

Planbeskrivelse del av Sjeseveistykket

Utarbeidet: 03.02.2024

Revidert: 10.02.2024

Sammendrag

Planområdet består i dag av offentlig bygg regulert til barnehage/skole og er i kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.22 avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Med utgangspunkt i områdeplanen og eksisterende forhold, omfatter reguleringsplanen boligformål, samt tilhørende samferdselsanlegg og grønnstruktur. Det er planlagt 10 nye boenheter innenfor planområdet, både rekkehus og tomannsbolig. Hensikten for planen er å tilrettelegge for et boligområde med høy arealutnyttelse, samtidig som det er attraktivt for flere brukergrupper. Det tilrettelegges for boliger med nærhet til sosial infrastruktur, næring og kollektivakse. Planforslaget sikrer tilkobling til eksisterende stinettverk for å ivareta tur- og rekreasjonsmulighetene i området.

Innhold

Sammendrag	2
1 Bakgrunn	5
1.1 Hensikt med planen.....	5
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3 Tidligere vedtak i saken	5
1.4 Utbyggingsavtaler.....	5
1.5 Krav om konsekvensutredning	6
2 Planstatus og rammebetingelser.....	6
2.1 Overordnede planer	6
2.2 Gjeldende planer	7
2.3 Temaplaner	7
3 Planprosessen.....	8
3.1 Medvirkningsprosess.....	8
3.2. Varsel om oppstart	8
3.3 Innkomne innspill	8
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1 Beliggenhet.....	9
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.3 Stedets karakter	9
4.4 Landskap.....	9
4.4.1 Terreng	9
4.4.2 Landskapsanalyse	10
4.4.3 Naturmangfold	10
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsområdet	10
4.7 Landbruk.....	11
4.8 Trafikkforhold	11
4.9 Kollektivt.....	12
4.10 Barns interesser.....	12
4.11 Sosial infrastruktur	12
4.12 Universell tilgjengelighet	12
4.13 Teknisk infrastruktur	12
4.14 Grunnforhold.....	12
4.15 Støyforhold	12
4.16 Luftforurensing.....	12

4.17 Radon	12
5 Beskrivelse av planforslaget	12
5.1 Planlagt arealbruk.....	12
5.1.1 Reguleringsformål	13
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger.....	13
5.2.1 Boligbebyggelse.....	13
5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
5.2.3 Kjøreatkomst	14
5.2.4 Utforming av vei	14
5.2.5 Tilgjengelighet for gående og syklende	14
6 Ros-matrise.....	14

1 Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Planområdet omfatter eiendom 31/292 samt inntilliggende gangsti og adkomst. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger som passer flere målgrupper, eksempelvis førstegangskjøpere, enslige, pensjonister m.fl. Boligformål som reguleres er ca. 3 mål av det totale planområdet, det tilrettelegges for boligbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger. Tiltaket legger opp til et boligområde med inntil 11 boenheter med en variert boligsammensetning. Boligene utvikles øst og sør i planområdet med ny adkomstveg videreført fra eksisterende vei (Skoglia).

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Reguleringsplanforslaget med tilhørende forslag til planbestemmelser blir fremmet som et privat forslag om detaljregulering etter PBL § 12-3.

Forslagsstiller:

Janett Rogn Falkevik og Mathias Rogn Falkevik

Hafrakerskrenten 10, 3962 Stathelle

Epost: Jrwomen@gmail.com

Plankonsulent:

Janett Rogn Falkevik

Hafrakerskrenten 10, 3962 Stathelle

Epost: Jrwomen@gmail.com

Tekniske utførelser:

Prosjektil sør

Rødmyrjordet 31,

3735 Skien

1.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet er regulert i områdeplan for Sjeseveienstykket- Barfodskogen, ark. 504.4, stadfestet av Fylkesmannen i Telemark 21.02.1979.

