og dette er redegjort for i denne planbeskrivelsen.

Vi mener at med planområdets størrelse, antall boenheter, formål, og andre forhold vist til i planbeskrivelsen, samt ivaretagelse av innkommet uttalelser bør denne saken vurderes som en mindre endring av reguleringsplan etter Pbl §12-14.

Avbøtende tiltak:

Det gjøres et avbøtende tiltak for trafikksikkerheten mot gang- og sykkelvei og fylkesvei ved at eksisterende avkjørsel flyttes så langt sørover som mulig. Avkjørselen reguleres inn med tilhørende frisisiktslinjer.

Det etableres en mindre hensynssone som enkelt kan fjernes ved rensk eller sikring av stenblokken. Dette forholdet sikres i plankart og tilhørende bestemmelser.

Alternativer:

Alternativet er at eiendommen forblir regulert til forsamlingslokalet. Da vil bygningen stå tom og forfalle på ny, eller bli leid ut og benyttet i tråd med formålet: forsamlingslokalet og vil generere mer trafikk og farlige situasjoner ut i fylkesveien.

11. FOTO



FIG 19 b: Forslagsstillers eget bilde av dagens situasjon.