



Arkivsak-dok. 20/12780-23
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Teknisk- og miljøutvalget

Detaljregulering for Krabberødveien 18 - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefaler Teknisk- og miljøutvalget Detaljregulering for Krabberødveien 18, datert 13.10.2021, med tilhørende dokumenter, under følgende forutsetninger:

1. Det må stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau langs Krabberødveien
2. Når planforslaget er justert legges det ut på høring iht Plan- og bygningslovens regler
3. Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes)

Vedlegg:

1. Plankart, datert 13.10.2021
2. Bestemmelser, datert 13.10.2021
3. Planbeskrivelse, datert 13.10.2021
4. Illustrasjonsplan, datert 13.10.2021
5. Snitt, datert 13.10.2021
6. Geoteknisk notat, datert 19.8.2021
7. ROS-analyse, datert 6.10.2021
8. Innspill samlet, varierende datoer
9. Soldiagram 20. mars kl. 1500
10. Soldiagram 21. juni kl. 12.00
11. Soldiagram 22. september kl. 15.00

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Det er varslet oppstart for ny plan i Krabberødveien 18. Det foreligger nå et endelig planforslag som skal opp til 1.gangsbehandling.

Saksfremstilling

Nedenfor følger et utdrag av planbeskrivelsen. Hele planbeskrivelsen er vedlagt saken.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommen gnr/bnr.25/280.

Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

Utbyggingsavtaler

Ikke relevant.

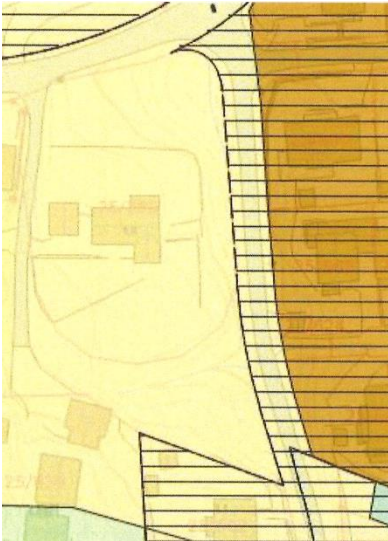
Krav om konsekvensutredning

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

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og formål

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 er området avsatt til boligformål.

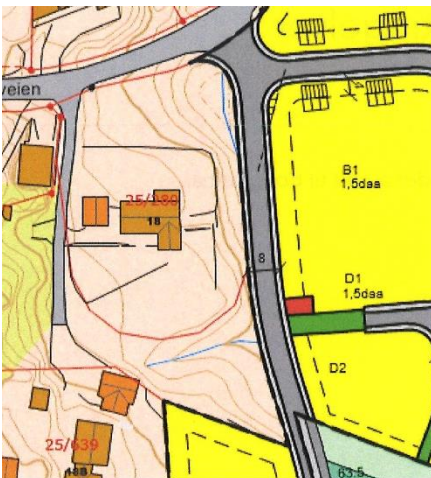


Figur 2-1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2014-2025

Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert.

Tomta grenser inn mot planID 77 –Krabberød syd. Arealene som berøres er regulert til vegformål.



Figur 2-2: Utsnitt av gjeldende regulering-planID 77

Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet.

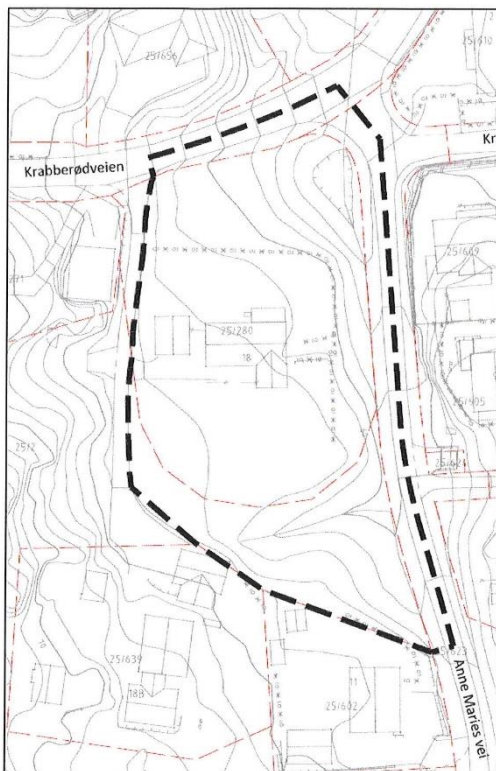
Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Regional plan for samordnet areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

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.



Figur 2-3: Kart som viser varslingsgrensen med svart omriss, og eiendomsgrensene markert med rødt

Planprosessen

Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Bamble kommune 19.3.2021. Det foreligger referat fra møtet.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet i TA og Varden 16.4.2021. Det ble sendt brev til offentlige høringsinstanser, naboer og andre berørte med frist for uttalelse 14.5.2021.

