

Planbeskrivelse

Detaljregulering for gbnr 32/15 Ørvikveien 30-32

PlanID 431



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Boligsalg AS
 Tittel på rapport: Planbeskrivelse
 Oppdragsnavn: Ørvikveien 30-32
 Oppdragsnummer: 643589-01
 Utarbeidet av: Lars Krugerud
 Oppdragsleder: Lars Krugerud
 Tilgjengelighet: Åpen

01	21. mai. 2024	Nytt dokument	LK	EE
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Boligsalg AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Ørvikveien 30-32 gbnr 32/15 i Bamble kommune.

Lars Krugerud har vært kontaktperson for oppdraget.

Skien, 21.05.2024

Lars Krugerud

Oppdragsleder

Eli Eikeland

Kvalitetssikring

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikten med planen	5
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning	5
2. Planstatus og rammebetingelser	6
2.1. Overordnede planer og formål	6
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	6
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	7
2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
2.6. Eiendomsforhold	8
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	10
3.2. Historikk og tidligere bruk av området	10
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
3.4. Stedets karakter	12
3.5. Landskap	13
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	14
3.7. Naturverdier	14
3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	15
3.9. Trafikkforhold	17
3.10. Barns interesser	17
3.11. Sosial infrastruktur	17
3.12. Universell tilgjengelighet	17
3.13. Teknisk infrastruktur	17
3.14. Grunnforhold	17
3.15. Støyforhold	18

3.16. Luftforurensning	18	
3.17. Elektromagnetisk stråling	19	
3.18. Risiko- og sårbarhet	19	
3.19. Næring	19	
3.20. Analyser/utredninger	19	
4. Planprosessen	20	
4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter	20	
4.2. Medvirkningsprosess	20	
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader	20	
5. Beskrivelse av planforslaget	27	
5.1. Planlagt arealbruk	27	
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse		28
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming	31	
5.4. Boligmiljø/bokvalitet	35	
5.5. Parkering	37	
5.6. Tilknytning til infrastruktur	37	
5.7. Trafikkløsning	37	
5.8. Planlagte offentlige anlegg	38	
5.9. Miljøoppfølging	38	
5.10. Universell utforming	39	
5.11. Uteoppholdsareal	39	
5.12. Strandsonen	39	
5.13. Kollektivtilbud	41	
5.14. Sosial infrastruktur	41	
5.15. Folkehelse	41	
5.16. Kriminalitetsforebygging	42	
5.17. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	42	
5.18. Plan for avfallshenting	42	
5.19. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	42	
6. Oppsummering og planfaglig vurdering	44	
7. Vedlegg	45	

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en fortetting på eiendommen med til sammen 4 frittliggende småhus. Eksisterende enebolig, Ørvikveien 32 beholdes og eksisterende bygninger lengre nord erstattes av to eneboliger. I tillegg legges det til rette for en 2-mannsbolig i bakkant. Det skal også legges til rette for tilgang for allmenheten i strandsonen i form av et friluftsområde i sonen mellom vannkanten og boligformålet. Eksisterende brygge beholdes og benyttes til småbåter/båtplasser..

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller og grunneier er Boligsalg AS. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

1.4. Utbyggingsavtaler

Ikke relevant.

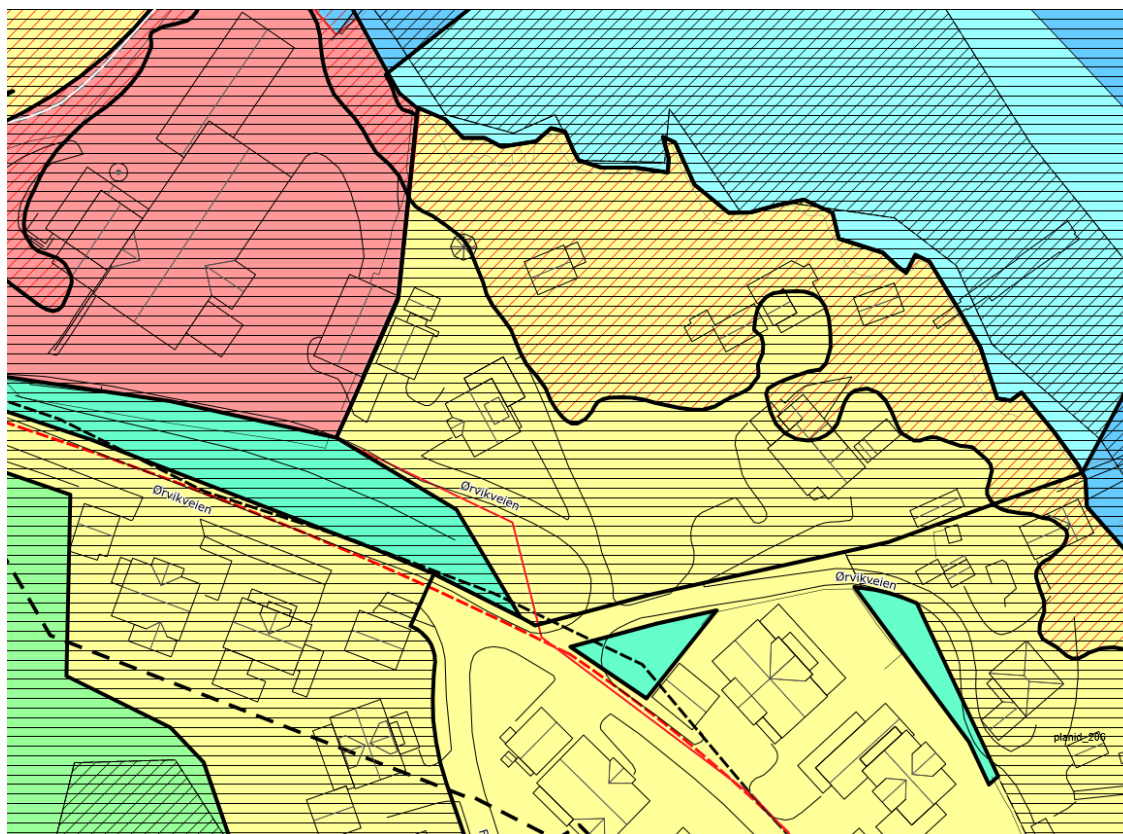
1.5. Krav om konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §8. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2020-2025 (vedtatt 15.12.22) er området avsatt til boligformål. Deler av arealet omfattes av hensynssone – fareområde stormflo

