Bamble kommune

Arkivsak-dok.	20/14005-16
Saksbehandler	Maria Falch Holm

Saksgang	Møtedato
Teknisk- og miljøutvalget	

Detaljregulering for del av Langesund Sør - Åshusveien 1 m.fl. - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget fremmer følgende:
1. Planforslaget anbefales, jf. Pbl § 12-11
2. Planforslaget legges ut på høring iht. Plan- og bygningslovens regler
3. Gebyr må betales

Dersom forslaget er i tråd med overordnede planer men allikevel avslås, kan det kreves at avslaget fremlegges Kommunestyret.

Vedlegg:
1. Plankart, datert 29.4.2021
2. Bestemmelser, datert 29.4.2021
3. Planbeskrivelse, datert 29.4.2021
4. Illustrasjonsplan, datert 29.4.2021
5. 3D-illustrasjoner, datert 8.3.2021
6. ROS-analyse, datert 29.4.2021
7. Kopi av varslingsbrev, datert 25.1.2021
8. Kopi av avisannonse, datert 27.1.2021
9. Merknader, diverse datoer
10. Sjekkliste Grenlandsstandarden, ikke datert
11. Referat fra oppstartsmøte, datert 19.1.2021

Referanser i saken
Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel
Gjeldende plan for Langesund sør

Bakgrunn
Det er varslet oppstart av reguleringsendring av en mindre del av Detaljregulering for Langesund sør. Endringen gjelder del av Åshusveien/Skougaards gate. Planforslaget skal nå opp til 1.gangsbehandling.

Saksfremstilling

Nedenfor følger et utsnitt fra planbeskrivelsen. Hele planbeskrivelsen er vedlagt saken.

Hensikt med planen
Området omfattes av detaljregulering for Langesund sør, vedtatt 15.10.2020, planID 332. Hensikten med planarbeidet er å videreføre intensjoner og føringer i detaljregulering for Langesund Sør, vedtatt 15.10.2020: å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, legge til rette for ny bebyggelse og ivareta allmennhetens behov for friluftsliv og sikre naturverdier i området, og

samtidig komme fram til en mer optimal utforming av områdene BKS1 og BFS19. Det ønskes også vurdert om gbnr. 106/346 kan få ny biladkomst.

Administrasjonens kommentar:
Eiendomsavdelingen ønsket en mer optimal utforming av kommunens eiendom i Åshusveien, blant annet i forhold til byggegrense, justering av eiendomsgrenser og ny adkomst. Dette måtte ses i sammenheng med tilgrensende eiendommer, derfor inkluderer planen også gbnr. 106/346, 106/322, 106/477, i tillegg til kommunens eiendom gbnr. 106/207.

Opplysninger om forslagsstiller
Reguleringsplanen fremmes på vegne av Bamble kommune v/eiendomsforvaltning. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget.

Utbyggingsavtale
Det vurderes som ikke aktuelt med utbyggingsavtale med kommunen.

Krav om konsekvensutredning
Planen er i tråd med overordnet plan, og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2014-2025, vedtatt 18.06.2015 viser arealbruk boligformål og friområde for det aktuelle planområdet. Grense for strandsone (jfr. RPR for Oslofjordområdet) går inn i område avsatt til boligformål. Deler av området er avsatt til hensynssone bevaring av naturmiljø. Grense for strandsone og hensynssone for naturmiljø er vurdert i forbindelse med gjeldende reguleringsplan, og det er her foretatt noen justeringer.

Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldende arealdel til kommuneplanen.

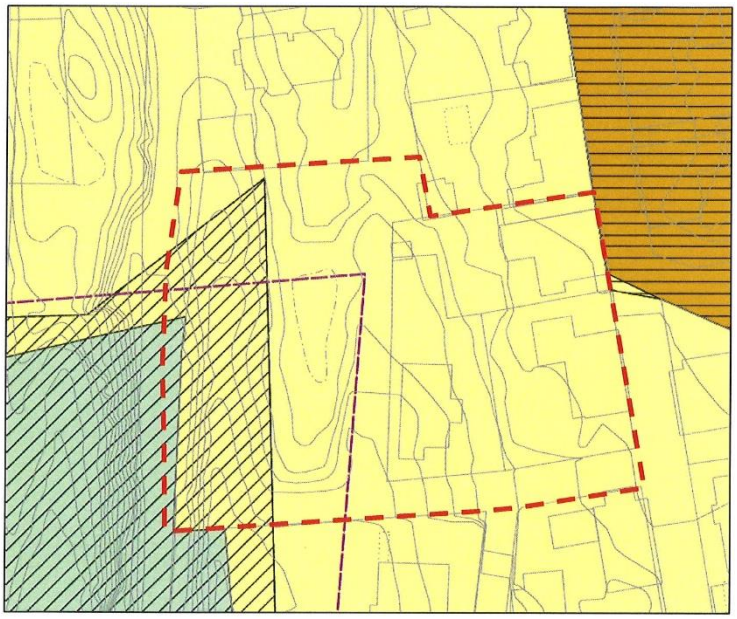

Fig. 1: Utsnitt av plankart, kommuneplanens arealdel

- *Gult område: område for boligbebyggelse - nåværende*
- Grønt område: friområde
- *Brunt område: område for sentrumsformål - nåværende*
- *Lilla stiplet linje viser grense for strandsone*
- *Skravert areal viser hensynssone for bevaring av naturmiljø*
- *Rød stiplet linje angir grense for planområdet ved varsel om oppstart av planarbeid*

Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av detaljregulering for Langesund sør, vedtatt 15.10.2020, planID 332.

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan er vist i figur 2 nedenfor, sammen med varslet plangrense for foreliggende reguleringsforslag.

