



Arkivsak-dok. 20/04268-39
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

Detaljplanregulering for fortau ved Brevikstrand. 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk og miljøutvalget har vurdert forslag til detaljplan for fortau i Brevikstrand dat.14.10.21 med tilhørende dokumenter og kommentarer.

Fortauløsning er etterlengtet og nødvendig i et presset kystmiljø.

1. Planforslaget legges ut på offentlig ettersyn etter reglene i pbl § 12-10

Før planen legges ut på høring gjøres følgende:

- 1.Plangrense med formål kontrolleres ut i forhold til eksisterende bekeleie i øst
- 2.Byggegrense for bolig BF 1 trekkes til 25 meter fra midt av veg.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 14.10.21
2. Plankart datert 14.10.21
3. Planbestemmelser datert 14.10.21
4. Vurdering av områdestabilitet datert 21.10.21
5. Geoteknisk datarapport datert 19.8.2021
6. Ros – analyse datert 14.10.2021
7. Kopi av mottatt merknader, samlet datert 22.9.2020
8. Innkomne merknader ved varsel om utvidet planområde, samlet datert 1.3.2021
9. Referat fra oppstartsmøte 18.6.2020
10. Varslingsbrev, annonser 18.8.2020

Referanser i saken

1. Gjeldende plan id 56 Brevikstranda
2. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av fortau langs Valleveien på strekningen fra Elvikveien til Valleveien 264. Planen skal fylle ut manglende fortaus-/gangveiregulering i området. Det er regulert til fortaus-/gangveiløsninger i tilstøtende reguleringsplaner langs Valleveien i begge ender av denne strekningen. Planen vil bli brukt til å arbeide for påfølgende finansiering og gjennomføring.

På den aktuelle strekningen er det ikke etablert noe alternativ til å gå langs Valleveien for de som bruker kyststien, slik denne er vist i kommuneplanens arealdel. Både vest og øst for planområdet går kyststien inn på stier og på lokalveier med vesentlig mindre trafikk. Et fortau på strekningen vil dermed ha også ha en viktig funksjon for å binde sammen lenker i kyststinettet.

Den daglige gangkommunikasjonen i grenda går på kjørevegen og er særs utfordrende i sommerhalvåret.

Reguleringsplanen fremmes på vegne av Bamble kommune. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller i utarbeidelsen av planforslaget.

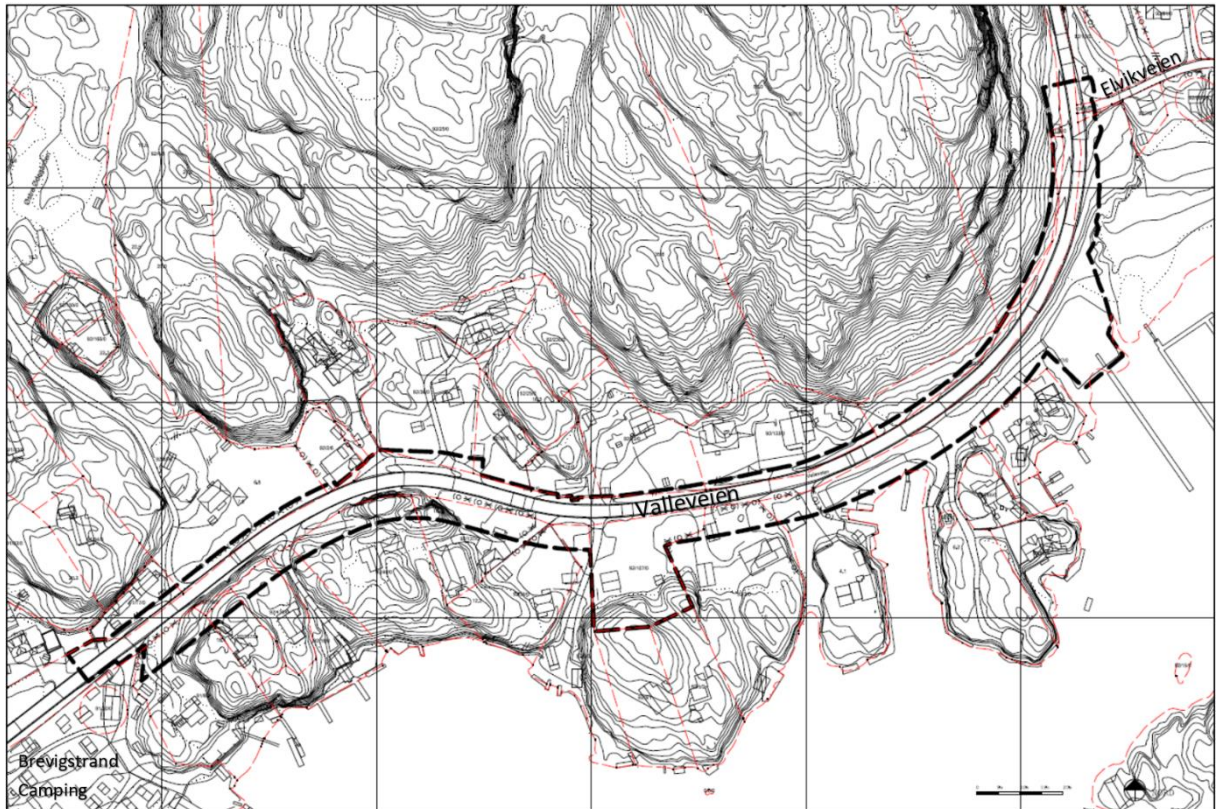


Fig. 1: Avgrensning av planområdet ved oppstartsvarsel

1. PLANSTATUS

2.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2014-2025, vedtatt 18.06.2015 viser arealbruk sentrumsformål og trafikkformål for det aktuelle planområdet. På en liten del er det vist LNF-område tillatt for spredt boligbygging; område SB3. Denne delen av området viser et åpent smett fra Valleveien ned til sjøen ved siden av Valleveien 216.

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

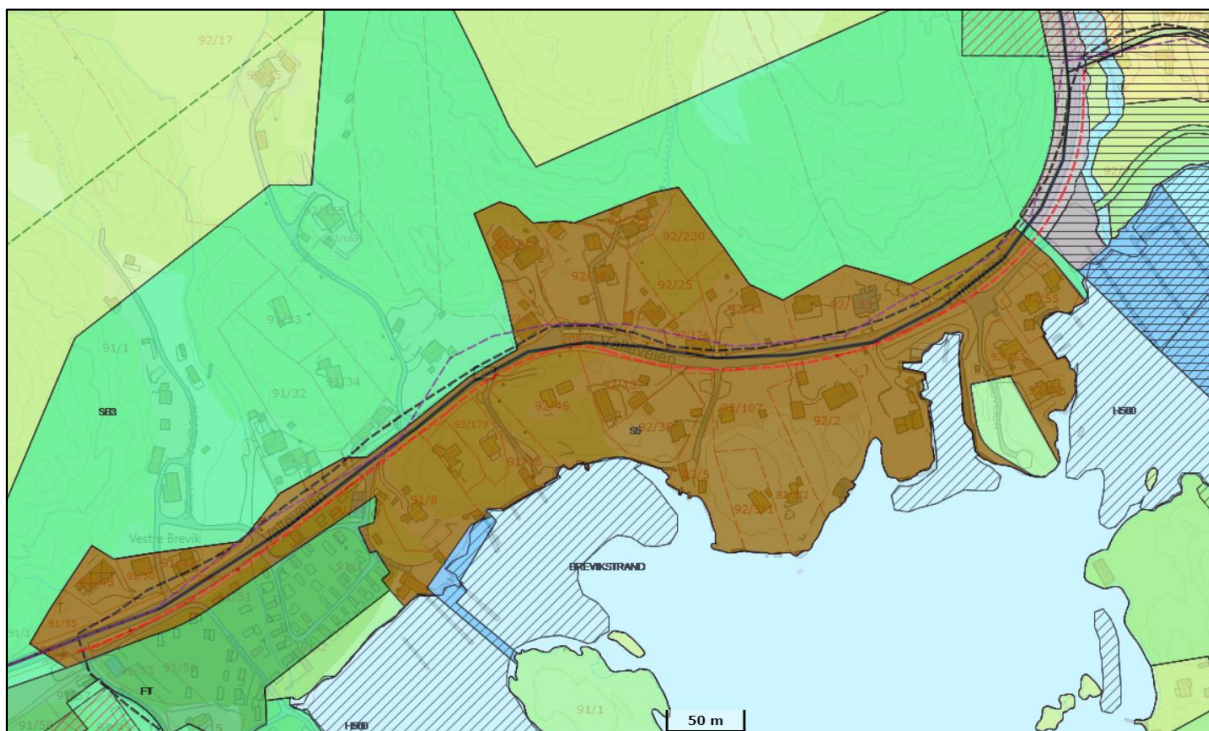


Fig. 2: utsnitt av plankart, kommuneplanens arealdel

- Rød stiplet linje viser framtidig gang-/sykkelvei
- Svart stiplet linje viser eksisterende kyststi

2.2 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Brevikstrand, vedtatt 02.12.1985 – planID 56 (ikke digitalisert og lagt ut på kommunens web-kart)
- Reguleringsplan for Åstadheia, Brevikstrandkilen, vedtatt 04.04.2013 – planID 217

Tilgrensende reguleringsplan mot vest er:

- Reguleringsplan for Strandsletta, vedtatt 08.02.2018 – planID 293, med mindre endring vedtatt 26.04.2019.