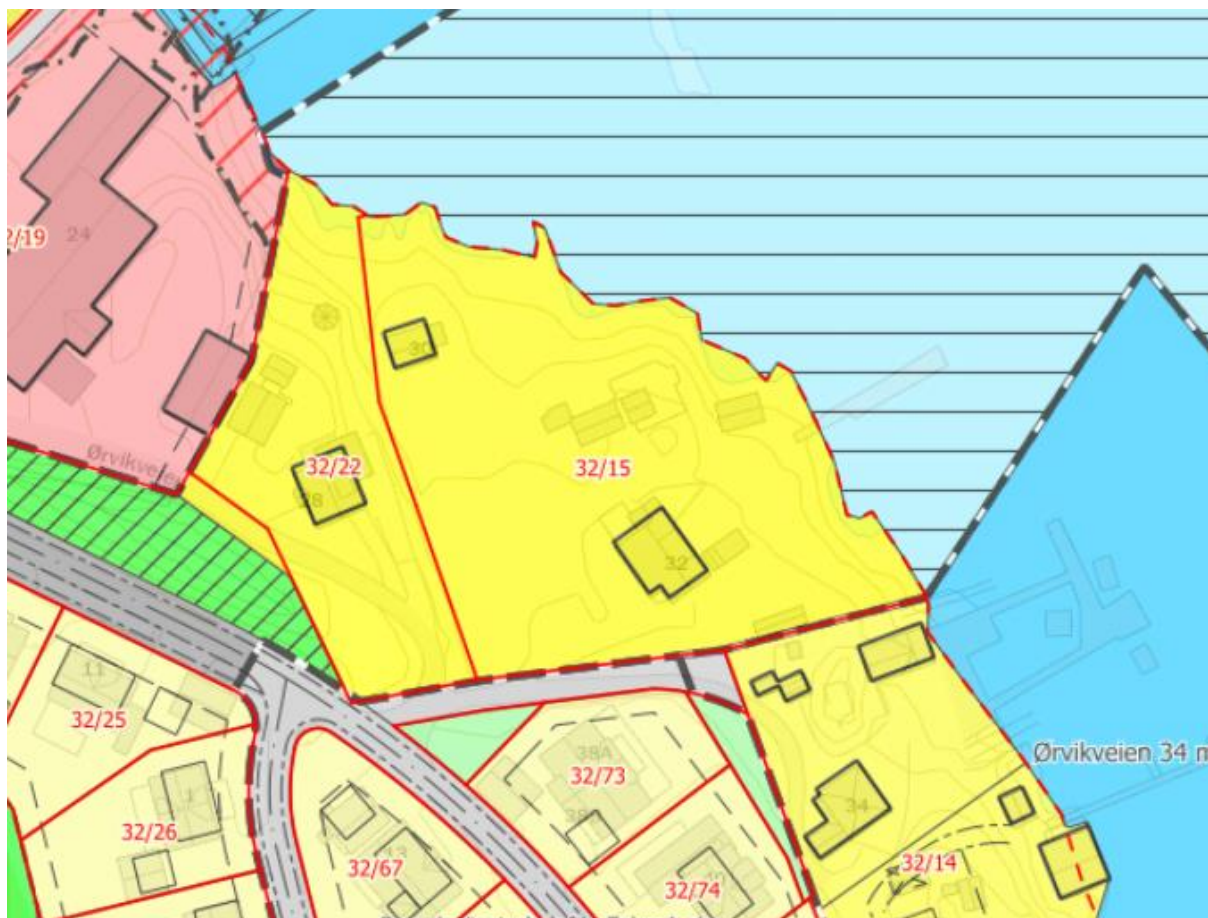


Figur 2-1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2020-2025

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplaner.

Eiendommen gbnr 32/15 inngår i Plan for Fagerheim PlanID 189. Adkomstveg inngår i reguleringsplan Ørvikveien 34 mfl. PlanID 206.



Figur 2-2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

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

Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland). Planen legger opp til en fortetting innenfor bybåndet. Det går bussrute i nærtilknytning til planområdet som gir mulighet for bruk av kollektivtransport.

2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

2.6. Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det følgende grunneiere:

- Gnr/bnr 32/15: Jørgen A. Haugen Nystrand (avtale med tiltakshaver om kjøp)
- Gnr/bnr 32/1: Åsulf Ørvik
- Gnr/bnr 32/55: Åsulf Ørvik og Bjørn Ørvik



Figur 2-3: Kart som viser varslingsgrensen med svart omriss.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Fagerheim i Bamble kommune. Planområdet består av eiendommene gbnr 32/15, 32/55 og deler av 32/1.



Figur 3-1. Beliggenhet

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Fagerheim. Det er en eksisterende bolig og en mindre fritidsbolig/bolig på arealet i dag, samt noen uthus og båthus.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området rundt eiendommen består av et etablert boligfelt mot vest og syd. Planområdet ligger også i nærheten av Fagerheim renseanlegg. Mot nord og øst ligger planområdet mot sjøen.



Figur 3-2. Flyfoto som viser dagens situasjon

3.4. Stedets karakter

Området består av småhusbebyggelse i en relativt homogen stil med saltak. Hovedfarge i området er hvit med rød takstein. Nabobygg i Ørvikveien 28 har gul farge. Renseanlegg som ligger i nærheten (avstand ca 80 meter) er atypisk for området med relativt stort volum.



Figur 3-3. Eksisterende bebyggelse i området



Figur 3-4. Nabobygg i Ørvikveien 28



Figur 3-5. Fagerheim renseanlegg

3.5. Landskap

Planområdet ligger i et allerede utbygd område i nærhet til sjøen. Landskapet er relativt flatt inn fra sjøen i hele Fagerheimområdet.



Figur 3-6. Skråfoto

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke kjennskap til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet. Fylkeskommunen vurderer det også som mindre sannsynlig at slike kan være bevart i det aktuelle området.

