



Arkivsak-dok. 16/07387-138
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Detaljregulering Rådhusplassen - Ny 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet fremmer følgende innstilling:

1. Formannskapet anbefaler Detaljreguleringsplan for Rådhusplassen Stathelle med tilhørende dokumenter datert 9.3.2021, jf. Pbl § 12-10
2. Detaljreguleringsplan for Rådhusplassen datert 9.3.2021 med tilhørende dokumenter legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler
3. Plan id 178 Stathelle-Brohodet vil bli delvis opphevd og erstattet med ny plan
4. Gebyr må betales

Vedlegg:

1. Plankart, datert 9.3.2021
2. Bestemmelser, datert 26.6.2020
3. Planbeskrivelse, datert 9.3.2021
4. Uttalelse fra Bane Nor, datert 17.12.2020
5. Uttalelse fra Fortidsminneforeningen, datert 22.1.2021
6. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 14.1.2021
7. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 25.1.2021
8. Uttalelse fra naboer; Arnt Mogstad datert 21.12.2020 og Monica Løvstad datert 5.1.2021
9. Uttalelse fra Miljødirektoratet, datert 18.12.2020
10. Situasjonsplan antall p-plasser, datert 25.6.2020
11. Situasjonsplan, datert 23.6.2020
12. ROS-analyse, datert 12.5.2021

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel
Gjeldende plan id 178 Stathelle-Brohodet

Bakgrunn

Riksantikvaren har tidligere i prosessen kommet med innsigelse til rivning av den «nyere skolen». I meklingsmøtet med kommunen ble det oppnådd enighet om at den «nyere skolen» kan rives dersom den eldre blir bevart. Plangrensen ble etter dette utvidet og den eldre skolen ble innlemmet. Det har med bakgrunn i dette vært varslet planoppstart av revidert plan iht. tidligere vedtak og innlemming av eldre skole. Revidert planforslag kommer nå til ny 1.gangsbehandling.

Vedrørende informasjon om mulig tredje skolebygg

Det har den siste tiden dukket opp informasjon om at det skal være et tredje eldre hus som ble brukt til skole i nærheten av Rådhusplassen. Administrasjonen påpeker at vi ikke har fått noe konkret informasjon om dette bygget faktisk ble brukt til skole. Det vil uansett være mindre relevant da det ikke ligger rett på Rådhusplassen. Det er den gamle Rådhusplassen med byggene rundt som utgjør kulturmiljøet, som både Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen har kommentert i sine uttalelser. Administrasjonen velger med bakgrunn i dette å fremme forslaget med bevaring av den andre eldre skolen som ligger rett på Rådhusplassen.

Saksfremstilling

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å gjøre området rundt Rådhusplassen attraktivt for befolkningen på Stathelle ved å øke kvaliteten. Ved å bedre den generelle situasjonen rundt Rådhusplassen i forhold til veisituasjonen, parkering og omdisponering og sanering av forfallende bygg, vil det være mulighet for å omdisponere eksisterende bygg til bolig. Det er meldt inn ønsker om å etablere flere nyere boliger i form av leiligheter eller flermannsboliger. Vei situasjonen ønskes utbedret ved å justere veillinjene, redusere asfaltert areal og regulere flere definerte og oppmerkede parkeringsplasser.

Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller: Bamble kommune, avdeling bolig/bygg og eiendomsforvaltning v/Vidar Jonskås og Helena Vårli

Plankonsulent: Norconsult v/Aleksander Styrvold Kristoffersen (arealplanlegger) og Torhild Gausereide (arkitekt)

Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det ble vedtatt politisk å se på ny bruk av Rådhusplassen med tilhørende bygningsmasser i 2015, og starte planprosess og mulighetsstudie som viser mulig bruk byggene.

Det ble avholdt møte med representant for kulturminner i Fylkeskommunen 9.8.2018. Forslagsstiller og plankonsulent orienterte om prosjektet, og det ble avholdt befarings med Fylkeskommunen den 20.8.2018.

Det ble sendt inn planforslag 3.1.2019 med forslag om riving av fengselet og skolebygget. Det ble mottatt innsigelse til planforslaget fra Riksantikvaren ved offentlig ettersyn. Grunnlaget var riving av de to bygningene som en viktig del av kulturmiljøet. Det ble avholdt møte 23.8.2019 med representanter fra Riksantikvaren. I etterkant av møtet ble det avgjort å imøtekomme innsigelsen og utarbeide nytt planforslag hvor byggene foreslås omregulert til boligformål.

Ved 2. gangs behandling i formannskapet 28.5.2020 og i kommunestyret 11.6.2020 ble det vedtatt:

1. Planforslagets alternativ 1 fremmes med velhuset og fengselet regulert til boligformål
Parkeringsplasser SPA1, SPA2 og SPA3 skal være offentlig/private. Det må settes av to plasser til HC parkering
2. Skolen rives og fotavtrykket samt området rundt omgjøres til parkeringsareal (SPA). Det reguleres inn en rekke med garasjeanlegg. Eksisterende garasjer på SPA 2 rives og eierne tilbys garasjeplass i nytt garasjeanlegg etter avtale.
3. Tilføyelse bestemmelser: Ved byggesøknad stilles det krav til lekeplass, jf. 5.4.2 Krav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel
4. Tilføyelse rekkefølgebestemmelser: «*Nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk*»
5. Ved Kommunestyrets egengodkjenning skal planen kunngjøres iht. Plan- og bygningslovens regler
6. Ved Kommunestyrets egengodkjenning oppheves del av plan id 178 Stathelle-Brohodet som erstattes med plan id 309
7. Saken oversendes til Fylkesmannen for meklings.

Administrasjonens kommentar:

Det har vært avholdt et meklingsmøte med Riksantikvaren hos Statsforvalteren den 20.10.2020 med bakgrunn i vedtaket om å rive skolebygget på gbnr. 107/100 til fordel for parkering. I etterkant av vedtaket i Kommunestyret den 11.6.2020 nevnte ordfører at det eksisterer en enda eldre skole enn det skolebygget som nå er regulert revet til fordel for parkering. Ordfører tok med seg informasjon og dokumentasjonen i Sefrak-registeret som bekrefter at bygget på gbnr 107/66 er brukt til skole i tidsrommet 1846-1881. I meklingsen sa Riksantikvaren at de kunne støtte riving av skolebygget så lenge det eldre skolebygget ble bevart. Kommunen stilte i brev av 27.10.2020 spørsmål om skolen er tilstrekkelig bevart i gjeldende plan id 178 Stathelle-Brohodet området, eller om planområdet burde utvides ved å innlemme den eldre skolen. Kommunen vurderte at skolen ikke var tilstrekkelig bevart i gjeldende plan, og at skolebygget burde tas inn i en utvidet

plangrense. Riksantikvaren var enig i kommunens vurdering i brevet datert Riksantikvaren skrev følgende i brev datert 3.11.2020:

«Riksantikvaren støtter kommunen i å utvide reguleringsplanen for Rådhusplassen for å ta med den gamle skolen i Brochs gate 3 i den reguleringsplanen, og gi den en hensynssone vern med de bestemmelsene som allerede finnes i reguleringsplanen for Rådhusplassen.»

Med bakgrunn i Riksantikvarens vurdering ble plangrensen utvidet og varslet på nytt, med innlemmelse av den eldre skolen under hensynssone bevaring. Planforslaget kommer nå til ny 1.gangsbehandling, og er revidert iht. tidligere vedtak, med bevaring av den eldre skolen på 107/66.

Utbyggingsavtaler

Ingen planlagte gjennomføringer av utbyggingsavtaler.

Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert i oppstartsmøtet at planen ikke faller innunder kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger.

Iht. kapittel 2 i forskriften er det vurdert at planforslaget ikke faller innunder:

- § 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, og omfatter ikke tiltak omtalt i vedlegg I eller II.

- § 7 *Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke skal ha melding.*
Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven, og ingen av lovene nevnt i bokstav a) og b)

- § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*

Det er vurdert at planforslaget ikke havner innunder noen av kriteriene i § 10. Ingen av byggene er vernet etter kulturminneloven. Iht. Plan- og bygningsloven er deler av planområdet regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2007 og registrert i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Byggene innenfor planområdet vil ivareta sitt kulturmiljø og sin estetiske verdi.

Planforslaget inneholder ingen tiltak innenfor vedlegg II, og faller derfor ikke innunder bokstav a) eller b).

Overordnede planer og formål

ATP Grenland 2014-2025

Hensikten med planen er å legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling i Grenland ved å gjøre regionen attraktiv. Dette skal oppnås blant annet ved å planlegge for grenlandsregionen som en helhet og finner løsninger på tvers av kommunegrensene.

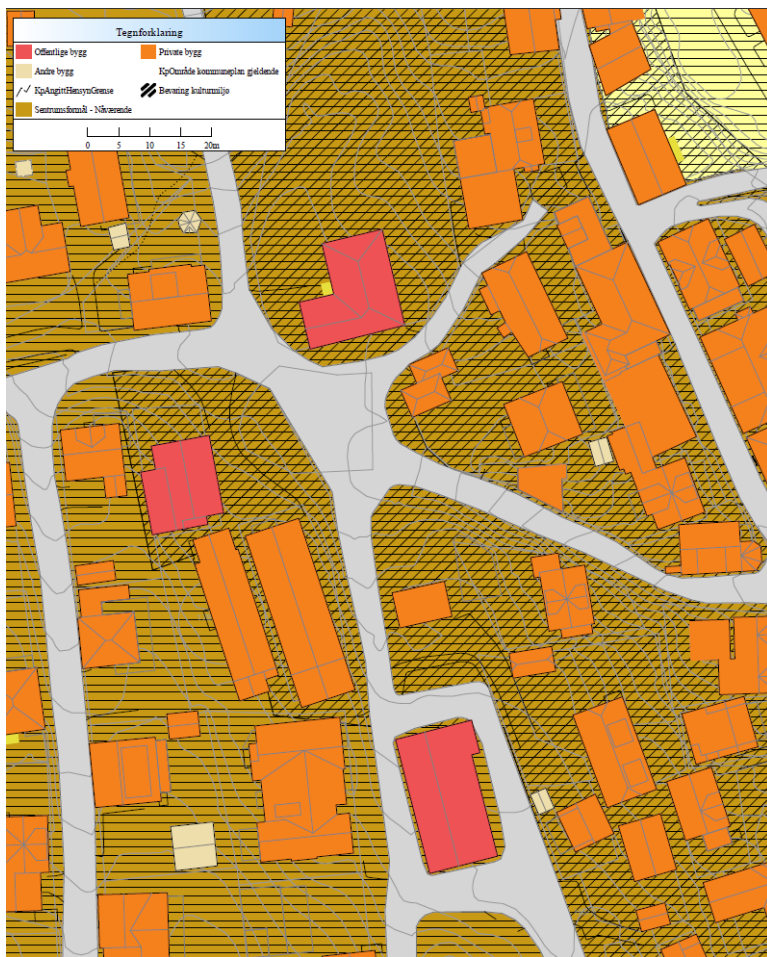
Hovedmålene i planen er:

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Planforslaget anses å være i tråd med ATP Grenland sine mål, med sin hensikt om å oppgradere området som ligger sentralt, til et attraktivt område for befolkningen på Stathelle.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planområdet er i gjeldende kommuneplan satt av til sentrumsformål, og deler av området ligger innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Skolebygget og Fengselet ligger ikke innenfor hensynssonen. Planforslaget anses ikke å komme i konflikt med kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel over Rådhusplassen.

