



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 16/07387-185

Saksbehandler Maria Falch Holm

Detaljregulering for Rådhusplassen - 2. gangs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Teknisk- og miljøutvalget	01.06.2022	33/22
2 Kommunestyret	16.06.2022	60/22

Teknisk- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 01.06.2022 sak 33/22

Møtebehandling

Saksordfører: Jon Pieter Flølo

Votering

Innstillingen ble vedtatt mot en stemme.

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Rådhusplassen med tilhørende dokumenter 10.1.2022. Del av plan id 178 oppheves og erstattes med ny plan id 309

Kommunestyret har behandlet saken i møte 16.06.2022 sak 60/22

Møtebehandling

Hilde Petrikke Østlie (H) stilte spørsmål om egen habilitet knyttet til familiære forhold. Hilde Petrikke Østlie (H) ble erklært inhabil i behandling i denne saken og deltok ikke i behandlingen eller voteringen.

Saksordfører Jon Pieter Flølo (Frp) redegjorde for saksgangen frem til behandling i kommunestyret.

Votering

Teknisk- og miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Rådhusplassen med tilhørende dokumenter 10.1.2022.
Del av plan id 178 oppheves og erstattes med ny plan id 309
-

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Rådhusplassen med tilhørende dokumenter 10.1.2022.
2. Del av plan id 178 oppheves og erstattes med ny plan id 309

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.1.2022
2. Bestemmelser, datert 10.1.2022
3. Planbeskrivelse, datert 9.3.2021
4. ROS-analyse, datert 12.5.2021
5. Kulturminnefaglig rapport, datert 11.4.2018
6. Høringsannonse, datert 15.2.2022
7. Vedtak fra 1.gangsbehandling Formannskapet sak 2/22 datert 27.1.2022
8. Uttalelse fra Lede, datert 14.2.2022
9. Uttalelse fra Barnetalsperson, datert 7.3.2022
10. Uttalelse fra Frode Gøran Thomassen, datert 22.2.2022
11. Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 8.3.22
12. Uttalelse fra Arnt Mogstad, datert 22.3.2022
13. Uttalelse fra Kystverket, datert 24.3.2022
14. Uttalelse fra Nye Veier, datert 27.3.2022
15. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 28.3.2022
16. Uttalelse fra NVE, datert 28.3.2022
17. Uttalelse fra Fred Christensen, datert 29.3.2022
18. Uttalelse fra Fortidsminneforeningen, datert 29.3.2022
19. Uttalelse fra Hildur Johansen, datert 29.3.2022
20. Uttalelse fra Glenn Bråthen, datert 31.3.2022

Referanser i saken

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

Bakgrunn

Planen har vært på ny høring / til offentlig ettersyn. Saken kommer nå opp til 2.gangsbehandling i Formannskapet.

Saksfremstilling

Saken har en lang historie. Nedenfor vil sakens historie redegjøres for.

Planens historie

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.

Vedrørende informasjon om mulig tredje skolebygg

Det har 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.

Ny høring

Pga endringer i plankartet etter høring i 2021 ble planforslaget 1.gangsbehandlet på nytt i Formannskapet den 27. januar 2022. Planforslaget ble deretter sendt på ny høring i perioden 15. februar til 29. mars. Planforslaget kommer nå opp til 2.gangsbehandling i Formannskapet.

Vedrørende informasjon om mulig tredje skolebygg

Det har 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.

Endringer i planforslaget som har vært på ny høring

Følgende endringer i plankartet er nye og ble sendt på ny høring i perioden 15. februar til 29. mars, som følge av ny 1.gangsbehandling i Formannskapet 27. januar. Høringen er nå over og planforslaget kommer derfor opp til 2.gangsbehandling.

Endringene:

- Det reguleres inn en lekeplass (BLK) på tidligere parkering SPA1
- Parkeringer SPA 1-4 omdefineres til SPA1-3 (tidligere SPA2 er nå SPA1, tidligere SPA3 er nå SPA2, tidligere SPA4 er nå SPA3)
- Endringer i bestemmelser for parkeringsareal:
 - SPA1 skal ha oppmerkede overflateparkering med oppmerkede parkeringsplasser
 - Det tillates overflateparkering eller garasjeanlegg i SPA2-3
 - Det stilles krav til materialvalg, tilpasning til området m.m. ved oppføring av nye garasjer i SPA2-3.
- Teknisk justering av plankart: Hensynssone for kulturmiljø H570 1-5 omgjøres til en felles hensynssone for alle arealer innenfor NB!-området

Plankart som var på høring i perioden 15. februar til 29. mars 2022.