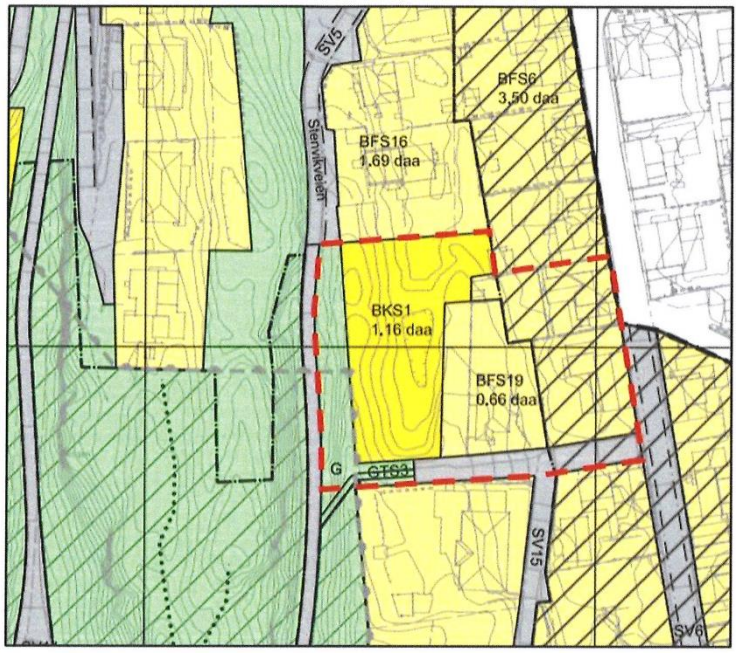

Fig. 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området

- *Rød stiplet linje angir grense for planområdet ved varsel om oppstart av planarbeid*

EIENDOMSFORHOLD
Planforslaget omfatter følgende eiendommer:

Gårdsnr/bruks.	**Adresse**	**Hjemmelshaver**
Del av 106/207	Veigrunn og grøntareal	Bamble kommune
106/477	Åshusveien 1	Privat
106/346	Skougaards gate 29	Privat
106/322	Skougaards gate 31	Privat

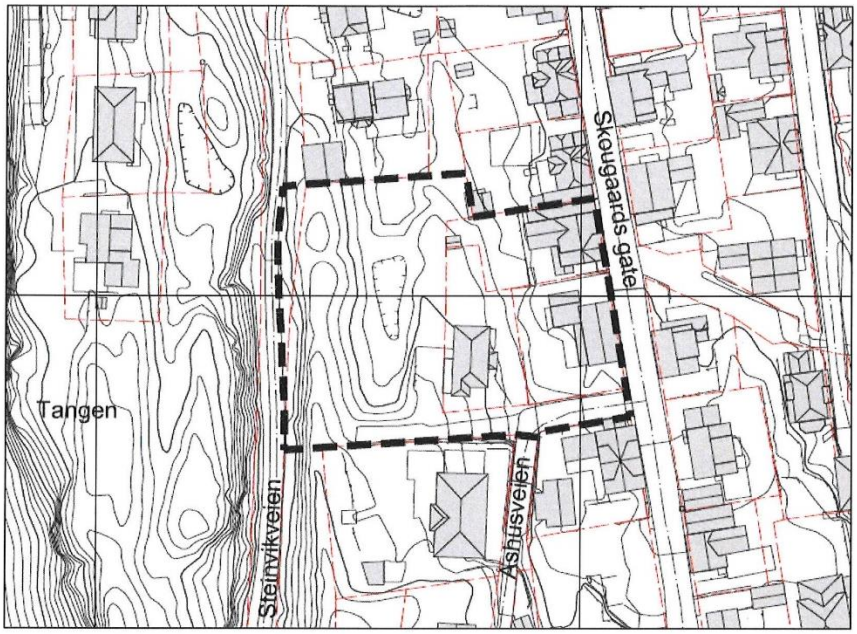

Fig. 3: Kartillustrasjon av planområdet med eiendomsgrenser

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

For beskrivelse av planområdet se planbeskrivelsen kapittel 4.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte
Oppstartsmøte hos kommunen ble avholdt 19.01.21.
Referat etter oppstartmøtet følger vedlagt.

Varsel om oppstart av planarbeid
Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 25.01.2021 til berørte parter, og med annonse i Varden og TA 27.01.21. Frist for merknader ble satt til 26.02.2021. Kopi av varslingsmaterialet og mottatte merknader følger vedlagt. Oppsummering av innkomne merknader, se kapittel 6 nedenfor.

Dialog med berørte parter
I tillegg til ordinær varsling til berørte naboer har det vært direkte kontakt med de naboene som blir mest berørt av planendringen, slik dette er vurdert. Dette gjelder eierne av Skougaards gate 29 og 31, samt Åshusveien 1.

INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM PLANARBEID

Det er mottatt 4 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til beskrivelsen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 16.02.21

Vest i planområdet er det innenfor feltet BKS1 påvist tørr kalkfuruskog, som er en truet naturtype av A-verdi, og vurdert som «sårbar» (VU) i gjeldende rødliste for naturtyper (Artsdatabanken, november 2018).

Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) i Vestfold og Telemark fremmet i september 2019 innsigelse til den overordnede reguleringsplanen for Langesund sør, da forslaget slik det opprinnelig forelå ble ansett å komme i vesentlig konflikt med nasjonale miljøinteresser. Miljødirektøren kom imidlertid til at utbygging av felt BKS1 måtte kunne aksepteres, selv om bebyggelse her vil medføre et arealbeslag i en kalkfuruskog, da dette arealet utgjør en av svært få utviklingsmuligheter for nye boliger i nærværende del av Langesund.

Selv om det ikke ble fremmet innsigelse til BKS1, vil Miljøavdelingen oppfordre til at man i planarbeidet velger løsninger som i størst mulig grad bevarer kalkfuruskogen innenfor planområdet. For øvrig har de ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentarer
Merknaden fra Statsforvalteren noteres. I planforslaget er det imidlertid tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, hvor dette området er regulert til boligutbygging. Foreliggende planforslag går ikke ut over de ytre rammene som er satt i denne planen. Grøntforbindelsen mellom Åshusveien 1 og 3 foreslås regulert til grøntstruktur og tursti for å ivareta ønsket om en mulig stiforbindelse mellom Åshusveien og Steinvikveien.

Administrasjonens kommentar
Utbyggingsområdet BKS1 er allerede avklart i gjeldende plan. De områdene som ikke er avsatt til boligformål reguleres til grønnstruktur og turveg.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 24.02.21

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Det vises til bestemmelsene pkt. 3.1.6 i gjeldende reguleringsplan for området, og forutsettes at kravene til lekeplass og utearealer for barn blir videreført i kommende planforslag. De ønsker at lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og at reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer

med hensyn til arealstørrelse, funksjon, kvalitet samt sikre opparbeidelse av arealene. Det bes også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Det forventes at forslagsstiller beholder innregulert tursti sør i planområdet mellom Steinvikveien og Åshusveien, ved at dette forblir et bindeledd/snarvei mellom veiene. Dette må også ivaretas i planens bestemmelser og opparbeidelse bør settes inn som rekkefølgekrav.

De kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Det vurderes det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd, og det anbefales at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

Planområdet ligger utenfor NB-området og beltet med sefrak-registrerte bygninger, men er av lokal kulturminnebetydning som del av trehusmiljøet i Langesund. Det anbefales å ivareta høyder og struktur sett langs Skougaards gate og fra vannet.

Forslagsstillers kommentarer
I gjeldende planbestemmelser er det fastsatt et krav om 100 m2 lekeplass ved bygging av min. 4 boliger i område BKS1. Denne bestemmelsen foreslås videreført. Det kan bli aktuelt å bygge bare 3 boliger i dette området. Det foreslås derfor ikke å regulere plassering av lekeplassen på plankartet.

Tursti sør i planområdet blir beholdt. Der den i gjeldende plan er regulert til adkomstvei, blir den gjort om til tursti, slik at intensjonen om å opprettholde en snarvei mellom Åshusveien og Steinvikveien blir beholdt. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti videreføres.

Meldeplikten etter kulturminneloven er innarbeidet i planbestemmelsen, og bestemmelsene om bevaring av trehusbebyggelsen langs Skougaards gate videreføres.

Administrasjonens kommentar:
Bestemmelsene for lekeplass er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Kravet til lekeplass blir gjeldende ved bygging av 4 boenheter eller mer. Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m^2 med minst 2 lekeinstallasjoner. Det stilles for øvrig dokumentasjonskrav til landskapsplan som skal vise uteareal og en eventuell lekeplass dersom det bygges flere enn 4 enheter.

Stien mellom Åshusveien og Steinvikveien er vist på plankart og det stilles rekkefølekrav til opparbeidelse.

De eksisterende boligene langs Skougaards gate er underlagt hensynssone for bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Statens vegvesen, 24.02.21

Vegvesenet på peker viktigheten av planlegging for gode gang- og sykkelforbindelser samt kollektivtrafikk i området.

Forslagsstillers kommentarer
Tas til orientering. Disse forholdene blir fulgt opp i planen på samme måte som i gjeldende reguleringsplan.

Administrasjonens kommentar:
Det er regulert inn en turveg (GTS3) fra Steinvikveien til Åshusveien som skal ivareta atkomsten for gående og syklende mellom områdene. Eksisterende vei til Åshusveien forblir offentlig. Det er ikke krav om fortau/gang-sykkelveg da reguleringsplanen legger opp en minimal økning av boenheter i området. Det vurderes at trafikkøkningen som følge av planen blir moderat. Atkomsten til nytt boligområde vil skje via privat veg.

Ola-Petter Tokheim, Steinvikveien 4, 23.02.21

Viser til varsel om utarbeidelse av reguleringsplan og ønsker å fremme noen kommentarer for uheldige konsekvenser ved en boligbygging i området. Beslaglegging av området til annet enn turområde og friluftsformål vil redusere et mye brukt turområde som allerede er og blir unødvendig sterkt beskåret. Kommunen spiser av dette område bit for bit / år for år, så langt jeg har observert for det siste i startgropen er Langesund bad, sydenden av Klamradalen (les Rotet), og nå Åshusveien mot nordvest. For et par uker siden talte jeg 21 biler på parkeringsplassen i Steinvika, 10 i Furustranda og sikkert like mange i Krogshavna (snakket med en som sa at det var helt fullt i Krogshavna). Med et slikt antall er det fullt på parkeringsplassene og flere er det heller ikke plass til i badesesongen når det normalt er enda mer press. En annen lokal person uttalte at det var så mange fremmede ansikter at det burde innføres visumplikt.

Ved Skipperhuset og Stouslands plass er det en del - og muligheter for flere parkeringsplasser. En annen parkeringsmulighet er øst for krysset Skougaardsgate - Åshusveien. Dette utløser en turmulighet med start herfra opp adkomsten mellom Åshusveien 1 og 3 mot vest. På toppen av denne ryggen som en kommer til går det en branngate mot nord rett vest for Åshusveien 1. Denne er rett nok er sperret av med gjerde, men den har tidligere kommunisert med en gangsti øst – vest mellom Skougårdsgate og Steinvikveien eller rett syd for Steinvikveien 2A. Midtveis nede i branngaten går det en sti vestover mot Steinvikveien. På toppen av denne ryggen altså vest for den som nevnt tidligere med branngate går det en sti syd over. Det er tidligere planlagt tracè for denne stien ved at kommunen har holdt igjen noe areal og at eiere av Åshusveien 7 fikk avslag på sin søknad om tilleggstomt. Det er sannsynlig at en her tenkte seg en bedre nedkomst til parkeringsplassen ved Steinvika. Minner også om at vest for Steinvikveien ligger også en spesiell fjellrygg, lokalt benevnt OlaliaÅsen, denne er enda ikke ødelagt, men dessverre ellers lite benyttet eller kjent.

Framsatte planer har en tendens til å bli utvidet underveis ved kjente beregnende tiltak og argumentasjon etc. I praksis og slik innbyggerne vanligvis oppfatter det viser det seg at bygningsmyndighetene i kommunen ikke stopper slike utblokkende prosesser, jfr. fadesen med kotehøyde nest ytterst i Tangenveien etc. Slike åpninger medfører naturligvis at flere prøver seg.

Ser ikke ut til at skyting og oppfylling kan unngås. Dersom en velger å bygge, må kalkfjellet med sitt tilbehør ofres. Området som planlegges regulert består av verneverdige naturverdier som åpen kalkmark, skrånede kalkfjell, kalkfuruskog, sopp, insekter etc. Undertegnede søkte om et slikt område for tilleggstomt for gbnr. 106 / 503, Linåesvei 3 ca. 200 m lengre nord i 2011, men fikk avslag fordi slike verneverdige områder den gang skulle vernes.

Foreslår at del av turområdet Krogshavn, Badeparken (gammel benevnelse nå Badeåsen), Steinvika og Tangen utvides med dette området. Nye byggetomter planlegges lengre nord når det blir behov.

Forslagsstillers kommentarer
Vedkommende er nabo til planområdet i nord, og er tydeligvis lokalkjent og kjent med utviklingen i området. I det foreliggende planforslaget er det tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, og en går ikke ut over de ytre rammene som er satt i denne planen. Grøntforbindelsen mellom Åshusveien 1 og 3 foreslås regulert til grøntstruktur og tursti for å ivareta ønsket om en snarvei mellom Åshusveien og Steinvikveien.