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan omregulering Stathelle-Brohodet området, vedtatt 29.11.2007

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan *Omregulering Stathelle-Brohodet området* med PlanID 178 som ble vedtatt 29.11.2007 i kommunestyret. Denne reguleringsplanen dekker størsteparten av Stathelle sentrum. Planforslaget vil erstatte deler av planen rundt Rådhusplassen

som vist med stiplet sort strek i Figur 2 under.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan Stathelle-Brohodet-området. Varslet planavgrensning er vist med stiplet sort strek.

Bedehuset er regulert til eksisterende boligområde, mens Fogdegården, Velhuset og Fengselet er regulert til planlagt boligområde. Skolebygget er regulert til allmenntilleggsformål. Planens bestemmelser sier følgende om regulert spesialområde bevaring: «Spesialområder med bygninger og anlegg som skal bevares på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, er vist på kartet inndelt i vernekategorier enten A, B, C, D og området er skravert med loddrette streker.

Bakgrunnen for utvelgelsen av bevaringsområdene er at det innenfor gamle Stathelle er veldig mange godt bevarte bygninger, både hovedhus og uthus. Men også gamle gatestrukturer og kulturlandskap er viktige og ta vare på for å forstå helheten.»

Reguleringsplan del av Stathelle-Brohodet-området, vedtatt 20.05.2010
Planen erstatter delvis plan vedtatt 29.11.2007 med planID 178. Planen omfatter Brotorvet kjøpesenter og tiliggende boligareal. Planen har planID 194, og omfatter plan under bakkenivå og på bakken.



Figur 3: Plankart under bakkenivå og på bakken for plankart Del av Stathelle-Brohodet området.

Pågående planarbeider

Detaljregulering for Møllebukta, planID 343

Hensikten med planen er å legge til rette for båtuttak, endret friareal, endret G/S-veg og parkering. Planforslaget grenser ikke mot dette planområdet, og har ingen påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Strandgata 11 og 12, planID 348

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse med en utvidelse i sjø. Det planlegges blant annet for leilighetsbygg på inntil 3 etasjer, med mulighet for 4 etasjer på mindre deler. Det skal legges til rette for fortau langs Strandgata innenfor planområdet som vil samordnes med gatebruksplan som er under utarbeidelse. Det legges også opp til en gangpromenade langs ny brygge. Utforming vurderes opp imot bevaringsområde for kulturmiljø som eiendommen er en del av. Planforslaget har ingen direkte påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

Reguleringsendring del av Stathelle-Brohode-området - Stathelle marina, planID 345

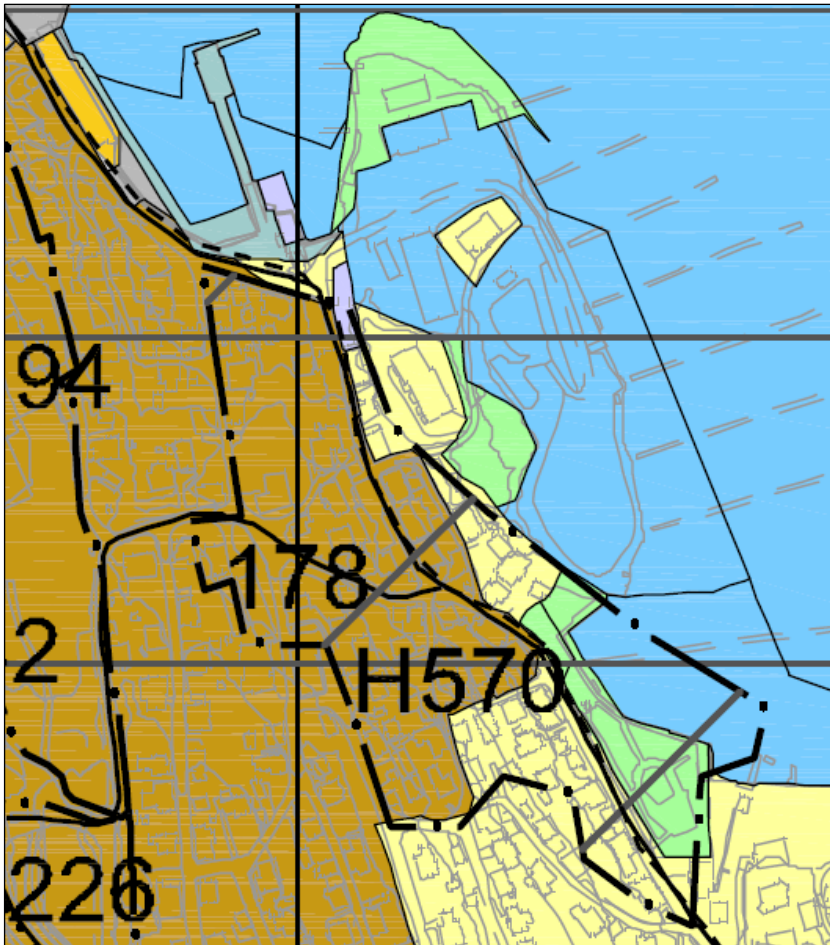
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for god, rasjonell og framtidsrettet utvikling av Stathelle marina med tilhørende anlegg. Forslaget tar utgangspunkt i formålsgrensene i gjeldende plan. Innenfor området regulert til «privat småbåtanlegg på land og i sjø (marina)» ønsker en å legge til rette for oppføring av to haller for vinteropplag av båter, samt utvidelse av eksisterende bygg for forretning, kontor og verksted. Den ene hallen erstatter eksisterende hall. Forslaget vil også legge til rette for en promenade gjennom området i tråd med intensjonene i gjeldende plan, samt en park/friområde på odden mot skipsleden. Planforslaget har ingen direkte påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

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

Kommuneplanens temakart Stathelle kommunesenter

I Figur 4 under vises utsnitt av Bamble kommunes kommuneplan 2015-2025 temakart for Stathelle kommunesenter. Planområdet ligger innenfor formål satt av til sentrumsformål,

kommunesenter/lokalsenter. Deler av området ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø H570. I vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025 bestemmelser og retningslinjer, skal det innenfor sentrumsformålet på Stathelle legges til rette for høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanens temakart for Stathelle kommunesenter.

Kommunens klima- og energiplan

Utarbeidelse av energi- og klimaplan ble vedtatt av Formannskapet i sak 24/09 den 12. mars 2009. En klima og energistrategi vil påvirke de valg som blir gjort i lokalsamfunnet for å sikre energieffektive og miljørettede løsninger. Hensikten med klimaplanen er å redusere energiforbruket, øke andelen fornybar energi og generelt skape grunnlaget for et klimavennlig lokalsamfunn i kommunen.

Planens målsetninger:

- Bidra til en holdningsendring til et mer klima- og energivennlig samfunn i Bamble
 - Bidra til å redusere energibruk og fremme bruk av alternative energikilder
 - Påvirke handel og industri til å produsere miljøvennlig.
- Bamble kommune vil i sitt planarbeid kartlegge og vurdere muligheten for lokal energiproduksjon og energiforsyning.
- Bamble kommune vil arbeide aktivt for å redusere sine klimagassutslipp i tråd med Stortingets mål: "Klimagassutslippene i forpliktelsesperioden 2008-2012 skal ikke være mer enn 1 % høyere enn i 1990".

Planforslaget påvirker ikke utslipp av klimagassutslipp i den forstand at det ikke planlegges for nye energikilder eller energiproduksjon.