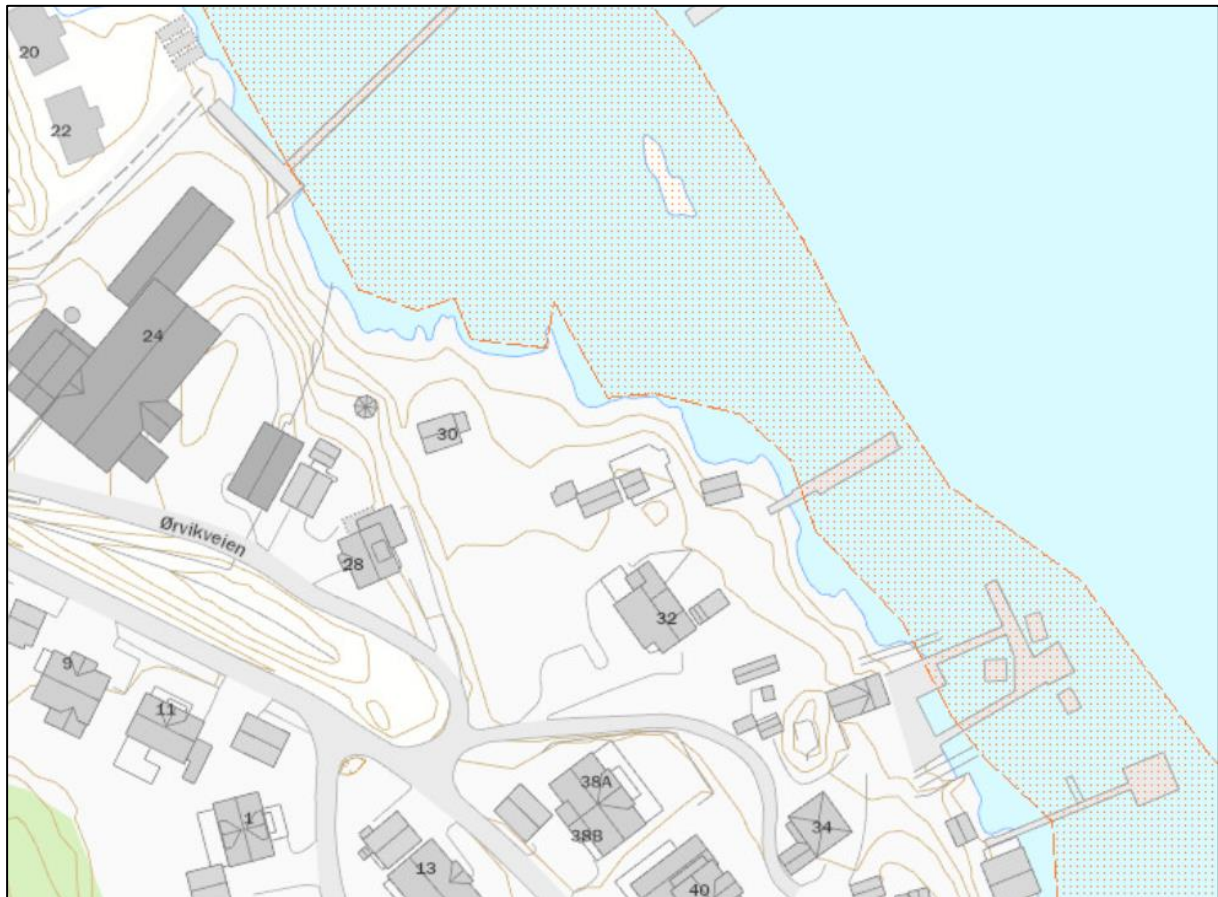
3.7. Naturverdier

Det er gjennomført befaring av området ved naturforvalter Rune Solvang (Asplan Viak), og det foreligger eget notat for naturmangfold. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter på landarealene innenfor planområdet, men det er registrert naturverdier i form av åpen grunnlent kalkmark og noen store eldre furutrær med rødlistearter. Disse arealene er for små til å kartlegges som separate naturtypelokaliteter, men samlet sett henger de sammen og kartlagt som viktige økologiske funksjonsområder for arter.

I sjøen er det i Naturbase registrert «Bløtbunnsområder i strandsonen», verdi – Lokalt viktig.



Figur 3-7: Foto fra området. Foto viser noen av de store furutrærne.

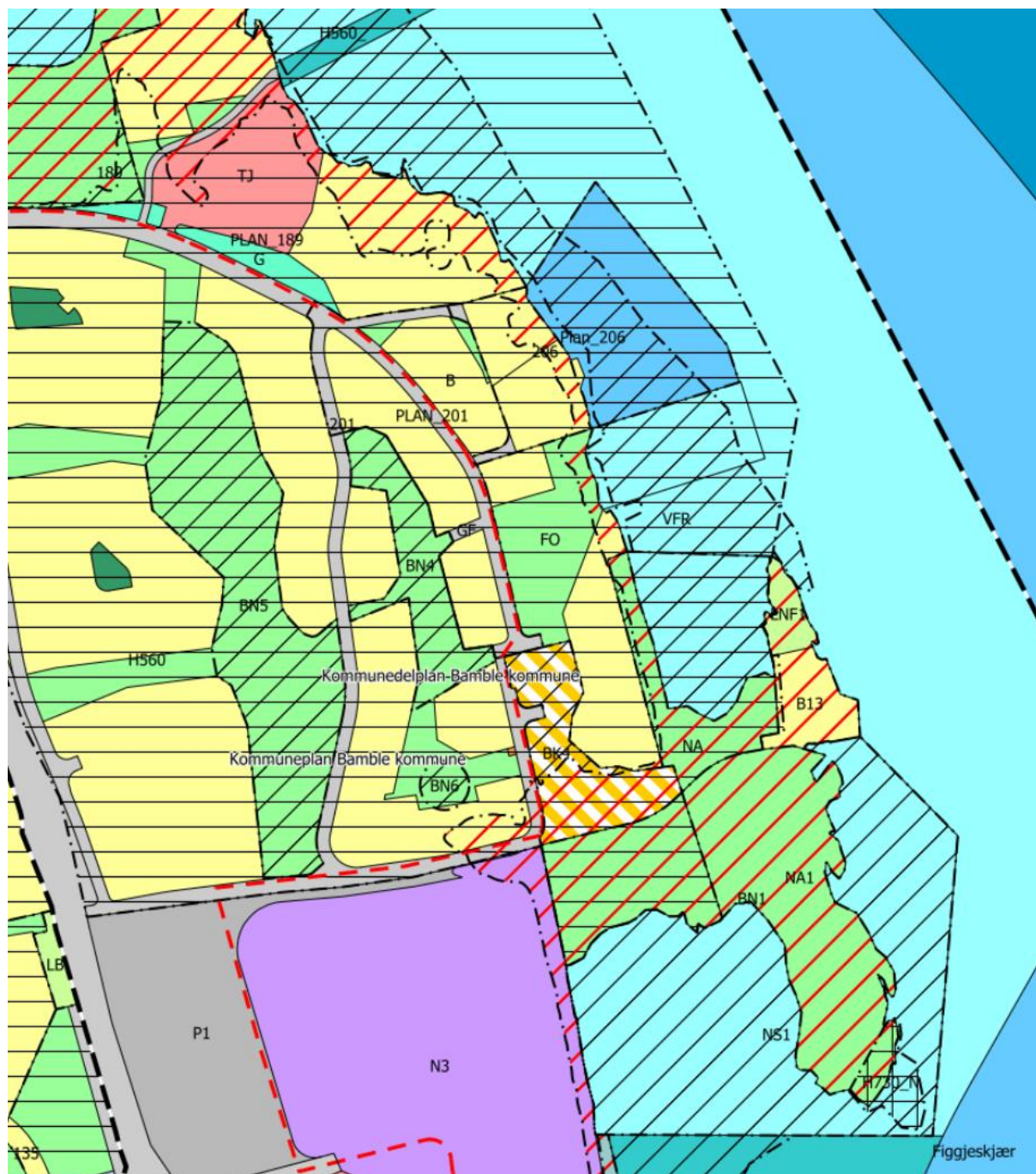


Figur 3-8. Bløtbunnsområder i strandsonen med oransje skravor

3.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet i dag fremstår som en privat boligeiendom og omfatter ikke arealer for rekreasjon utover for de som bor der. Det er ikke tilgang for ferdsel langs sjøkanten for allmennheten i dag.

I Fagerheimområdet sett som helhet er det relativt store rekreasjonsarealer i sydøstre del mot sjøen.



Figur 3-9. Arealer avsatt til ulike bruk i kommuneplanen

3.9. Trafikkforhold

Området Fagerheim består av etablerte kommunale veger (Ørvikveien, Fagerheimveien) med begrenset trafikk. Planområdet har adkomst fra Ørvikveien via felles privat veg.