Det ble arrangert et informasjonsmøte på Teams 22. juni kl. 17, der naboer og grunneiere ble invitert til å delta. På møtet var det anledning til å stille spørsmål både muntlig og skriftlig via chat.

Sammenstilling av innkommende merknader

Det har i varslingsperioden kommet inn 6 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene er vedlagt i sin helhet.

Statens vegvesen

Uttaler følgende: Påpeker viktigheten av å planlegge gode forbindelser til gang/sykkel og kollektivtrafikk.

Forslagsstillerens kommentar:

Planområdet ligger med kort avstand til bussholdeplass ved Brotorvet. Det legges til rette for etablering av fortau langs Krabberødveien innenfor planområdet.

Administrasjonens kommentar:

Planområdet ligger i bybåndet med kort vei til kollektivtrafikk. Administrasjonens ønske om regulering av fortau langs Krabberødveien er tatt med i planen.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Uttaler følgende:

- Barn og unges arealinteresser må beskrives og vurderes i planen.
- Lekearealer og utearealer må markeres tydelig på plankartet.

- Bestemmelsene skal inneholde krav og føringer til størrelse, funksjon, kvalitet og opparbeidelse på lekeareal.
- Ber om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst kl. 10-17 i jevndøgn.
- Oppfordrer til å ta inn reduksjon i klimagassutslipp og klimatilpasning som tema i reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget ivaretar krav til utearealer iht. kommuneplanens arealdel.
- Det er utarbeidet sol-/skyggediagram som viser solforholdene på tomte og naboeiendommene.
- Det er gjennomført overvannsvurdering inkl. klimapåslag. Nye boliger vil bygges etter gjeldende teknisk forskrift med tanke på energiløsninger etc.

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen har vurdert behov for lekeplass. I utgangspunktet trår ikke kravet om lekeplass til før ved 25 enheter. Det har allikevel vært tradisjon for å sette av et lite areal til kvartalslekeplass i de fleste planer som innebærer bygging av flere boenheter. Dette er valgt å ikke gjøre i denne planen. Det påpekes av administrasjonen at det er friarealer i nærheten. Området i sør av planen som reguleres til grøntareal kan brukes som lekeareal for barn. Det vurderes dermed at barn og unges interesser er ivaretatt i planen. En eventuell høring vil avdekke om lekeplass allikevel bør tas med i planen.
- Krav til uteareal er i tråd med kravene i arealdelen. Utearealene er ikke vist på plankartet (er en del av boligformålet), men vises på illustrasjonsplanen
- Det foreligger sol- og skyggediagram, jf. figurer i planbeskrivelsen
- Det er gjort en vurdering tilknyttet overvann, jf. planbeskrivelse. For øvrig skal energikrav være i tråd med Tek17.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Uttaler følgende:

Samfunnssikkerhet og beredskap: Minner om krav til ROS-analyse.

Klimatilpasning og overvann: Det er viktig at ROS-analysen inneholder en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi, og vurdere konsekvenser for planområdet og planlagte tiltak. Kommunen skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier og forsvarlig overvannshåndtering.

Naturmangfold: I planområdet kan det være viktige naturkvaliteter som ikke fremgår av tilgjengelige databaser. Dersom det er potensiale for forekomster av naturkvaliteter, bør det gjøres nye utredninger. Minner om at naturmangfoldloven skal legges til grunn i alle saker som kan berøre naturmangfold.

Landbruk: Dersom planen viser at utbyggingen vil gi masseoverskudd, bør det vurderes hvordan massene kan få god samfunnsmessig nytte.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er utarbeidet en ROS-analyse som en del av planarbeidet.
- Det er gjennomført en overvannsvurdering og flomveisanalyse som er beskrevet i planbeskrivelsen.
- Det er gjennomført befaring av tomte av naturutreder, og det er ikke funnet naturverdier innenfor planområdet.
- Bruk av overskuddsmasser avklares i byggesak.

Administrasjonens kommentar:

- Administrasjonen viser til ROS-analyse
- Det er gjort en vurdering av overvann. Plankartet inneholder hensynssone for bekkene innenfor planområdet, og bekken langs Anne Maries vei er regulert som flomvei. Overvann vurderes dermed som ivaretatt i planområdet.
- Viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen vurderer at forholdet av naturmangfold er vurdert og ivaretatt i planen.

- Viser til forslagsstillers kommentar om overskuddsmasse.

