



Arkivsak-dok. 22/01590-16
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang Møtedato
Teknisk- og miljøutvalget 05.10.2022

Reguleringsendring av reguleringsplan for Fagerheim - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende innstilling:

1. Planforslaget behandles etter regler for ordinær prosess, jf pbl § 12-10
2. Fagerheimveien reguleres som felles privat vei med bestemmelse om at veien skal være allmenn tilgjengelig
3. Planbeskrivelsen oppdateres med tekst om endringene
4. Revidert planforslag legges ut på høring i tråd med plan- og bygningslovens regler

Vedtaket kan påklages, jf. Fvl § VI. Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker. Klagen sendes til Bamble kommune.

Vedlegg:

1. Varslingsbrev
2. Forslag til plankart
3. Forslag til bestemmelser
4. Forslag til planbeskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Illustrasjonssnitt
7. Vurdering av sikkerhet mot leirskred
8. Referat fra oppstartsmøte, datert
9. Referat fra regional planforum, datert
10. Uttalelse fra Statsforvalteren, datert 22.6.2022
11. Uttalelse fra Lede, datert 17.6.2022
12. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 10.8.2022
13. Epost fra forslagsstiller datert 17.8.2022

Referanser i saken

- Plan – og bygningsloven
- Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr. 1 på Fagerheim, vedtatt 03.05.2018 – plan id 303
- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 06.12.2010 – planID 201
- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 07.05.2009 – planID 189
- Arealdelen

Bakgrunn

Det er varslet oppstart av reguleringsendring for Fagerheim. Saken kommer nå opp til behandling.

Saksfremstilling



Flyfoto som viser omtrentlig avgrensning av planområdet

Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at Fagerheimlåven tillates revet og erstattet med boligbebyggelse. Boligbebyggelsen er planlagt som rekkehus i to etasjer. Størrelse og plassering er planlagt med utgangspunkt i den eksisterende låvebygningen.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har uttalt at det ikke er knyttet nasjonale eller regionale interesser til bevaring av låvebygningen, og at spørsmålet om evt. rivning må vurderes av kommunen.

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og funnet å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Planbeskrivelse

Nedenfor følger planbeskrivelsen for reguleringsendringen med administrasjonens kommentarer.

Bakgrunn for planendringen

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Åsulf Ørvik og Anne Helene Moe, eiere av eiendommen gbnr. 32/98.

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen 32/98 er:

- Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr. 1 på Fagerheim, vedtatt 03.05.2018 – planID 303.

Kommunen har bedt om at det tas med arealer rundt eiendommen slik at flere forhold kan ses i sammenheng. Bl.a. ønskes regulert inn adkomst til eiendommen 32/11 på østsiden. Planforslaget vil dermed også berøre følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 06.12.2010 – planID 201



Figur 1: Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner (plangrenser vist med rød stiplet linje) og foreslått ny plangrense (vist med lilla stiplet linje)

Bakgrunn for forslagsstillers ønske om endring av reguleringsplan

Gården Fagerheim har opp gjennom årene fått bebyggelse nært innpå seg fra områdene rundt. Fra 1970-tallet og fram til i dag har behovet for boliger på Langesundshalvøya økt i stor fart, og et lite, familiedrevet småbruk ble etter hvert ikke lenger drivverdig. I 2009 ble landbrukseiendommen regulert til boligutbygging (planID 189). Ved dette ble låvens funksjon som driftsbygning i landbruket borte. I forbindelse med planarbeidet ble tanken om å bevare gårdsmiljøet lansert, med hovedhus, låve og gårdstun som viktige elementer. Et område som omfattet disse elementene ble dermed regulert til bevaring og kombinert formål bolig/allmenntilleg/ offentlig/kontor. Ved en senere reguleringsendring som omfattet låven (2017-18 – planID 3030) ble boligformålet fjernet, uten at dette er redegjort for i saken. Låven er fradelt og ligger nå på egen eiendom.

Låven har vært drevet som selskaps-/kurslokaler i tråd med gjeldende reguleringsplan, men det er ikke lenger grunnlag for videre drift. De siste årene har driften gått med betydelige underskudd, og driften ble lagt ned 01.01.2021. Det har vært arbeidet for å finne nye drivere til virksomheten, uten å lykkes med å finne interessenter.

Taket på låven er dårlig, og det er stadige lekkasjer. Det er behov for store investeringer dersom bygget skal kunne bevares for ettertiden.

Eierne ønsker nå å kunne rive låven og bygge boliger på eiendommen, noe som vurderes som eneste mulige utnyttelse av eiendommen.