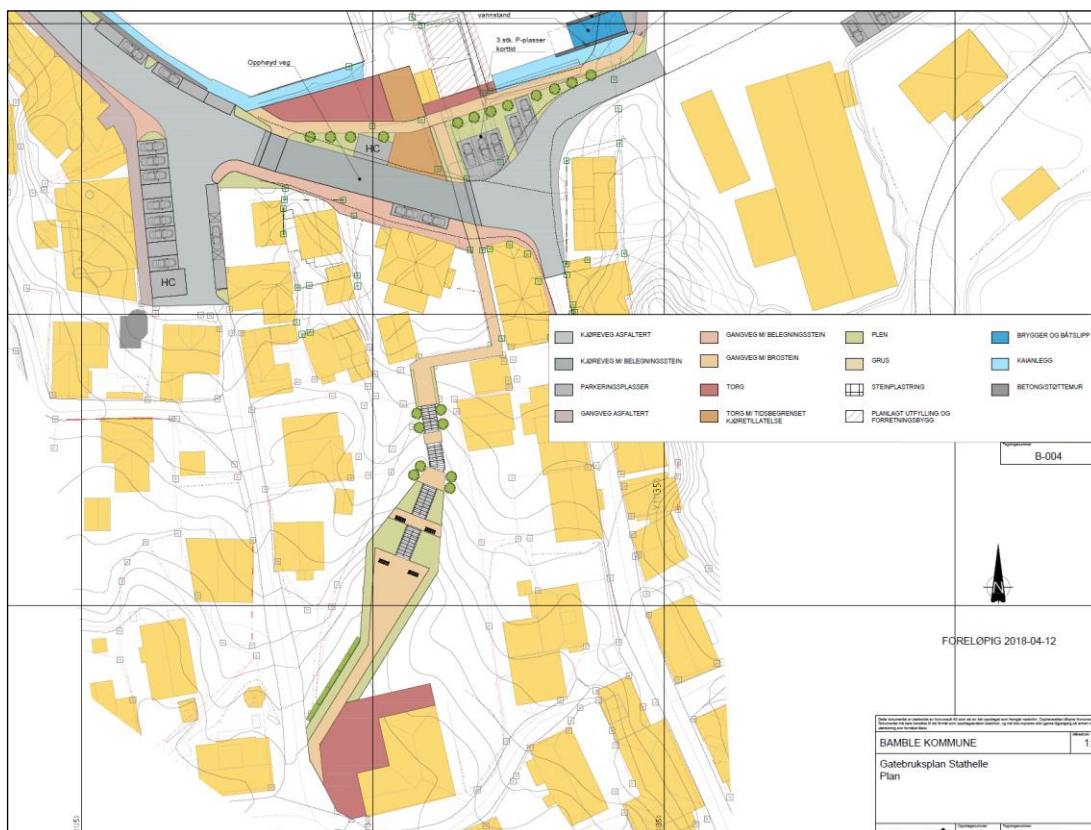
Gatebruksplanen for Strandgata

Det arbeides med gatebruksplan for Strandgata, som ligger nord for planområdet.

Gatebruksplanen åpner opp for bruk av allmenheten med en omfattende opprustning av sjøfronten på Stathelle, med gangveg langs sjøen, nye og forbedrede kaianlegg, brygger og båtslipp.

Gatebruksplanen tar også for seg gangstien mellom brygga og Fogdegården som planforslaget

legger opp til. Planavgrensningen ble satt med tanke på å imøtekomme gatebruksplanen. Både gatebruksplanen og reguleringsplanforslaget har til hensikt å skape mer liv og bruk av Stathelle sentrum.



Figur 5: Utsnitt av foreløpig tegning for delen av gatebruksplanen som tar for seg stien mellom brygga og Fogdegården.

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

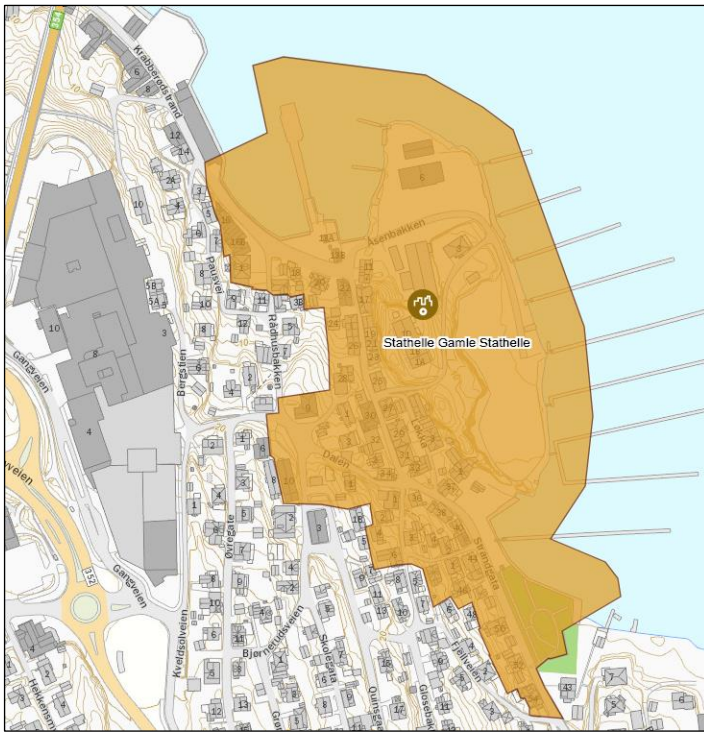
Lov om kulturminner

Kommunen, regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen), Riksantikvaren m.fl. har bestemte oppgaver når det gjelder kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Kommunen er ansvarlig for at kulturminneinteresser innarbeides i planene, samt at lovfestet og tilfredsstillende samarbeid med regional kulturminneforvaltning finner sted. Regional kulturminneforvaltning deltar i kommunens planlegging med veiledning, kulturminnefaglige innspill, vurderinger og uttalelser til planforslag. Dersom planforslagene truer regionale og nasjonale kulturminneinteresser, skal regional kulturminneforvaltning fremme innsigelse, eventuelt varsle Riksantikvaren i de tilfeller der nasjonale kulturminneinteresser er truet.

Den regionale kulturminneforvaltningen, i dette tilfellet Telemark Fylkeskommune, er blitt informert om planforslaget, og det er avholdt møte og befaring med representanter fra fylkeskommunen for nyere kulturminner. Planforslaget bryter ikke med lov om kulturminner, eller regionale kulturmyndigheters anbefalinger om bevaring.

Deler av planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB! register. Registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registeret omfatter 75 byer med spor etter 1000 års byhistorie. Historiske byer med og tettstedene opplever en omfattende utviklingsprosess som følge av økt urbanisering, og registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. NB registeret innebærer ikke formelt vern, men gir grunnlag for hensynssoner i PBL og kan gi grunnlag for innsigelser. Flere NB!-områder ønskes også på sikt å fredes etter kulturminneloven. Planforslaget foreslår å bevare byggene innenfor NB!-området. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å se på alternativer for å bevare og ta i bruk byggene, og ønsker byggene reguleres til bevaring, med bestemmelser som tillater tilbakeføring og omgjøring til bolig. Innenfor planområdet omfatter NB!-registeret Fogdegården, Velhuset, det eldste skolebygget fra 1848 og eksisterende boliger mot Strandgata. De øvrige byggene bedehuset, og fengselet vil bevares iht. fylkeskommunen og riksantikvarens anbefalinger.

Se lov om kulturminner over.



Figur 6: Utsnitt over NBI-registeret for Stathelle. Kilde: riksantikvaren.maps.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018

Kommunene og fylkeskommunene skal gjennom planleggingen og annen myndighetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og legge vekt på økt miljøvennlig energiomlegging. Kommunene er både politiske og kommersielle aktører, tjenesteytere, myndighetsutøvere, innkjøpere, eiendomsbesittere og har ansvar for planleggingen som skal tilrettelegge for gode steder for befolkningen. Kommunene kan derfor bidra med å redusere utslipp av klimagasser ved å legge om til miljøvennlige energiformer. Formålet med planretningslinjene er å sikre at kommunen går i spissen med å redusere klimagassutslipp, sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, og sikre at kommunene benytter et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Kommunene skal i sin kommuneplanlegging innarbeide tiltak for å redusere utslipp av klimagasser og sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med retningslinjen. Planer som behandler klima- og energispørsmål, skal følges opp i planens handlingsdel og legges til grunn og gi føringer for kommunens mer detaljerte planlegging, og myndighets- og virksomhetsutøvelse.

Se kommunens klima og energiplan over.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport- i planleggingsprosessene, og bidra til samspill mellom kommuner, stat og utbyggere. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er at planlegging av arealbruk skal fremme effektiv samfunnsøkonomisk ressursnyttelse, trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet ligger innenfor sentrumsområde med relativt god kollektivdekning, og med gode muligheter for bruk av gange og sykkel som transportmiddel til arbeidsplass, butikker etc. Tiltaket vurderes som å være i tråd med denne statlige planretningslinjen. Planforslagets intensjon er å rydde opp i en uoversiktlig trafikk situasjon ved å stramme opp veilinjer og tilrettelagt parkering. Dette vil bidra til å øke trafiksikkerheten i området.

Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995

Barn og unges interesser skal tas med i planleggingen, ettersom all by-, steds- og boligplanlegging har innvirkning på nærmiljøet og oppvekstsvilkår for barn og unge, enten på kort eller lang sikt. Alle som utformer planer skal ta hensyn til barn og unges oppvekstmiljø og levekår. Det fremgår av plan – og bygningsloven § 1-1 om lovens formål: 1. ledd «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». Kommunen har den viktigste rollen i å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, og at deres interesser blir hørt. Etter § 3-3 tredje ledd i PBL. skal kommunestyret sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i all planleggingen.

Planforslaget legger opp til offentlig friområde nord for Fogdegården. Uteområdene skal innby til opphold, til bruk for nærliggende boligområder og besøkende, for både barn, voksne og eldre. Det reguleres ikke inn lekeplass, men friområdet inviterer til lek og bruk av unge.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks- natur- og friluftsområder.
- Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.
- I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.
- Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senter-struktur og kollektivknutepunkter.

Planforslaget vurderes å følge alle de aktuelle målene til retningslinjene med sin sentrale plassering med korte avstander til daglige gjøremål, kollektivtrafikk og servicetilbud.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

For beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold, se kapittel 3 i planbeskrivelse.

Merknader til tidligere varslinger av planoppstart er behandlet og kommentert tidligere av forslagsstiller og administrasjonen, jf. tidligere saksfremstillinger. De tas derfor ikke med i denne saksfremstillingen, men de kan sees i planbeskrivelse under kapittel 4.3 s. 39.