Høringsinnspill

I høringsperioden er det innkommet 13 høringsinnspill.

Lede, datert 14.2.2022 (oppsummert)

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet gjør oppmerksom på at det er eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet som det må tas hensyn til. 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.

Forslagstillers kommentarer

Planen tilrettelegger for bruk av fengselet, velhuset og bedehuset til boligformål. Innenfor felt B1 tillates bruk til hhv. eneboliger eller flermannsboliger innenfor de krav som er gitt til utnyttelse og høyde i bestemmelser.

For å sikre strøm til ombygging av eksisterende bebyggelse, er det vurdert om det vil være behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Effektbehovet til planområdet vil med all mulig sannsynlighet ikke være av en slik størrelse at ny nettstasjon vil være nødvendig. Konklusjonen baseres på at eksisterende bygningsmasse vil endre innhold da de skal omdisponeres til bolig. Faktisk antall enheter som etableres innenfor felt B1 er fleksibelt i planen og vil variere ut fra valgt boligtype. Det kan realistisk antas etablert ca. 5-7 leiligheter. Med dette som forutsetning, vil et antatt maks effektuttak ligge i størrelsesorden 30-40kW. Fra dette vil man måtte trekke fra et (ukjent) effektforbruk og kanskje i praksis havne på et tillegg på 15-20kW.

Det er i fellesbestemmelse §3.8 gitt at tekniske installasjoner og liknende tillates plassert innenfor byggeområdet.

Administrasjonens kommentar

Det er snakk om få nye boenheter, dermed er effektbehovet begrenset. Det er lite sannsynlig at det er behov for ny trafo, men planforslaget åpner for plassering innenfor området ved behov. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen anser at nettet er ivaretatt i planforslaget.

Barnetalsperson, datert 7.3.2022

Barnetalspersonen skriver at det er fint at kravet om opparbeidelse i planforslaget blir satt fokus på fra fylkeskommunen, og at det påpekes et behov for en videre prosess rundt dette. Hun påpeker at det er viktig at hun som barnetalsperson blir informert og tatt med på råd når det gjelder utarbeidelse av et lekeområde, og at først og fremst barna i nærområdet selv også får en tydelig medvirkning her. Hun understreker at de har en arbeidsgruppe som jobber spesielt med utvikling av leke- og aktivitetsområder i kommunen hvor målet til denne gruppa har vært å opparbeide varierte og gode aktivitetsområder i Bamble med ulike størrelser og ulike utfordringer. I den forbindelse er det viktig å ta med i vurderingen at det allerede er noen eksisterende aktivitetsområder i nærområdet rundt Rådhusplassen, blant annet bed parken på gamle Stathelle, ved Tantens benk og ved siden av Stathelle kirkegård. Derfor vil det være fordelaktig å se disse stedene litt i forhold til hverandre og tenke at de kan utfylle hverandre på best mulig måte. Hun ønsker derfor at hun som barnetalsperson blir involvert i det videre arbeid rundt planleggingen av lekeplass, og at hun kan være med å

bidra med kontakt og samkjøring mellom de ulike gruppene slik at vi kan få en best mulig løsning for barna i området.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering, detaljutforming av lekeplassen skal gjøres i neste fase. Det er i planbestemmelser stilt krav til landskapsplan ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor lekeplassen.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget og planprosessen generelt.