Beskrivelse av planendringen

Forslag til planendring innebærer følgende endringer:

- Område KF1b endres fra regulert formål «kombinert formål forsamling/kontor/bevertning» til boligformål; konsentrert småhusbebyggelse med betegnelse BK.
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø fjernes for dette området / eiendommen.
- Det reguleres inn byggegrense som ny bebyggelse må holdes innenfor.

- Det innarbeides felles adkomstvei for de to bolighusene på eiendommen gbnr. 32/11, på område B12. Adkomstveien reguleres i bredde 5,0 m, og følger etablert adkomst over eiendommene gbnr. 32/2 og 32/98.

Endring fra kombinert formål til bolig

I Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 07.05.2009 (planID 189) omfattes dagens eiendom gbnr. 32/98 av område KF1b; kombinert formål bolig/allmennyttig/offentlig/kontor. I en senere endring av reguleringsplanen er boligformålet ved en inkurie falt ut.

Dersom låven med dens eksteriør skal bevares, vil det i praksis ikke være mulig å innrede boliger i låven, med dagens krav til bl.a. vinduer/dagslys.

Kulturminner

Gjeldende reguleringsplan inneholder følgende bestemmelse for hensynssone bevaring (område KF1b):

Avgrensning av hensynssone er vist på plankart. Fagerheimlåvens eksteriør og bygningsmiljøet ved Fagerheim gård skal bevares. Ved behandling av søknad om tiltak i området skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernet i fylkeskommunen.

I forbindelse med planarbeidet har det vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune v/kulturminnevernet. Deres tilbakemelding er at det ikke er nasjonale eller regionale interesser knyttet til bevaring av låvebygningen, og at det er lokale bevaringsinteresser som ligger til grunn for at det aktuelle området er regulert til bevaring. Kommunen har signalisert at de ikke vil motsette seg at bevaringshensynet tas ut av planen.

Administrasjonens kommentar:

Låven i seg selv er ikke registrert i SEFRAK og er dermed ikke verneverdig, selv om den er regulert til bevaring i gjeldende plan. Låven må allikevel sees i sammenheng med bygningen i sør som er Sifra-registrert. Det er viktig at en eventuell ny bebyggelse tilpasses øvrig bebyggelse, da særlig bygningen i sør.

Stabilitet

Det er foretatt en vurdering av området sikkerhet mot leirskred i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019. Etter en gjennomgang av steg 1-3 i veilederen er det konkludert med at planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for leirskred, og at det ikke er nødvendig med nærmere undersøkelser av geoteknisk kompetanse. Notat om dette foreligger som vedlegg.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen registrerer at det er lite sannsynlighet for leirskred i området, og at det derfor ikke er behov for ytterligere undersøkelser.

Nytt område BK

Område BK foreslås bebygd med konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus. Bygget skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Møneretning skal være samme vei som på eksisterende låve. Maks tillatt utnyttelse foreslås til 35%. Dette innebærer en reduksjon fra dagens situasjon, som er ca. 43%. Bygget skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasadene.

Området er tilnærmet flatt. Det foreslås maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m. Dette gir gode muligheter for å kunne bygge med to etasjer pluss loft. Snitt-tegning (se vedlegg ...) viser at nytt bygg blir noe høyere enn eksisterende låve, men vil ha omtrent samme høyde som vånings-huset på Fagerheim, og ha møne på omtrent samme høyde som bolighuset i Fagerveien 32.

Byggegrenser er vist på plankartet. Adkomst skal være fra Ørvikveien. Byggegrense til Ørvikveien er 5,0 meter. Dette gir plass til biloppstilling foran garasje innenfor byggeområdet. Byggegrense til offentlig GS-veg o GS er 3,0 m. I dag ligger låven med kortveggen helt inntil GS-vegen.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at det ikke er nasjonale eller regionale interesser med hensyn til bevaring av bygningen, men at det er lokale bevaringsinteresser som er regulert. Kommunen

motsetter seg ikke rivning av låven, men det er viktig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse/kulturmiljø i området.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Forholdet til overordna planer