1.4 Utbyggingsavtaler

Ved varsling av oppstart for reguleringsplan for del av Sjeseveienstykket, ble det samtidig varslet mulig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. Plan- og bygningslovens §17-4. Det foreligger ingen utbyggingsavtale ved levering av reguleringsplanen.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Utbyggingen er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Tema naturmangfold blir utredet. Dette er også avklart med Bamble kommune i oppstartsmøte avholdt 11.12.23.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Lover og regelverk

- Plan- og bygningsloven (pbl) (LOV-2008-06-27 nr. 71)
- Naturmangfoldloven (nml) (LOV-2009-06-19 nr. 100)
- Lov om kulturminner (kulturminneloven). (LOV-1978-06-09 nr.50)

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR) som skal legges til grunn i planarbeidet:

- Statlige plantretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport-planlegging. (Kgl.res av 26.09.2014)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016 og M-128/2017)
- Veileder – Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging (ROS, 2017)
- Veileder – Naturmangfoldloven kapittel II (2016) - NVE: Flaum- og skredfare i arealplaner. (Retningslinjer nr. 2/11)
- Barn og unges interesser i planlegging T-2/08 - Retningslinjen for luftkvalitet T-1520 - Nasjonal strategi for urbant landbruk

Regionalplan for samordna areal- og transport i Grenland (ATP) 2014 – 2025

Hensikten med planen er for å skape en befolkningsvekst. I planen er Sjeseveien- Barfodskogen avsatt som offentlig bygg- barnehage. Planforslaget er vurdert til å være i tråd med ATP.

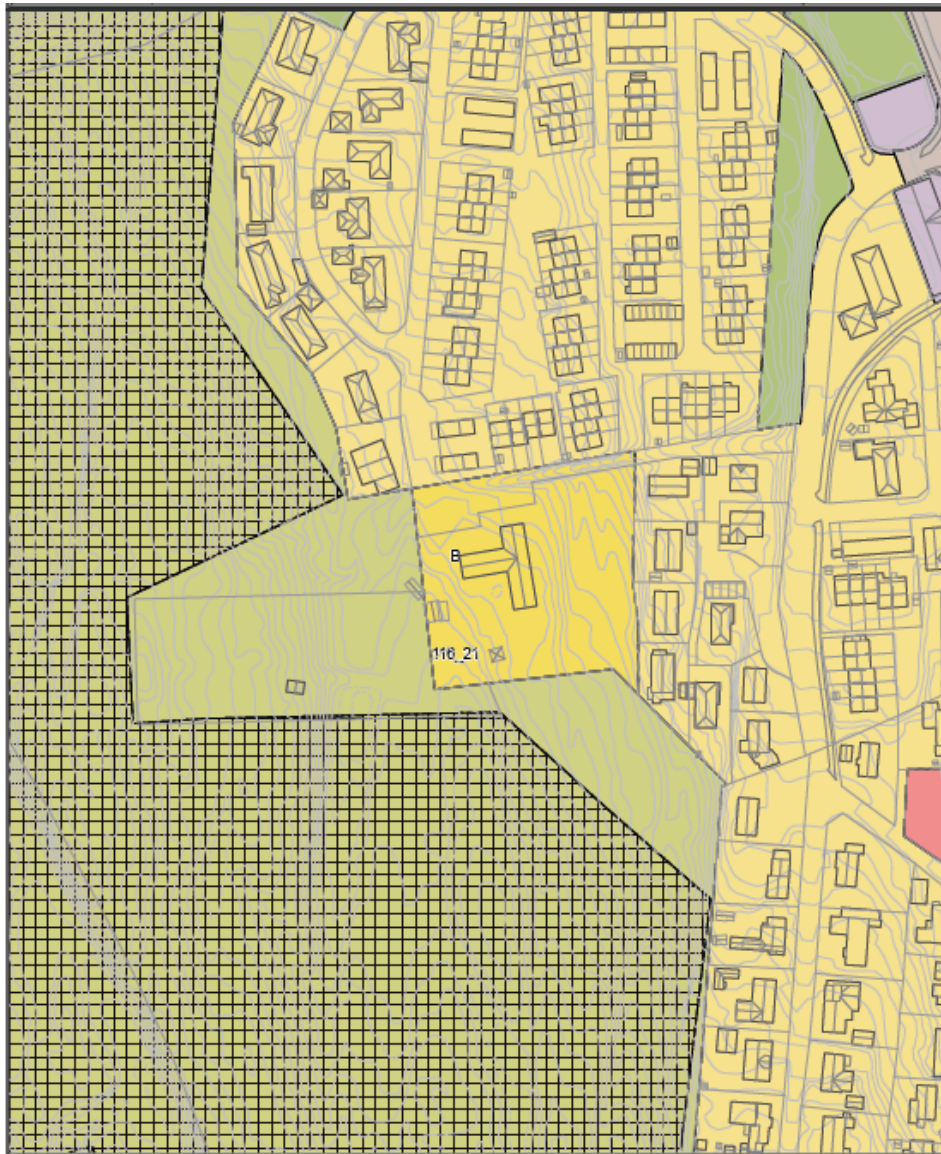
Kommuneplan 2020 – 2025, vedtatt 15.12.2022