Nina Hotvedt-Eliassen

Uttaler følgende:

- Kritiske til utbyggingen, ønsker ingen leilighetskompleks som tar sol og får innsyn i hage, samt mer biltrafikk.
- Dette er et område med bekk og trær som rådyr bruker flittig.
- Mener at leilighetskompleks kan medføre verdisenking på sin bolig, hvem kompenserer for det?
- Det er allerede mye trafikk på Anne Maries vei, mer trafikk vil ha negative konsekvenser for beboere. Veien ned Krabberødveien er bratt og glatt, og biler har vanskelig for å stoppe om vinteren for biler som kommer ut Anne Maries vei.
- Det er observert flaggermus i området byggingen planlegges. Alle flaggermus i Norge er fredet ifølge FHI.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er gjennomført sol-/skyggeanalyse som viser hvordan planlagte bygg vil påvirke solforholdene.
- Grøntområdet i sør vil bevares gjennom planen.
- Arealene er avsatt til boligformål i kommuneplanen.
- Siktforholdene er ivaretatt for biler som kommer vestfra ned Krabberødveien. Ny trafikk i Anne Maries vei vil være begrenset.
- Planområdet består av en allerede bebygd tomt. Det er ikke funnet grunnlag for å anta at flaggermus har fast tilholdssted innenfor planområdet, og det er ikke grunn til å tro at etablering av flere boliger vil endre utbredelse av flaggermus i området. Fredning av flaggermus betyr at det er ikke lov å avlive eller fange dyrene uten tillatelse (jf. www.fhi.no).

Administrasjonens kommentar

- Administrasjonen viser til sol- og skyggeanalyser i planbeskrivelsen. Disse viser at naboene i stor grad beholder sin sol. Det er uansett slik at noe tap av sol og utsikt ikke er til å unngå ved bygging i tettbygde strøk. Administrasjonen påpeker at planforslaget er i tråd med overordnede føringer for fortetting i bybåndet.
- Det var administrasjonens anbefaling at området i sør ble tatt med fordi det var et viktig område å bevare gjennom regulering. Dette er nå gjort og området reguleres til grøntområde i planen.
- Det er vanskelig å vite hvordan nye bygg i området vil påvirke verdien på eksisterende boliger. Det er ikke sikkert verdien minsker, den kan også øke.
- Siktforholdene er ivaretatt i planforslaget med frisiktsone. I tillegg påpekes det at det skal etableres fortau langs Krabberødveien for å ivareta trafikksikkerhet for gående og syklende. Det vil bli en moderat trafikkøkning i Anne Maries vei som følge av utbyggingen. Administrasjonen vurderer at veien skal tåle denne trafikkøkningen.
- Viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen vurderer at planforslaget ikke vil negativt påvirke utbredelsen av flaggermus i området.

Henriette og Erling Grammeltvedt

Uttaler følgende:

Trafikk og kryss-situasjon: Krysset Anne Maries vei og Krabberødkollen er uoversiktlig pga høy mur. Planen må ikke gi dårligere sikt i krysset enn dagens situasjon. Fartsdempende tiltak bør implementeres i både Krabberødveien og Anne Maries vei. Det må ikke legges opp til parkering langs Anne Maries vei, men tilstrekkelig parkering inne på tomta.

Dagens situasjon oppleves utrygg for fotgjengere. Det mangler fortau i Krabberødveien fra Anne Maries vei og opp til bakketoppen.

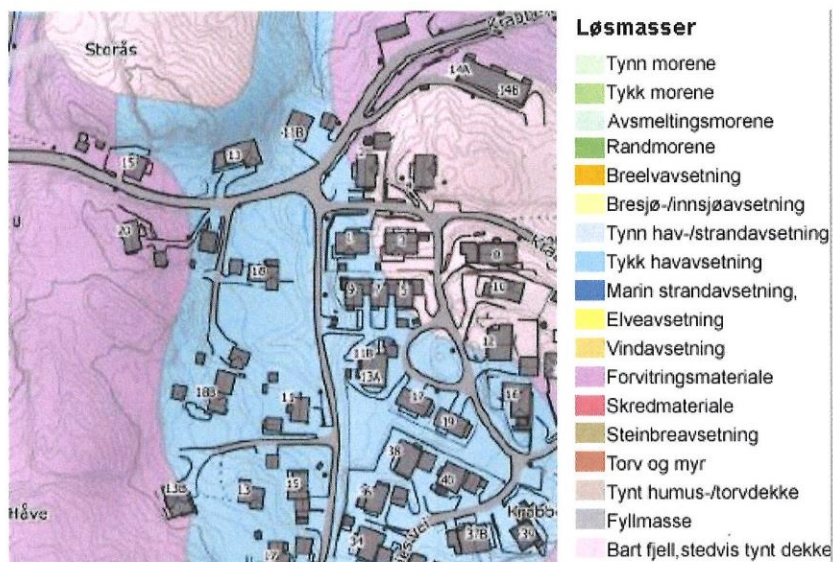
Grunnforhold: Det går to bekker gjennom planområdet. Bekken i sør ligger i et myr-område. Bekken i nord har i perioder stor vannføring, og det er ofte ansamling av vann i planområdet. Det er tidligere funnet myke leirmasser i bekkeleie. Prøvetaking i planområdet bør vurderes.