Gjeldende reguleringsplaner er vist i figur 2 nedenfor, sammen med varslet plangrense for foreliggende reguleringsforslag.

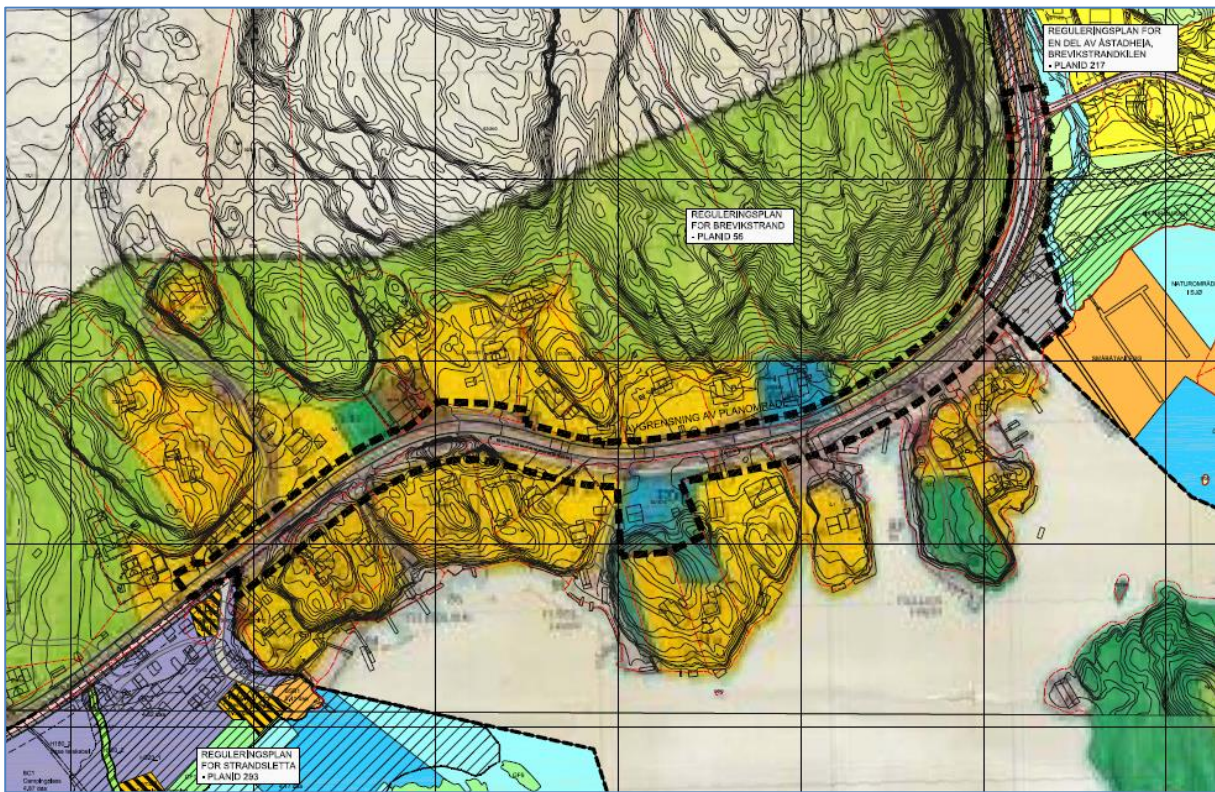


Fig. 3: Gjeldende reguleringsplaner for området
Svart stiplet linje angir grense for planområdet ved varsel om oppstart av

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte hos kommunen ble avholdt 18.6.20. I oppstartsmøtet ble det bl.a. konkludert med følgende:

1. Det skal utarbeides en reguleringsplan som tar med nok areal for å kunne bygge fortau på strekningen. Fylkeskommunen har gitt anvisninger på veiprofil som skal legges til grunn for planarbeidet, herunder også på hvilke side av hovedvegen som er best egnet.
 - Fortausbredde: 3 meter
 - Rabatt mellom vegbane og fortau: 1 meter
2. Følgende skal ha særlig fokus i planarbeidet:
 - Veg- og vegtekniske forhold
 - Grunnforhold, særlig i østre del av planområdet
3. Andre planfaglige spørsmål, så som barn og unges interesser, miljøfaglige spørsmål skal også vektlegges.
4. Eiendommen gbnr. 92/107 (Valleveien 240) medtas i planområdet for å vurdere omregulering fra tidligere regulert forretningsformål.

Referat etter oppstartsmøtet følger vedlagt.

Åpen dag

Det ble arrangert åpen dag 07.09.20 i Brevikstrand grendehus, der det ble informert om planarbeidet, og folk kunne stille spørsmål. Det ble registrert 18 naboer som var innom.

Oppsummering av innspill fra naboene:

1. De fleste ga uttrykk for at et fortau langs Valleveien ønskes velkommen – dette er noe man har ventet på lenge. Enkelte mente at fortau ikke er nødvendig og vil ta for mye areal fra eiendommene langs veien.

2. Det er stor trafikk på veien, og mange kjører for fort. Det bør foretas nye trafikktegninger hvor også hastighet blir registrert.
3. Noen mente at man bør diskutere en smalere løsning enn det som fylkeskommunen har bedt om: 3,0 m bredt fortau med 1,0 m rabatt mellom fortau og kjørevei. Hva med å bygge et vanlig fortau, med bredde et sted mellom 2 og 3 meter?
4. Noen mente at det bør vurderes å bygge fortau vekselvis på begge sider av veien for å gjøre inngrepene i eiendommene langs veien minst mulig. Særlig bør man unngå å sprengte seg inn i fjellskrenten rett overfor grendehuset («skolefjellet»).
5. Andre mente at trafikksikkerhet er viktigst, og at man bør unngå at fortauet skifter side.
6. Eier av gbnr. 92/7 påpekte at han har parkeringsplasser til de som har båt plasser hos ham. Disse plassene vil bli berørt av fortausutbygging, og han ber om at disse blir minst mulig berørt. Det er særlig utfordrende mht. skråningen ned fra veien.
7. Noen grunneiere er positive til å avgi areal til fortau – der hvor ikke bebyggelse blir berørt direkte.
8. Det er svært varierende grunnforhold, noen steder er det dyp leire, andre steder fjell i dagen.
9. Det ble gjort oppmerksom på kommunal vann- og avløpsledning, og tilkobling fra noen av hyttene og husene i området. Dette må tas hensyn til i planleggingen.
10. En nabo gjorde oppmerksom på at deres garasje var blitt flyttet tidligere, og håper at den ikke må flyttes igjen.

Deltakerne ble oppfordret til å sende inn skriftlige uttalelser innen høringsfristen 21.09.20.

2.3 Utvidelse av planområdet

Underveis i planarbeidet ble det vurdert som nødvendig å varsle en mindre utvidelse av planområdet. Det gjelder en utvidelse på 4 meter lengre inn på eiendommen gbnr. 92/ - Valleveien 234. Se figur nedenfor.

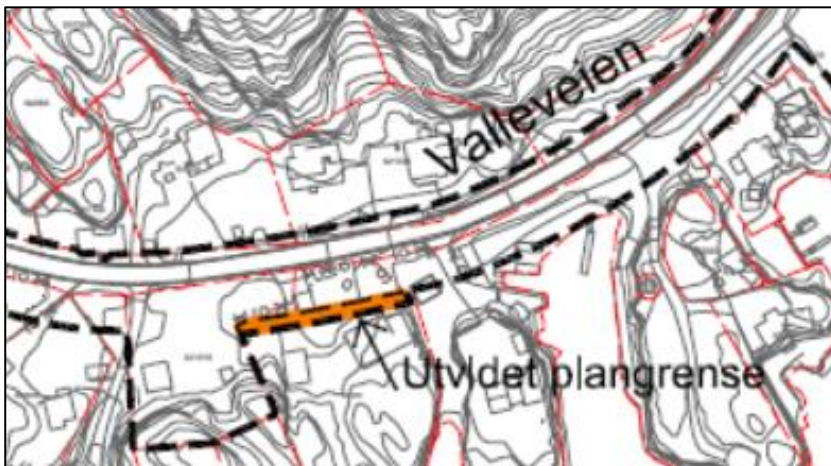


Fig. 8: Varslet utvidelse av planområdet

Hensikten med å utvide varslingsområdet er å få med hele garasjen på eiendommen 92/2 for å kunne vurdere garasjens plassering i forhold til nytt fortau. Det er ikke ønskelig at nytt fortau kommer i konflikt med oppstillingsplass foran garasjen eller rygging ut av garasjen.