Merknader til varsel om utvidet plangrense/revisjon av reguleringsplan

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren	14.01.2021
2	SVV	25.01.2021
3	BaneNOR	17.12.2020
4	Miljødirektoratet	18.12.2020
5	Fortidsminneforeningen	25.01.2021
6	Monica Løvstad, nabo	05.01.2021
7	Arnt Mogastad	21.01.2021

1. Statsforvalteren

Vi merker oss at planområdet i det reviderte forslaget har blitt gjenstand for utvidelse i henholdsvis nord, vest og syd. Vi legger til grunn at det ikke planlegges andre tiltak innenfor planområdet enn de som allerede er beskrevet i nærværende og tidligere oversendelser i saken. For det tilfelle at det i det videre planarbeidet blir foreslått tiltak ut over dette, minner vi om at berørte parter skal få anledning til å uttale seg. Miljøavdelingen hadde ikke merknader til

planforslaget da det ble sendt på ny høring i 2020. Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene, herunder utvidelse av planområdet og omregulering av skolebygninger, medfører at saken nå stiller seg annerledes hva gjelder de interesser vi skal ivareta. Følgelig har vi heller ikke i denne omgangen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentarer:

Planområdet som ble varslet utvidet går utover eiendommen som omfatter det eldste skolebygget fra 1848. Ytterligere utvidelse begrunnes med behov for å rydde i eiendomsforhold og formålsgrenser i gjeldende plan for å bedre reflektere eksisterende bruk og eierforhold, dette vil ikke medføre nye tiltak i planområdet. I planforslaget er linjeføring for Strandgata noe rettet ut og kurvatur i krysset Strandgata x Dalen x Glosebakkveien noe forbedret sett i forhold til gjeldende plan. Det er også gjort mindre justeringer i plankartet for å sikre at veiareal som eies av Bamble kommune er regulert til veiformål i tråd med gjeldende bruk og eiendomsgrenser. Boligeiendommer som benyttes kun til bolig er også omregulert fra bolig/forretning til boligformål i tråd med eksisterende/fremtidig bruk.

Administrasjonens kommentar:

Plangrensen ble utvidet for å innlemme det eldre skolehuset som skal bevares. Det er ikke snakk om nye tiltak. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.

2. Statens Vegvesen

Vi har ingen kommentarer til det mottatte varselet.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

3. BaneNOR

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

4. Miljødirektoratet

Våre fagområder blir her ivaretatt av Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

5. Fortidsminneforeningen

Avdelingen har vært engasjert i bevaring av det historiske miljøet rundt Rådhusplassen i mange år, og ser på den planlagte utvidelsen av område som positivt. Med de nye historiske opplysninger om skolebygget fra 1880-tallet, som nå har kommet fram, ser vi på løsningen med rivning som akseptabel. Området hvor det skolebygget står i dag, og som skal regulert til parkeringsformål, bør bli et grønt/parkmessig parkeringsområde slik at det inngår i miljøet på en myk og tiltalende måte. Det eldste skolebygget, som skal reguleres til boligformål, bør forventes tilbakeført til opprinnelig uttrykk dersom det er store endringer.

Forslagstillers kommentarer:

Det eldste skolebygget er regulert til boligformål med hensynssone H_570 bevaring av kulturmiljø med medfølgende bestemmelser. Området hvor det nyere skolebygget i dag står omreguleres til parkeringsformål (SPA3) i form av overflateparkering eller garasjeanlegg. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse. Detaljutforming av parkeringsplassen og dets uttrykk gjøres i byggefasen. Det er i planbestemmelsene dokumentasjonskrav til situasjonsplan/landskapsplan som også omfatter parkeringsplassene.

Administrasjonens kommentar:

Den nyere skolebygningen reguleres til parkering, i tråd med i tråd med Kommunestyrets vedtak sak 22/20 datert 11.6.2020. Detaljutforming av parkeringsplassen gjøres i forbindelse med byggesak. Vedrørende spørsmål om den eldre skolen og tilbakeføring til opprinnelig uttrykk henviser administrasjonen til bestemmelsene.

6. Monica Løvstad, nabo Quinsgaardsgate 3

Ønsker informasjon om hvordan utvidelsen av plangrensen påvirker min eiendom.

Forslagstillers kommentarer:

Eiendommen i Quinsgaardsgate 3 berøres ikke av tiltak direkte. Eiendommen er nabo til eksisterende «nyere skolebygg» i vest som planforslaget tilrettelegger for å rive og omregulere til parkeringsplass. Mer informasjon om planlagt parkeringsplass (SPA3) er gitt i planbeskrivelsen kap. 5.4.

Administrasjonens kommentar:

Det nyere skolebygget reguleres til parkering, i tråd med Kommunestyrets vedtak.

7. Arnt Mogastad, nabo Quinsgaardsgate 5

Etterspør informasjon om hvordan eiendommen påvirkes og viser til tidligere merknader.

Forslagstillers kommentarer:

Eiendommen i Quinsgaardsgate 5 berøres ikke av tiltak direkte. Eiendommen er nabo til eksisterende «nyere skolebygg» i vest som planforslaget tilrettelegger for å rive og omregulere til parkeringsplass. Mer informasjon om planlagt parkeringsplass (SPA3) er gitt i planbeskrivelsen kap. 5.4. Virkningene av å rive skolen fra 1880-tallet antas å bedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy og bedre parkeringsdekningen i sentrum.

Administrasjonens kommentar:

Det nyere skolebygget er regulert til parkering, i tråd med Kommunestyrets vedtak.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk (reguleringsformål)

Formål	Areal (m²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1110 – Boligbebyggelse (B1)	1390
1110 – Boligbebyggelse (B2)	1544
1801- Bolig/forretning	275
1814 - Forretning/tjenesteyting (o_BKB)	527
Sum areal denne kategori:	3736
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 – Veg (o_SV)	97
2011 – Kjøreveg (o_SKV)	2144
2013 – Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)	364
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)	539
2080 - Parkering (SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4)	1070
Sum areal denne kategori:	4215
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3040 - Friområde (o_GF1, o_GF2, o_GF3)	1627

Formål	Areal (m²)
Totalt alle kategorier:	9578



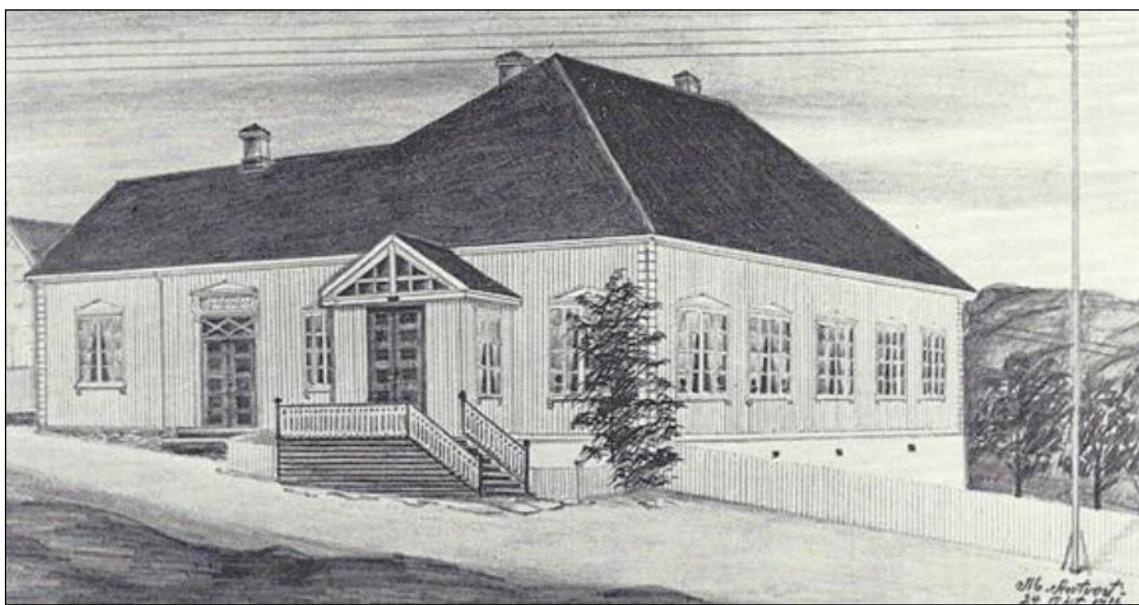
Figur 7: Utklipp fra plankartet.

Beskrivelse av reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Fogdegården og uteområdene rundt (o_BKB, o_GF1 og o_SGG)

Forretning/tjenesteyting - o_BKB (Fogdegården)

Fogdegården omreguleres fra planlagt bolig til forretning/tjenesteyting (o_BKB). Bruken av Fogdegården er ikke enda klarlagt, men det ønskes å etablere forretning, kafe e.l. som kan bidra til å skape liv og bruk av uteområdet og Fogdegården. Fogdegårdens ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre gammelt inngangsparti mot Rådhusplassen. Inngangspartiet kan settes tilbake med tilbygg etter tegning vist under. Byggegrensen settes 2 meter utenfor dagens vegglinn på sør fasaden i plankartet. Ved å tilbakeføre det gamle inngangspartiet slik det var opprinnelig, vil bygget vende seg mot nytt torg på Rådhusplassen og Brochs gate. Særlig ved etablering av servering eller forretning. Det legges inn hensynssone H570 bevaring kulturmiljø rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring.



Figur 8: Tegning av Fogdegårdens opprinnelige fasade mot sør med inngangsparti. Tegning fra 1916. Kilde: Historisk dokumentasjon Telemark museer.

Administrasjonens kommentar:

Fogdegården reguleres til forretning/tjenesteyting iht. Formannskapetets vedtak sak 23.1.20 sak 7/20. Fogdegården er bevaringsverdig og reguleres i tillegg til bevaring kulturmiljø under hensynssone H570_1. Fogdegården skal bevares, men det tillates at inngangspartiet tilbakeføres som vist på bildet. Administrasjonen stiller spørsmål om hvorvidt Fogdegården, som er meldepliktig iht. Sefrak, bør vernes med tykk firkant. Bestemmelsene har strenge krav til hva som kan gjøres med bygget. Høring må eventuelt avdekke om dette er tilstrekkelig, eller om ytterligere vern i form av tykk firkant bør vurderes.

Gangveg/gangareal/gågate - o SGG

Stor del av Rådhusplassen reguleres til gangveg/gangareal/gågate. Hensikten er å etablere et torg utenfor Fogdegården mot ny inngang til Fogdegården (tilbakeføring gammelt inngangsparti). Over torget vil det kun tillates innkjøring til eiendommen fra Brochs gate, og gangveg videre til Strandgata.

Administrasjonens kommentar:

Gangarealet vil bedre fremkommeligheten for gående/syklende.