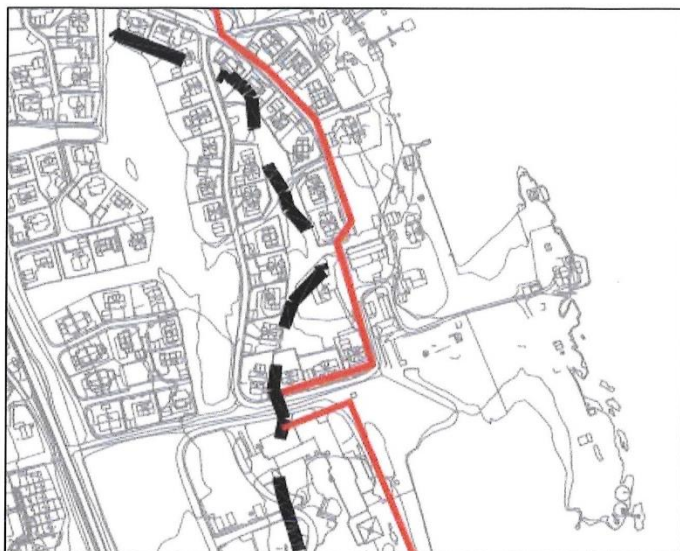
Området ligger innenfor bybåndet, slik dette er definert i ATP Grenland og i kommuneplanens arealdel. Det stilles her krav om min. 2 boliger pr. daa. Omregulering til bolig vil dermed være i tråd med ATP Grenland og kommunens overordna føringer om prioritering av boligutbygging innenfor bybåndet.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget er i tråd med overordnede planer (arealdelen, ATP Grenland) vedrørende bygging i bybåndet og fortetting i eksisterende boligområder.

Byggegrense mot sjøen / allmennhetens tilgang til strandsonen

Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og utenfor foreslått byggegrense mot sjøen slik den er vist i forslag til revidert areadel til kommuneplanen, som nylig har vært på offentlig ettersyn. Planforslaget innebærer å erstatte eksisterende låve med tilsvarende bygningsmasse med omtrent samme høyder og noe redusert grunnflate. Det er i dag bygninger mellom låven og sjøen både mot øst og sør. Planforslaget innebærer ingen endring av allmennhetens tilgang til arealene langs sjøen, heller ingen endring av naturverdier eller landskapsbilde.



Figur 2: Byggegrense mot sjøen, vist i forslag til kommuneplanens areadel som har vært ute til offentlig ettersyn. Svart stiplet linje viser 100-metersbeltet. Rød linje viser foreslått byggegrense mot sjø.

Administrasjonens kommentar:

Planområdet ligger i 100-metersbeltet. Administrasjonen støtter forslagsstillers vurdering hva gjelder tilpasning. Låven som er der i dag skal erstattes med et nytt bygg i omtrent samme volum og høyde. Tilpasning til øvrig eksisterende bebyggelse er ivaretatt med bestemmelsene som stiller krav til materialvalg. Naturverdier blir ikke berørt, mens grøntarealet beholdes som det er i dag. Det blir ingen endringer i landskapsbildet da den eksisterende låven skal rives og erstattes med et nytt bygg.

Hva gjelder allmennhetens tilgang til strandsonen mener administrasjonen at det ikke er nok at allmennhetens tilgang ikke forringes, den bør helst bedres. I dag eksisterer det en privat vei (Fagerheimveien) til bolig i Fagerheimveien 42 i øst. Denne veien er den eneste veien til området ved tåkeklokka på Figgjeskjær. Det er derfor viktig å regulere denne veien for å sikre allmennhetens tilgang til området. En konsekvens av nye boliger i området blir også at flere benytter områdene, desto mer viktig er det derfor å sikre allmennhetens tilgang. Administrasjonen må derfor kreve at den eksisterende privatveien til området ved Figgjeskjær blir regulert til felles privat vei med bestemmelse om tilkomst for allmennheten. Administrasjonen har anbefalt forslagsstiller å innarbeide dette i planforslaget til 1.gangsbehandling, men forslagsstiller velger allikevel å fremme planforslaget uten at veien er regulert. På tross av forslagsstillers begrunnelse

(se avsnittet nedenfor) mener administrasjonen at det er viktig å innarbeide denne veien. Innstillingen inneholder derfor vilkår om regulering av veien.

Det er også med bakgrunn i det overnevnte at saken følger ordinær prosess i stedet for å behandles som en mindre endring. Forslagsstiller har uttrykt ønske om at saken kan gå som mindre endring, men administrasjonen krever at veien reguleres inn, og derfor kan ikke planforslaget behandles som en mindre endring, da veien inntas og det vil kreve en ny høring. Planforslaget kommer derfor opp til 1.gangsbehandling.