Varsel om utvidelse av planområdet ble sendt ut til berørt grunneier, naboer, fylkeskommune og statsforvalteren i brev datert 16.02.21, med frist for merknader 11.03.21.

Saksfremstilling

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev datert 18.08.20 til berørte parter, og med annonse i Varden og TA 20.08.20. Frist for merknader ble satt til 21.09.20. Kopi av varslingsmaterialet og mottatte merknader følger vedlagt. Oppsummering av innkomne merknader, se kapittel 6 nedenfor.

Det er mottatt 8 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg til beskrivelsen. Merknader til varsel om utvidet planområde er kommentert under pkt. 6.9.

Fylkesmannen i Telemark, 22.9.20

Det minnes om at det skal utarbeides planbeskrivelse, som skal inneholde ROS-analyse, basert på oppdatert veiledningsmateriell. Planområdet ligger nær sjø og med lav høyde over normalvannstand. Det bør tas hensyn til framtidige klimaendringer.

I NGUs kartlag «Marin grense og mulighet for marin leire er det angitt at det er «svært stor» mulighet for påtreff av marin leire i planområdet. Det bør vurderes behov for grunnundersøkelser. Det vises til NVEs veileder «Sikkerhet mot leirskred».

Forslagsstillers kommentarer

ROS-analysen er basert på oppdatert veiledningsmateriell, og det er tatt hensyn til framtidige klimaendringer, jfr. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Det er utført sonderinger og laboratorieundersøkelser som grunnlag for vurdering av område-stabilitet og anbefalinger for utførelse. Anbefalingene er innarbeidet i plankart og bestemmelser

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 21.9.20

De minner om Regional plan for vannforvaltning for vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-21. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Det må vurderes om planforslaget føres til inngrep i vannforekomsten som fører til at tilstanden blir forringet.

Planarbeidet må gjøres i tråd med vegvesenets håndbok.

Varselet svarer opp tiltak i regional klimaplan om å «prioritere utbygging av flere snarveier, gang- og sykkelløsninger og annen tilrettelegging for myke trafikanter.» Fylkeskommunen ser derfor positivt på planarbeidet.

Det er flere bygninger i planområdet som er registrert i SEFRAK. Dette gjelder særlig «butikken», Valleveien 241; som ligger svært nærme bilveien. Bygningen er fra 1700-tallet, noe som fremdeles er synlig både i tak, størrelse, vinduer osv. Det ser ut til at bygningen har sjeldent mange detaljer som kledning, tak mm. bevart. Bygningen har høy verneverdi. Samtlige av disse bygningene ligger nord for veien, og ny fortausløsning vurderes å ikke komme i konflikt med bygningene. Det bes om å ta kontakt dersom dette blir en aktuell problemstilling.

Det er ikke kjent at planen berører automatisk freda kulturminner og har ingen merknader knyttet til dette. Det bes om at stanse- og meldeplikten innarbeides i planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentarer

Forholdet til regional plan for vannforvaltning er vurdert, og det vurderes at planforslaget ikke vil føre til forurensning i den berørte vannforekomsten.

Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger som blir berørt av planforslaget. Vegen blir flyttet noe nærmere Valleveien 251 (grendehuset).

Fylkeskommunens forslag til bestemmelse vedr. stanse- og meldeplikt ved funn av automatisk freda kulturminner er innarbeidet i planbestemmelsene.

Det har vært dialog med fylkeskommunen om detaljer omkring utforming av fortausløsningen, og om mulige alternative løsninger som har vært lansert av beboere i området, både i åpent møte og i innsendte merknader. Ny prinsippløsning som er lansert av fylkeskommunen er lagt til grunn i planforslaget.

Statens vegvesen, 24.9.20

Statens vegvesen viser til at veien er fylkesvei, underlagt fylkeskommunen, og har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Norsk Maritimt Museum, 21.8.20

Etter det de kan se, vil planområdet tangere, men ikke omfatte sjøområder. Dersom plangrensen i løpet av prosessen blir utvidet til å omfatte sjøområder, bes det om å få planen oversendt til uttalelse. Slik planområdet nå fremstår har museet ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Bamble Turlag, 23.08.20

Dette er en sak som Bamble Turlag ved en rekke anledninger har argumentert for. Kyststien har blitt særdeles populær og mange turgåere passerer dermed gjennom Brevikstrand. Det er derfor svært gledelig at reguleringsarbeidet nå blir startet og vi ser frem til at arbeidet snarest mulig blir gjennomført slik at arbeidet med å realisere fortauet også kan starte. Arbeidet støttes fullt ut.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Trine Torsrud, Hans Torsrud og Ingrid Klevsgård, 13.9.20

Det vises til informasjonsmøte 07.09. Forslag til løsning for gs-veien vil kreve en bredde på mer enn fem meter. Dette er for mye her hvor det er smalt. Forslaget vil også bli kostbart fordi det vil kreve mye areal fra grunneiere og mye terrengarbeid rundt veien.

Det foreslås at det heller planlegges et vanlig fortau med kantstein mot veien. Dette kan i stor grad bli lagt i eksisterende veiskulder, og spare store inngrep. Dette er en løsning som er brukt ved andre fylkesveier med høyere fartsgrense enn her, hvor det er 40 km/t fartsgrense. Det kan evt. vurderes å senke fartsgrensen til 30 km/t og flere fartsdempere. Det er også behov for å sikre veien for fotgjengere i andre deler av Valleveien.

Hvis dette ikke blir mulig, må arbeidet med fortau m/rabatt gjøres mest mulig skånsomt for både grenda og naturen.

De eier tomta ved Skolefjellet, motsatt av grendehuset, og ønsker at dette fjellet blir bevart. Ved å flytte veien over mot grendehuset og ha en redusert bredde på fortausløsningen her, kan fjellet bli spart. Det kan bør også vurderes å legge fortauet på nordsiden av veien på denne delen av strekningen. Foreslått løsning vil kunne føre til problemer ved innkjørsel og parkeringsplass på eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer

Det er mange hensyn som skal ivaretas i forbindelse med planlegging av fortau langs fylkesveien. Det er ønskelig at løsningen skal ta minst mulig areal fra berørte naboer og grunneiere, samtidig som den ferdige løsningen skal fungere etter formålet, være trafikksikker og gi en driftsmessig god løsning.

Den planlagte løsningen innebærer et fortau med bredde 2,5 m, med 0,62 m rabatt/kantstein mot kjørevei, og med 0,25 m skulder mot 1,5 m grøft/annen veigrunn. Denne løsningen er en løsning som fylkeskommunen mener kan benyttes i dette området, med denne trafikkmengde og fartsgrense. Det vurderes som uaktuelt å sette ned fartsgrensen til 30 km/t. Dette er uansett ikke noe som blir besluttet i reguleringsplan.

Det har vært vurdert å flytte veien over mot grendehuset på deler av strekningen. Fylkeskommunen kan ikke anbefale en slik løsning, pga. driftsmessige hensyn, uheldig linjeføring på veien og av hensyn til evt. skader på grendehuset ved brøyting.

Av trafikksikkerhetshensyn foreslås ikke at fortauet bytter side på deler av strekningen. Det ville innebære at myke trafikanter som ferdes langs Valleveien må krysse veien på minst to steder, noe som er lite ønskelig.

Anne-Laila Herregården, 17.9.20

Planarbeidet legger opp til at deres eiendom igjen blir utsatt for nye inngrep og dermed redusert eiendomsverdi. Valleveien er blitt sterkt trafikkert de siste årene, noe som øker på så lenge kommunen godkjenner nye reguleringsplaner for utbygging, særlig vest for Brevikstrand. Trafikken gjør utendørslivet utrivelig.

Et fortau vil være en bra løsning for myke trafikanter, og vil kreve mye mindre sideareal for veien. Det bør kunne dispenseres for fylkeskommunens krav til løsning for denne korte strekningen. Andre fylkesveier i kommunen har fortau med bredde 2,5 meter. Dette ville være en akseptabel løsning.