Det kjøres bussrute i Stathelleveien - M1.

3.10. Barns interesser

Området ligger ved sjøen i tilknytning til boligområdet på Fagerheim. Det er grunne arealer inn mot planområdet.

Det er flere leke-/friområder i Fagerheimområdet.

3.11. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Langesund barneskole og Grasmyr ungdomsskole. Det er også barnehager innenfor skolekretsen. Det er ikke fremkommet kapasitetsbegrensninger på skolene.

3.12. Universell tilgjengelighet

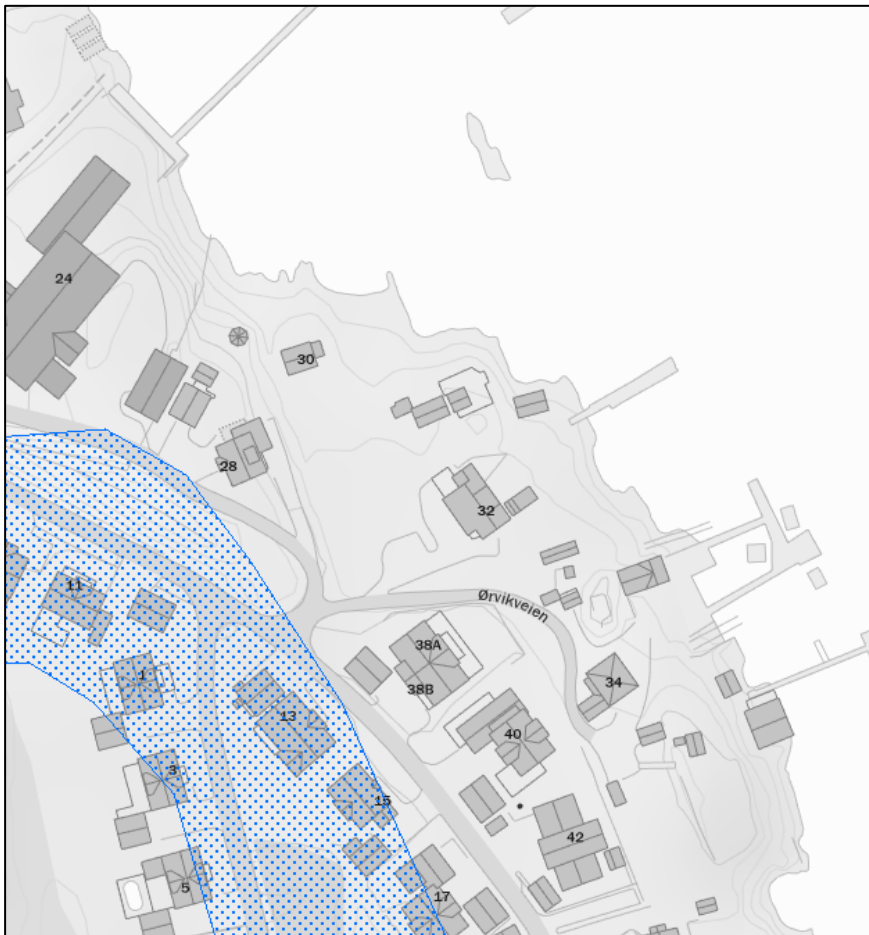
Tomta ligger i relativt flatt terreng, og det ligger godt til rette for tilgjengelige boliger/universell utforming.

3.13. Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Ørvikveien.

3.14. Grunnforhold

Hele planområdet ligger under marin grense, men det er fjell i dagen langs sjøen og i bakkant mot Ørvikveien 28. Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Områdeskred er dermed ikke aktuelt tema/risiko.



Figur 3-10: Aktsomhetskart Løsmassekart fra NGU

3.15. Støyforhold

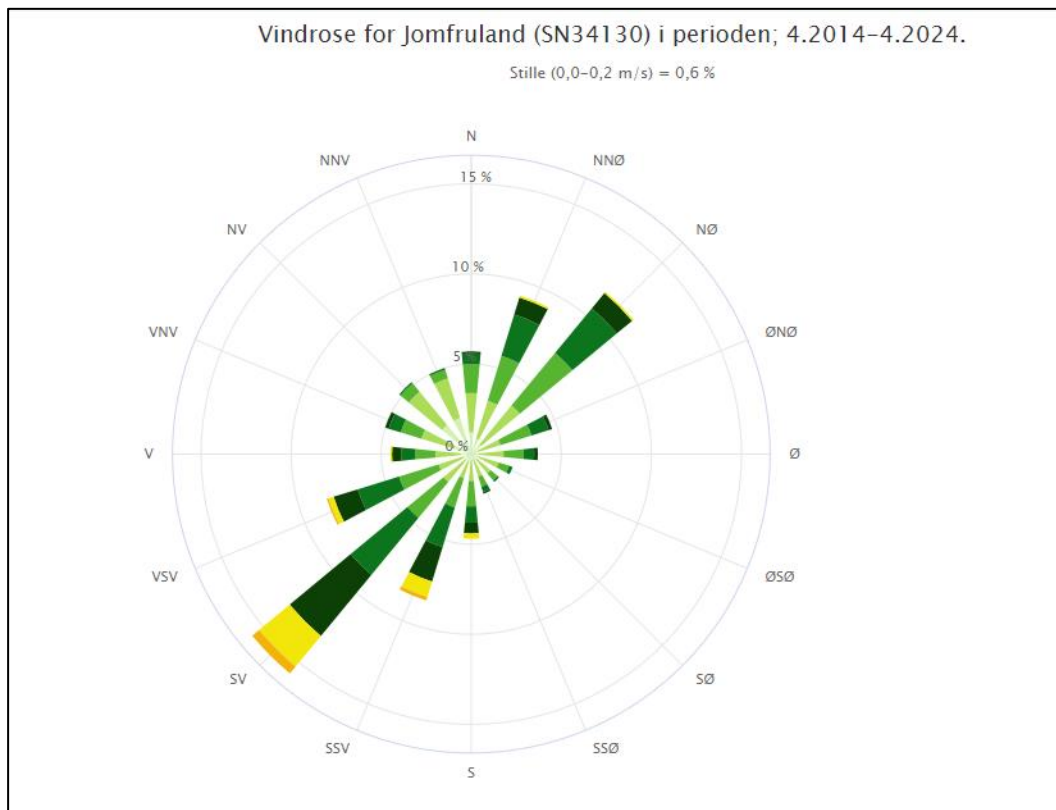
Planområdet er ikke utsatt for støy fra vegtrafikk.

De kommunale veiene har lav hastighet og trafikkmengde.

3.16. Luftforurensning

Vegtrafikk er forurensningskilde. Det er lite trafikk i kommunale veger inn til planområdet og luftforurensning vurderes ikke som en problemstilling.

Kommunalt renseanlegg ligger nordvest for planområdet. Renseanlegg kan potensielt gi lukthendelser. Det er ikke kjent at lukt er et problem i området. Vindrose (Jomfruland) viser at vind fra nordvest mot planområdet er lite hyppig.