Friområde - o GF1

Friområdet nord for Fogdegården reguleres til friområde (o_GF1), og tar med areal helt ned til kaien/sjøen for å tilrettelegge for opparbeidelse av sti gjennom grøntarealet. Utforming av friområdet må sees i sammenheng med gatebruksplanen for Strandgata, og intensjonen er å ruste opp grøntområdet med tilrettinger som innbyr til bruk. Dette kan være tilrettelegging for aktivitet, lek, kunst el.l. Det er utfordrende å etablere flatekrevende aktiviteter, da friområdet er bratt og ligger på en rygg. Det vil være mulighet for å plassere noen innretninger på det flateste partiet mot Fogdegården.

Friområdet bør åpnes opp rundt hele Fogdegården, også på østsiden mot torgplassen for tilgang fra alle sider og for å tydeliggjøre at det er et offentlig friområde.

En oppgradering av disse uteområdene vil bidra til å skape en ny identitet for Rådhusplassen ved å tilby ny bruk med bygg og uteområder som spiller sammen. Dette vil bidra til å gjøre plassen attraktivt for beboerne på Stathelle.

Fengselet

Nyere påbygg i nord og sør rives og tilbakeføres i opprinnelig stand. Fengselet har 3 etasjer inkludert kjeller. Kjeller kan benyttes til boareal eller boder, 1 etasje har en flate på 148m² BYA og et loft med en halvetasje på ca. halvparten av grunnflaten. Parkering kan etableres utenfor Velhuset med plass til maks 3 oppstillingsplasser. Parkeringsløsning for fengselet og velhuset må detaljutføres i byggefasen. Bygget har en mønehøyde på ca. +24 m.o.h. Maks tillatt mønehøyde settes til +28,5 m.o.h. Fengselet foreslås til bolig.

Velhuset

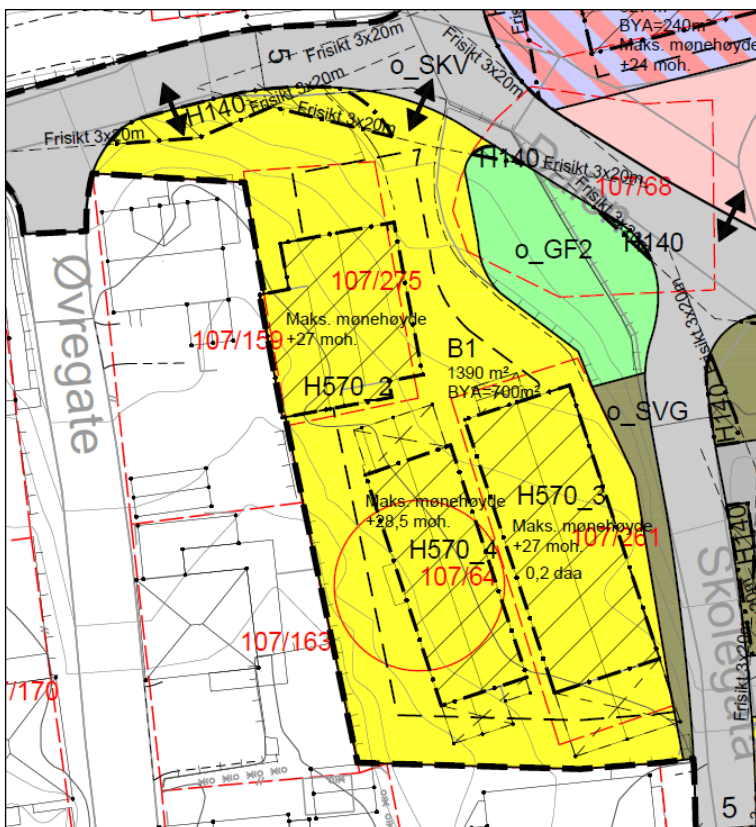
Nyere påbygg på Velhuset rives og bygget tilbakeføres til opprinnelig stand. Velhuset foreslås regulert til boligformål. Det legges inn hensynssone H570 rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring. Velhusets ytre utforming skal bevares, men det tillates å rive nyere påbygg i sør for å åpne opp for passasje til tomten fra Skolegata. Bygget har en BYA på 215 m². Byggets mønehøyde er ca. +26 m.o.h., og maks mønehøyde er satt til opptil kotehøyde +27 m.o.h.

Administrasjonens kommentar:

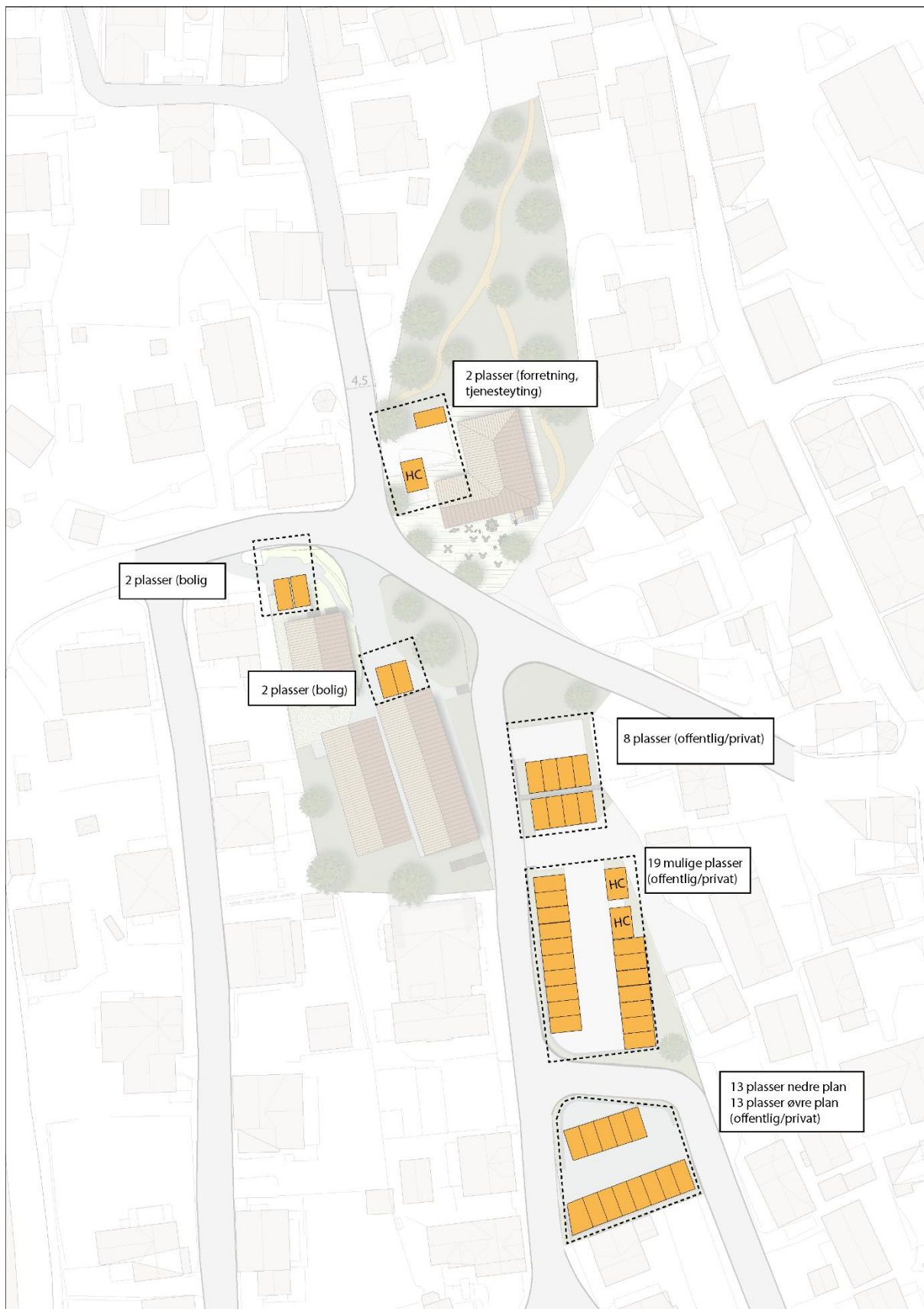
Bedehuset, velhuset og fengselet reguleres til bolig og hensynssone bevaring kulturmiljø i tråd med Kommunestyrets vedtak. Nyere deler av fengselet og velhuset tillates revet og tilbakeført til opprinnelig stand, jf. vedtak. For fengselet og velhuset tillates tilbakeføring og rivning av nyere deler som på plankart er regulert revet.

o_GF2

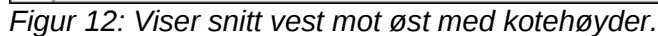
Ved å innskrenke det store veiarealet som er regulert i dag, blir friområdet større enn regulert friområde i gjeldende plan fra 2005. Friområdet ligger i en skråning mot Velhuset. Det kan innenfor friområdet tilrettelegges for opphold. Det kan også tilrettelegges for aktivitet, lek, kunst el.l., men det kan i likhet med o_GF1 være utfordrende å etablere flatekrevende aktiviteter på grunn av skrånende terreng.



Figur 10: Utsnitt av området Bedehuset, Fengselet og Velhuset (B1).



Figur 11: Forslag til situasjonsplan som viser uteareal, bebyggelse, vei og parkering.



Figur 14: Utsnitt fra plankartet. B2, BKB, o SKV.

Det eldste skolebygget som ble oppført 1848 på eiendom med gnr/bnr. 107/66 foreslås regulert til boligformål med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø. Tilsvarende reguleringsbestemmelser som for fengselet, velhuset, bedehuset og fogdegården gjelder også for det eldste skolebygget. Følgende eiendommer med gnr/bnr. 107/65, 107/24, 107/25, 107/22 og 107/21 foreslås også

regulert med hensynssone H570, som følge av at bebyggelsen er registrert som kulturmiljø med nasjonal interesse i by, *ref. kulturminnesøk.no*.