Det bes om at man ser de negative konsekvensene som det store inngrepet skaper for de som bor og lever her hele året.

Forslagsstillers kommentarer

Det vises til kommentarene til Thorsrud, Thorsrud og Klevsgård under pkt. 6.6 ovenfor.

Harald Hvalvik, 14.9.20

Uttalelsen er på vegne av:

- Valleveien 244: Grethe Nordstrøm
- Valleveien 256 og 258: Nils Kr. Hvalvik, Merethe Hvalvik og Harald Hvalvik
- Valleveien 260: Liv Inger Ingebretsen og Tor Ingebretsen

Det fremholdes at det å legge fortauet på sørsiden av Valleveien er svært uklokt og fordyrende. Ved Valleveien 244 og 260 er det en bratt fjellskrent mot veien, og inngrep her vil være svært kostbart. Det vises også til VA-ledninger og adkomst til Valleveien 256, 258 og 260 som løsningen vil komme i konflikt med.

Det foreslås en enklere løsning for tilrettelegging for myke trafikanter. Det vises eksempler på dette andre steder i kommunen:

- Fv. 200 Stathelle-Langesund (fortau langs kjøreveien)
- Fv. 3352 Ris – Sundby (autovern mellom fortau / gs-vei og kjørevei).

Det bør også vurderes å legge fortauet vekselvis på sør- og nordsiden av Valleveien gjennom Brevikstrand. Det er 40 km/t fartsgrense og flere fartshumper. Ved å legge kryssingspunkt av fortauet som opphøyde fotgjengerfelt kan fartshumpene forsterkes ytterligere, sammen med skilting.

Flere av beboerne og eierne av fritidseiendommer i området ønsker fortauet velkommen, men mener at den planlagte løsningen gjør for store inngrep i terreng og eiendommer.

Forslagsstillers kommentarer

Det vises til kommentarene til Thorsrud, Thorsrud og Klevsgård under pkt. 6.6 ovenfor. Det vurderes at den foreslåtte løsningen ikke vil komme i konflikt med eksisterende VA-ledninger.

Merknader til varsel om utvidet planområde

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 1.3.2021

Det vises til uttalelse ved reguleringsvarselet, og de har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 4.3.2021

Den foreslåtte planutvidelsen synes greit ut fra relevante momenter innen samferdsel. Det vises for øvrig til e-brev 16.02.2021 fra fylkeskommunen til forslagsstiller. Det vises til tidligere uttalelser i saken, og fylkeskommunen har ingen ytterligere kommentarer til utvidelsen av planområdet.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Anne-Laila og Kjell Gunnar Herregården. Valleveien 234, 1.3.21

De viser til telefonsamtale med forslagsstiller. I brevet vises til at planområdet utvides med 4 meter inn på deres eiendom. I følge opplysninger over telefon planlegges et fortau på 3,5 m + avretting/skråning på 1,5 m. Hvorfor må det da eksproprieres 4 meter begrunnet med at garasjen kommer for nær veien? Deres forslag er at garasjen blir liggende som nå, men at utkjøringen fra garasje mot fortau/vei sperres for utkjøring. Dermed blir deres grense målt fra nåværende veikant maks 5 meter.

Alternativt foreslås et smalere fortau på 2,5 meter fra kjørebane med vanlig fortauskant. Det ville kreve maks 4 meter fra dagens veikant, og inngrepet ville være betydelig mindre i hele området, og også mindre kostbart.

Forslagsstillers kommentarer

Det har vært vurdert å bygge et smalere fortau enn det som ble beskrevet i telefonsamtale. Dette er noe fylkeskommunen ikke kan anbefale. Den anbefalte løsningen fra fylkeskommunen legges derfor til grunn for løsningen.

Med denne løsningen vil garasjen bli liggende 3,5 m fra grense mot annen veigrunn. Garasjen har port som vender ut mot veien. Dersom det settes opp et gjerde i grensen mot annen veigrunn, vil det ikke være mulig å komme inn i garasjen med bil. Det foreslås derfor at garasjen må rives i forbindelse med bygging av fortauet. Dette er vist med symbol på plankartet, og satt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Det er foreslått at garasje tillates bygd i avstand 12,0 m fra veimidte dersom innkjøring er parallelt med veien. Det vil innebære at ny garasje kan plasseres i samme avstand fra veien som i dag, dersom den snus 90°.

Rekkefølgekravet innebærer at riving av garasjen må gjennomføres i forbindelse med utbygging av fortauet. Det forutsettes at utbygger av veianlegget kommer til enighet med eier av Valleveien 234 om de praktiske og økonomiske forhold.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Beliggenhet

Planforslaget dekker en strekning av fylkesvei 3360 Vallevegen på ca. 570 m, mellom Elvikveien og Brevigstrand Camping. Fylkesvegen går fra Åbykrysset ved gamle E18, via Brevikstrand, Trosby og Valle, og tilbake til gamle E18 ved Feset.

Planområdet har en utstrekning på ca. 15 daa.

Eksisterende bebyggelse

Brevikstrand ligger innerst i Brevikstrandfjorden ved kysten av Bamble kommune. Området ved Brevikstrand er et gammelt tettsted med bebyggelse av varierende alder.

Det eldste huset er fra 1700-tallet (Valleveien 241). Det har tidligere vært butikk, men er i dag i bruk som bolig. Det er flere andre SEFRAK-registrerte bygninger langs planområdet. I dag er de fleste husene en blanding av bolighus og fritidsboliger. Den gamle skolen (Valleveien 251) benyttes som grendehus. Inntil planområdet, mot sørvest, ligger Brevigstrand Camping.

Trafikale forhold

Biltrafikk

Valleveien er fylkesvei 3360. ÅDT (årsdøgntrafikk) på Valleveien er oppgitt å være ca. 2000 (fra 2019).

Det er stor variasjon i trafikkmengde i løpet av året. Spesielt sommerstid er det mye trafikk til hytteområdene langs Bamblekysten på den aktuelle strekningen. Det er 40 km fartsgrense på denne delen av Valleveien.

Myke trafikanter

Det mangler tilbud for gående og syklende. Gjeldende reguleringsplaner for strekningen viser regulert gs-veg, men denne er ikke opparbeidet.

Kollektivtrafikk

Det er ikke busstilbud på denne strekningen.

Kyststi

Bamble kommune har etablert og skiltet kyststi på flere strekninger langs Bamblekysten. Strekningen Åby-Rakkestadstranda passerer gjennom planområdet. På denne strekningen er eneste tilbud for turfolket å gå langs fylkesveien. Se figur 4 nedenfor.



Fig. 4: Kyststien Åby – Rakkestadstranda (Kilde: ut.no)

Topografi, vegetasjon, naturmangfold

Topografi og terreng

Langs størstedelen av strekningen framstår sideterrenget på øst- og sørsiden av Valleveien som nokså flatt, liggende litt lavere enn veien, og som dels blomstereng, parkeringsareal, plenareal og private hager.

I vestre del, ved Valleveien 250-260, er det en bratt kolle inntil veien.

Naturmangfold

På Miljødirektoratets nettside framkommer registrerte naturtyper i området. Rett bak Valleveien 241, i grensen mellom gbnr. 92/174 og 92/43, er det registrert en eik som faller innenfor definisjonen «hul eik», og er dermed en utvalgt naturtype og omfattes av forskrift om hule eiker.

Ved Elvikveien 3 er det også registrert en eik som naturtypen «hule eiker».

I sjøen i nærheten av planområdet er det registrert flere områder med marine naturtyper, avgrenset som vist i figuren nedenfor. Områdene er beskrevet som to ulike naturtyper: «ålegrassamfunn» og «bløtbunnsområder i strandsonen». Begge naturtypene er karakterisert som lokalt viktige.