Forslagsstillers kommentar til regulering av Fagerheimveien mot Figgjeskjær i øst

Forslagsstiller skriver i epost av 17.8.2022 at det er svært uheldig for planprosessen at dette kommer opp etter at planforslaget har vært på høring. Han skriver videre at de ikke kan legge inn forslag om en slik vei på eiendom som de ikke har råderett over, og at de mener et slikt forslag ikke har sammenheng med den foreslåtte boligbebyggelsen. Han påpeker at hele Fagerheimområdet er bygd ut med boliger uten at dette er blitt tatt opp. De kan derfor ikke se at fire nye boliger vil kunne utløse et slikt krav. De er også usikre på hvilken verdi det vil være for allmennheten å kunne ferdes frem til planområdet østkant, men ikke lenger. De legger til grunn at slik tilrettelegging for allmenn ferdsel på privat grunn må gjøres gjennom frivillig avtale mellom grunneier og det offentlige. Forslagsstiller mener det ikke er tilstrekkelig å vedta en bestemmelse om dette uten at det også følges opp gjennom tinglyst avtale. Et slikt krav til reguleringsplanen vil derfor potensielt kunne velte hele boligutbyggingen. Han skriver videre at de oppfatter situasjonen slik at det i praksis ikke har vært noe problem for allmennheten å ferdes til fots over den aktuelle eiendommen. Problemet med å komme seg ut til den fredete tåkeklokka på Figgjeskjær mener de knytter seg først og fremst til adkomst over eiendommen 32/16. Tilrettelegging for ferdsel her må finne sin løsning gjennom avtale mellom grunneiere og kommunen, og vi er ikke sikre på at reguleringsplan er det rette verktøyet for dette.

Endring fra kombinert formål til boligformål

Etablering av boligfunksjon på eiendommen er i tråd med tidligere vedtatt reguleringsplan. Boligformål er det samme som i omkringliggende områder.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig med forslagsstillerens vurdering. Låven har før vært regulert til kombinert bolig/allmennyttig/offentlig/kontor, og låven er i dag omringet av boliger, slik at nye boenheter vil være i tråd med dette.

Låven som forsamlingslokale og møteplass

Da låven var i drift som selskapslokale var det mulig å leie lokaler til møteaktiviteter og lokale fellesarrangementer. Etter at driften er nedlagt, er denne muligheten forsvunnet.

I dag er det mange muligheter for leie av slike lokaler i nærheten:

- Badeparken, like sør for planområdet
- Langesund Motorbåtforening, Stoa
- Halen gård, kommunens storstue som også leies ut som selskapslokale, ca. 2 km lengre sør
- Skougårds Hus, Langesund
- Langesund IFs klubbhus
- Langesund Bad
- Langesund barneskole

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig med forslagsstiller om at det er flere forsamlingslokaler i nærområdet, slik at man kan godta at låven som forsamlingslokale forsvinner til fordel for boliger. Administrasjonen påpeker også at både naboer og velforeningen har fått planvarselet til uttale, uten at det har kommet merknader.

Trafikkbelastning

Endring fra kurs-/selskapslokale til rent boligformål vurderes å føre til mindre biltrafikk på lokale adkomst-veier enn tidligere drift på eiendommen, da den var i bruk til dette formålet. Belastningen

vil bli mer jevn, uten topper som følge av arrangementer i låven. Det vurderes at veinettet har god kapasitet til en såpass begrenset utbygging som det er snakk om her.

Administrasjonens kommentar:

Det planlegges 4 nye boenheter. Administrasjonen vurderer at det vil være begrenset trafikkøkning som følge av 4 boliger, og at eksisterende vei skal kunne tåle denne økningen.

Fagerheimlåven som kulturminne

Vestfold og Telemark fylkeskommune har gitt tilbakemelding om at det ikke er knyttet nasjonale eller regionale kulturminneinteresser til selve låven, og at de ikke vil motsette seg at låven rives. Det vurderes her som viktig at ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, og tar hensyn til det bevaringsverdige våningshuset som ligger sør for låven.

Det vurderes at låven har begrenset verdi som lokalt kulturminne, og i seg selv ikke er viktig å bevare med dagens eksteriør. Slik planforslaget er utformet, med krav til utnyttelse, høyder, takform, møneretning, materialbruk m.m. vurderes at forholdet til det bevaringsverdige våningshuset sør for låven er godt ivaretatt.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen påpeker at låven er regulert til bevaring med bakgrunn i lokale verdier, det er dermed opptil kommunen om en skal tillate rivning. Administrasjonen for øvrig til referat fra regionalt planforum med Fylkeskommunen hvor de uttaler følgende: «*Det er ikke nasjonale og regionale interesser med hensyn til bevaring av bygningen. Det er lokale bevaringsinteresser som er regulert.*» Administrasjonen vurderer med bakgrunn i dette at man kan tillate å rive låven.