Frode Gøran Thomassen, datert 22.2.2022 (oppsummert)

Thomassen skriver at det var med stor glede å lese fra «Ny 1 gangs behandling – Detaljregulering for Rådhusplassen på Stathelle» at Fylkeskommunen anbefaler at parkering kun skjer på bakkeplan på SPA3 (tidligere SPA4). Og at Fylkeskommunen påpeker at et parkeringshus er fremmed konstruksjon innenfor dette området og vil bryte med resterende bebyggelse på Stathelle, noe de ser seg enig i. Forslaget til Thomassen er igjen å opprettholde det første som kom fra Norconsult med 6-8 plasser, bevare halve del av «Skolefjellet» slik at den fremstår som en grønn lunge på gamle Stathelle. Da mister Thomassen ikke muligheten til å vedlikeholde nordsiden av uthus m/garasje noe de Thomassen er avhengig av, i og med at de fikk tillatelse til å bygge så nærme friarealet. Skulle det evt. tillates garasjeanlegg, må dette ikke komme nærmere enn 4 meter fra eiendommen. I tillegg sier Thomassen at de må ha adgang til nedre del av eiendommen sin for å slå gress o.l. noe familien hans har hatt i over 117 år.

Snøopplag

Thomassen påpeker at når det ikke tillates parkeringshus, og med bevaring av «Skolefjellet», vil det si at snøopplag blir som før.

Kommunestyret vedtok salg av Vellet, Fengselet og Bedehuset

Siden kommunestyret har vedtatt salg av vellet, fengselet, bedehuset, ønsker de å kjøpe tomten 107/263 på nordsiden av egen eiendom, slik at de fortsatt har tilgang til nedre del av eiendom og fri tilgang til vedlikehold av uthus m/garasje samt oppsamling av snø på vinterstid. Og bevaring av denne som grønn lunge. Han ønsker tilbakemelding på dette.

Thomassen sier at de igjen ønsker at den gamle skolen, deler av skolefjellet, vellet, fengselet, bedehuset og fogdegården bevares slik at Stathelles historie blir tatt vare på, slik at for dominerende bygg overtar Stathelles historie. Og at Stathelles rådhusplass med den grunne lunger bevares slik den fremstår i dag.

Oppsummert er Thomassen opptatt av snøforhold i forhold til egen eiendom, med mulighet for snøopplag på Skolefjellet og tilkomst til vedlikehold av uthus m/garasje samt inngang på egen nedre eiendom for vedlikehold av plen o.l. Han skriver også at de ønsker å kjøpe tomten 107/263 på nordsiden av eiendommen (tilleggstomt), noe de ønsker tilbakemelding på.

Forslagstillers kommentarer

SPA3 tillates oppført som overflateparkering eller garasjeanlegg. Garasjeanlegg må detaljeres ytterligere. Ved søknad om tiltak for opparbeidelse av som garasjeanlegg skal det foreligge plan og snitt som viser planert terreng og konstruksjon av anlegget. Parkering

(SPA3) skal løses innenfor formåls grensen som vist i plankart, eiendomsgrensen til gnr/bnr. 107/118 er fulgt ved avgrensning av parkeringen. Planforslaget ivaretar fengselet, bedehuset, vellokalet og fogdegården. Det foreslås å rive den nyeste skolen og opparbeide parkering på dette området, eldre skolebygg er dekket av hensynssone kulturmiljø.

Administrasjonens kommentar:

- Snøopplag må avklares nærmere med kommunalteknisk avdeling. Det antas at det er nok plass innenfor området til snøopplag da det kun tillates parkering på bakkeplan.
- Eventuell kjøp av tomt av kommunalt areal er privatrettslig og må tas med eiendomsavdelingen i Bamble kommune
- Plangrensen går i eiendomsgrensen. Tilkomst til garasje/nedre del av hage og vedlikehold må foretas på egen eiendom

Statsforvalteren, datert 8.3.2022 (oppsummert)

Statsforvalteren skriver at Miljøavdelingen ikke hadde merknader til planforslaget verken i 2020 eller 2021. De kan ikke se at justeringene som er foreslåtte nå, endrer saken hva gjelder de interesser de skal ivareta. De har ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Arnt Mogstad, datert 22.3.2022

Mogstad skriver at han viser til sine tidligere uttalelser vedrørende nye momenter i forslag til ny reguleringsplan for Rådhusplassen. Han vil igjen påpeke viktigheten av at planen ivaretar den visuelle utforming for gamle Stathelle. Han vil særlig nevnte utformingen av nødvendige parkeringsarealer og adkomst for eiendommer som grenser opp mot reguleringsområdet.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering. Det henvises til tidligere kommentarer.