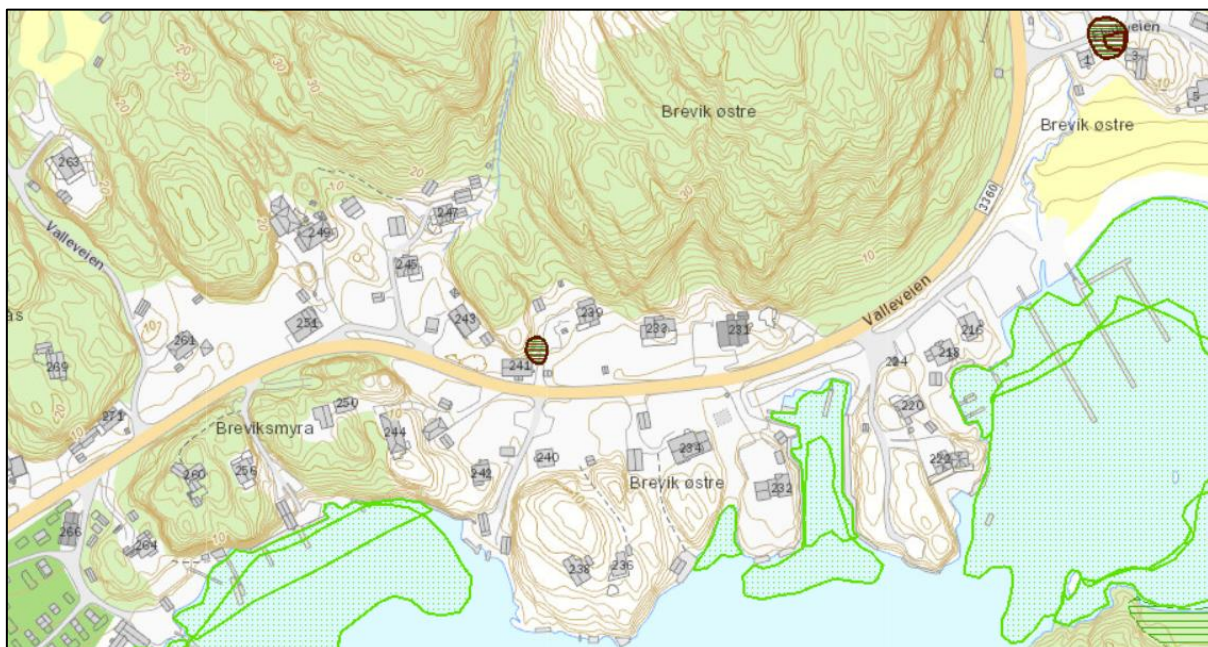
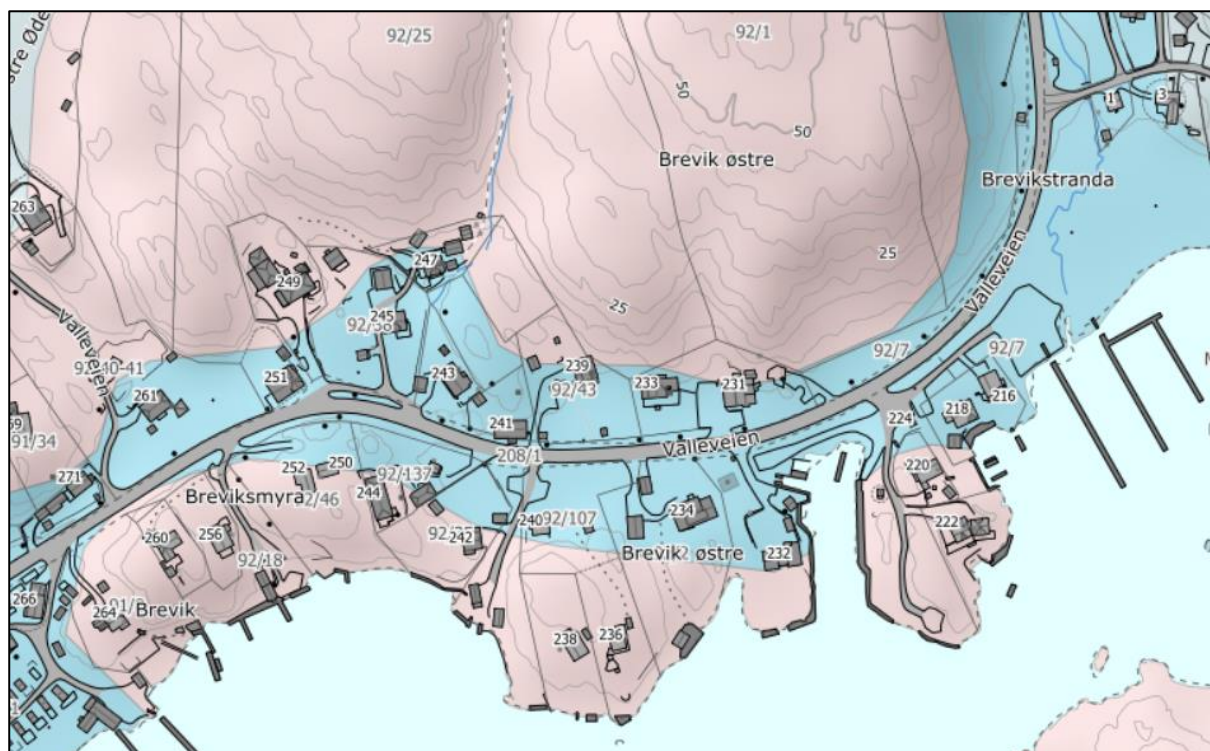


Fig. 5: Kartutskrift fra «Naturbase innsyn».

Grunnforhold

Bæreevne / stabilitet



- Bart fjell, stedvis tynt dekke*
- Tykk havavsetning*

Fig. 6: Utsnitt av løsmassekart (Kilde: NGU løsmassekart)

Hele området ligger under marin grense. Iht. grunnlagskart fra NGU er det stor sannsynlighet for sammenhengende forekomst av marin leire langs traseen. For øvrig er det registrert mye blottlagt fjell mot nord og mellom planområdet og sjøen. Se også notat om områdestabilitet og geoteknisk datarapport, vedlegg 3 og 4, utarbeidet av Grunnteknikk AS.

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Det foreligger ikke opplysninger som indikerer potensiale for forurenset grunn i området.

Kulturverninteresser

Det er ikke registrert freda kulturminner i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

Det er flere bevaringsverdige bygninger inntil planområdet.

Vann og avløp

Det er offentlig vann- og avløpsnett i området. Ledningene ligger i hovedsak langs sørsiden av Valleveien. Det er oppgitt at de ligger ca. 1,5-2,0 m under topp kum. Dette må hensyntas ved detaljplanlegging og ved bygging av fortauet.

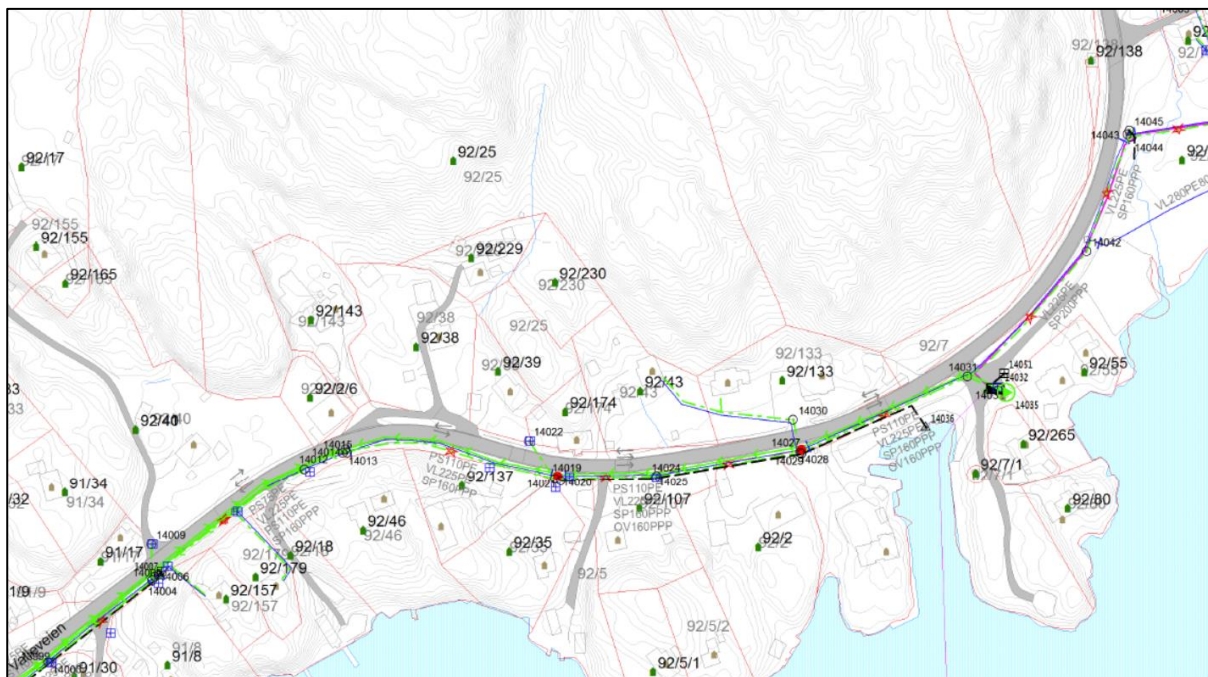


Fig. 7: Kartutsnitt som viser dagens VA-ledninger i området

Planforslaget

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 14.10.2021. Kartet foreligger i pdf- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.10.2021
3. Planbeskrivelse (dette dokument) datert 14.10.2021, med følgende vedlegg:
 - ROS-analyse, datert 14.10.2021
 - Vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk AS, datert 13.10.2021
 - Geoteknisk datarapport, Grunnteknikk AS, datert 17.08.2021

Det er redegjort for øvrig dokumentasjon og vedlegg til planforslaget i beskrivelsens kap. 7.

Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av fortau langs Valleveien på strekningen Elvikveien – Valleveien 260. Det skal også vurderes bruk av eiendommen Valleveien 240 (gbnr. 92/107) som i dag er regulert til forretning, noe som ikke lenger synes å være aktuelt.

Arealbruk

Planforslaget viser regulering til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1:

- boliger	BF	0,85 daa
- fritidsboliger	FB	0,34 daa
- offentlig eller privat tjenesteyting	T	0,07 daa
- energianlegg	E	0,02 daa

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2:		
- offentlig kjørevei	o_V1-2	4,04 daa
- offentlig fortau	o_F1-4	1,91 daa
- offentlig gang/sykkelvei	o_GS1	0,04 daa
- annen offentlig veigrunn, grøntareal	o_AVG	3,35 daa
- kollektivholdeplass	o_K1	
- felles vei	f_V3-5	0,44 daa
- felles parkering	f_P1-2	1,44 daa
- annen felles veigrunn, teknisk areal	f_AVT1-20,24	daa
3. Landbruks- natur og friluftsområde – pbl § 12-5 nr- 5		
- landbruks-, natur- og friluftsområde	LNF1-2	0,16 daa
3. Hensynssoner – pbl §11-8a:		
- frisiktsone	H140	
- faresone, flom	H320	5,55 daa
4. Bestemmelsesområder – pbl § 12-7:		
- anleggs- og riggområde	#1 - #2	3,09 daa

Vurderte alternativer

Det er flere alternative løsninger for fortauet som ble lansert i forbindelse med at planarbeidet ble varslet igangsatt, og i åpent møte på grendehuset:

- Fortau med smalere bredde enn beskrevet ved oppstartsvarselet
- Flytte fortauet over på motsatt side av Valleveien på deler av strekningen for å unngå arealinngrep, særlig ved fjellknausen på motsatt side av grendehuset
- Flytte kjøreveien nærmere grendehuset for å redusere inngrep i fjellknausen på motsatt side

Alternativene er blitt vurdert i samråd med kommunen og med fylkeskommunen. Nedenfor redegjøres for de vurderingene som er gjort.

Fortau med smalere bredde

I møte med fylkeskommunen underveis i planarbeidet er det diskutert om det kan planlegges for et ordinært fortau istedenfor fortau som er adskilt fra kjøreveien med rabatt på 1,0 m.

Denne strekningen skal ha funksjon som trase for myke trafikanter langs en temmelig trafikkert strekning, særlig sommerstid. Den skal også fungere som del av kyststien. Fylkeskommunen har foreslått en typisk profil som er benyttet andre steder i fylket på steder som er sammenlignbare. Se figur nedenfor.

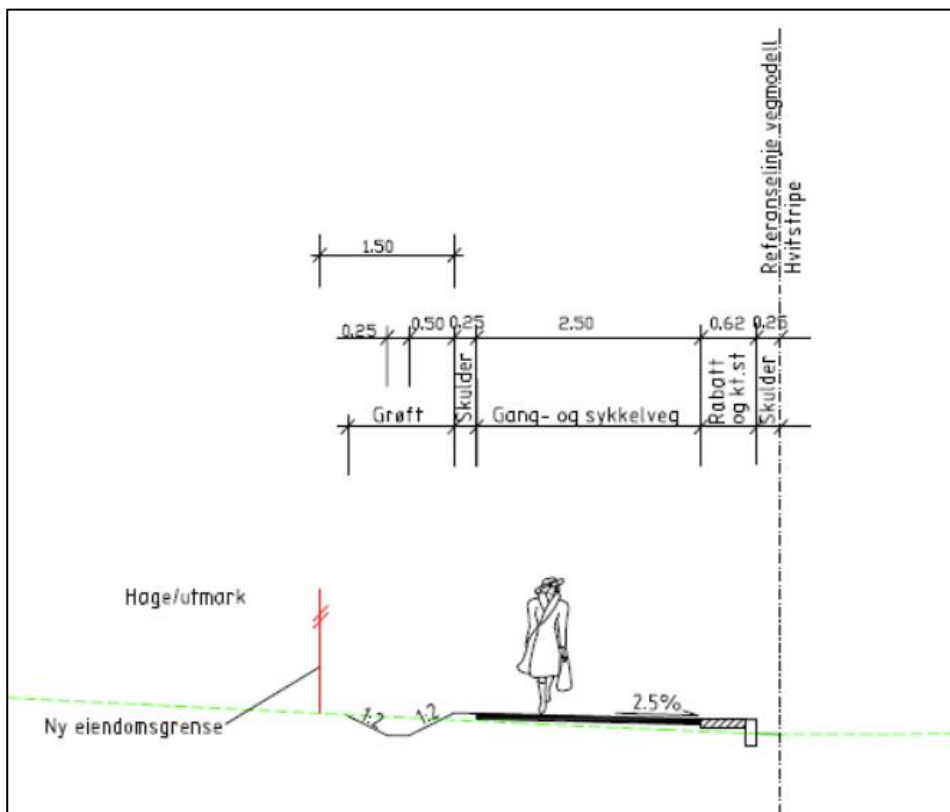


Fig. 9: Typisk profil for fortausløsning

Denne profilen er ca. 50 cm smalere enn beskrevet i oppstartsvarslet, og er lagt til grunn i planarbeidet. Løsningen gir reguleringsbredder som angitt i pkt. 7.5 nedenfor.

Flytte fortauet over på andre siden av veien på deler av strekningen

En løsning med å flytte fortauet over på andre siden av veien på deler av strekningen vil ha noen fordeler ved at eiendomsgrep kan gjøres på den siden av veien de gir minst mulig ulempe totalt sett. Særlig gjelder dette i området ved grendehuset, ved at man her kan unngå å måtte bygge fortau inn i fjellknausen på motsatt side av veien.

Ulempen er at de som ferdes langs fortauet da må krysse fylkesveien på minst to steder. Det er omtrent like mange bolig- og fritidshus på begge sider av veien. En slik «delt» løsning kan dermed ikke begrunnes med at den betjener eksisterende bebyggelse på en bedre måte.

Samlet vurdering: Kyststien tar av fra fylkesveien på samme side i begge ender av denne strekningen. I gjeldende reguleringsplaner er det lagt opp til fortau/gs-vei på sør-/østsiden. Det å binde sammen de allerede planlagte strekningene på samme side uten å måtte krysse fylkesveien vurderes som en vesentlig trafikksikkerhetsfordel. Det er derfor lagt til grunn at fortauet planlegges på samme side på hele strekningen.

Flytte kjøreveien nærmere grendehuset

Det er skissert en løsning med å flytte veien 2 meter nærmere grendehuset for å unngå store inngrep i knausen på motsatt side av veien. Fylkeskommunen har vurdert den skisserte løsningen, og mener at den vil gi en uheldig linjeføring på veien, og vil ha vesentlige ulemper når det gjelder driftsmessige forhold, særlig når det gjelder snøbrøyting. Løsningen vil øke risikoen for å påføre skader på grendehuset. Det legges også vekt på at bygget er bevaringsverdig. Fylkeskommunen kan derfor ikke anbefale at det arbeides videre med en slik løsning.

Foreslått løsning

Den foreslåtte løsningen baseres på et gjennomgående tverrprofil som vist ovenfor, med fortauet lagt på sør- og østsiden av Valleveien, og med følgende mål:

- Regulert kjørevei: 6,5 m (6,0 m vei + 0,25 m skulder begge sider)
- Regulert fortau: 3,5 m (2,5 m fortau + 0,75 m rabatt/kantstein mot kjørevei + 0,25 m skulder mot annen veigrunn)
- Annen veigrunn / snøopplag: min. 1,5 m

- Midlertidig anleggsområde: 3,0 m bredde på den siden av veien det skal bygges fortau

Felles avkjørsel ved grendehuset

I gjeldende reguleringsplan er det vist felles avkjørsel som skal være felles for grendehuset og flere boliger på samme side. Avkjørselen er her plassert ved Valleveien 243, mens avkjørselen ved grendehuset skal være stengt. I dag er begge disse avkjørslene åpne. Det foreslås at avkjørselen til felles vei flyttes til grendehuset da det er bedre siktforhold her. Den andre avkjørselen foreslås stengt.