Forholdet til omkringliggende boligbebyggelse

I gjeldende reguleringsplaner for Fagerheim (planID 189 og 201) er det fastsatt maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,5 og 9,0 m. Planforslaget legger opp til maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,0 og 9,0 m, dvs. 0,5 m lavere gesimshøyde. Det vurderes at det i planforslaget er tatt godt hensyn til omkringliggende bebyggelse og landskap, slik at den nye bebyggelsen skal innpasses på en tilforlatelig måte.

Administrasjonens kommentar:

Det nye bygget vil få omtrentlig volum (utnytting) og høyder som den gamle låven. Det anses at den nye bebyggelsen vil passe godt til eksisterende bebyggelse, som stort sett består av eneboliger.

Barn og unges interesser

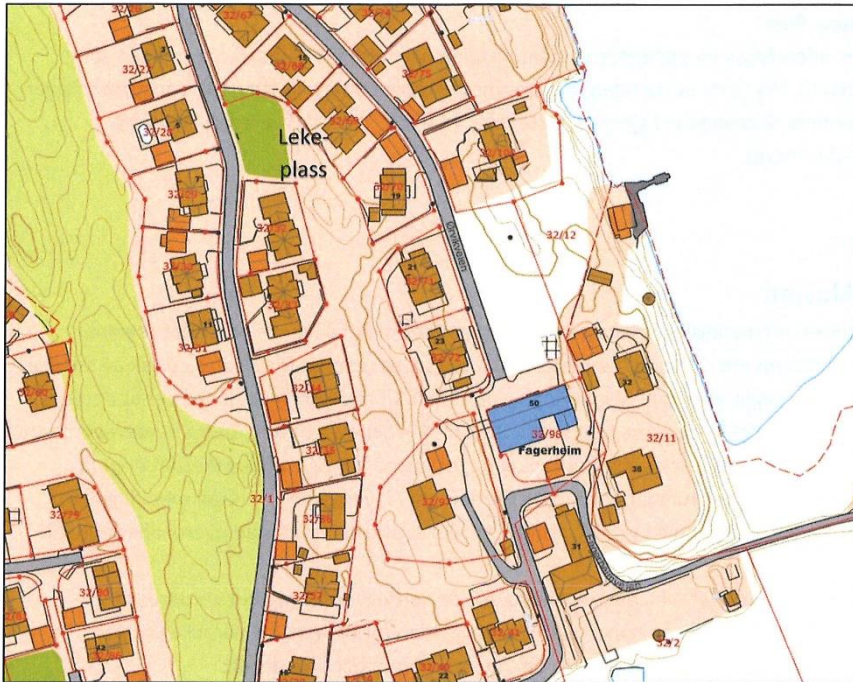
For småhusbebyggelse (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger) stiller kommuneplanens arealdel krav om min. 50 m² uteoppholdsareal pr bolig / 100 m² BRA. 50% av dette skal være felles og ligge på terrengnivå. I forslag til revidert arealdel blir dette kravet opprettholdt uforandret.

Det stilles krav til småbarnslekeplass ved utbygging av flere enn 3 boliger. Lekeplassen skal ligge i avstand maks. 100 m. I forslag til ny arealdel er dette endret til flere enn 2 boliger.

Det er regulerte friområder i umiddelbar nærhet til foreslått utbyggingsområde BK. Området ligger innerst i to adkomstveier, med GS-forbindelse mellom. Det er dermed ikke gjennomkjøring. Området vurderes som trafiksikkert, med lite biltrafikk. Det er en etablert lekeplass ca. 125 m mot nordvest, med adkomst via regulert friområde. Det vurderes at regulerte friområder og etablert lekeplass gir et godt tilbud for barn og unge, og dekker arealdelens krav, selv om avstandskravet blir litt overskredet.



Figur 3: Skråfoto som viser opparbeidet lekeplass



Figur 4: Kartutsnitt som viser eksisterende lekeplass og forbindelsen dit.

Tilstøtende friområder mot nord og mot vest er på til sammen 9,4 daa. Med krav til 25 m² felles uteareal pr. bolig for eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse vil de regulerte friområdene dekke kravene til ca. 375 boliger, som er ca. 10 ganger flere enn det antall boliger som friområdene skal være for.