Det eldste skolebygget og tilstøtende boligeiendommer (gnr/bnr. 107/66, 107/65, 107/24/107/25 og 107/22) reguleres til boligformål (B2) i tråd med eksisterende bruk, med bestemmelser om at arealet skal benyttes til eksisterende småhusbebyggelse. Det planlegges ikke for nye tiltak i felt B2. Feltet B2 omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendom med gnr/bnr. 107/21 reguleres til bolig/forretning i tråd med dagens bruk som ifølge eiendomsinformasjon i kartverket er bolig og forretning/butikk. Bebyggelsen skal benyttes til bolig eller forretning eller en kombinasjon av bolig/forretning. Nye tiltak planlegges ikke for feltet BKB, feltet omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Deler av Strandgata og krysset Dalen x Strandgata x Glosebakkveien er tatt med i reguleringen. Veilinjer er noe rettet ut og kurvatur/radius i krysset er forbedret sammenliknet med gjeldende plan med planID: 178. Formålsgrenser for veiformål o_SVG og o_SKV er tegnet slik at veiformål i størst mulig grad sammenfaller med eiendomsgrenser, for å sikre at veiareal som eies av Bamble kommune også er regulert til veiformål. Dette innebærer mindre justeringer i forhold til gjeldende plan. Justeringene i Strandgata og krysset tilrettelegger ikke for nye veitiltak, og er kun ment å vise faktisk arealbruk samt å ta hensyn til gjeldende eiendomsgrenser.

Boligmiljø/bokvalitet

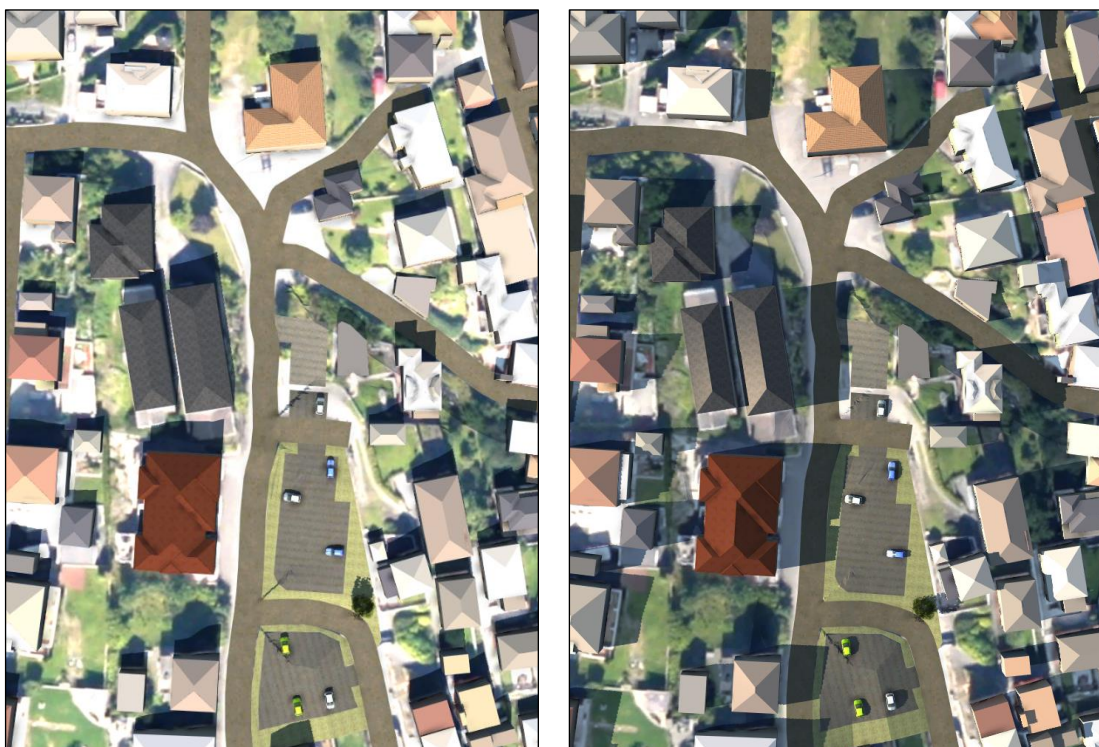
Planområdet ligger i en sentrumssone med liten støy og trafikk. Området er svært egnet til fortetting av boliger med tanke på nærhet til kollektivtransport, butikker og andre sentrumstilbud. Det er noe lenger til nærmeste skole, men kort reisetid med buss til skole og god kollektivdekning for skoleelever.

Under vises sol og skyggeanalyse for området.



Figur 15: Viser sol- skygge ved jevn døgnet (20/21 mars og 22/23 sept.) kl. 09.00 og kl. 12.00





Figur 18: Viser sol- skygge ved sommersolverv (juni) kl. 12.00 og kl. 16.00

Parkering

Det legges krav til minimum 1,5 p-plass per boenhet. Figuren under viser forslag til parkeringsplasser for hele planområdet. Parkering for B1 og B2 må løses på egen tomt. Det skal legges til rette for minst 1 handikapp parkering ved Fogdegården (o_BKB).

SPA1 og SPA2

SPA1 foreslås lagt på område som i dag står ubrukt. SPA2 foreslås etablert der det i dag står tre oppførte garasjer benyttet av tiliggende boliger. Eksisterende garasjer på SPA2 rives og grunneierne tilbys garasje plass på ny parkeringsplass/garasjeanlegg etter avtale med kommunen. Eiendommen tilhører Bamble kommune, som har hjemmel til å benytte arealet ved endret bruk. Området ved SPA1 består av fjell i dagen og har høydeforskjell på ca. 2,5 meter mellom nedre del mot Rådhusplassen (nord) og øvre del mot SPA3 (skolebygget sør). Det foreslås etablert 4 parkeringsplasser innenfor SPA1 og 4 parkeringsplasser innenfor SPA2. Parkeringene kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse.

SPA3

På tomten til SPA3 foreslås det å rive det «nyere skolebygget» fra 1880-tallet, og opparbeide parkeringsplass som overflateparkering eller som garasjeanlegg. Det vil være mulighet for å etablere inntil 19 parkeringsplasser som overflateparkering. Det er ca. 2 meter høydeforskjell mellom nord og sør på tomten, og det vil være behov for å etablere støttemurer på sørlige deler av tomten for å planere til parkering. Parkeringsplassen må detaljutføres i byggefasen. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse.

Administrasjonens kommentar:

SPA1, 2 og 3 reguleres til parkering i tråd med Kommunestyrets vedtak, sak 3/20, dato 23.1.2020. Vedtaket sier følgende: Parkeringsplasser SPA1, SPA2 og SPA3 skal være offentlig/private. Det må settes av to plasser til HC parkering. Administrasjonen viser for øvrig til vedtaket fra 2.gangsbehandlingen i Formannskapet hvor det ble vedtatt at skolebygget rives til fordel for parkering (SPA3). Planforslaget slik det nå foreligger er i tråd med tidligere vedtak.

SPA4

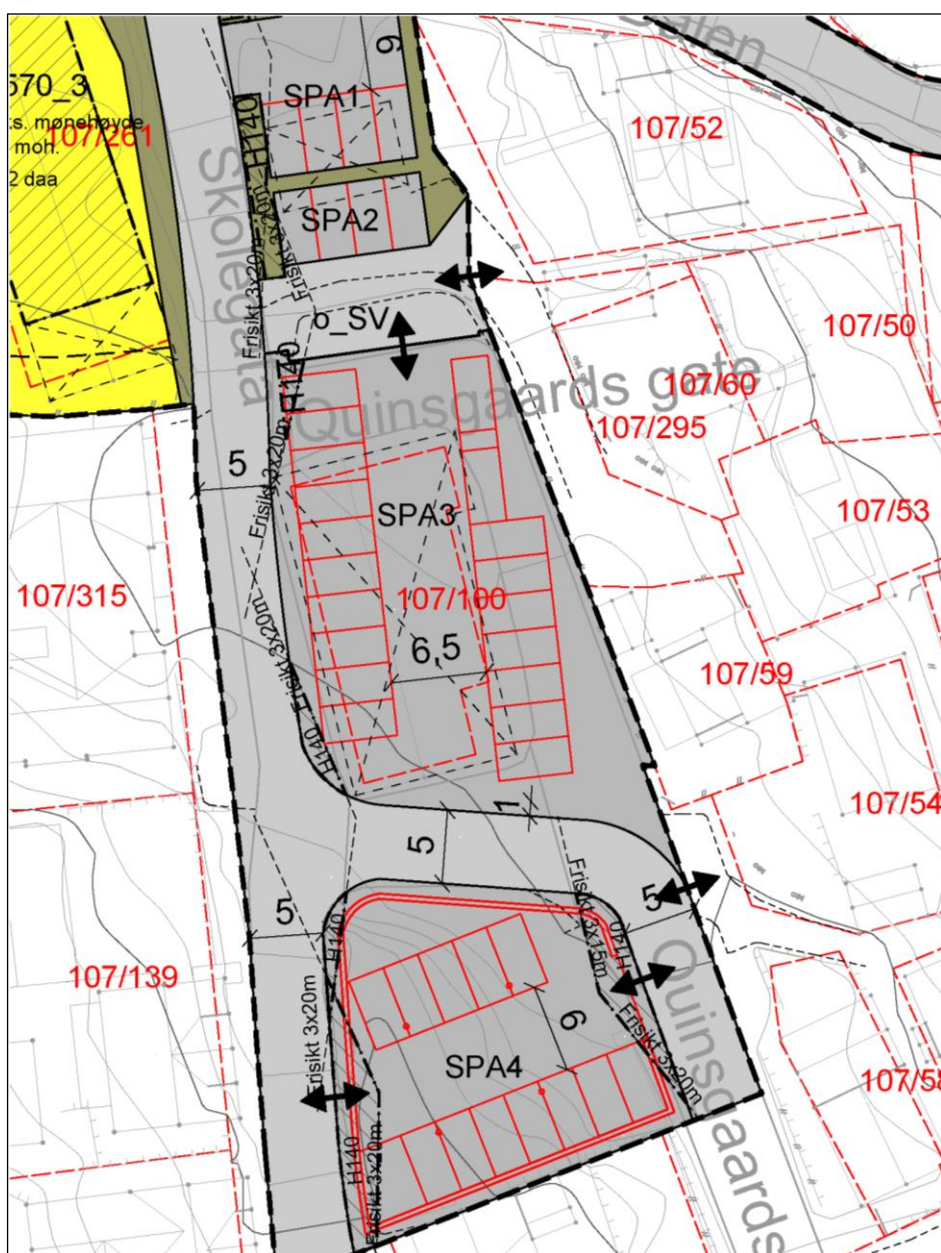
Tomten til SPA4 ligger i dag brakk og ubrukt. Det er en del fjell i dagen, og store høydeforskjeller. Situasjonsplan under viser et forslag til etablering av 13 parkeringsplasser på overflateparkering og 13 parkeringsplasser i et eventuelt plan 2. Det legges opp til mulighet for etablering av parkering i to plan, hvorav plan 1 ligger på bakkenivå og med avkjørsel til Quinsgaards gate og et plan to kan

etableres som ett lokk over med avkjørsel til Skolegata. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse. Det tillates ikke oppført tak over et eventuelt plan to. Konstruksjonen er ikke detaljprosjektet. Parkeringsplassen må detaljutføres i byggefasen.