Forslagsstillers kommentar:

- Planen endrer ikke siktforholdene i krysset Krabberødveien –Anne Maries vei.
- Det vil legges opp til parkering inne på tomten.
- Det vil legges til rette for etablering av fortau langs Krabberødveien innenfor planområdet.
- Det er gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering i regi av Grunnteknikk. Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende.

Administrasjonens kommentar:

- Planen ivaretar siktforholdene i Anne Maries vei
- Parkering skal løses inne på tomten, det vil ikke bli parkering i Anne Maries vei
- Planforslaget regulerer fortau langs Krabberødveien
- Bekkene er hensyntatt med hensynssone i planen. I tillegg er det langs Anne Maries vei regulert inn en flomvei. Området i sør skal ikke bebygges. Det var administrasjonens anbefaling å ta med dette området i planen for at det skulle bevares som et grøntområde. Dette er nå gjort.
- Administrasjonen viser for øvrig til utredelse av geoteknisk notat (vedlegg). I tillegg er grunnforholdene vurdert i planbeskrivelsen, som sier følgende: «Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet i regi av Grunnteknikk AS. Det er utført grunnundersøkelser og gjort en vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende på tomten (jf. geoteknisk notat datert 19.08.2021).» Det vurderes dermed at grunnforholdene er tilfredsstillende for bygging.



Figur hentet fra planbeskrivelse: Løsmassekart fra NGU

Tore Stafne

Uttaler følgende:

Eierne av eiendommen 25/2 ønsker ikke at deler av eiendommen skal være med i planområdet for reguleringsplanen for Krabberødveien 18.

Dette begrunnes med følgende:

- Eierne har i forbindelse med revisjon av kommuneplanen for Bamble kommune kommet med ønske om at deler av eiendommen skal avsettes til boligformål. Uansett om ønske innfris eller ikke vil det aktuelle området være en aktuell atkomst til eiendommen 25/2.
- Eierne har ikke noe ønske om at deler av eiendommen 2/2 skal være med i noe "grøntregnskap" for Krabberødveien 18. Kravet til uteareal/lekeareal må oppfylles på egen eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Arealene på gbnr. 25/2 er foreslått inkludert i planen etter innspill fra Bamble kommune. Det er et ønske fra kommunen at arealet inkluderes, slik at grøntområdet bevares. Uteområder vil bli opparbeidet innenfor gbnr. 25/280 i henhold til krav i kommuneplanen.

Administrasjonens kommentar:

- Arealet i sør er tatt med etter administrasjonens ønske, dette for å bevare området med de kvalitetene området har i dag. Det er ikke meningen at dette området skal bebygges. Området reguleres i planforslaget som et grøntareal.
- Kravet til uteareal skal løses innenfor boligformålet, ikke grøntarealet. Administrasjonen viser for øvrig til illustrasjonsplanen som viser utearealet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse–Mindre leilighetsbygg BKS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau o_SF1

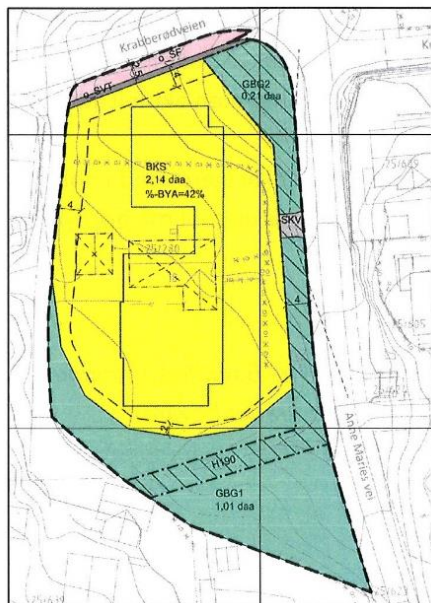
Annen veggrunn –tekniske anlegg o_SVT

Grønnstruktur

Grønnstruktur GBG

Hensynssoner

Andre hensynssoner –sikringssone flomveiH190



Figur 5-1: Utsnitt av plankartet

Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Bebyggelse og anlegg

I område BKS legges det til rette for mindre leilighetsbygg. Reguleringsplanen består av en liten tomt på ca. 4 daa. Boligformålets størrelse er ca. 2,4 daa, og det planlegges etablering av 10 boenheter, fordelt på en 6-mannsbolig og en 4-mannsbolig. Dette vil oppfylle krav i kommuneplanen om minimum 2 boliger per daa. Eksisterende bebyggelse på tomten er planlagt fjernet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I område o_SF vil det legges til rette for etablering av fortau langs Krabberødveien. Fortauet vil ha en bredde på 2,5 meter.

Område SVT omfatter sideareal tilhørende fortauet. Arealet vil benyttes til drift av fortauet, og vil ha en bredde på 1 meter.

Grønnstruktur

Område GBG er eksisterende grøntområde i sørenden av planområdet, som planlegges videreført og sikret i planen.

Illustrasjonsplanen under viser løsningen med plassering av boliger, fortau og friområde.