Planforslaget har som målsetning å løse parkeringssituasjonen, og parkeringene som er skissert i planforslaget er vurdert i henhold til den utfordrende topografien og plass som er tilgjengelig.

Følgende bestemmelse for oppføring av garasjeanlegg er gitt i bestemmelser «*Ved oppføring av garasjebygg skal volum, materialbruk og fargesetting tilpasses til den eldre omkringliggende bebyggelsen*».

Administrasjonens kommentar:

- Området reguleres til hensynssone kulturmiljø bevaring, med unntak av o_GF1 og SPA2 («skolebygget» som reguleres revet) og SPA3.
- Planforslaget legger opp til flere nye parkeringsplasser innenfor området, disse vil være med på å bedre parkeringssituasjonen på gamle Stathelle
- Mogstads eiendom ligger utenfor planområdet. Han vil fortsatt ha tilkomst til sin eiendom.

Kystverket, datert 24.3.2022

Kystverket skriver at de ikke kan se at planarbeidet vil påvirke interessene som de skal ivareta gjennom sin planmedvirkning. De har av den grunn ingen merknader til planforslaget. De viser for øvrig til sine tidligere uttalelser til planen.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Nye Veier, datert 27.3.2022

Nye Veier skriver at de er positive til regulering av Rådhusplassen, og at de før øvrig ikke har merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 28.3.2022

Fylkeskommunen skriver at deres merknader fra tidligere høring i stor grad er fulgt opp i planforslaget. Ut ifra de regionale og nasjonale interesser de er satt il å ivareta, har de ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Forslagstillers kommentarer

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

NVE, datert 28.3.2022 (oppsummert)

NVE skriver at de ikke kan se at det er gjort vurderinger av overvannshåndtering i forbindelse med planarbeidet. Det er tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at det skal foreligge plan for VA og overvann før igangsetting av tiltak.

Areal som planlegges benyttet til overvannshåndtering bør reguleres til eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. De mener at en slik bruk av reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av tiltak. Dette vil også sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd.

Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart, jf. TEK17 § 7-1, 2. ledd. Se for øvrig «*retteleiar for handtering av overvatn i areaplanar*» (NVE 4/2022).»

Forslagstillers kommentarer

Planforslaget tilrettelegger for omdisponering av eksisterende bebyggelse innenfor felt B1 til enebolig eller flermannsbolig. Det tilrettelegges i liten grad for ny bebyggelse. Veiføringen vil hovedsakelig være som i dag, med noe oppstramming i kryss. Fremtidig overvannssituasjon vil derfor tilsvare dagens.

Det vil være behov for ytterligere vurderinger av overvann/avrenning på planlagte parkeringsplasser innenfor planområdet. Dette forutsettes løst i detaljprosjektering ved utforming av parkeringsplassene. Det åpnes i bestemmelser for både garasje og/eller overflateparkering på SPA 2 og 3, overvannshåndtering må tilpasses løsningen som velges. Det er stilt krav om plan for overvann og flom i bestemmelse §8.1. Og det er gitt i fellesbestemmelse §3.5 at det skal benyttes lokal overvannshåndtering ved utbygging. Egen plan som omfatter overvann og flom skal foreligge. Det er regulert annen veggrunn-grøntareal mot kjørevei/vei og parkering der hvor det er tilstrekkelig areal mellom trafikkområde og bebyggelse. Arealene markert o_SVG er offentlig og kan benyttes til grøfter/håndtering av overvann.

Administrasjonens kommentar:

Det planlegges få nye boenheter. Bestemmelsene inneholder krav til plan for overvann og flom. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen anser at overvann er ivaretatt i planforslaget.

Fred Christensen, datert 29.3.2022

Christensen skriver at det i annonsen står at det er meldt inn ønsker om å få etablere flere nyere boliger i form av leiligheter eller flermannsboliger. De har gjort seg noen tanker om hva som da kanskje kan skje.

I sin forrige kommentar mot å øke mønehøyda, ble det svart at dette var «i tilfelle brann eller annen uopprettelig skade». Innvendingene til Christensen er som følgende:

Ingen bygningsmessig skade er uopprettelig. Har Riksantikvaren godkjent denne formuleringa?