Fjellknaus ved grendehuset – og andre terrenginngrep

De største terrenginngrepene vil skje ved fjellknausen tvers overfor grendehuset og i skråningen lengre vest (mot Brevigstrand Camping). Fortauet vil kreve en skjæring i fjellet. Det er lagt inn 3,5 m annen veigrunn utenfor regulert fortau. Dette vil være tilstrekkelig til å få grøft på 1,5 m pluss 2,0 m skjæring. Med forsiktig skjæring kan man få til stigning 10:1.

Avkjørsel ved småbåthavn

Avkjørselen ved småbåthavna på eiendommen 92/7 foreslås strammet opp slik at det blir en tydeligere og bedre markert avkjørsel. Det er behov for å sikre en forbedret utkjøring slik at man unngår myke trafikanter i blindsonen når man skal kjøre ut fra parkeringsplassen.

Eiendommen 92/107

Eiendommen 92/107 – Valleveien 240 – er i dag regulert til forretning. Intensjonen med dette har vært å legge til rette for at den tidligere forretningen i Valleveien 241 kunne flyttes over veien og etableres på en mer egnet tomt. I dag benyttes Valleveien 241 til bolig, mens ny forretning er ikke blitt etablert. Det synes ikke lenger å være aktuelt å etablere forretning her. I samråd med grunneier foreslås at eiendommen reguleres til boligformål.

Tidligere eiendom 92/5/2 var en festeeiendom sør for 92/107. Fester av denne eiendommen var samme som eier av 92/107. Festetomten er regulert til fritidsbolig, i samsvar med dagens bruk. Etter at planoppstart ble varslet, er festetomten gjort om til eiendomstomt, og sammenføyd med 92/107.

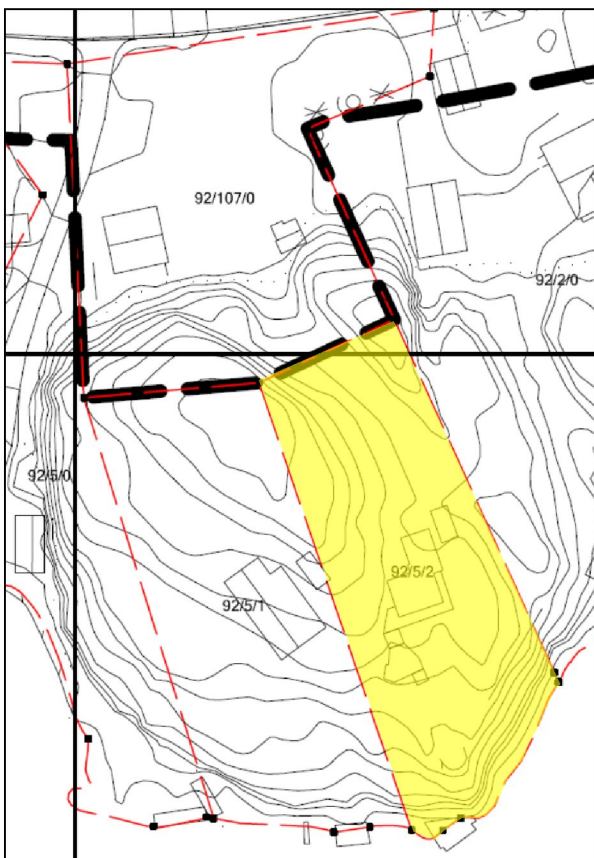


Fig. 10: Utsnitt av kart ved planoppstart – hytteeiendom vist med gul farge

Hytteeiendommen har ikke kjøreadkomst, men har hatt adkomst over eiendommen 92/107, og har brukt denne til parkering. Eiendommen 92/107 har i dag adkomst fra Valleveien i nordvestre del av eiendommen, som felles avkjørsel med eiendommen gbnr. 92/5.

Grunneier ønsker at adkomst og parkering for både bolig- og hyttedelen av eiendommen flyttes til nordøstre del av eiendommen, og at adkomsten blir felles med nabo mot øst – gbnr. 92/2 – som i dag har adkomst delvis over 92/107. Dette er innarbeidet i planforslaget.

Garasje på eiendommen 92/2 – Valleveien 234

Eiendommen Valleveien 234 – gbnr. 92/2 har en garasje med garasjefront ut mot Valleveien. Ved bygging av fortau på sørsiden av veien vil oppstillingsplass foran garasjen bli liggende delvis inn på fortauet. Det vil også føre til at ved rygging ut av garasjen kan det oppstå uheldige situasjoner med konflikt mellom rygging og ferdsel på fortauet.

For å unngå dette, foreslås at denne garasjen forutsettes revet og flyttet eller snudd slik at oppstillingsplass foran garasjen ikke kommer inn på offentlig veigrunn.

Boliger og fritidsboliger i og inntil planområdet

I planforslaget er det tatt hensyn til eksisterende boliger og fritidsboliger, slik at ingen slike bygninger blir direkte berørt. Eneste bygning som blir berørt, er garasjen på eiendommen 92/2 – Valleveien 234, se ovenfor.

Av SEFRAK-registrerte bygg (bygninger som er registrert bygd før 1900) inntil planområdet nevnes her Valleveien 241 (tidligere forretning, og et av de eldste bygningene i området) og Valleveien 251 (tidligere, nå grendehus). Planforslaget innebærer ingen endring for nr. 241, mens ved nr. 251 blir avkjørselen strammet opp og klarere avgrenset.

Eiendomsinngrep

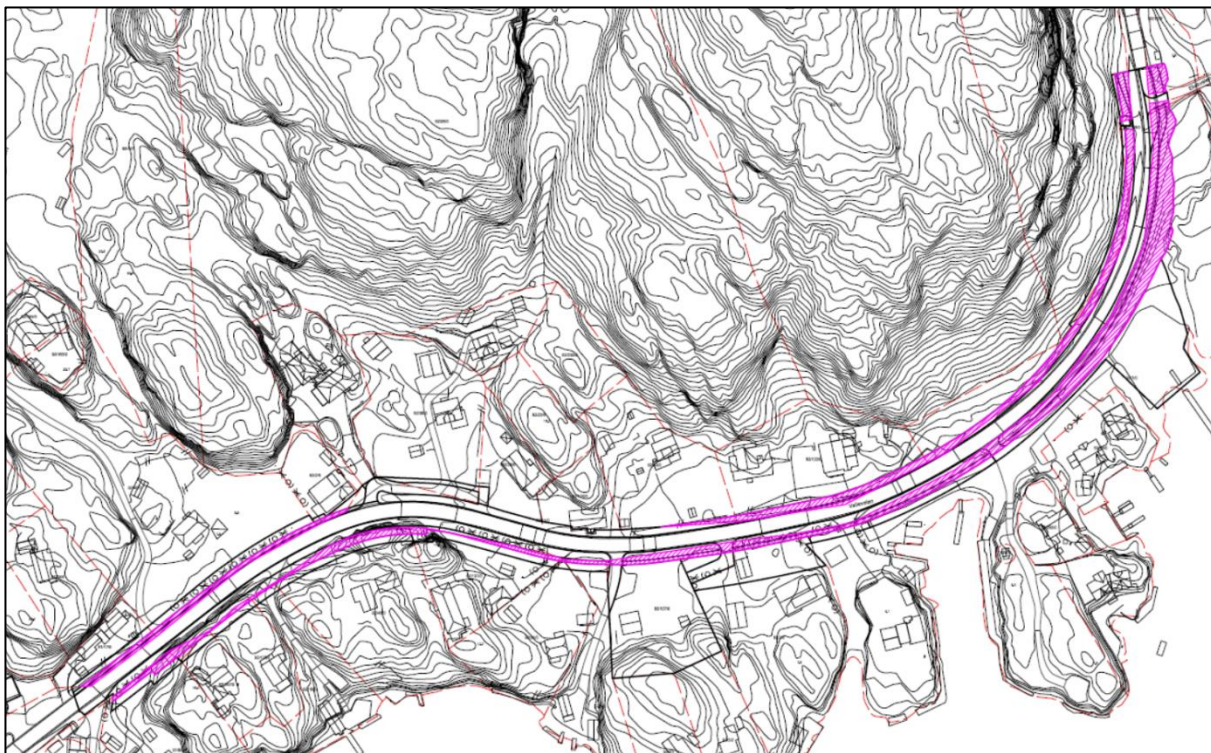


Fig. 11: Samlet eiendomsinngrep – arealer vist med rosa skravur

Utbygging av fortauet vil kreve eiendomsinngrep i private eiendommer langs strekningen. Kart som viser samlet eiendomsinngrep er vist i figur 11 ovenfor. Tabellen nedenfor viser antall m² eiendomsinngrep på hver enkelt eiendom. Noen eiendommer har eiendom som i dag går inn på eksisterende vei. Dette er tatt med her, og beregnet ut fra planforslaget; det som her er foreslått til offentlig veigrunn.