Figur 5-2: Illustrasjonsplan som viser løsningene for planområdet

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen vil ligge solrikt på en skråtomt, som gir muligheten for etablering av en underetasje. Underetasje er tenkt benyttet til parkeringsareal, boder etc.

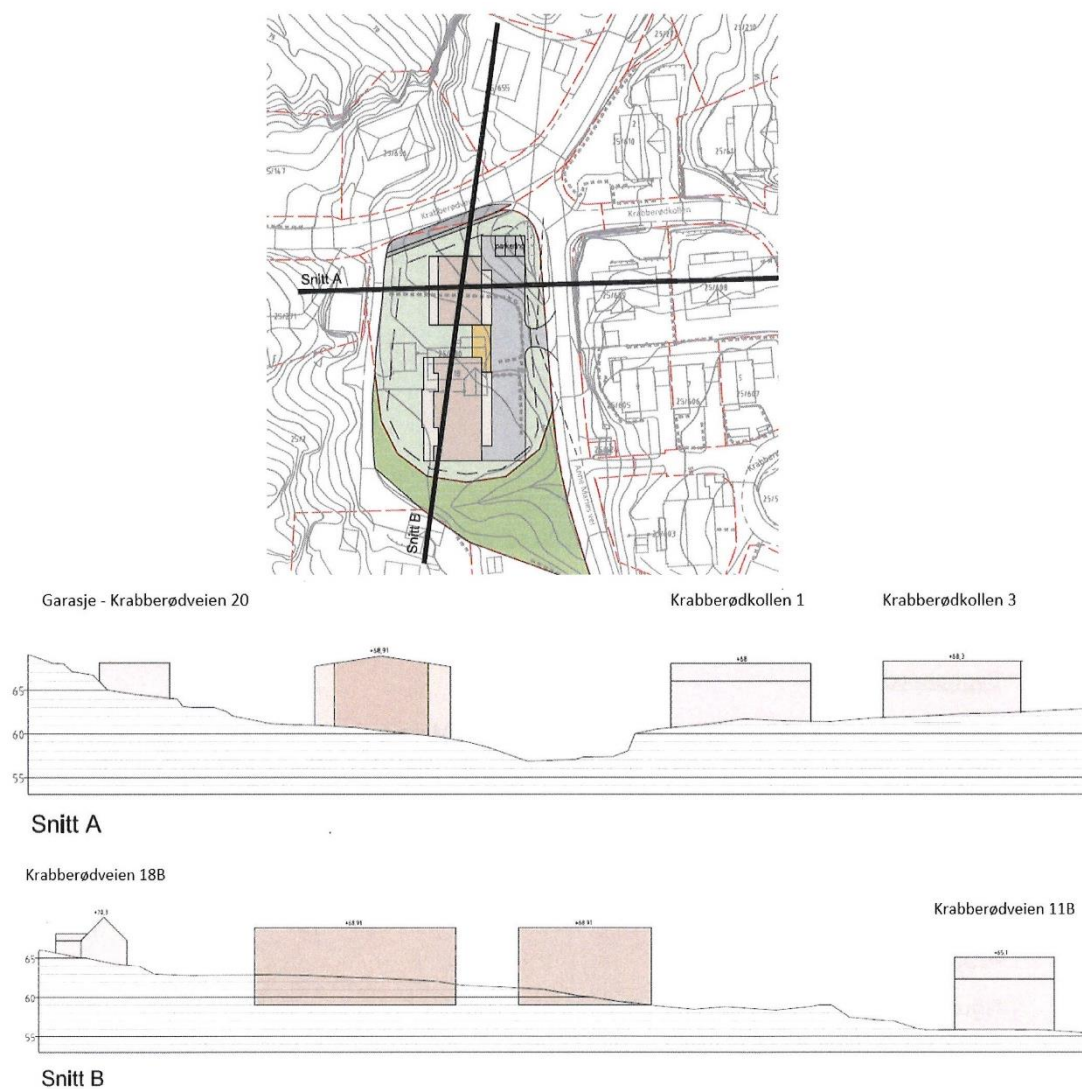
Figuren under viser 3D-modell med planlagte boliger.