Administrasjonens kommentar:
Statsforvalteren har tidligere uttalt at det kan tillates utbygging i dette området, til tross for at det medfører et arealbeslag av kalkfuruskog. Byggeområdet BKS1 er allerede avklart i gjeldende plan. Området som ikke reguleres til bolig ivaretas ved at det reguleres til grøntområde (o_G1) og turveg (o_GTS3).

Det er ikke lagt opp til flere offentlige parkeringsplasser i planforslaget.

Planforslaget regulerer turveg mellom Steinvikveien og Åshusveien.

Planforslaget som nå kommer til behandling gjelder noen få eiendommer i området Åshusveien/Skougaards gate. Området er allerede regulert i plan for Langesund sør. Reguleringsendringen gjelder mindre justeringer/endringer av byggegrense, adkomst osv. Bygging tillates i BFS19 og BKS1. BFS6 omfatter to eksisterende eiendommer som bevares med hensynssone kulturmiljø. Det er ikke aktuelt å utvide området mer.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget

Planforslaget består av:
1. Plankart, datert 29.04.2021. Kartet foreligger i pdf- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 29.04.2021
3. Planbeskrivelse (dette dokument) datert 29.04.2021, med følgende vedlegg:
• Illustrasjonsplan, snitt og sol-/skygge-diagrammer
• 3D-illustrasjoner
• ROS-analyse

Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å komme fram til en mer optimal utforming av områdene BKS1 og BFS19 i gjeldende detaljregulering for Langesund Sør, vedtatt 15.10.2020, og samtidig videreføre intensjoner og føringer i denne planen: å bevare Langesunds særtrekk som en tett og intim kystby, legge til rette for ny bebyggelse og ivareta allmennhetens behov for friluftsliv og sikre naturverdier i området. Det ønskes også vurdert om gbnr. 106/346 kan få ny biladkomst.

Arealbruk

Planforslaget viser regulering til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1:
- frittliggende boligbebyggelse BFS6 og BFS19 1,55 daa
- konsentrert småhusbebyggelse BKS1 1,09 daa

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:
- vei, offentlig SV15 0,15 daa
- vei, privat SV20 0,12 daa

3. Grønnstruktur – pbl §12-5 nr. 3:
- grønnstruktur G 0,50 daa
- tursti GTS3 0,06 daa

4. Hensynssoner – pbl §§12-6 og 12-7:
- bevaring av kulturmiljø H570 1,00 daa

Gjeldende regulering for planområdet

I gjeldende reguleringsplan er planområdet regulert som vist i figuren nedenfor.

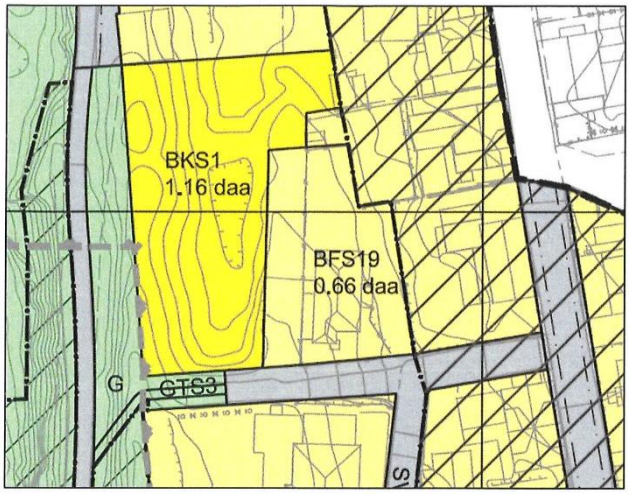

Fig. 7: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

Planavgrensning for det nye planforslaget er lagt som følger:

- Mot nord: planavgrensningen følger grense for BKS1 og grøntområde, samt eiendomsgrensen mellom Skougaards gate 27 og 29.
- Mot øst: planavgrensningen følger formålsgrense mot Skougaards gate.
- Mot sør: planavgrensningen følger sørsiden av Åshusveien og sørsiden av grøntkorridor/tursti GTS3.
- Mot vest: planavgrensningen følger formålsgrensen mellom grøntområde og Steinvikveien.

Eiendommene langs Skougaards gate er regulert til frittliggende eneboligbebyggelse. Eiendommene omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bygningene her er del av det bevarings-verdige bygningsmiljøet i Langesund, og det skal legges vekt på å bevare bygningenes funksjon, hovedform, opprinnelig fasadeinndeling, detaljering, materialbruk og farger. Søknadspliktige tiltak skal oversendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

Område BFS19 er regulert til frittliggende boligbebyggelse (enebolig/tomannsbolig), med samme bestemmelser som andre eiendommer i planen som ikke omfattes av hensynssone bevaring av kulturmiljø. Oppsummering av hovedpunktene i bestemmelsene:

- Byggegrense er 4 meter fra tomtegrense. Garasjer tillates etablert 1 m fra tomtegrense.
- Maks. utnyttelse er 130 m2 BYA (grunnflate) pluss garasje på inntil 50 m2 BYA.
- Maks. gesimshøyde 5 m over gjennomsnittlig terreng. For garasje er maks gesimshøyde 3 meter.
- Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.
- Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

Område BKS1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). Det er i planbeskrivelsen anslått et potensial på to-fire boliger innenfor dette formålet. Det omfattes ikke av hensynssone bevaring av kulturmiljø. Oppsummering av hovedpunktene i bestemmelsene:
Byggegrense er 4 meter fra tomtegrense. Garasjer tillates etablert 1 m fra tomtegrense.

- Maks. utnyttelse er 40 % BYA.
- Maks. tillatt gesimshøyde kote +33.
- Bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terrengretningen, og ved pulttak skal laveste gesims ligge mot øst. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.
- Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser §2.3 og §2.4. Parkering skal løses på egen tomt. Uteareal skal løses på bakkeplan. Husholdningsavfall skal løses på egen tomt.
- Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m2 med minst 2 lekeinstallasjoner.

- I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot Grøntområde ved Steinvikveien, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.
- Adkomst skal være fra Åshusveien.

Forslag til endring av reguleringsplanen
Den regulerte adkomsten til område BKS1 fra Åshusveien blir svært bratt, med en stigning på mellom 1:5 og 1:4. Dette ble akseptert i forbindelse med reguleringsarbeidet. Kommunen har imidlertid sett behov for å vurdere andre mulige løsninger.