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse, og forslaget anses å være i tråd med planen. Utvikling av boliger er tillatt innenfor områder avsatt, og kommuneplanen legger føringer for minimum tetthet på 2 boenheter per daa.

2.2 Gjeldende planer

Reguleringsplan for Sjeseveienstykke-Barfodskogen med plan-id 3813 39, datert 21.02.79.

Planen tilrettelegger for småhusbebyggelse og offentlige bygninger.



<https://grenlandskart.nois.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=542228.9353561233&Bottom=6541343.515198479&Right=542600.295...> 1/1

Figur 1

2.3 Temaplaner

Trafikksikkerhetsplan for Bamble kommune 2016 – 2020 (revidert i 2021)

Planen er under revisjon, og det er derfor tatt utgangspunkt i gjeldende trafikksikkerhetsplan (2016-2020). Hensikten med planen er å skape trygge veger i Bamble kommune, som forebygger trafikkulykker og dødsfall forbundet med trafikk. Planen er også et viktig utgangspunkt for å utvikle kommunens veger i henhold til nasjonale mål, som for eksempel nullvisjonen.

Energi- og klimaplan for Bamble kommune

Hensikten med planen er å bidra til et mer klima- og energivennlig samfunn i Bamble kommune for å redusere klimautslipp i tråd med nasjonalt mål: Klimagassutslippene i forpliktelsesperioden 2008-2012 skal ikke være mer enn 1% høyere enn i 1990. Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder. Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder.

Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland

Strategien er et samarbeid mellom kommunene i Grenland for å øke prioriteringen av gående og syklende, og for å skape et mer attraktivt og universelt utformet transportsystem. Det er en høy bilandel i regionen, og planen har som hensikt å redusere dette i fremtiden.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte for reguleringsplanarbeidet ble avholdt 11.12.23. På møtet deltok tiltakshaver og saksbehandlere fra Bamble kommune.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Telemarksavisa 04.01.2024 og på Bamble kommunes nettside 21.12.23: [Bamble kommune - Varsle oppstart av Detaljregulering for del av Sjeseveistykket plan id 430](#)

3.2. Varsel om oppstart

Varsling av grunneiere, naboer og interessenter ble gjort ved bruk av digipost, post, epost og dørbesøk. Varslede naboer/grunneiere samt varslede myndigheter, lag og foreninger er basert på tilsendt naboliste fra Bamble kommune.

3.3 Innkomne innspill

Tabellen under viser en oversikt over innspill innsendt fra naboer, grunneiere eller andre interesser med innspill til planprosessen. Se eget vedlegg «Sammenslåing av innkomne innspill til varsel om oppstart» datert 03.02.2024 for nærmere besvarelse av merknader og kommentar fra forslagstiller.