Byggehøyder

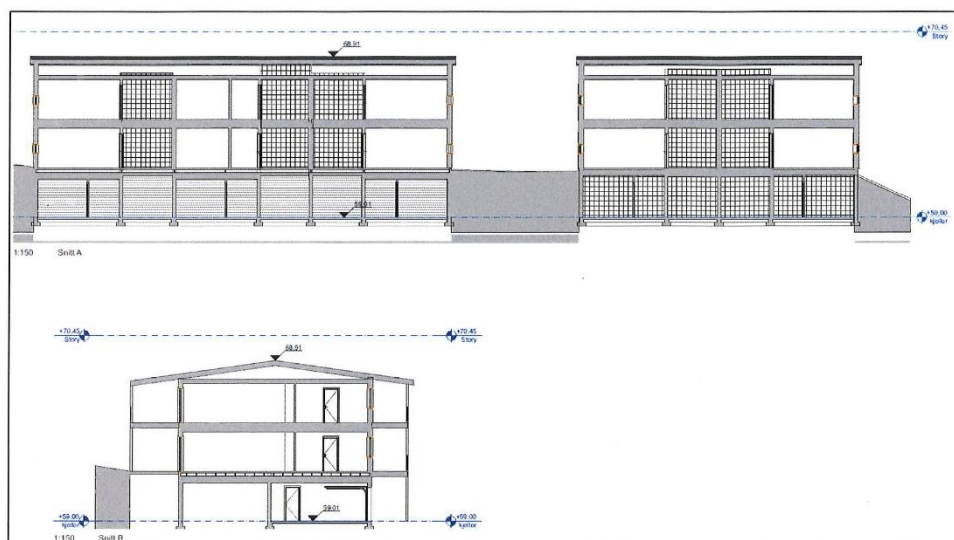
Byggehøyder er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Maksimal gesimshøyde er 7,5meter, og maksimal mønehøyde er 8,5meter. Byggehøyder skal måles ut fra overkant gulv i 1. etasje.

Maksimal tillatt byggehøyde skal ikke overstige kote +70,0. De angitte høydene gir rom for bygninger med 2 etasjer, pluss garasje i sokkeletasje. Det åpnes for å etablere boliger med saltak, pulttak eller flatt tak. Det skal etableres en helhetlig taktype for begge byggene på tomten.

Figuren viser to lengdesnitt gjennom planområdet. Snittene er vedlagt planen. Snittene viser høyden på planlagt ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse i området. Kotehøyde på omkringliggende bygg er på ca. kote +68-70.



Figur 5-4: Lengdesnitt gjennom området, inkludert høyde på eksisterende boliger



Figur 5-5: Lengdesnitt av planlagte boliger

Tetthet

Arealet som kan benyttes til boliger er 2,4 daa. Det er angitt krav i bestemmelsene om minimum 2 boliger per daa. Utnyttelsesgraden på tomte er satt til BYA= 42%.

Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området er solrikt, med nærhet til kollektivtilbud og servicetilbud. Boligene får en kombinasjon av private balkonger og felles uteareal på bakkeplan.

Sol/skygge

Figurene i planbeskrivelsen viser sol-/skygge-diagram for vår/sommer/høst. Figurene viser at solforholdene for planområdet er gode. Figurene viser også at planlagte bygninger ikke vil kaste skygge på naboeiendommer.



Figur 5-6: Solforhold 20. mars kl. 1500



Figur 5-7: Solforhold 21. juni kl. 1200



Figur 5-8: Solforhold 22. september kl. 15.00

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen viser til figurer for sol- og skygge i planbeskrivelsen. Figurene viser at naboene stort sett beholder solen sin. Uansett er noe tap av sol og utsikt ikke til å unngå i tettbygde strøk.

Parkering

Reguleringsplanen stiller krav om minst 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Det betyr at det blir krav om minst 12 parkeringsplasser innenfor planen. Det planlegges en garasje tilhørende hver boenhet i underetasje, samt noen oppstillingsplasser for bil på eiendommen i forkant av garasjene. Det vil legges til rette for el-billadere. Det skal også etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.

Administrasjonens kommentar:

- Parkeringsdekningen er i tråd med arealdelens krav og løses inne på tomten slik at det ikke blir parkering i Anne Maries vei
- Det er bra at det legges til rette for el-billadere.

Tilknytning til infrastruktur

Tomten skal tilknyttes offentlig VA-nett.

Trafikkløsning

I dagens situasjon er det adkomst til planområdet fra Krabberødveien. Reguleringsplanen legger opp til adkomst til planområdet fra Anne Maries vei.

Det legges til rette for etablering av fortau langs Krabberødveien.

Administrasjonens kommentar:

Adkomst vil skje via Anne Maries vei, som er smal. Det vurderes allikevel at trafikkøkningen som følge av utbyggingen i Krabberødveien 18 vil være moderat, og at veien skal kunne tåle dette. Frisikt er for øvrig ivarettatt i planforslaget.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges et fortau langs Krabberødveien, med en bredde på 2,5 meter. I tillegg settes det av 1 meter bredde for å ivareta drift og vedlikehold av fortauet, blant annet til snølagring.

Miljøoppfølging

Naturmangfold

Reguleringsplanen gir ingen negative konsekvenser for naturmangfold. De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn:

§ 8 kunnskapsgrunnlaget: Det finnes ingen informasjon i databaser som Naturbase og Artskart om at det er viktig naturmangfold på tomta. Tomta er bebygd, og ligger i et boligområde. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å vurdere virkningen av planen.

§9 om føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er ingen fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfold.