Eiendommen i Åshusveien 1 (gbnr. 106/477) er i gjeldende plan tillagt et areal fra kommunal eiendom. Dette vil gi eiendommen en størrelse på ca. 660 m2. Bolighuset på denne eiendommen er forfallent og planlegges revet.

I dialog med eier av denne eiendommen foreslås at de to formålene vurderes på nytt, med sikte på å få til bedre adkomstforhold til BKS1. Det søkes å opprettholde arealfordelingen mellom de to formålene mest mulig uendret. BFS19 er lagt i søndre del av området, ut mot regulert grønnkorridor, med BKS1 på nordsiden. Adkomstvei til BKS1 foreslås lagt inn på dagens 106/477, og blir liggende mellom denne og Skougaards gate 31, istedenfor mellom 106/107 og Åshusveien 3. Denne nye adkomstvegen blir tilnærmet flat fra der den tar av fra Åshusveien, og blir felles adkomst til BKS1 og BFS19.

Fig. 8: Nytt planforslag

Det er oppnådd enighet med grunneier av Skougaards gate 29 om at den lille utveksten på denne eiendommen kan tillegges BKS1 mot at eiendommen kan få kjøreadkomst til baksiden av eiendommen. I dag har denne eiendommen ikke parkeringsmulighet på egen eiendom. Eiendommen kan nå få adkomst fra ny felles adkomstvei.

Bebyggelsens karakter for disse to områdene opprettholdes.

<u>Administrasjonens kommentar:</u>
Det er få endringer i forhold til gjeldende plan. Adkomsten endres for BKS1, BFS19 og en bolig i BFS6. Øvrige endringer er listet opp under BKS1, BFS19 og BFS6.

BKS1
Område for konsentrert småhusbebyggelse (småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker). For å sikre at bebyggelse i regulert byggehøyde ikke kommer nærmere nabobebyggelse mot øst enn forutsatt i gjeldende reguleringsplan, foreslås at området deles i sone 1 (vestre del) og sone 2 (østre del).

For sone 1 foreslås høydebestemmelsene beholdt som opprinnelig (gesimshøyde maks. kote +33), og det foreslås at det også fastsettes maks. mønehøyde til kote +34,5.

For sone 2 foreslås maks. gesimshøyde kote +27, og maks mønehøyde kote +28,5. Dette vil gi mulighet for å kunne bygge i en etasje (f.eks. garasje) i denne sonen.

- Forslag til bestemmelser, oppsummert:
- Byggegrenser vises på plankartet (4 meter fra tomtegrense; grense mellom sone 1 og sone 2 er plassert 10 meter fra tomtegrense mot øst).
- Maks. utnyttelse er 40 % BYA.
- I sone 1 er maks. tillatt gesimshøyde kote +33,0 og maks mønehøyde er kote +34,5.
- I sone 2 er maks tillatt gesimshøyde kote +27,0 og maks mønehøyde er kote + 28,5.
- Bebyggelse skal ha saltak. Hovedmøneretning skal gå parallelt med terreng-retningen. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde. (Som i gjeldende plan)
- Krav til uterom, parkering uteareal og avfallsløsning opprettholdes som i gjeldende plan.
- Ved etablering av 4 eller flere enheter i BKS1 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m2 med minst 2 lekeinstallasjoner. (Som i gjeldende plan)
- I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot grøntområde ved Steinvikveien, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen. (Som i gjeldende plan)
- Adkomst skal være fra felles vei SV 20.

Administrasjonens kommentar:
Det er få endringer i forhold til gjeldende plan. Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan er at takform skal være saltak. Gjeldende reguleringsplan tillater både saltak og pulttak. Ny adkomst blir fra ny privat veg SV20 i stedet for fra Åshusveien. Boligtype (konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker) og utnyttelse på 40 % BYA er uforandret. Gesimshøyde på kote 33 m er uforandret, det er lagt til en mønehøyde på maks kote 34,5. Det er nå satt to soner for bygging, sone 1 for boliger og sone 2 for parkering (f.eks. garasje), det er egne kotebestemmelser for sone 2: gesimshøyde 27 mønehøyde 28,5.

Adkomst skal skje via ny privat veg SV20. Adkomst er ny i forhold til gjeldende plan. Renovasjon løses på egne tomter, det er ikke angitt vendehammer for renovasjonsbil da adkomst via SV20 er en felles privat veg. Konsekvensen kan bli at eiere må trille dunker bort til offentlig vei dersom søppelbil ikke har mulighet til å snu. Administrasjonen vurderer at det er begrenset antall boenheter og at det derfor er akseptabelt. Renovasjon i Grenland og kommunalteknikk i Bamble vil ha mulighet til å uttale seg når planen legges ut på høring.

BFS19
Område for frittliggende bebyggelse (enebolig/tomannsbolig). For å sikre at bebyggelse i regulert byggehøyde ikke skaper mer skygge enn eksisterende bolighus, foreslås at området innenfor byggegrensene deles i sone 1 (vestre del) og sone 2 (østre del).

For sone1 foreslås høydebestemmelser tilsvarende som for område BKS1 (se ovenfor) med maks gesimshøyde kote +33,0 og maks mønehøyde kote +34,5.

For sone 2 foreslås at det kan tillates bebyggelse opp til kote +31,0. Dette kan gi rom for garasje, balkong/altan, som ikke vil komme høyere eller nærmere naboer i øst enn mønet på eksisterende bolighus.

Det foreslås å tillate at bebyggelsen innenfor dette området kan ha møneretning også på tvers av terrengretningen. Dette begrunnes med at tomta får en langsmal form på tvers av terrengretningen, og møneretning langs tomtas lengderetning vil gi en form på bebyggelsen som vil harmonere bedre med bebyggelsen i området. Et gjennomgående trekk ved bebyggelsen i området er at den har møneretningen langs med terrengretningen. Det finnes likevel unntak for enkelte hus. Det vurderes at dersom man opprettholder bestemmelsen om møneretning langs med terrengretningen for område BKS1, blir avviket som representeres ved BFS19 bli av mindre betydning, og bør kunne aksepteres.

For å kunne tilby eier av Åshusveien 1 mulighet for en litt bredere fasade mot sjøen (øst) foreslås at byggegrense mot grøntkorridoren i sør reduseres fra 4 til 3 meter. Det vurderes at dette ikke har betydning for opplevelsen av at grøntkorridoren er tilgjengelig for allmennheten.