<i>Innkomne innspill fra naboer, grunneiere og andre interesser.</i>		
Dato	Navn	
03.01.2024	Statsforvalteren	Besvart i vedlegg
07.01.2024	Jostein Johansen	Besvart i vedlegg
17.01.2024	Miljørettet helsevern i Grenland	Besvart i vedlegg
02.02.2024	Reidar Barfod Schüller	Besvart i vedlegg

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Bamble kommune, ca. 2 km utenfor kommunesenteret, Langesund og innenfor bybåndet. Varslet planområde er ca. 6 daa og er vist på vedlagt situasjonskart. Planområdet består i dag av offentlig bygg regulert til barnehage/skole og er i kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.22 avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Områdene nord og øst for planområdet omfatter et større boligområde med henholdsvis småhusbebyggelse og eneboliger, samt vegareal. Område sør for planområdet består av vernet friområde, og område vest for planområdet er et rekreasjons/friområdet.



Figur 2

4.3 Stedets karakter

Planområdet preges i dag av aktivitet tilknyttet tilstøtende rekreasjonsområde, og bruk av gangvei parallelt med planområde. Siden offentlig aktivitet i eksisterende bygg i planområdet er flyttet, er det ellers lite aktivitet i område.

4.4 Landskap

4.4.1 Terreng

Topografien innenfor planområdet kan beskrives som lett stigende fra øst mot vest.

4.4.2 Landskapsanalyse

Store deler av planområdet er i dag asfaltert, mens østsiden hovedsakelig består av noe furuskog og lyng. Området ligger i skrånende terreng med fjellgrunn, og dette gjenspeiler seg i topografien i området.

Gjennom planprosessen har det vært fokus på å ivareta natur og eventuelle naturverdier på eiendommen.

4.4.3 Naturmangfold

Det er i Naturbase registrert 3 forekomster av hvitrot (*Laserpitium latifolium*) helt sørøst på eiendommen. Disse har blitt ivaretatt ved at det har blitt lagt inn en hensynssone med sikkerhetsmargin slik at det ikke tillates terrengarbeider, opparbeidelse av bygninger eller annen infrastruktur på det aktuelle området jf. nml. § 8-12. Dette er gjort slik at planen ikke vil ha en negativ påvirkning av økologiske funksjonsområder for arter i planområdet.



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Utskriftsdato:	11.02.2024
ArtNasjonalId:	9.739319_59.011426_100335
Vitenskapelig navn:	<i>Laserpitium latifolium</i>
Vitenskapelig navn Id:	100335
Norsk navn:	hvitrot
Artsgruppe:	karplanter
Aktivitet:	
Antall enkeltobservasjoner:	1
Dato fra:	23.05.2020
Dato til:	23.05.2020
Presisjon (m):	5
Kategori:	Sårbar (VU)
Kommune (kommunenummer):	Bamble (3813)
Fylke:	Vestfold og Telemark
Forvaltningskategori:	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Faktaark hentet fra miljødirektoratet 11.02.24

Dette er lagt inn i gjeldende planbestemmelser som hensynssone §3.15 for å ivareta naturmangfold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller SEFRAK bygg innenfor plangrensen.

I reguleringsbestemmelsene er det imidlertid tatt med et punkt om at dersom det ved tiltak innenfor området dukker opp automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Telemark fylkeskommune varsles.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsområdet

Tilstøtende områder sør og vest for planområdet brukes som rekreasjons- og turområder for lokalsamfunnet. Planområdet har også tatt inn gangsti som sikrer tilgang til disse. Planområdet legger

inn areal for å ivareta friluftaktivitet på området. Det er fra forslagsstiller lagt inn en grønn struktursone mot eksisterende boligbebyggelse mot øst.

4.7 Landbruk

Det er ikke registrert fulldyrka jord i planområdet.