Ved heving av mønehøyder på bygningene vil byggenes arkitektoniske uttrykk forandres. Igjen, er dette godkjent av Riksantikvaren?

Flere utbyggere har vist interesse for bygningsmassen. Vi står her overfor bygninger som er vedlikeholdsmessig vanskjøttet over mange tiår. Det vil bli kostbart å renovere byggene og samtidig gjøre dem om til boliger. Sannsynligvis vil det for en utbygger være enkelt å få en rapport som sier at byggenes skader er uopprettelige, og dermed få godkjenning til rivning, og således komme kostnadmessig bedre ut av prosessen. Dermed vil hele det arkitektoniske uttrykket bli totalt forandret. Fengselet, f.eks., vil ved å bli avkortet i både nord- og sørenden og med en heving av høyda på 4,5 m, framstå som en blokk i miljøet. Dette vil bryte med den småhusbebyggelsen som er på gamle Stathelle. Christensen sier de da føler de er tilbake til 2011, da hele bygningsmassen ble foreslått rivi. Samtidig vil det ytterligere forsterke det tapet av sol som gamle Stathelle fikk ved bygging av Brotorvet.

Forslagstillers kommentarer

Ref. planbeskrivelse versjon 05 datert 17.12.2021 kap. 5.2.2 side 58. Fengselet har i dag en mønehøyde på ca. +27,5 m.o.h. Maks tillatt mønehøyde settes til +28,5 m.o.h. Fengselet

foreslås til bolig. Dvs. økningen av mønehøyde tillates kun 1m over dagens situasjon. Nyere påbygg i nord og sør rives og bygget tilbakeføres i opprinnelig stand.

I situasjoner hvor bevaring av bygg ved reparasjon ikke er en reell mulighet, eksempelvis ved brann er det gitt spesifikke bestemmelser for nybygg med det formål å ivareta kulturmiljøet, ref. bestemmelse §4.1.

Byggenes ytre utforming skal beholdes, og det tillates kun å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Det tillates ikke å heve byggene med flere etasjer. Det legges inn hensynssone for bevaring kulturmiljø H570 rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet høyde for bebyggelse.

Administrasjonens kommentar:

- Vedr. mønehøyde: det stemmer ikke at bygget tillates hevet 4,5 m. Det er snakk om maks en meter i forhold til eksisterende mønehøyde, jf. kapittel 5.2.2 i planbeskrivelsen
- Byggene reguleres til bevaring kulturmiljø. Det er strenge krav til rivning. Nybygg, påbygg og garasjebygg merket forutsettes revet på plankartet tillates revet dersom det foreligger god dokumentasjon. Annen bebyggelse tillates ikke revet, men kan tillates tilbakeført.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade, og hvor reparasjon ikke er en reell mulighet, kan man åpne for nybygg. Bestemmelsene stiller strenge krav til eventuelle nybygg; nybygg skal tilpasses områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler. I tillegg kreves det at det skal innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren). Eventuelle nybygg fordrer dermed en godkjenning fra kulturminnemyndigheten.
- For øvrig påpeker administrasjonen at Fylkeskommunen har fått planforslaget på høring. Det henvises til uttalelsene fra de respektive myndigheter og administrasjonens kommentarer.

Fortidsminneforeningen, datert 29.3.2022 (oppsummert)

Fortidsminneforeninger mener at dersom denne planen skal komme fram til løsning for den historiske delen av Stathelle før dette skje på bygningsmiljøet og eksisterende bygningers premisser, både når det gjelder høyder, volum og autensitet. Det er nå vi har denne muligheten til å beholde sentrum av det historiske Stathelle. Området her trenger ikke flere bygningsmonstre i dette småskala kystmiljø.

Fortidsminneforeningen mener man skal ta ansvar og vise hensyn til Riksantikvarens NB!-liste- kulturmiljø i by og tettsted av nasjonal betydning som bør bevares. De påpeker at det ikke er noen skam i å snu. For øvrig viser de til uttalelsen Fortidsminneforeningen sendte 26.11.21 og som vedlegges.

De fraråder det framlagte forslag med dramatiske løsninger på høyder og kompakte volumer og oppfordrer til vern gjennom bruk på bestående bygningers premisser.