3.17. Elektromagnetisk stråling

Det finnes ingen høyspent- eller kraftledning i luftstrekk innenfor planområdet.

3.18. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet.

3.19. Næring

Det er ingen næringsvirksomhet på eiendommen i dag eller i tilgrensende område..

3.20. Analyser/utredninger

Følgende analyser er gjennomført i planprosessen:

- Naturmangfoldregistrering
- ROS-analyse

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Bamble kommune 21.02.2024. Det foreligger referat fra møtet.

4.2. Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA 13.03.2024. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 15.04.2024.



4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet inn 11 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet gjøre konkrete vurderinger av dette reguleringsvarselet. Oversender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Under følger en forenklet oversikt over nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i planleggingen. Strandsone langs sjø, Naturmangfold, Samfunnssikkerhet, Klimatilpasning, Støy, Forurensset grunn, Klimagassutslipp og karbonrike arealer, Landbruk, Vassdrag og vannmiljø, Avløp, Friluftsliv, Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Andre nasjonale interesser bl.a. Barn og unge.

Forslagsstillers kommentar:

Tema som Statsforvalteren forventer at blir ivaretatt i planleggingen og som er vurdert som relevante for planen er beskrevet/omtalt. Relevante tema er vurdert til: strandsone langs sjø, naturmangfold, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, barn og unge.

Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen kommenterer på de delene av planarbeidet som gjelder deres ansvarsområder.

Barn og unges interesser i planlegging

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Utearealer for barn og unge/friområder skal merkes tydelig på plankartet. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan arealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Strandsone

SPR strandsonen har som formål at allmenne interesser i strandsonen ivaretas i planleggingen. Legger til grunn at det gjennom planarbeidet sikres at offentligheten har tilgang til badeplass og småbåthavn og at det aktuelle området reguleres til småbåthavn. Minner om at småbåthavn og privat småbåtanlegg reguleres ulikt.

Klima og energi

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene prioriterer reduksjon av klimagassutslipp, effektiv energibruk og klimatilpasning i sin planlegging.

Idrett og friluftsliv

Viser til §13(Ulovlige stengsler eller forbudsskilt) i Lov om friluftslivet der det heter at; «Eier eller bruker av grunn må ikke ved stengsel eller på annen måte vanskeliggjøre ferdsel, opphold, bading eller høsting som er tillatt i denne lov, med mindre det tjener hans berettigete interesser og ikke er til utilbørlig fortrengsel for allmenhetens utøvelse av allemannsrett.

Med bakgrunn i dette presiseres viktigheten av å holde det som blir lovet i detaljreguleringen:

«Ny bebyggelse legges ikke nærmere mot sjø enn dagens bebyggelse.

Det skal også legges til rette for tilgang for allmenheten i strandsonen i form av et friluftsområde i sonen mellom vannkanten og boligformålet.

.. det er fine arealer med fjell og små strender i strandsonen som vil kunne gi en god kvalitet for allmenheten. Tilkomst er tenkt langs søndre eiendomsgrense. "

Kulturarv

Kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at slike kan være bevart i det aktuelle området, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Siden deler av reguleringsplanen kommer inn under Norsk Maritimt Museum sitt ansvarsområde, er saken oversendt for vurdering. Museet har imidlertid ikke gitt en uttale innen svarfristen som ble satt, og vi legger derfor til grunn at heller ikke museet har merknader i saken.

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §§ 8 andre ledd og 14 tredje ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt til rette for allmennheten i strandsonen. Arealer i sonen er regulert til naturområde grunnet naturverdier. Brygge i planområdet beholdes privat.

Det er regulert et felles lekeareal med størrelse iht krav i KPA.

Sol-/skyggediagram viser hvordan arealene er belyst ved jevndøgn fra kl10 til 17.

Planen legger til rette for en fortetting/gjenbruk av arealer som allerede er i bruk. Energibruk vil være i henhold til TEK. Kun småhus.

NMM har gitt uttalelse til varsel om oppstart og undersøkelser i sjø er gjennomført. Det ble ikke registrert noen kulturminner.

NVE

Viser til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder en gjennom alle deres fagområder, og gir verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet en ROS-analyse som en del av planarbeidet.

Kystverket

Planområdet ligger om lag 2 km nord for Langesund, og omfatter landområde med tilhørende sjøområde. I og ved planområdet er det etablert brygger. Området ligger ved farledsareal til hoved- og biled i Langesundsfjorden. Planarbeidet skal bl.a. legge til rette for friluftsområde i sonen mellom planlagte boligformål og vannkanten. Eksisterende brygge beholdes, og benyttes til småbåter/båtplasser.

Det skal ikke legges til rette for etablering av tiltak i sjø, jf. samtale med Asplan Viak.

Kystverket har på dette grunnlag ingen vesentlige merknader til igangsettingen av planarbeidet

Forslagsstillers kommentar:

Utgangspunktet var regulering av arealer langs sjøen til friluftsområde. Grunnet naturverdier er arealet regulert til naturområde, men med bestemmelse om at arealet skal være tilgjengelig for allmennhetens ferdsel.

Norsk maritimt museum

Norsk maritimt museum uttaler at de må gjennomføre en befaring der de gjør en arkeologisk registrering i de sjøområdene som omfattes av plangrensen før vi kan gi en endelig uttalelse i saken. Det vises til Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) § 9. Hensikten med en slik befaring er å avklare om det finnes fredede eller vernede kulturminner under vann i planområdet. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må i.h.t. kml. § 10 bæres av tiltakshaver.

Norsk maritimt museum v/Pål Nymoen har sendt en oppfølgende epost. I epost uttaler NMM at befaringsgjennomføring er gjennomført og at det ikke ble registrert noen kulturminner. NMM har ikke merknad til planen.

Forslagsstillers kommentar:

Norsk maritimt museum har gjennomført befaringsgjennomføring. Det ble ikke registrert noen kulturminner.

RIG

Uttaler at det er fint om det tenkes igjennom hvor avfallsdunkene skal plasseres på tømmedag. Skal de ha hver sine dunker, eller er det slik at boenhetene kan ha felles dunker? Les mer på vår hjemmeside

Forslagsstillers kommentar:

Det er regulert eget areal for felles søppelhåndtering ved offentlig vei.

LEDE

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Bamble kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen. 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.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon

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.

Forslagsstillers kommentar:

Det er opprettet kontakt med LEDE for å avklare effektbehov til planområdet.

Grenland friluftsråd

Det er positivt at det skal legges til rette for at allmennheten får økt tilgang til strandsonen. Kyststien går i dag langs Ørvikveien, og det bør vurderes om den skal legges innom friområdet som skal avsettes mellom sjø og boligområde. Bamble turlag må kontaktes for å vurdere dette. For å sikre allmennhetens tilgang og hindre videre nedbygging av strandsona bør det også vurderes statlig sikring av arealet som skal reguleres til friområde. Dette vil også åpne for tilskudd til tilrettelegging av friområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Arealer i strandsonen er regulert til friluftsområde. Det er arealer lenger nord som ikke er en del av reguleringsplanen som ikke er regulert til dette formålet. Denne reguleringsplanen legger ikke til hinder for etablering av kyststien.