4.8 Trafikkforhold

Det er registrert fartsgrense på 40 km/t på fv.3350, Stathelleveien, og ÅDT (årsdøgnsstrafikk) på ca. 2700 (2019) med 8% tunge kjøretøy. Det er bussholdeplass eller kantstopp på begge sider av fv.3350 i dag.

Granliveien og Skoglia, adkomstvei inn til planområdet, er kommunale veier med fartsgrense på 30 km/t. Trafikkmengden er ikke registrert i nasjonal vegdatabank (NVDB).

Etter en helhetlig vurdering av planens innhold og en mulig fremtidig utbygging vil ikke dette medføre en vesentlig endring av trafikkmengden i det aktuelle området.



Figur 3

4.9 Kollektivt

Planområdet ligger nær kollektivstoppet «Badeparken» på fv. 3350, hvor det går buss hver halvtime/time avhengig av tidspunkt på dagen. Det er fortau og overgang som fører til bussholdeplassene ved planområdet.

4.10 Barns interesser

Det er lagt inn grøntområder og lekeområde for å sikre barns muligheter til utfoldelse i planområdet. Det er umiddelbar tilgang til store friluftsområder med stier. Gangsti som gir tilgang til friluftsområder er tatt inn i planområdet. Det er i planen vært fokus på å ivareta området som ligger vest for planområdet som i dag er et godt benyttet rekreasjonsområde av innbyggerne.

4.11 Sosial infrastruktur

Boligene innenfor planområder tilhører skolekrets for Langesund barneskole, som ligger 1,5 km sør-vest for planområdet. Nustad barnehage og Sundby barnehage ligger 3,5 km og 4,3 km nord-vest for planområdet. Bamble ungdomsskole er en ny skole på Grasmyr som er utbygget med basishall, idrettshall og svømmehall. Skolen har en kapasitet på 540 elever. Bamble videregående skole er også lokalisert på Grasmyr, som ligger 5,3 km nord-vest for planområdet.

4.12 Universell tilgjengelighet

Det er tilrettelagt for universell utforming jf. TEK17 krav i ny bebyggelse.

4.13 Teknisk infrastruktur

Det er offentlig vei til planområdet. det er offentlig vann og avløp tilknyttet planområdet.

4.14 Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor «aktsomhet marin leire», slik at det forventes ikke forekomst av kvikkleire/sprøbruddmateriale.

4.15 Støyforhold

Det er ingen kjente støykilder innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

4.16 Luftforurensing

Ifølge miljøstatus er det lav til moderat mengde NMVOC-utslipp til luft, NOx-utslipp til luft, Svart karbonutslipp til luft og Svevestøv-utslipp til luft innenfor planområdet.