Forslagstillers kommentarer

Uttalelsen tas til orientering. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet tillat høyde for boligbebyggelse. Det tillates å omdisponere eksisterende bygg innenfor (B1) til enebolig eller flermannsboliger. Byggene omfattes i planforslaget av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) med tilhørende planbestemmelser som har som formål å bevare Rådhusplassen

som et helhetlig kulturmiljø, og byggene skal beholde sin opprinnelige form eller istandsettes til sin opprinnelige form. Det tillates ikke å heve byggene til flere etasjer.

Det er lagt stor vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende kulturmiljø og bygningsmasse. Dette er presisert i bestemmelse §4.1. «Nybygg kan godkjennes innenfor formålet forutsatt at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis et fasadeuttrykk som er i pakt med området og skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende gate- og bebyggelsesstrukturen i området».

Administrasjonens kommentar:

- Det er kun snakk om å øke mønehøyde med maks en meter i forhold til eksisterende mønehøyde, jf. kapittel 5.2.2 i planbeskrivelsen, og dette er kun hvis man må rive (jf. punktene under)
- Byggene reguleres til bevaring kulturmiljø. Det er strenge krav til rivning. Nybygg, påbygg og garasjebygg merket forutsettes revet på plankartet tillates revet dersom det foreligger god dokumentasjon. Annen bebyggelse tillates ikke revet, men kan tillates tilbakeført.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade, og hvor reparasjon ikke er en reell mulighet, kan man åpne for nybygg. Bestemmelsene stiller strenge krav til eventuelle nybygg; nybygg skal tilpasses områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler. I tillegg kreves det at det skal innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren). Eventuelle nybygg fordrer dermed en godkjenning fra kulturminnemyndigheten.
- For øvrig påpekes det at hele NB-området innenfor planområdet ivaretas ved at det reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Hildur Johansen, datert 29.3.2022

Johansen skriver at hun bor i Skolegata 1B og har innkjørselen sin inn fra Skolegata, mellom SPA1 og SPA2. Der står det i dag 3 stk. garasjer som etter planen skal rives. Det blir isteden 4 stk. åpne parkeringsplasser der. Innkjørselen er i dag markert med SV (vei) og skal etter planen bli offentlig vei. Johansen vil at veien skal bli vedlikeholdt, brøytet og strødd om vinteren.

SPA2 og 3

Johansen skriver videre at hun håper garasjeanlegget ikke blir for stort og for høyt. Det må passe inn i omgivelsene. Materialvalg og fargesetting må tilpasses den elde bebyggelsen i området.

Lekeplass

Johansen spør hvor adkomsten til lekeplassen skal være. Bilveien går langs hele siden og ned Dalen. Hun mener det hadde passet bedre med lekeplass nede i Fogdehagen, der det gamle biblioteket var. Hun mener det er god plass nede i hagen.

Forslagstillers kommentarer

Merknaden tas til orientering. Felt o_SV reguleres som offentlig vei.

Følgende bestemmelse er gitt: SPA2 og SPA3 tillates oppført som overflateparkering eller garasjeanlegg. Ved søknad om tiltak for opparbeidelse av SPA2 og SPA3 som

garasjeanlegg skal det foreligge plan og snitt som viser planert terreng og konstruksjon av anlegget. Ved oppføring av garasjebygg skal volum, materialbruk og fargesetting tilpasses til den eldre omkringliggende bebyggelsen.

Frimerådene skal være offentlige og det tillates opparbeidet blant annet lekeplass/lekeapparater innenfor disse feltene. Adkomst til lekeplassen o_BLK vil være Skolegata, eventuelt via o_SV/SPA1. Det vil være behov for trafikksikkerhetstiltak mot tilstøtende trafikkområde/parkering. Det er i planbestemmelser for o_BLK gitt at lekeplassen skal etter kommunens vurdering ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være skjermet fra støy. Lekeplassens utforming må detaljeres i landskapsplan ved søknad om tillatelse til tiltak