Grenland havn

Viser til at varsel angir at det ikke skal foregå tiltak i sjø. Dermed ingen merknad fra Grenland havn IKS. Minner om at tiltak i sjø skal behandles etter Lov om havner og farvann, men det må foreligge en disp. fra Plan- og bygningsloven for eventuelt godkjenning av et tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Det er en brygge med båtfester på eiendommen i dag. Brygge videreføres med mulighet for forlenging av båter.

Merete og Reidar Fosse

Ønsker at tomtene ikke legges høyere over høyeste vannstand enn det som er myndighetskravet. Ønsker å bli tatt med på råd vedrørende veitraseer og fjerning av trær. Ønsker ingen nyetablering nærmere vår tomt enn minst 4 meter. Minner om oversendt målebrevkart som viser vår tomtengrense over skjæret. Ønsker lykke til med videre planarbeid og håper på godt samarbeid, herunder at de blir tatt med på befaring når en er kommet noe lenger i prosessen og at de ellers blir kontaktet om forhold som tilsier at det vil være naturlig.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gitt bestemmelse om at nye boliger skal ha gulvnivå som ikke ligger lavere enn kote +3. Det er også gitt at det ikke tillates oppfylling høyere enn kote +3. Deler av eiendommen ligger høyere enn kote +3 med dagens terreng. Byggegrense er satt 4 meter fra eiendommen.

Dersom nabo har merknader ved høringen til det faktiske planforslaget er det naturlig å gjennomføre en befaring.

Nabo 32/14

Ønsker å få tilsendt plankart for område Gnr.: 32 Bnr.: 15. Hva er planen med felles vei inn til Gnr.: 32 Bnr.: 14? Påpeker viktighet av å opprettholde veirett og veibredde på 5 meter inn til Gnr.: 32 Bnr.: 14 som ligger i nåværende reguleringsplan. Hekken til Gnr./Bnr. 32/15 må fjernes. Vei på 5 meter bredde er gjeldende for hele Fagerheim-feltet.

Forslagsstillers kommentar:

Felles veg er opprettholdt med regulert bredde 5 meter.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – §12-7:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-BF3
Renovasjonsanlegg	RA
Lekeplass	LEK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	KV1-KV2
----------	---------

Grønnstruktur

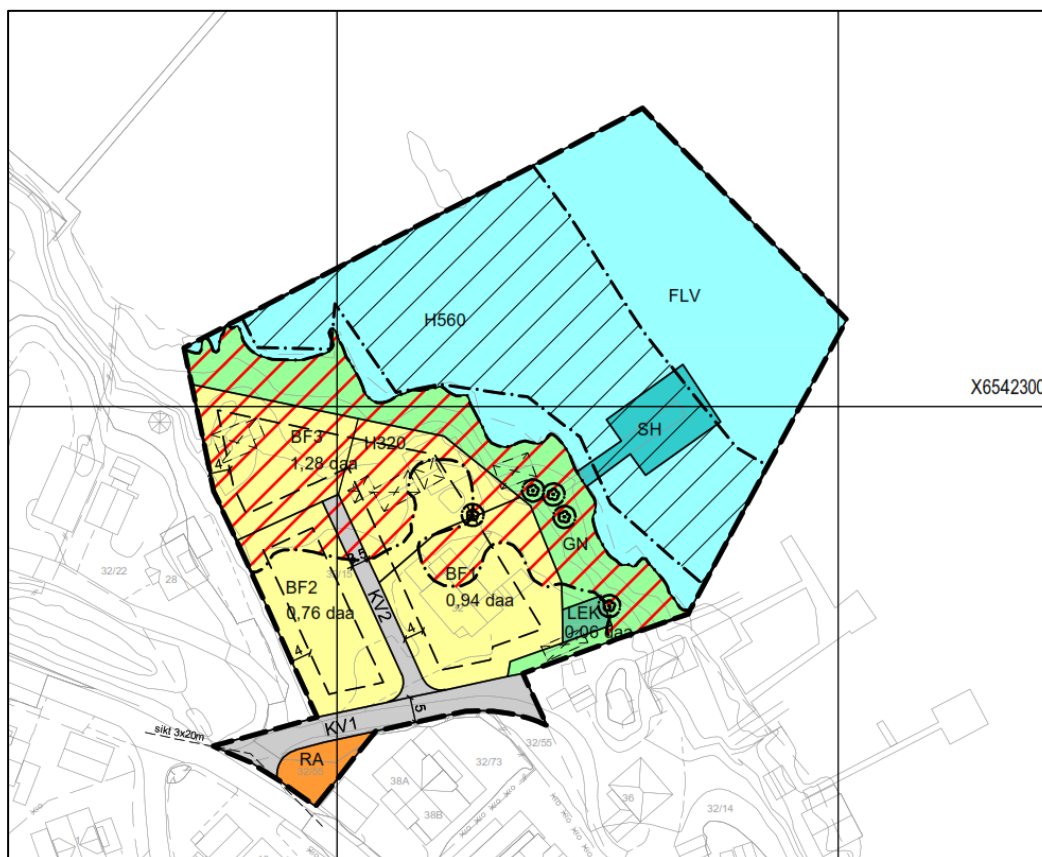
Friområde	FRI
-----------	-----

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn	SH
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV

Hensynssoner

Faresoner – flomfare	H320
Bevaring naturmiljø	H560



Figur 5-1: Utsnitt av plankartet

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg, BF1-BF3

Felles for BF1 - BF3

Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terreng tillates ikke fylt opp utover de arealene som ligger under kote +3 og må heves for å sikres mot stormflo. For hver boenhet tillates etablert en carport eller garasje på inn til 25 kvm (maksimal byggehøyde 4 meter) og terrasse på inntil 30 kvm. Det tillates oppløft eller ark på inntil 35% av fasadelengden. Oppløft og ark er ikke begrenset av angitt gesimshøyde, men skal ikke gå over maksimal mønehøyde.

BF 1

I område BF1 legges det til rette for frittliggende småhusbebyggelse. I dagens situasjon står det en enebolig med sekundærleilighet i feltet. Det legges til rette for at eksisterende boligbygg kan bestå og rehabiliteres eller rives erstattet av boligbygg i tilsvarende størrelse. Boligformålets størrelse er ca. 940 kvm, og det tillates etablert enebolig med sekundærleilighet. Tillatt utnyttelse for bolighuset er BYA=155 kvm, garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

BF 2

Innenfor feltet tillates etablert 2-mannsbolig. Tillatt utnyttelse for bolighuset er BYA=180 kvm, garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

BF3

Innenfor feltet tillates etablert 2 eneboliger. Tillatt utnyttelse for bolighuset på hver tomt er BYA=110 kvm, garasje, carport og biloppstillingsplass kommer i tillegg.

Eksisterende bebyggelse på tomte utover eksisterende bolighus er planlagt fjernet.