Langesund barneskole ligger ca. 3 km unna langs kjørevei. Det finnes snarveier via boligater og stier som er kortere. Det vurderes at området har trygg skolevei.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen mener man kan godta at eksisterende lekeplass i området kan benyttes for det nye boligprosjektet. Det er kort vei fram til lekeplassen, via trygge boligater med lav fartsgrense. I tillegg poengteres det at låven grenser til store friarealer, og at disse kan benyttes av barn til lek.

Regulert adkomst til område B12 – gbnr. 32/11

Felles adkomst foreslås regulert i bredde 5,0 m og skal være adkomst til de to boligene på eiendommen gbnr. 32/11. Adkomsten følger dagens adkomst, og berører både eiendommen gbnr. 32/2 og 32/11. Forslaget er i tråd med dagens situasjon og de forutsetninger som er lagt til grunn ved tidligere fradelinger.

Administrasjonens kommentar:

Det er positivt at man har tatt med litt mer av området i reguleringsenden, og at man dermed får regulert inn adkomsten til de to eksisterende boligene (nr. 32 og 36).

Hensynssone bevaring av naturmiljø

Hensynssone bevaring av naturmiljø for eksisterende eiketre nord for låven videreføres fra gjeldende reguleringsplan med samme avgrensning og bestemmelse.

Det er også registrert eiketrær i grensen mellom gbnr. 32/2 og 32/11, jfr. naturbase.no. Det er tatt med ny hensynssone som viser dette. Avgrensning av hensynssonen er tilpasset trekroner vha. digitalt kart + flyfoto. Det foreslås samme bestemmelse som for treet nevnt ovenfor.

Administrasjonens kommentar:

Det er registrert en eik på friområdet, denne eiken er regulert med hensynssone (H560_2) i gjeldende reguleringsplan. Hensynssonen videreføres i den nye planen, slik at eika blir ivaretatt. I tillegg viser det seg at det også er en eik til innenfor planområdet. Denne eika har reguleres med hensynssone (H560_3), slik at den også blir ivaretatt i planforslaget. I følge miljødirektoratets database er det i juni 2022 registrert en truet insektsart rett sør for Ørvikveien 44. Denne registreringen ligger utenfor plangrensen, og blir dermed ikke berørt. Dersom det mot formodning er slik at insektene også beveger seg lenger sørover, så er dette området regulert til offentlig friområde på 2,39 daa, slik at det vurderes at arten blir ivaretatt med planforslaget.

Faresone flom

Faresone flom videreføres fra gjeldende reguleringsplan og innføres i den delen av planen som omfattes av planID 189 (som er fra tiden før hensynssoner ble innført i lovverket). Faresonen følger kote +3,0, i henhold til føringene i gjeldende arealdel. I forslag til revidert arealdel er dette opprettholdt uforandret.

Administrasjonens kommentar:

Flomområdet videreføres fra gjeldende plan. De nye boligene (BK) ligger utenfor flomområdet. Hensynet til flom anses ivaretatt i planforslaget.

Innkome merknader

Planendringen ble presentert i Teknisk- og miljøutvalget i møte 01.06.2022. Deretter ble saken annonsert i PD 18.06.2022 og sendt på høring til berørte offentlige myndigheter, naboer, og andre instanser med høringsfrist 02.08.2022. Det er mottatt uttalelser fra 3 parter. Sammendrag av uttalelsene er referert nedenfor, og forslagsstillers kommentarer følger under hver enkelt. Uttalelsene er lagt ved i sin helhet, se vedlegg 7.

Statsforvalteren, datert 22.6.2022 (oppsummert):

Statsforvalterens fagavdelinger kan ikke se at endringen av reguleringsplanen er i vesentlig i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer:

Tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Lede, datert 17.6.2022

Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Eksisterende høyspenningskabler

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablernes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Frittliggende)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkede knyttet til bygget. Av hensyn til trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffen. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Kapasitet

Kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.

Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Forslagsstillerens kommentarer:

Forslagsstiller har vært i kontakt med nettselskapet for å diskutere saken nærmere. Det viser seg at eksisterende nett har begrenset kapasitet til 4 nye boliger, og det må sannsynligvis gjøres forsterkningstiltak. Dette kan muligens løses ved å erstatte deler av eksisterende luftstrekk med

kabel som har større kapasitet. Dersom dette ikke viser seg tilstrekkelig, kan det bli nødvendig å sette opp en mindre nettstasjon, ca. 2,5 x 2,5 m. Slik nettstasjon utløser ikke krav om egen tomt. En plassering på nordsiden av offentlig parkeringsplass vil være gunstig. Det foreslås tatt inn følgende bestemmelse for regulert friområde:

«Dersom det er behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av område BK tillates etablert ny nettstasjon på inntil 7 m² innenfor friområdet. Nettstasjonen skal da plasseres inntil nordsiden av o_PA.»