§10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Utbygging iht. reguleringsplanen vil samlet sett gi ingen konsekvenser for naturmiljø.

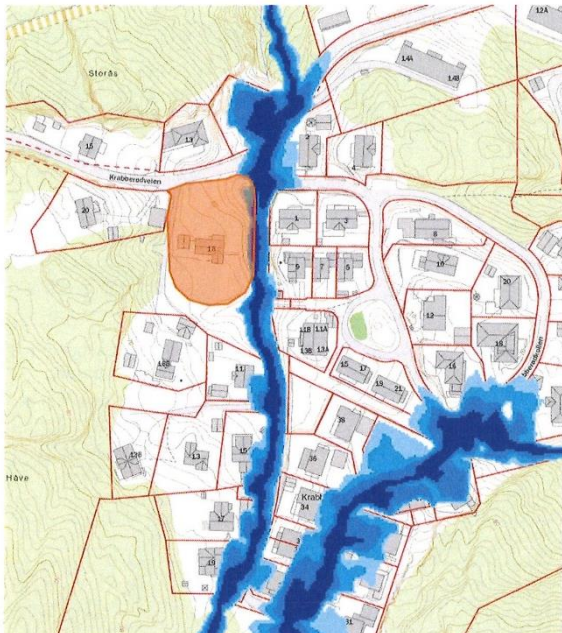
§11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

§12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Overvannsvurdering

Overvann fra tomta skal fortrinnsvis løses på egen grunn, med videreføring til kommunalt nett. Det skal sikres trygge flomveier for flomavrenning.

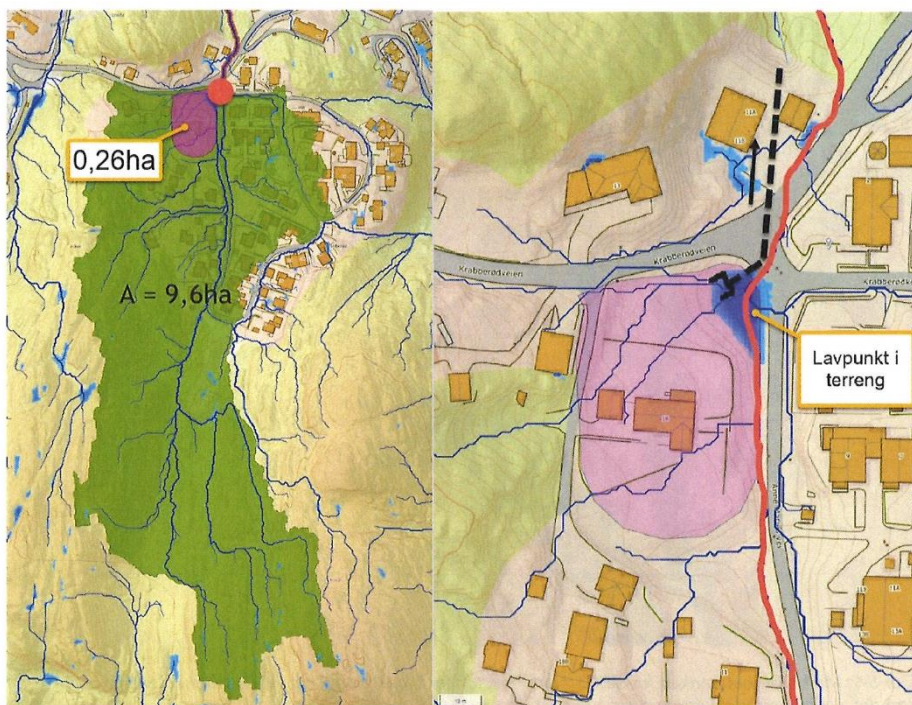
Markfuktighetskart fra NIBIO (se figur under) viser at det potensielt kan være fuktig grunn/høy grunnvannstand i Anne Maries vei, og østre del av planområdet.



Figur 5-9: Markfuktighetskart fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi), og viser mulighet for fuktig grunn i østre del av planområdet (vist med rød markering).

Det er gjort en grov vannveisanalyse ved bruk av programmet Scalgo (<https://scalgo.com/>), se Figur 5-10. Analysen er gjort på kartverkets nasjonale høydemodell, og har en gridoppløsning på 1x1m.

Tilhørende nedslagsfelt som har avrenning langs regulert område er beregnet til ca. 9,6 ha. Boligformål og vegformål innenfor planområdet er på ca. 2,6 daa, og utgjør ca. 3% av totalt nedslagsfelt til betraktningsspunkt i lavpunkt innenfor tiltaket (se Figur 5-10).



Figur 5-10 Venstre utsnitt viser totalt nedslagsfelt med betraktningsspunkt i lavpunkt innenfor planområde. Høyre utsnitt viser vannvei og lavpunktsanalyse forbi planområdet. Beregnet hovedvannvei/flomvei er vist med rødlinje. Inntak og videreført overvann er antatt og vist med sort stiplede linje (må verifiseres i senere planfase).