Forslag til bestemmelser, oppsummert:

- Byggegrense vises på plankartet (4 meter fra tomtegrense i nord og vest; 3 meter fra tomtegrense i sør; 5 meter fra tomtegrense mot øst. Grense mellom sone 1 og sone 2 er plassert 8 meter fra tomtegrense mot øst).
- Maks. utnyttelse er 130 m2 BYA (grunnflate) pluss garasje på inntil 50 m2 BYA.
- I sone 1 er maks. tillatt gesimshøyde kote +33,0 og maks mønehøyde er kote +34,5.
- I sone 2 er maks tillatt gesimshøyde kote +31,0.
- Bebyggelse skal ha saltak. Ark og opplett tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.
- Krav til uterom, parkering uteareal og avfallsløsning opprettholdes som i gjeldende plan.
- I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot grøntområde ved Steinvikveien, for å unngå kjøring, lagring av materialer etc. i hensynssonen.

Administrasjonens kommentar:
Boligen forutsettes revet i nytt planforslag. Ellers er det få endringer i forhold til gjeldende plan for Langesund sør. Takform skal være saltak (uendret). Utnytting er satt til 130 m2 BYA (uendret). Garasje på inntil 50 m2 kan oppføres i tillegg, 1 m fra tomtegrense (uendret). Det er nå satt maks kotehøyder for bygging, maks kote gesims 33 m og maks møne 34,5 m. For sone 2 (garasje) tillates det maks gesimshøyde på kote +31 og maks mønehøyde på kote +31.

Adkomst skal skje via ny privat veg SV20. Adkomst er ny i forhold til gjeldende plan. Viser for øvrig til administrasjonens kommentar om renovasjon under avsnittet BKS1.

Administrasjonen vurderer at byggegrense kan settes til 3 m mot grøntkorridor (turveg) uten at det blir nevneverdige negative konsekvenser som privatisering eller redusert tilgjengelighet for allmennheten. Det er kun en reduksjon med 1 m. 3 m avstand fra bolig anses som tilstrekkelig for at området er offentlig tilgjengelig.

BFS6
Eiendommene i Skougaards gate 29 og 31 opprettholdes med samme formål og bestemmelser som i gjeldende reguleringsplan. Eiendommene inngår i hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen Skougaards 29 gate får mulig kjøreadkomst til baksiden via ny felles adkomst SV20.

Administrasjonens kommentar:
Få endringer i forhold til gjeldende plan for de eksisterende eiendommene som er innlemmet i planforslaget. Hensynssone bevaring kulturmiljø videreføres. Det er ikke lagt opp til flere boenheter. Ny adkomst via privat veg for en av boligene i BFS6 (gbnr. 106/346).

Illustrasjonsplan / mulighetsstudie
Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser en mulig plassering av den nye bebyggelsen i område KBS1 og BFS19. Dette er vist i illustrasjonsplan og 3D-volumstudier som er vist nedenfor. Dette er også lagt ved som vedlegg. For område BKS1 er det illustrert et rekkehus med 3 boenheter. Mulighetsstudien tilfredsstiller kravene til parkering og utearealer, og er innenfor rammene av reguleringsforslaget når det gjelder utnyttelsesgrad og høyder.

Fig. 9: Illustrasjonsplan

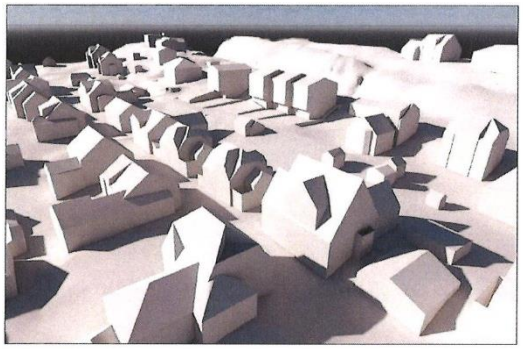

Fig. 10: 3D-illustrasjon sett fra nordøst

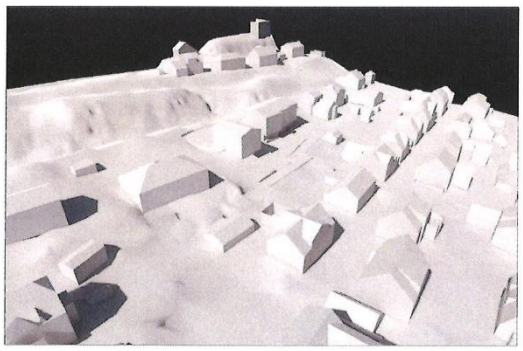

Fig. 11: 3D-illustrasjon sett fra sørøst

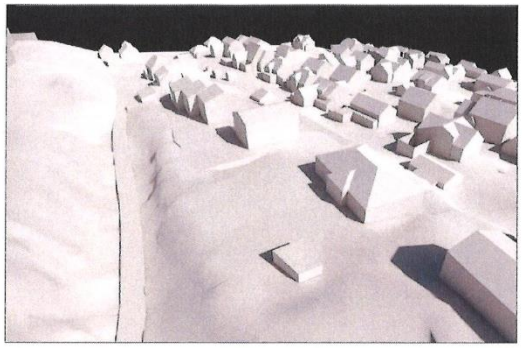

Fig. 12: 3D-illustrasjon sett fra sørvest

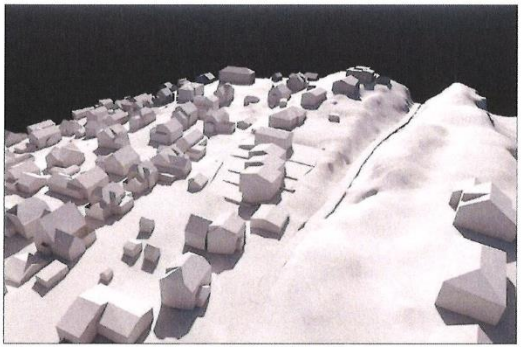

Fig. 13: 3D-illustasjon sett fra nordvest

Barn og unges interesser

Ved bygging av nye boliger i BKS1 og BFS 19 er det stilt krav om at uteoppholdsareal skal være i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, og at utearealene skal løses på bakkeplan. I forbindelse med søknad til tiltak skal landskapsplan med uteoppholdsareal legges frem. Ved bygging av 4 boliger eller flere i BKS1 er det stilt krav om en sandlekeplass på min. 100 m2. Disse bestemmelsene er de samme som i gjeldende reguleringsplan.