Administrasjonens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen vurderer at Ledes interesser er ivaretatt i planforslaget.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 10.8.2022

Barn- og unge

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i planbeskrivelsen og saksutredningen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav som sikrer arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i gjeldende arealdel til kommuneplanen og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Det er ikke knyttet nasjonale eller regionale kulturminneinteresser til planområdet. Det er kulturminner av lokal verdi som kommunen på selvstendig grunnlag må vurdere. Vi oppfordrer imidlertid til at det eldre og bevaringsverdige våningshuset med sidefløy sør for låven opprettholder sin regulering til bevaring.

Ny bebyggelse bør ta utgangspunkt i eksisterende situasjon, og ta hensyn til det bevaringsverdige våningshuset. Dette innebærer krav til utnyttelse, høyder, takform, møneretning, materialbruk m.m.

Planfaglig veiledning

Planområdet omfatter deler av eksisterende reguleringsplan for Ørvikveien og regulert offentlig parkeringsplass som ikke er opparbeidet. Parkeringsplassen er ment for allmennheten for å legge til rette for bruk av friområdet ved sjøen. Vi ber om at det settes rekkefølgekrav for opparbeiding av parkeringsplassen.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid

Forslagsstillers kommentarer:

Vedr. planprosessen: I oppstartsmøte med Bamble kommune framgår at saken er av en slik karakter at dersom uttalelsene i høringsperioden er kurante, anser kommunen at saken vil kunne behandles etter forenklet prosess, jfr. pbl. § 12-14. Ved merknader av vesentlig karakter vil planen måtte behandles som ordinær reguleringsendring.

I Grenlandsstandarden er det innført en rutine at ved planendringer etter forenklet prosess, er det kommunen som skal sende forslag til planendring på høring. Bamble kommune har imidlertid bedt forslagsstiller om å gjennomføre høringsprosessen og oppsummere innkomne uttalelser. I «Reguleringsplanveileder», utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 10.09.2018, framgår under pkt. 3.5.3: «For private planer kan både kommunen og forslagsstiller stå for høring og offentlig ettersyn av planforslaget.». Veilederen åpner derfor for en slik prosess som kommunen har lagt opp til.

Forslagsstiller mener at det bør være innholdet i planendringen, og i uttalelsene til endringsforslaget, som bør være avgjørende for om planendringen kan behandles etter forenklet prosess eller ikke.

Barn og unges interesser: Det er redegjort for eksisterende lekeplasser i området, og vurdert at disse vil dekke behovet også for de nye boligene, både mht. størrelse, avstand og utstyr/kvalitet. Eksisterende lekeplass har tilfredsstillende solforhold, og det vurderes unødvendig å legge fram sol-/skyggediagrammer for å dokumentere dette.

Nyere tids kulturminner: Fylkeskommunens oppfordring om å beholde bevaringsstatus på våningshus m/sidefløy sør for låven er fulgt opp i planforslaget. Bestemmelsene for ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, og det vurderes at de ivaretar hensynet til nevnte våningshus og øvrige omgivelser på en god måte.

Rekkefølgebestemmelse: Oppfordringen til å sette rekkefølgekrav til opparbeidelse av parkeringsplassen følges opp i reguleringsforslaget gjennom nytt pkt. 7:

«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor område BK skal offentlig parkeringsplass o_PA være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.»

Administrasjonens kommentar

- Lekeplass: Administrasjonen påpeker at det er en eksisterende lekeplass 125 m fra planområdet. Lekeplass skal i utgangspunktet være maks 100 m fra nytt boligfelt. Det påpekes imidlertid at 25 meter er en minimal overskridelse, og at det er trygt for barn å gå til lekeplassen. Det er krav i bestemmelsene om at felles uteareal inkl. lekeplass kan løses på regulert friområde o_F3 samt på regulert friområde i tilstøtende plan mot vest. Det er også stilt dokumentasjonskrav om en utomhusplan som blant annet skal overholde leke- og oppholdsarealer. Administrasjonen anser at barn- og unges interesser er ivaretatt i planen.
- Kulturmiljø og bevaring av bolig i sør: bevaringen for bolig i sør videreføres fra eldre plan (plan id 189), med rivningsforbud og tykk strek. Det stilles materialkrav i de nye bestemmelsene for ny bebyggelse. Det er krav om at det ved utforming av ny bebyggelse skal legges vekt på nærheten til boligen i sør (gbnr. 32/2).
- Vedr. offentlig parkering: Administrasjonen støtter Fylkeskommunens krav om rekkefølgekrav til opparbeidelse av offentlig parkering. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