4.17 Radon

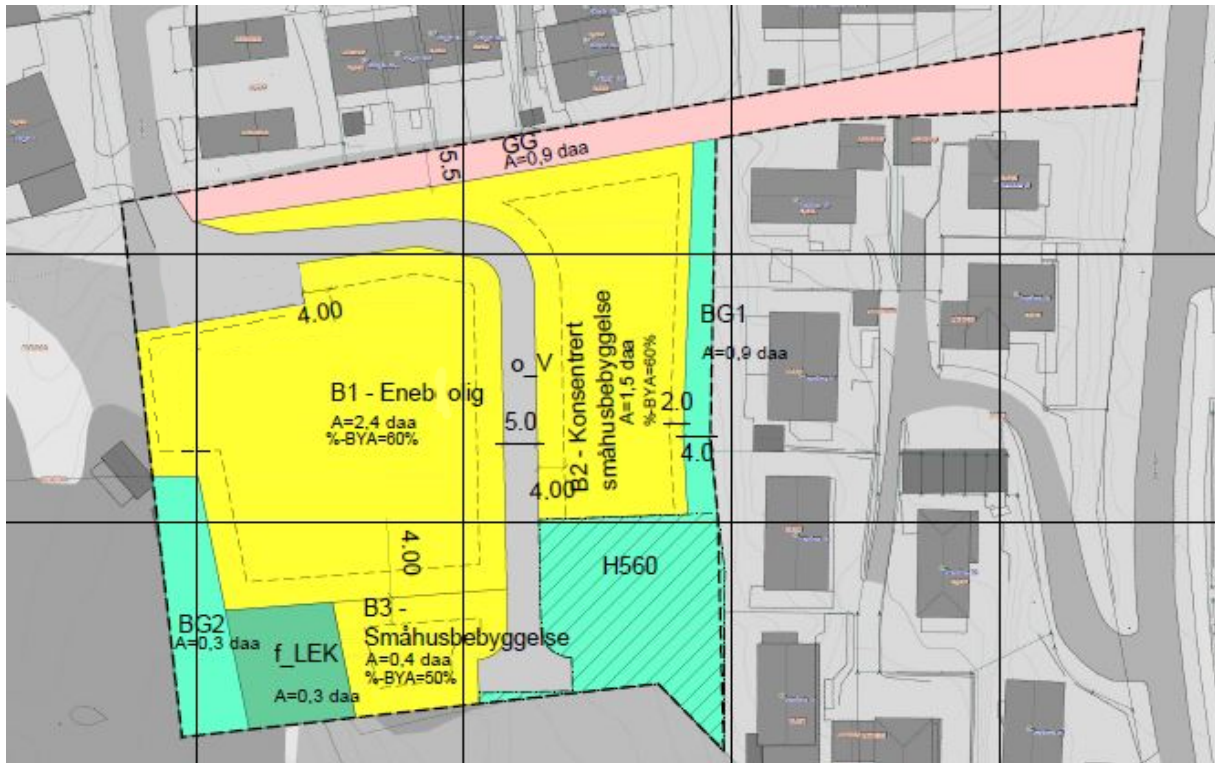
I følge kartdata over radon aktsomhetsområder hentet fra NGU er det moderat til lav aktsomhetsgrad innenfor planområdet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Tiltak omfatter en detaljregulering av nye boliger mot øst og sør, samt eksisterende bygg. Det tilrettelegges for inntil 10 nye boliger.

5.1.1 Reguleringsformål



Figur 4

B1- Enebolig

B2- Konsentrert småhusbebyggelse

B3- Småhusbebyggelse

BG1- Blågrønt areal

BG2- Blågrønt areal

BG3-Blågrønt areal

H560- Hensynssone

LEK- Lekeplass

GG- Gangveg/gangareal/gågate

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger

5.2.1 Boligbebyggelse

Bolig

B1-3

Maksimal utnyttelse skal ikke overstige verdier angitt i tabell 1 i planbestemmelsene.

Lekeplass

LEK

Skal etableres iht. krav fra kommuneplanens arealdel § 5.4.2 for småbarnslekeplass.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Opparbeides som privat veg iht. kommunens tekniske norm og etter godkjenning fra kommunen.

5.2.3 Kjøreatkomst

Ny atkomst bygger på eksisterende atkomst.

5.2.4 Utforming av vei

Atkomstvei i planområdet har en total bredde på 5 meter. Det er lagt inn en vendhammer for mulighet til å snu i enden av veien.

5.2.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tiltaket har tatt opp tilstøtende gangsti som går parallelt med tomten for å sikre fortsatt tilgjengelighet.

6 Ros-matrise

Tabellen under viser sårbarhets- og risikoreducerende tiltak som er identifisert gjennom ROS-analysen. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerende tiltak
Grunnforhold	Lokal stabilitet må ivaretas i senere faser i forbindelse med bygging
Ekstremnedbør/overvann/flom	Eventuelt overvann drenes i naturlig vegetasjon i planområdet og tilstøtende områder
Trafikkforhold	Etablering av nytt boligområde vil generere svært liten økning i trafikk. Veianlegg inne på planområdet skal følge Bamble kommunes veinorm.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) §11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet, og det forutsettes at dette følges opp i detaljprosjektering.