Administrasjonens kommentar:

Det er ikke bestemt hvor mange enheter som skal oppføres på BKS1, illustrasjonsplanen viser 3 enheter. Bestemmelsen om lekeplass videreføres fra gjeldende plan for Langesund sør. Kravet om

lekeplass slår inn ved 4 boenheter eller mer. Det stilles dokumentasjonskrav til landskapsplan som skal vise uteområder og eventuell lekeplass (ved 4 boenheter eller mer). Administrasjonen anser at barn og unges interesser er ivaretatt i bestemmelsene, selv om lekeplass ikke vises som eget formål på plankartet.

Naturmiljø
Det vises til de vurderingene som ble gjort i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Fra planbeskrivelsen her siteres:

Dette området består av en liten gjenværende kalkknaus omkranset av bebyggelse og veg. Potensialet for funn av rødlistede jordboende sopp er til stede, men trolig er potensialet lavt. Skrentene ned mot Steinvikveien er holdt utenfor byggeområdet og regulert til grønnstruktur, noe som vil ivareta en sammenheng i naturområdet langs Steinvikveien. Det er en begrenset del av en større A-lokalitet som blir berørt av utbygging i BKS1. Konsekvensgraden er vurdert som liten til middels negative konsekvenser.

Regulering til utbygging gir rom for nye boliger i et område med begrensede utviklings-muligheter ellers. Samlet sett er utbygging i BKS1 vurdert å ha små konsekvenser, og utbygging av dette området anses som akseptabelt, selv om det ligger delvis innenfor strandsonen.

Sikring av naturverdier i reguleringsplanen
Et mindre areal med viktige naturverdier går tapt som følge av utbygging i BKS1. Gjen-værende verdifulle naturmiljø er gitt hensynssone i planen med tilhørende bestemmelser. Det er størst risiko for hogst av trær/skog i forbindelse med ønske om utsikt og sol. Det er satt bestemmelse om at det ikke tillatt med inngrep i form av fjerning av eksisterende vegetasjon i hensynssonene.

Vurdering av Naturmangfoldloven
De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjort registrering av naturtypelokaliteter i området i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet på naturtypenivå godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget på artsnivå utover planter er dårlig. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Planen sikrer store deler av lokalitetene gjennom hensynssoner – bevaring naturmiljø og bestemmelser til disse. Naturmiljø som er foreslått tatt inn i utbyggingsområde BKS1 og B8 er grundig vurdert i forhold til naturverdier. Naturmiljø i B8 utenfor byggegrense er vist med hensynssone. Resterende naturområder med A-verdier er gjennom reguleringsplanen sikret som formål friområde og hensynsone naturmiljø. Reguleringsplanen har mindre konsekvenser for naturmangfold dersom utbygging utføres skånsomt og regulerte bestemmelser i hensynsonene følges opp.

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

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging. Ved utbygging av område BKS1 og B8 er det stilt krav om etablering av byggegjerde i grense mot friområde før oppstart av bygging, for å sikre at det ikke blir hogst, kjøring, lagring av materialer eller andre belastninger på tilliggende naturmiljø. Naturfaglig kompetanse bør trekkes inn ved lokalisering av servicebygg og utvidelse av kjøreveger.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet for foreliggende planforslag oppfordrer statsforvalteren til at man i planarbeidet velger løsninger som i størst mulig grad bevarer kalkfuruskogen innenfor planområdet.

Dersom man nå skal trekke bebyggelsen østover, slik at grensen for kalkfuruskogen, slik den er vist i naturregistreringene, skal bevares i sin helhet, vil det innebære en betydelig reduksjon for utbyggingsmulighetene i BKS1, og vil antakelig føre til at planarbeidet blir skrinlagt. Da vil området kunne bygges ut etter gjeldende plan. Planforslaget innebærer at skråningen ned mot Steinvikvegen bevares som i gjeldende plan, og følger opp bebyggelsesstrukturen når det gjelder avgrensning mot denne skråningen på nord- og sørsiden av planområdet.

Administrasjonens kommentar:
Byggeområdet BKS1 er allerede avklart i gjeldende plan. Det eksisterer naturverdier i området. Statsforvalteren har tidligere uttalt at det kan tillates å bygge på BKS1 til tross for et arealbeslag av kalkfuruskog. De gjenværende områdene sikres gjennom formål grønnstruktur og turveg. Administrasjonen vurderer at §§ 8-12 i Naturmangfoldloven er ivaretatt i planen.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for forvaltning av strandsonen
Det vises til de vurderingene som ble gjort i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Fra planbeskrivelsen siteres:

Deler av planområdet ligger innenfor strandsonen der Rikspolitiske retningslinjer forvaltning strandsonen (RPR) gjelder. Det er stenge krav til utbygging innenfor strandsonen.

Utbyggingsområdene B8 ligger i sin helhet innenfor RPR. BKS1 ligger delvis innenfor RPR. Konsekvenser av utbygging i området er derfor vurdert særskilt i forhold friluftsliv, naturmangfold, landskap og kulturminner under kapittel 6.3 Nye byggeområder.

Linje for strandsonen er justert i reguleringsplanen i forhold til i kommuneplanens arealdel, Justeringer er knyttet til at området BKS1 og B8, som begge er lagt utenom strandsonen.

I arbeidet med foreliggende detaljregulering legges det til grunn at disse vurderingene er foretatt i detalj og avklart i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. I planforslaget er grense for strandsonen lagt i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Administrasjonens kommentar:
Forholdet til strandsonen er vurdert og avklart i gjeldende plan for Langesund sør. Boligformålet i planforslaget ligger utenfor strandlinje sjø.

Andre forhold
Når det gjelder vurdering av historikk, karakter, kulturminner og kulturmiljø, rekreasjonsverdier, trafikkforhold, sosial infrastruktur, universell tilgjengelighet, teknisk infrastruktur, grunnforhold, støyforhold, luftforurensning, m.m. vises til planbeskrivelsen som er utarbeidet for gjeldende reguleringsplan. De endringene som foreslås i det foreliggende planforslaget vil ikke påvirke noen av disse temaene.

Grøntforbindelsen mellom Åshusveien og Steinvikveien i søndre del av planområdet opprettholdes i hovedsak som i gjeldende plan, bortsett fra at adkomstvei til BKS1 gjøres om til del av denne grøntforbindelsen.