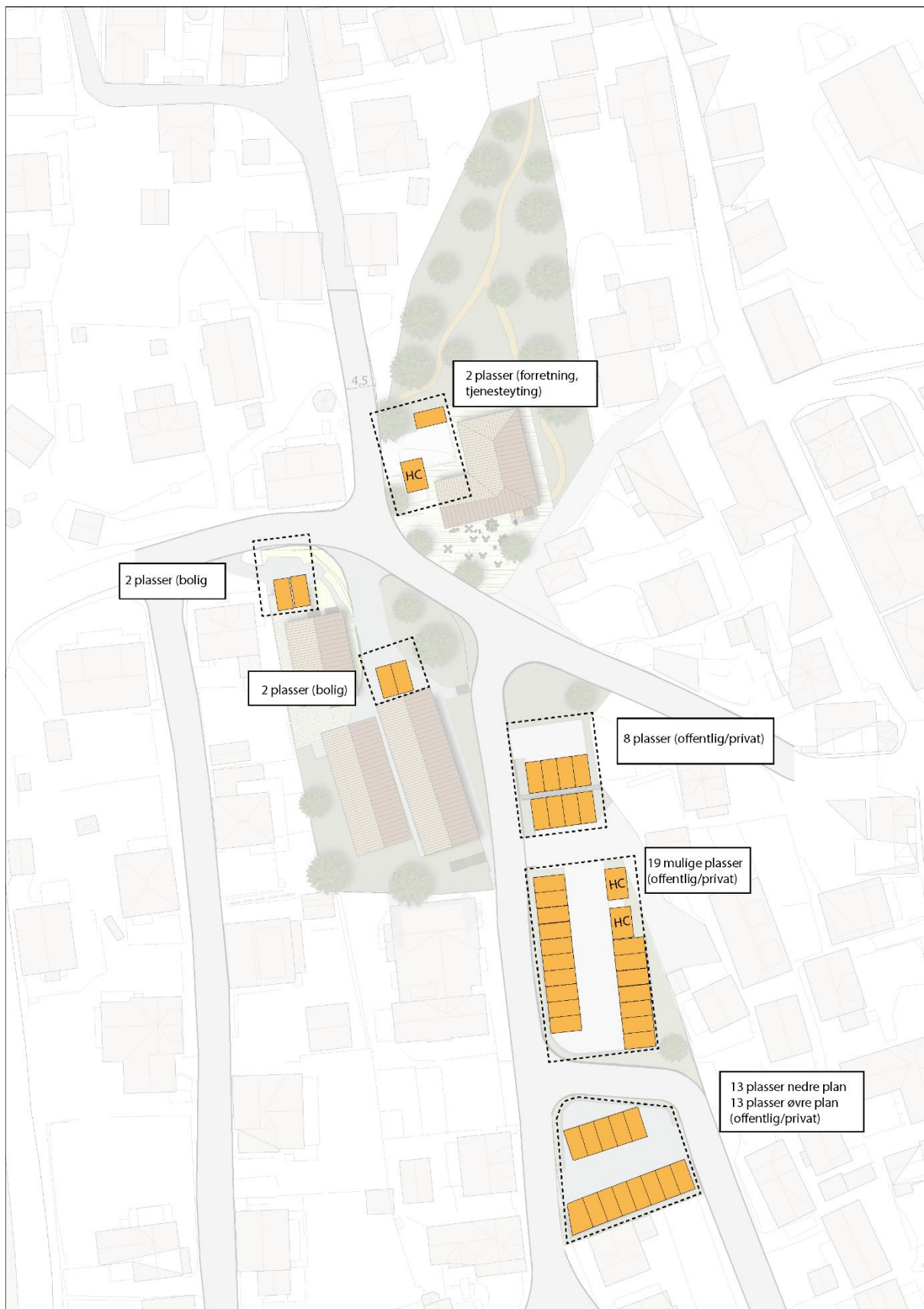
I avkjøringen til Skolegata i sørvestre hjørnet av parkeringsplassen, vil bæring av plan to kunne løses med søyler for å ivareta frisikten. Hjørnet på motsatt side kan også enkelt justeres noe inn i detaljeringen. Det er ikke detaljert hvor det er fornuftig/nødvendig med vegg i full høyde mellom planene, men det er satt av ei stripe på 0,35m for plass til å løse dette enten med vegg eller søylepunkt. Høydemessig er det tilstrekkelig med 3 meter mellom planene, og det vil da være tilstrekkelig rom for dekket og frihøyden til personbiler. Normal frihøyde i p-hus er i størrelse 2,20-2,50 meter.

Administrasjonens kommentar:

SPA4 reguleres til parkering i tråd med vedtak fra ny 1.gangsbehandling i Formanskapet datert 20.1.20 sak 7/20. Tidligere var dette området («Skolefjellet») regulert til bolig (BKS1) men det ble vedtatt omregulert til parkering (SPA3). «Skolefjellet» fikk benevnelsen SPA4 etter at det ble vedtatt at skolen skulle rives, og den fikk da benevnelsen SPA3, jf. Kommunestyrets vedtak.



Figur 19: Utsnitt av forslag til reguleringsplan for nye parkeringsplasser SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4.

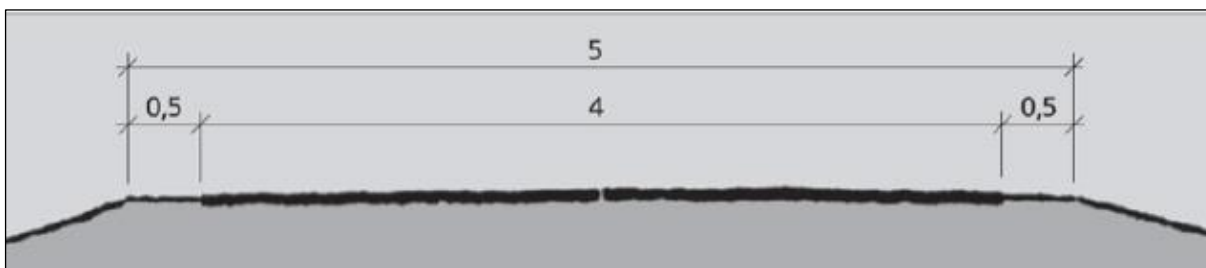


Figur 19: Viser forslag til parkeringsprogram for deler av planområdet.

Vei

Veistandard

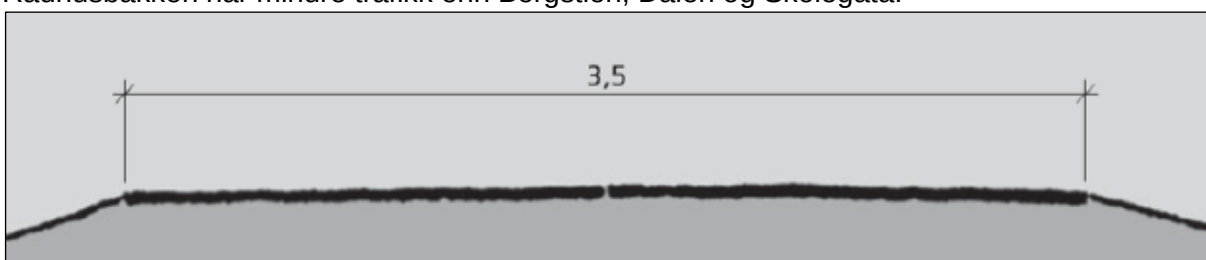
For atkomstveger med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe med hastighet 30 km/t, bør tverrprofilet som vist i figur under brukes. Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder. Dette vil gi noe bredere og en konstant veibredde enn dagens situasjon.



Figur 20: Tverrprofil A1, 5 m vegbredde (mål i m). Kilde: SVV HB100 Veg- og gateutforming.

Kryss der atkomstvegen munner ut i en vei med overordnet funksjon bør utformes etter krav gitt for den overordnede veien. Avkjørsler langs veien vil fungere som møteplasser der det ikke er plass for større kjøretøyer å passere. Det er ikke krav til egne løsninger for gående og syklende. Det er ikke krav om kollektivanlegg. Vegen bør belyses for sikkerhet for gående og syklende. Veien og kryss med andre atkomstveger bør dimensjoneres for kjøretøytype L (lastebil).

I Bergstien, Dalen og Skolegata bør vegbredde tilstrebe å følge bredde i tverrprofil A1 5m. I Rådhusbakken er ikke denne bredde mulig å opprettholde da husene mot veien begrenser bredden og det bør tilstrebes å følge minste tverrprofilbredde til A1 3,5m vist i figur under. Rådhusbakken har mindre trafikk enn Bergstien, Dalen og Skolegata.



Figur 21: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m). Kilde: SVV HB100 Veg- og gateutforming.

Frisikt

Det er lagt til grunn 3x20 meter frisikt i kryss.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig VA-nett. Det er god kapasitet i området, og kort avstand til tilkoblingspunkter se **Feil! Fant ikke referanseilden..**

Kapasitet for elforsyning er ukjent og må avklares.