Avrenning fra området som ikke samles i kommunalt overvannssystem, samles i lavpunkt (nordøst) på tiltaksområde, før det videreføres til bekk i nord via kommunal overvannsledning. Ca. trase overvannsledning vist til høyre på figur 5-9, med svart stiplede strek. Ved overskridelse av

kapasitet, vil overvannet følge lavpunkt i terreng, illustrert med rød heltrukken linje gjennom området.

En grov overvannsberegning (estimat) med rasjonelle metode viser at flomvannmengdene for 200års gjentakintervall, for hele nedslagsfeltet er ca. 550 l/s. For planområdet ca. 60 l/s (uten spesielle tiltak).

Forutsetningen er:

- Klimapåslag på 50% (ihht. anbefalinger fra Norsk Klimaservicesenter for dimensjonerende gjentakintervall over 50år)
- IVF-kurve for Porsgrunn-Kjølnes (30270)
- Konservative avrenningskoeffisienter; 0,15 for skogsområder, 0,55 for eneboligområde og 0,85 for vegger + 30% påslag for 200års gjentakintervall (opp til maks. 0,95)

Kommunens overvannssystem vil håndtere deler av overvannet, mens resten vil følge lavpunkter gjennom planområdet. Avrenningslinjer/flomveier og overvannsmengder må verifiseres i senere planfase. Det er krav til levering av overvannsplan i forbindelse med byggesøknaden, som skal vise hvordan «internt-overvann» og flomveier håndteres.

Administrasjonens kommentar:

Bekkene er lagt i hensynssone. I tillegg er det regulert inn en flomvei langs Anne Maries vei. For øvrig vises det til vurderingen av overvann i planbeskrivelsen. Administrasjonen vurderer at overvann er ivare tatt innenfor planområdet.

Universell utforming

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

Uteoppholdsareal

Bestemmelsene til utearealer er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. I henhold til kommuneplanen er det ikke krav om etablering av lekeplass innenfor planområdet, ved etablering av kun 10 boenheter.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Kommunesenter/ lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende

Det er krav om minst 30m² per boenhet for leilighetsbygg fra 4 boenheter. Det gir et krav om minst 300 m² uteareal, der 50% av dette arealet skal være felles på terrengnivå. Tilgjengelige utearealer på eiendommen er ca. 800 m².

Det er stilt krav om å vise utearealene i utomhusplan.

Administrasjonens kommentar:

- Det er ikke krav om lekeplass for planforslag med færre enn 25 boenheter. Det er allikevel vanlig å sette av et område til en liten kvartalslekeplass i de planene som omfatter boligbygging med boenheter fra 3 opp til 25 enheter. Forslagsstiller ønsker å fremme planen uten lekeplass. Administrasjonen støtter dette, men minner om at høring kan avdekke at lekeplass bør vises.
- Uteoppholdsarealene er for øvrig i tråd med arealdelens krav.
- Administrasjonen viser også til sol- og skyggeanalysen i planbeskrivelsen

Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det legges til rette for å benytte seg av busstransport. Det er ca. 500meter til bussholdeplass ved Brotorvet.

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i gåavstand til sentrum med butikker og andre servicetilbud.

Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er krav til dokumentasjon i forbindelse med byggesøknaden.

Plan for avfallshenting

Plassering av avfallsbeholdere avklares i byggesaken. Avfallsbeholderne plasseres på eiendommen, iht. forskrift om renovasjon, Bamble kommune, Telemark.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har anbefalt forslagsstiller å sette av areal til renovasjon til plankartet. Planforslaget fremmes allikevel som det foreligger, uten eget areal for renovasjon. Dette løses innenfor boligformålet. Høring vil vise om dette er tilstrekkelig, eller om det bør inn i plankartet.

Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 6.10.2021. 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.

Resultatene fra risikoanalysen er oppsummert i tabellen under:

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Urban flom/overvann				- Sikre at 3-trinnsprinnspippet for håndtering av overvann følges opp - Krav om overvannsplan i reguleringsbestemmelsene.
Skred				Sikre gjennom reguleringsbestemmelser at grave- og fundamenteringsløsninger inkl. lokalstabilitet vurderes av geoteknisk sakkyndig som del av detaljprosjekteringen.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel om fortetting i eksisterende boligområde. Kommunedirektøren ser det som positivt at det legges til rette for flere leiligheter innenfor bybåndet da dette er noe Bamble mangler. Boligene bygges med universell utforming og vil være tilgjengelig for blant annet nyetablerte, enslige og eldre.

Miljøkonsekvenser

Det vises til planbeskrivelse med vurdering av temaer. Det foreligger ROS-analyse.

Økonomikonsekvenser

Etablering av fortau

Andre konsekvenser

Det vises til dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Konklusjon

Planforslaget anbefales og legges ut på høring i tråd med reglene i pbl.