Administrasjonens kommentar:
Det vises til utredninger og vurderinger på disse temaene i gjeldende reguleringsplan for Langesund sør. Det er positivt at veien blir noe kortere og at stien forlenges noe i forhold til gjeldende plan.

ROS-analyse
Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er utarbeidet for gjeldende reguleringsplan. Med denne som utgangspunkt er det utarbeidet ROS-analyse for planområdet. Analysen følger retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Denne er vedlegg til planbeskrivelsen.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:
• Store nedbørsmengder/urban flom
• Radon

Det er også identifisert risikoreduserende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn anbefales å gjennomføre. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder/urban flom	Det bør stilles krav til at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging.

Ovennevnte krav er innarbeidet i planbestemmelsene. Sikring av ny bebyggelse mot radon ivaretas gjennom krav i teknisk forskrift, TEK17. Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Rekkefølge- og dokumentasjonskrav
De rekkefølge- og dokumentasjonskrav som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan, og som angår områdene innenfor planområdet, videreføres uforandret.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET
Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekkliste for planlegging, som følger vedlagt.

ATP Grenland og RPR for areal- og transportplanlegging
Planområdets beliggenhet, med nærhet til forretnings- og servicetilbud, skole, kollektivtilbud og eksisterende boligområder gir korte reiseavstander / redusert transportbehov.
Planforslaget vurderes å være i samsvar med føringer i ATP Grenland og RPR for Areal- og Transportplanlegging.

Forholdet til kommuneplan
Planforslagets arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel, jf. beskrivelsens pkt. 2.

Forholdet til gjeldende reguleringsplan
Byggeformålene holder seg innenfor de samme rammene som i gjeldende reguleringsplan når det gjelder forholdet til offentlige grøntområder og offentlig veinett.

Det er lagt vekt på å beholde høydebestemmelsene mest mulig uforandret av hensyn til nabobebyggelse mot øst og landskapsvirkningen mer generelt. I gjeldende plan er det for BKS1 fastsatt maks. gesimshøyde. Siden det ikke er fastsatt maks. mønehøyde, er det bestemmelsene i plan- og bygningsloven som gjelder her, dvs. maks. 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For å unngå uklarheter med hensyn til dette foreslås at maks. mønehøyde fastsettes til kote +34,5 (1,5 meter over maks. gesimshøyde).

Eiendomsgrensen mellom eiendommene gbnr. 106/346 og 207, og med dette formålsgrensen mellom BKS1 og BFS19, er foreslått omformet for å få en bedre form på BKS1. Dette ville kunne føre til at bebyggelsen i BKS1 kan trekkes lengre øst enn forutsatt i gjeldende plan. Med høyde-bestemmelser som nevnt ovenfor ville da bebyggelsen her kunne gi vesentlig mer skygge for naboene enn forutsatt. For å motvirke dette, er byggegrensen for høy bebyggelse (med maks. gesimshøyde kote +33,0 og maks mønehøyde kote +34.5) trukket 10 meter fra nabogrensen mot øst, noe som tilsvarer 4 meter fra dagens eiendomsgrense. I sonen mellom 4 og 10 meter fra denne nabogrensen tillates bare en-etasjes bebyggelse (f.eks. garasje). NB: frittliggende garasje på inntil 50 m2 BYA og innenfor gitte høydebestemmelser kan bygges 1 m fra nabogrense uten søknad, jfr. plan- og bygningsloven.

For bebyggelsen i BFS19 tillates denne bygd med samme byggehøyde som for BKS1, med maks gesimshøyde kote +33,0 og maks mønehøyde kote +34,5, med byggegrense 8 m fra formålsgrense i øst. I sone 2, mellom 5 og 8 m fra formålsgrensen i øst tillates bebyggelse med gesimshøyde maks. kote +31,0. Det vurderes at dette vil sikre at naboer i øst unngår større skyggevirkning enn i dag.

Eiendommen 106/346 – Skougaards gate 29 – får mulighet for kjøreadkomst til eiendommens bakside via SV2.

For andre forhold vises til de vurderinger som er gjort i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Langesund Sør. Det vurderes at planforslaget ikke for konsekvenser for noen av disse forholdene. Det legges også opp antall boliger som planen gir muligheter for, opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan.

Barn og unges interesser
Barn og unges interesser er sikret på samme måte som i gjeldende reguleringsplan.

Naturmiljø
Planforslaget bygger på og følger opp de vurderingene som er gjort når det gjelder naturmiljø og grense for strandsonen der RPR for forvaltning av strandsonen gjelder.

Andre forhold
Det vurderes at andre forhold som er relevante for reguleringsplanen, ikke blir endret av det foreliggende planforslaget. Det vises her til de vurderinger som er gjort i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget legger opp til samme antall boliger, på tilnærmet like store tomer som i gjeldende plan. De ytre rammene for planen er uforandret. Det har vært lagt vekt på at forholdene for de nærmeste naboene ikke skal bli forverret når det gjelder sol og utsikt.

Administrasjonens kommentar:
De ytre rammene er uforandret i forhold til gjeldende plan, reguleringsendringen legger opp til en ny adkomst via privat veg, i tillegg er det foretatt noen grensejusteringer innenfor planen og byggegrenser er justert.

Kommunedirektørens vurdering
Planforslaget er en mindre justering av gjeldende reguleringsplan for Langesund sør. Det reguleres en ny adkomst til eiendommen som skal bebygges (BKS1). I tillegg legges det opp til at boligen i BFS19 rives og at det oppføres ny. En eksisterende bolig mot Skougaards gate får ny adkomst fra privat veg, for den andre boligen er adkomst uforandret. Hensynssone bevaring kulturmiljø videreføres fra gjeldende plan. Planen sikrer gangforbindelse (turveg) mellom Steinvikveien og Åshusveien. Planforslaget er i tråd med føringene for fortetting, jf. arealdelen og ATP Grenland.

Miljøkonsekvenser
Det foreligger ROS-analyse. Forholdet til naturtypene på stedet er avklart.

Økonomikonsekvenser
Opparbeidelse av tursti

Andre konsekvenser
Rekkefølgekrav for VA-anlegg, opparbeidelse av uteområder med eventuelt lekeareal og tursti GTS3. Det stilles dokumentasjonskrav til teknisk plan (BKS1), riggplan (BKS1), landskapsplan og beskrivelse av volumer og byggehøyder (BKS1, BFS19 og BFS6).

Konklusjon
Planforslaget anbefales.