Forslagsstillers konklusjon

Regionale kulturminnemyndigheter anser ikke låven på Fagerheim å ha nasjonal eller regional interesse som kulturminne. Det å fjerne bevaringsstatus anses dermed for å være en sak av mindre betydning, som kan avgjøres lokalt. Regulering av område BK til boligformål innebærer at dette formålet – som var en del av tidligere kombinasjonsformål – blir gjeninnført. Dette vurderes å ha små negative konsekvenser. Områdestabilitet, barn og unges interesser og trafiksikkerhet er godt ivaretatt. Det er ikke lenger grunnlag for å drive virksomhet i låvebygningen i tråd med dagens regulering. Oppføring av nye boligbygg i bybåndet vurderes å være i tråd med overordna føringer.

Etter høringsperioden er det på bakgrunn av høringsuttalelsene og i dialog med administrasjonen i Bamble kommune gjort følgende endringer i planbestemmelsene:

- Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som skal sikre at offentlig parkeringsplass blir opparbeidet samtidig med ny boligbebyggelse, se pkt. 7 i bestemmelsene.
- Det er tatt inn mulighet for etablering av nettstasjon på inntil 7 m² i regulert friområde, se pkt. 5.1, 2. avsnitt.
- Det er gjort en presisering at bestemmelsen vedr. adkomst til nye boligbebyggelse, pkt. 3.2, 5. avsnitt, og en unødvendig bestemmelse under hensynssone bevaring kulturmiljø, pkt. 6.3, er fjernet.

Samlet sett vurderes forslaget å ha overveiende positive konsekvenser, og det vurderes at endringsforslagene ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. plan og bygningslovens § 12-14.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til kommentarene sine i avsnittene ovenfor. Låven er av lokal interesse, men ikke nasjonal eller regional interesse, jf. Fylkeskommunens uttalelse. Administrasjonen vurderer at låven derfor kan rives til fordel for nye boliger. Låven er i dag omringet av boliger slik at nye boliger vil passe godt inn i området. Planforslaget er også i tråd med overordnede føringer om gjentetting i bybåndet (jf. arealdelen og ATP Grenland). Administrasjonen vurderer at trafikk, trafiksikkerhet, barn og unges interesser, naturverdier, friområder og hensynssone for flom er ivaretatt i planforslaget, men at allmennhetens tilgang til området ved Figgjeskjær må ivaretas. Det innstilles derfor på at den eksisterende veien til Figgjeskjær blir regulert til privat vei med bestemmelse som sikrer tilgang for allmennheten. Det påpekes også at det har vært noen mindre endringer i planforslaget siden varsling jf. endringene som er nevnt i avsnittet ovenfor («*forlagsstillers konklusjon*»). Administrasjonen vurderer med bakgrunn i dette at planforslaget må behandles etter reglene for full prosess. Dette vil si at planforslaget nå blir 1.gangsbehandlet i Teknisk- og miljøutvalget før det blir sendt på høring før en eventuell 2.gangsbehandling.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer for fortetting i bybåndet. Det er ingen nasjonale eller regionale interesser knyttet til bevaring av låvebygningen, men det er lokale bevaringsinteresser som ligger til grunn for at det aktuelle området i eksisterende plan er regulert til bevaring. Med bakgrunn i dette reguleres eiendommen til boligformål og rivning av eksisterende bygg. Kommunedirektøren krever at veien til Figgjeskjær reguleres inn for å sikre allmennhetens tilgang til området. Planforslaget behandles i tråd med regler for ordinær prosess og legges ut på høring.

Miljøkonsekvenser

Naturverdier (eik) ivaretas med hensynssone i planforslaget

Økonomikonsekvenser

Ingen nevneverdige økonomiske konsekvenser for kommunen hva gjelder infrastruktur.

Andre konsekvenser

Allmennhetens tilgang til strandsonen må sikres i planen ved å regulere eksisterende vei til området ved Figgjeskjær.

Konklusjon

Reguleringsendringen anbefales lagt ut på høring med vilkår om regulering av vei til Figgjeskjær, og behandles etter regler for ordinær prosess.