Administrasjonens kommentar

- Brøyting, strøing og vedlikehold må avklares med kommunalteknisk avdeling i Bamble kommune
- Det stilles i bestemmelsene krav til volum, materialvalg og fargesetting for nye garasjer
- Adkomst til lekeplass vil skje via Skolegata, eventuelt via o_SV/SPA1. Dette avklares i landskapsplanen. Det forutsettes at lekeplassen sikres, slik at barnas sikkerhet blir ivaretatt i forhold til biler og trafikk.
- Bestemmelsene åpner for at det kan opparbeides trapper, stier/gangveier, lekeplasser/lekeapparater, sitteplasser, bord, amfi, kunstinstallasjoner og vegetasjon i Fogdegårdens hage. Dette i tillegg til arealet som er satt av til lekeplass (o_BLK)

Glenn Bråthen, datert 31.3.2022

Bråthen skriver at det i annonsen fremkommer innmeldte ønsker om nye boligetableringer. Leiligheter/flermannsboliger. Han stiller spørsmål om veien videre.

I forrige runde påpekte han mønehøyden som var foreslått øket. Svaret ble i tilfelle brann eller annen uopprettelig skade. Denne formuleringen setter han spørsmålsteget ved og lurert på om dette er godkjent av Riksantikvaren siden dette vil medføre at bygningens uttrykk og særegenheter vil bli påvirket.

Utbyggere har slik han forstår det meldt interesse for deler av bygningene. Bygningene som har fått lite vedlikehold gjennom det siste tiåret vil bli kostbare å oppgradere og omgjøre til boliger. Han mener en utbygger derfor får en enkel oppgave med å få godkjenning for at skader er uopprettelige samt rivningstillatelse i en slik prosess.

Fengselet som foreslås avkortet i begge ender og hevet 4,5 meter, vil rage i miljøet rundt. Dette vil helt klart komme i konflikt med den eksisterende gamle trehusbebyggelsen på Gamle Stathelle.

Han kommenterer at de har alle utbyggingen av Brotorvet friskt i minne, og hvordan dette påvirket ikke bare det særegne ved den gamle trehusbebyggelsen på gamle Stathelle, men også solforholdene til store deler av bebyggelsen på Gamle Stathelle. Dette er viktige momenter som han håper det blir tatt hensyn til i denne reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentarer

Bebyggelsen i planen er omfattet av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) med tilhørende planbestemmelser som har som formål å bevare Rådhusplassen som et helhetlig kulturmiljø. Bestemmelsene åpner for å etablere tomannsbolig eller enebolig innenfor

formålet B1 som omfatter bedehuset, fengselet og velhuset. Byggenes ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Det tillates ikke å heve byggene med flere etasjer. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet høyde for boligbebyggelse.

Administrasjonens kommentar

- Vedr. mønehøyde: det stemmer ikke at bygget tillates hevet 4,5 m. Det er snakk om maks en meter i forhold til eksisterende mønehøyde, jf. kapittel 5.2.2 i planbeskrivelsen
- Ved brann eller annen uopprettelig skade, og hvor reparasjon ikke er en reell mulighet, kan man åpne for nybygg. Bestemmelsene stiller strenge krav til eventuelle nybygg; nybygg skal tilpasses området karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler. I tillegg kreves det at det skal innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren). Eventuelle nybygg fordrer dermed en godkjenning fra kulturminnemyndigheten.
- For øvrig påpeker administrasjonen at Fylkeskommunen har fått planforslaget på høring. Det henvises til uttalelsene fra de respektive myndigheter og administrasjonens kommentarer.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget har vært ute på høring og gjennomgått flere runder med bearbeidinger. Byggene reguleres til bevaring kulturmiljø med formål bolig, slik at det er mulig å endre byggene innvendig men, utvendig skal byggene bevares. Områdets kulturmiljø blir ivaretatt med planforslaget, i tillegg vil planforslaget føre til en bedre parkeringsdekning på gamle Stathelle.

Miljøkonsekvenser

Se ROS-analyse

Økonomikonsekvenser

Ved realisering av planen – kommunale arealer/veier/infrastruktur skal istandsettes

Andre konsekvenser

Planen omfatter NB!-området på Gamle Stathelle

Konklusjon

Planforslaget anbefales.

RETT UTSKRIFT
DATO 17.juni.2022