Renovasjonsanlegg, RA

Det er regulert et areal på xx m² for felles plass for renovasjon. Det tillates etablert skur. Det skal etableres skjermende vegetasjon mot gbnr 32/73.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, SKV1 og SKV2

Område SKV1 omfatter eksisterende felles adkomstveg.

Område SKV2 omfatter ny felles atkomstveg for boliger i BFS1-BFS3.

Grønnstruktur

Område GN er arealer i strandsonen. Arealet omfatter naturverdier, men skal være tilgjengelig for allmennheten. Det er tilgang til arealet via KV1. Det tillates ikke tiltak innenfor arealet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

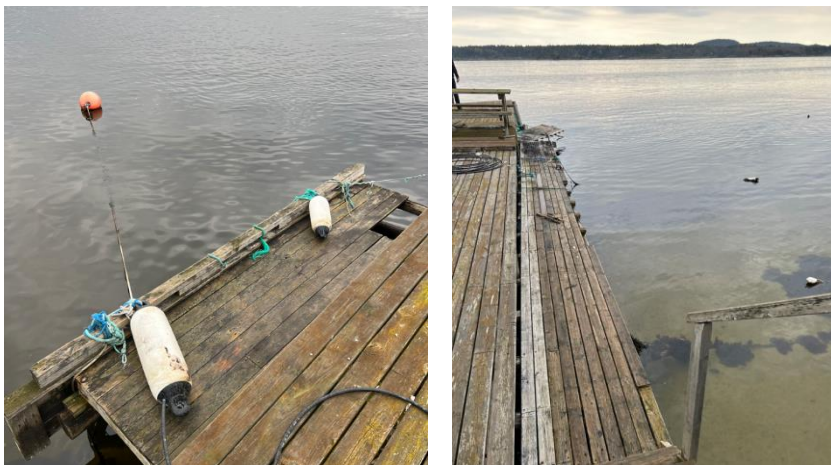
Småbåthavn SH

Arealet reguleres til privat småbåtanlegg.

Det er en eksisterende brygge med båtfester i dag.



Figur 5-2. Eksisterende brygge



Figur 5-3. Båtfester

Innenfor formålet tillates det etablert utriggere for til sammen 10 båter. Dette er tilsvarende det antall båtfester som er på brygga i dag. Det tillates ikke løsninger som medfører tiltak i bunnen (moringer, mudring etc).

Friluftsområde i sjø og vassdrag FLV

Arealene er friluftsområde i sjø. Store deler omfattes av H560 som er hensynssone naturmiljø (bløtbunnsområder).

Hensynssoner

Flomfare H320

Vist hensynssone gjelder stormflo. Utstrekning er tilsvarende som vist i kommuneplanens arealdel. Utstrekningen er konservativ og omfatter arealer under kote +3.

Bevaring naturmiljø H560

Hensynssonen omfatter Bløtbunnsområder i sjø.

I tillegg er det gitt symboler for trær som skal bevares.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen vil ligge solrikt på et areal ned mot sjøen. Ny bebyggelse plasseres tilnærmet der det har stått bebyggelse tidligere, samt to-mannsbolig i vestre del bakenfor den øvrige bebyggelsen på eiendommen (sett fra sjøen).

Illustrasjonsplanen under viser løsningen med plassering av boliger, lekeareal, friområde, renovasjon og adkomstveg.



Figur 5-4: Illustrasjonsplan som viser løsningene for planområdet

Figuren under viser 3D-modell med planlagte boliger.



Figur 5-5: 3D-modell av planlagt utbygging

I figurene under er det vist eksempler på type boligbygg som kan etableres i planområdet. Ett eksempel med opplett og et med ark.



Figur 5-6. Eksempel på boligbygg



Figur 5-7. Eksempel på boligbygg

Byggehøyder

Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Maksimal gesimshøyde er 5 meter, og maksimal mønehøyde er 7 meter. Byggehøyder skal måles ut fra overkant gulv i 1. etasje. Maksimal byggehøyde for garasje/carport er 5 meter.

Nedre kotenivå for terreng der boligene etableres er kote +3. Terreng tillates ikke fylt opp, med unntak for å sikre flomsikker byggegrunn (kote +3). De angitte høydene gir rom for bygninger med 1 1/2 etasjer. Det åpnes kun for å etablere boliger med saltak med opplett eller ark.

Figuren under viser lengdesnitt gjennom planområdet. Snittet viser hvordan eksisterende nabobebyggelse og ny bebyggelse høydemessig (maks. mønehøyde 7 meter) ligger i forhold til hverandre og viser behov for etablering av mur mot naturområdet for å sikre flomsikkert areal. Det er krav om natursteinsmur.



Figur 5-8 : Lengdesnitt gjennom området

Tetthet

Totalt boligareal i planen er 2,98 daa. Basert på dette vil utnyttelsen være 1,67 boliger per dekar boligareal med 5 boenheter. Med sekundærleilighet i BF1 vil boliger per dekar være 2,0.

Tettheten er noe lavere enn det generelle kravet til tetthet i bybåndet. Hensynet til strandsonen gjør at det ikke foreslås enn høyere utnyttelse.

5.4. Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til kollektivtilbud og øvrige boliger, friareal og lekeplasser.

Sol/skygge

Figurene under viser sol-/skygge-diagram for bygninger for jevndøgn på tidspunktene 10, 13 og 17, basert på illustrasjonen i Figur 5-4. Figurene viser at solforholdene for planområdet er gode. Figurene viser også at planlagte bygninger ikke vil kaste skygge på naboeiendommer. Lekeareal vil også ha gode solforhold.



Figur 5-9: Solforhold 20. mars kl. 1000



Figur 5-10: Solforhold 20. mars kl. 1300



Figur 5-11: Solforhold 20.mars kl. 17.00

5.5. Parkering

Det er krav om 2 parkeringsplasser per boenhet iht kommuneplanens bestemmelser. Det betyr at det blir krav om 10 parkeringsplasser innenfor planen. Det planlegges en garasje/carport tilhørende hver boenhet, samt oppstillingsplasser for bil på de ulike tomtene.

5.6. Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett.

5.7. Trafikkløsning

I dagens situasjon er det adkomst til planområdet fra Ørvikveien via en felles privat veg. Dette videreføres. Økt bruk er avklart med eier av veien.

5.8. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke offentlige anlegg i planen.

5.9. Miljøoppfølging

Naturmangfold

Det er gjennomført naturmangfoldregistrering i planområdet, jf. vedlagte notat for naturmangfold. Reguleringsplanen er vurdert å ha «noe negativ konsekvens» for naturmangfold (jf. kap. 5.12). Det er registrert områder langs sjøen og i sjøen med naturverdier. Ingen av lokalitetene på land er kategorisert som naturtyper, men strandarealene og de åpne grunnlente kalkbergene betegnes som et økologisk funksjonsområde. I tillegg er det registrert flere store gamle furutrær med den rødlistede soppen furustokk-kjuka. Trærne som skal bevares er avmerket i plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Naturmangfoldloven

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger er gjort av §§ 8-12.