Det tillates etablert søppelstativer, postkassestativer og andre mindre tekniske installasjoner tillates etablert innenfor formålet (byggeområdet).

Planlagte offentlige anlegg

Opparbeiding av Fogdegården o_BKB er offentlig bygg. Alle uteområdene som friområdene o_GF1, o_GF2 og torg og gangveg o_SGG, og annen veigrunn grøntareal o_SVG er offentlige anlegg. Det er også veiformålene o_SKV, o_SV. Parkering SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4 legges opp til mulighet for å etablere både offentlige og private parkeringsplasser og reguleres av Bamble kommune.

Miljøoppfølging (miljøtiltak)

Radon

Tiltak mot Radon skal gjennomføres i tråd med krav i Teknisk forskrift. I bygninger for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m³.

Støyforhold

I planen skal det sikres tilfredsstillende støyforhold for både innendørs og utendørs oppholdsareal samt for uteområder. Det er vesentlig liten støy fra trafikk i området, men usikkert om trafikken vil øke i fremtiden. Støyforhold skal i henhold til bestemmelsene til planen dokumenteres før igangsetting, og nødvendige tiltak skal sikres før brukstillatelse gis.

Energi

Det finnes ikke fjernvarme tilgjengelig i området og liten sannsynlighet for å etablere felles energianlegg i form av jordvarme. Det legges opp til ordinær elforsyning med eventuell mulighet for etablering av andre fornybare energikilder som solcelle og solfangere.

Universell utforming (kravspesifikasjon, løsningsforslag)

Krav om universell utforming i henhold til teknisk forskrift må etterfølges så langt som mulig. Ikke krav til heis i boenheter under tre etasjer med inngangsparti til boenhet som kun går over en etasje.

Uteoppholdsareal bolig

Krav i kommuneplanen for tomannsbolig er 150 m² med inntil 15 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse. Minste uteoppholdsareal for firemannsbolig/lavblokk/høyblokk er 36 m² hvor inntil 15 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

For B2 er det ca. 383 m² areal som gjenstår til biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal på egen tomt.

For B1 er det ca. 872 m² som gjenstår disponibelt til adkomstvei, biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal på egen tomt.

Lekeplass

Planforslaget kan utløse krav til felles nærolekeplass. Det er krav i kommuneplanens arealdel at ved utbygging av mer enn 4 boenheter utløses krav om felles lekeplass. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 100 m² med minimum bredde 7 meter, og avstand fra bolig skal maksimalt være 50 meter. Bestemmelsene åpner opp for å plassere lekeplass innenfor friområdene o_GF1 og o_GF2. Friområdet som ligger nærmest de nye boligene, med flatest terreng, ligger mest skjermet i forhold til kjørevei og oppfyller avstandskravet på 50 meter er o_GF1.

Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

Administrasjonens kommentar:

Bestemmelsene stiller krav om lekeplass ved byggesøknad. Det åpnes for å oppføre lekeplass på friområdene o_GF1 og o_GF2. Lekeplassen skal være i tråd med arealdelens krav. Friområdene er offentlige og uansett tilgjengelig for lek. Administrasjonen stiller spørsmål om hvorvidt lekeplass bør ha eget formål og vises på plankart dersom mulig. Høring vil avdekke om kravet i bestemmelsene er tilstrekkelig, eller om lekeplassen bør være et eget formål.

Forholdet til naturmangfoldloven §§8-12

Området er oversiktlig, enkelt å kartlegge og sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Det er ikke registrert sårbare eller spesielt verdifull flora eller fauna innenfor planområdet. På bakgrunn av dette anses kravet til kunnskapsgrunnlag etter §8 som oppfylt.

Når det gjelder føre var-prinsippet etter §9, er kunnskapsgrunnlaget godt nok når det gjelder tilstand og verdier innenfor og umiddelbart utenfor planområdet.

Kulturminner (løsningsforslag)

Fogdegården bevares og reguleres til forretning/tjenesteyting. Det åpnes for å tilbakeføre opprinnelig inngangsparti i sør. Reguleres med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø(c). Bedehuset, velhuset og fengselet bevares og istandsettes til opprinnelig stand, og reguleres til bolig og det kan tillates påbygg for terrasse, carport/garasje og inngangsparti, men må tilpasses og må godkjennes av antikvarisk myndighet (konservator). Byggene har trolig behov for tilpasninger for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Det settes en hensiktssone H570 bevaring kulturmiljø (c) rundt byggene.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i kort gangavstand til kjøpesenter og kollektivholdeplass. Kort avstand til barnehage, men noe lenger til skole. Se punkt 3.11 over.

Kriminalitetsforebygging

Området er sentrumsnært og anses som et noe forfallent område. Opprusting av området vil kunne bidra til et positivt syn og gjøre området attraktivt for bruk.

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I bestemmelsenes rekkefølgekrav skal det foreligge godkjent plan for VA som og overvann til igangsettingstillatelse for tiltak. Plan for overvannsløsning og eventuelle nye VA-anlegg skal godkjennes av Bamble kommune Bydrift.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalteknisk avdeling må godkjenne plan for overvannsløsning.

Plan for avfallshenting/ søppelsug

Avfallshåndtering skal etableres på en slik måte at disse ikke er til sjenanse for omgivelsene. Avfallsløsning skal ikke komme i konflikt med parkering og boliginngang.

Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Analysen viser at de fleste forhold anses som akseptable iht. risiko og sårbarhetsmatrisen.

Analyse av risiko med aktuelle avbøtende tiltak:

- Overvann
Det må sikres løsning for overvann og flomveier spesielt med tanke på ekstremnedbør. Dette må løses ved detaljprosjektering. Plan for overvann og flomveier skal utarbeides ved
- Trafikksikkerhet
Ved å oppruste vei og parkering vil kjøreareal og gang/oppholdsareal bli tydeligere. Glatte veier vinterstid vil ikke kunne bedres enn dagens situasjon på grunn av helning og terreng.
- Kulturmiljø
Riving av skolebygget vil føre til tap av bygg ønsket bevart av kulturminnemyndigheten

Administrasjonens kommentar:

Overvann blir et økende problem med klimaendringer og økt ekstremnedbør. Det er satt rekkefølgekrav om at det skal foreligge godkjent plan for VA og overvann til igangsettingstillatelse. Administrasjonen vurderer at overvann er ivaretatt i planforslaget.

Rekkefølgebestemmelser

Aktuelle dokumentasjonskrav ligger som rekkefølgekrav.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Målsatt situasjonsplan
2. Landskapsplan
3. Snitt og fasader for endrede bygg
4. Dokumentasjon på grunnforhold
5. Kommunalteknisk plan
5. Plan for overvann og flom

Før brukstillatelse for B1 kan gis skal kjørevei o_SKV, vei o_SV og parkering SPA1 og SPA2 være ferdig opparbeidet.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert til ikke å falle innunder forskrift om konsekvensutredning, se punkt 1.5. Planforslaget er ikke i tråd med alle formålene i overordnet kommunedelplan for Stathelle, og vil kreve endring i kommunedelplanen. Planen anses ikke å medføre konsekvenser for kulturmiljøet.

Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Bedehuset, fengselet og velhuset foreslås bevart og omgjort til bolig. Dette er i tråd med regionale kulturmyndighetens vurdering. Det er et ønske fra befolkning og politikere for å oppruste området for å gjøre dette til et attraktivt område, og det er et ønske fra deler av befolkningen om å etablere flere leiligheter på Stathelle sentrum. Planforslaget anses ikke å ha noen store konsekvenser eller negative virkninger på området.

Det forslås i revidert planforslag å rive det «nyere skolebygget» fra 1880-tallet og tilrettelegge for parkeringsplass. Samt å bevare det «eldre skolebygget» fra 1840-tallet. Dette tiltaket vurderes å ha samfunnsnyttige positive konsekvenser i form av bedret fremkommelighet for utrykningskjøretøy og økt parkeringsdekning i sentrum. Samtidig bevares det unike viktige kulturmiljøet som er knyttet til skolebygget som ble oppført i 1848 gjennom planforslaget.

Avsluttende kommentarer fra forslagsstiller

Befolkningen på Stathelle ønsker en utvikling rundt Rådhusplassen. Det er et behov for flere boliger og parkeringsplasser, og en generell opprustning av for å revitalisere området og styrke dets kvaliteter. Blant annet ved å restaurere de historiske bygningene og legge til rette for publikumsrettede virksomheter og ny boligutvikling. Det er også et sterkt ønske om å forbedre dagens vei- og parkerings-situasjon. Ved å ruste opp eksisterende kvaliteter med ny bruk vil det kunne skape en bærekraftig stedsutvikling for Stathelle sentrum. Nye boliger vil ligge i et attraktivt område både for unge, voksne og eldre i sentrum.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er i tråd med tidligere vedtak. Det nyeste skolebygget reguleres til parkering i tråd med vedtaket. Det eldste skolebygget innlemmes i planen med hennynssone bevaring og tilhørende bestemmelser. Fengselet, bedehuset og vellokalet reguleres til bolig. Fogdegården reguleres til kombinert formål forretning/tjenesteyting. Planforslaget vil legge til rette for parkering og en bedre framkommelighet for både biler og syklende/gående. Planen regulerer grøntområdet («Fogdegårdens hage») til friområde slik at det sikres til bruk for allmennheten. Planforslaget er i tråd med føringene om fortetting i bybåndet, jf. Kommuneplanens arealdel og ATP Grenland.

Miljøkonsekvenser

Overvann, trafiksikkerhet og kulturminner, se ROS-analyse. Planforslaget vil føre til bedre trafikkframkommelighet og flere parkeringsplasser. Situasjonen for gående og syklende vil også bli bedret.

Økonomikonsekvenser

Det kan bli behov for erstatning overfor eier av gbnr. 107/66. Dette ligger utenfor reguleringsplanprosessen og er en sak mellom eiendomsavdelingen/kommunalsjef og eier av skolebygget.

Andre konsekvenser

Opprusting av vei/infrastruktur og byggene på plassen vil ha en positiv effekt på området for øvrig.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut på høring.