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget:

Det foreligger god dokumentasjon om naturtypelokaliteter og akseptabel dokumentasjon om arts mangfold i undersøkelsesområdet etter gjennomført feltarbeid etter godkjente kartleggingsinstrukser. Kilder til kunnskap om naturmangfold er feltarbeid. Eksisterende informasjon i Naturbase www.naturbase.no og Artskart www.artsdatabanken.no er sjekket.

Til § 9 om føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturtypelokaliteter vurderes som godt og tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store, ukjente negative konsekvenser for naturmangfold i planområdet. På bakgrunn av dette tillegges føre var-prinsippet mindre vekt.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Belastning på naturmiljøet i utredningsområdet vurderes å være tilstrekkelig beskrevet gjennom temautredning naturmangfold.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Følgende synes relevant: (i) kostnaden ved å framskaffe kunnskap og (ii) kostnader ved arealminimerende tiltak (hensyn til naturområde GN) skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at tiltakshaver opptrer så arealminimerende som mulig i naturområde GN, hensynsområde H560 og store gamle trær som skal bevares.

Overvannsvurdering

Tomten ligger ved sjøen og hele arealet har avrenning mot sjø. Det er ikke behov for spesielle tiltak for overvann.

5.10. Universell utforming

Det er ikke gitt spesielle krav til universell utforming i planen. Utforming av boliger følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.

5.11. Uteoppholdsareal

Bestemmelsene til utearealer er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. I henhold til kommuneplanen er det krav om etablering av småbarnslekeplass innenfor planområdet på minimum 50 kvm ved 3-5 boenheter. For hver boenhet utover 5 skal det avsettes ytterligere 5 m². Det åpnes for 5 boliger + en sekundærleilighet i planen. Det er regulert et areal for lek på 60 kvm.

Krav til uteareal per boenhet er 50 kvm per 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet for 2-mannsbolig og 125 m² pr boenhet for enebolig der minimum 7x9 skal være sammenhengende.

Det er stilt krav om å vise uteareal i utomhusplan.

5.12. Strandsonen

Planområdet ligger i sin helhet i strandsonen og omfattes av Statlig planretningslinje (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Planområdet omfattes av areal avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel og er regulert til bolig.

Utdrag fra SPR:

«I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn: Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges»

Det har i planarbeidet vært fokus på å ivareta de nasjonale interesser som strandsonen representerer. Spesielt fokus i denne saken har vært allmennhetens tilgang til strandsonen.

Friluftsliv/ allmennhetens tilgang

Arealene langs vannkanten inngår som en del av boligeiendommen 32/15 og er i dagens situasjon ikke tilgjengelige for allmennheten. Planforslaget legger opp til en trase ned til sjøen og en sone langs sjøen som reguleres til naturformål der allmenn ferdsel tillates. Dette vil gi allmennheten en tilgang de ikke har i dag.

Løsningene i planforslaget bedrer ferdselsmulighetene og allmenn tilgang til sjøen.

Landskap

Bebyggelsens plassering og utforming er beskrevet i kapittel 5.3 og ny bebyggelse er illustrert med snitt og bilder fra modell. Bevaring av det naturlige terrenget, og naturverdier, langs sjøen i søndre del av planområdet er positivt for prosjektets synlighet/eksponering fra sjøen. Planforslaget vil ikke medføre store endringer i forhold til landskapsbildet i dette området. Bestemmelser for bygningsutforming sikrer at ny bebyggelse gis en god landskapstilpasning og underordnet seg det overordnede landskapsrommet.

Planen er vurdert å ikke gi negativ påvirkning på landskapet fordi ny bebyggelse mot strandsonen erstatter eksisterende bygninger med relativt lik størrelse.

Naturmangfold

Det er registrert områder langs sjøen og i sjøen med naturverdier. Ingen av lokalitetene på land er kategorisert som en naturtype, men strandarealene og de åpne grunnlente kalkbergene betegnes som et økologisk funksjonsområde. I tillegg er det registrert flere store gamle furutrær med den rødlistede soppen furustokk-kjuke. De trærne som skal bevares er gitt symbol i plankartet og gitt bestemmelse.

Det åpnes ikke for tiltak i bløtbunnsområdet i sjø.

Planforslaget vil ha få direkte konflikter for naturmiljø, men tilrettelegging for økt bruk av strandsonen vil antakelig gi noe slitasje på naturen.

Planforslaget er vurdert å ha noe konsekvenser for naturmangfold.

Samlet vurdering

Boligarealet i planforslaget er mindre enn areal avsatt i kommunedelplan/arealdel. Avgrensingen av byggeområdene er vurdert for å få en god helhetlig utvikling av området og samtidig sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet som er omfattet av et generelt byggeforbud dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Det er i planforslaget fastsatt byggegrenser i byggeformålene og dermed avklares det gjennom planen hvilke områder det tillates bebyggelse i 100-metersbeltet.

Planforslaget er samlet sett vurdert å ivareta retningslinjer i SPR for strandsonen. En gjennomføring av tiltak i henhold til planen vil også kunne medføre en forbedring av allmennhetens tilgang langs sjøen.

5.13. Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det legges til rette for å benytte seg av busstransport. Det er ca. 400 meter til bussholdeplass langs Stathelleveien.

5.14. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et etablert boligfelt. Relativt kort veg til Langesund sentrum. Det er gs-vei/fortausløsning langs Stathelleveien.

5.15. Folkehelse

Planområdet ligger ved sjøen og er ikke utsatt for støy eller forurensning. Planen åpner for økt tilgang i strandsonen for allmennheten. Tilgang til natur og sjø er viktig for økt trivsel og folkehelse. Planområdet ligger i et etablert boligområde på Fagerheim men gode muligheter for møteplasser.

5.16. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.17. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknaden.

5.18. Plan for avfallshenting

Plassering av avfallsbeholdere er gitt i planen. Avfallsbeholderne plasseres på fellesareal ved offentlig veg.

5.19. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 06.05.2024. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av overordnet ROS-analyse og gjennomgang av sjekklisten:

- Storm og orkan (kraftige vinder)
- Stormflo

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Tabell 1 Resultater av risikoanalysen med forslag til risikoreduserende tiltak

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Storm og orkan				• Bryggeløsninger må dimensjoneres for vind og bølger • Større trær bør sjekkes for råte for å forhindre nedfall på hus.
2	Stormflo				• Sikre gjennom bestemmelser at ny bebyggelse ikke etableres med gulv lavere enn kote +3.

6. Oppsummering og planfaglig vurdering

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken.

Forslag til plan følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planen legger til rette for fortetting i eksisterende boligområde, og oppfyller intensjonene i statlig planretningslinje for samordna areal- og transportplanlegging. De nye boligene vil få en god beliggenhet med gode muligheter for å benytte både sykkel, gange og kollektivtilbud. Boligene ligger solrikt til ved sjøen.

7. Vedlegg

- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Sjekkliste for planlegging
- ROS-analyse
- Notat - naturmangfold