Gårdsnr / bruksnr.	Adresse	Arealinngrep, m2
92/12		115,6
92/7		1940,7
92/2	Valleveien 234 Valleveien 251	181,5
92/107	Valleveien 240	196,8
92/5	Valleveien 238	25,8
92/35	Valleveien 242	0,8
92/137	Valleveien 244	70,7
92/46	Valleveien 250	153,5
92/18		48,03
92/179	Valleveien 256	24,4
92/157	Valleveien 260	0,3
91/8	Valleveien 264	79,4
91/17	Valleveien 271	9,3
92/40	Valleveien 261	179,8
92/25		13,8
92/43	Valleveien 239	36,4
92/133	Valleveien 231- 233	287,2

Midlertidig anleggs- og riggområde

På den siden av veien hvor det planlegges å anlegge fortau er det lagt et midlertidig anleggsområde i et belte på 3 meter utenfor regulert annen veigrunn. Dette for å sikre at området kan benyttes midlertidig i anleggsfasen for å få til en god avslutning av veianlegget mot tilstøtende områder. Området skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

Det er foreslått et midlertidig riggområde på regulert parkeringsplass på eiendommen gbnr. 92/7. Dette er for å sikre et mulig riggområde i anleggsfasen. Også dette området skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

Vegbelysning

I dag er det etablert veibelysning på nordsiden av Valleveien. Veibelysningen er på stolper i grønnlakkert stål, og ser ut til å være i god stand. De to-tre lysstolpene som står nærmest krysset med Elvikveien må flyttes fordi her er vegen planlagt flyttet mot vest. De øvrige antas å kunne stå.

Det er to alternativer til å etablere veibelysning på fortauet, som blir liggende på motsatt side ifølge planforslaget:

1. Etablere nye lysmaster på sørsiden av veien, langs fortauet, i tillegg til eller istedenfor eksisterende gatelys.
2. Forsterke belysningen på eksisterende lysstolper slik at den også fungerer som belysning på fortauet på motsatt side av veien.

Begge alternativene har sine fordeler. Alt. 1 prioriterer belysning på fortauet og vil gi god belysning her. Alt. 2 er antakelig billigere å bygge. Ut fra landskapshensyn vil det være en fordel om lysstolpene står på innsiden av veien, jfr. alt. 2. Det foreslås at valg av alternativ kan utsettes til detalj-planleggingen, siden dette ikke vil påvirke øvrige deler av reguleringsplanen.

Naturmangfold

Planområdet vil ikke berøre registrerte naturtyper, rødlistede arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse, jfr. miljødirektoratets nettside naturbase.no.

Området som vil bli berørt av utbyggingen består for en stor del av hage/gressareal, noen steder med hekker mot veien. I nordøstre del av planområdet vil veien flyttes noe mot vest, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

I området med planlagt fjellskjæring, på motsatt side av veien for grendehuset, vil samlet veibredde bli redusert med ca. 1,5 m i forhold til gjeldende reguleringsplan. Området her er befart av

plankonsulent med tanke på hule eiker og andre store edelløvtrær. Vegetasjonen her består av enkelttrær/ åpen blandingsskog; furu, eiker og diverse løvtrær. Noen av løvtrærne er eiketrær, men ingen av disse kommer inn under definisjonen «hule eiker» jfr. forskrift om hule eiker. Det er heller ikke andre store edelløvtrær av spesiell interesse. Det er observert en gruppe med halvstore eiketrær som står i grensen for å kunne bli berørt, men som muligens kan bevares hvis utbyggingen gjøres med forsiktighet, og man kan akseptere redusert grøftebredde i et lite område ved disse trærne. I dette området er det et høydebrett på veien, slik at redusert grøft bør kunne forsvares her.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og NGUs grunnlagskart viser stor sannsynlighet for sammenhengende forekomst av marin leire langs veitraseen. Som del av planarbeidet har Grunnteknikk AS bistått med geotekniske vurderinger. Det er utført sonderinger og laboratorieundersøkelser som grunnlag for vurderinger av områdestabilitet og anbefalinger for utførelse, se vedlegg 3 og 4. Figur 12 nedenfor viser avgrensning av potensielle aktsomhetsområder og løsnemråder.

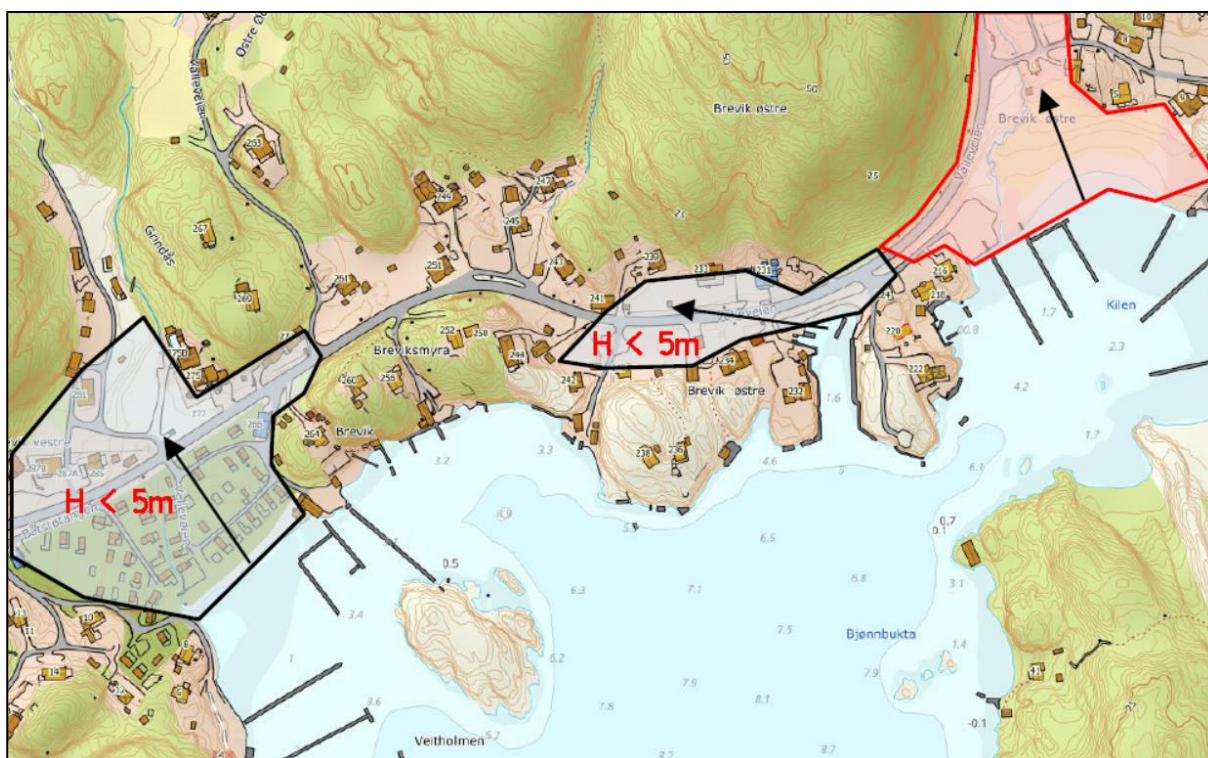


Fig. 12: Områder som kan være utsatt for områdeskred (Grunnteknikk AS)

- Potensielt aktsomhetsområde for områdeskred: rød markering
- Øvrige områder har mindre enn 5 m total høydeforskjell: svart markering
- Kritiske skråning i kartlagt aktsomhetsområde er vist med sort pil.

Utbygging av gs-vei

Når det gjelder utbygging av gs-vei, vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende forutsatt at utbyggingen ikke medfører en forverring av dagens situasjon. Utbyggingen må utføres under kompensierende forhold, uten å medføre tilleggsbelastning på grunnen. Dette krever bruk av masseutskifting med lette masser kombinert med oppfylling med lette masser. Planlegging og utførelse bør vurderes nærmere av geoteknisk sakskyndig. Dette er innarbeidet som krav i planbestemmelsene.

Utbygging på område BF1 og BF2

Områdestabiliteten for oppføring av ny bolig i område BF1 og erstatningsgarasje i område BF2 vurderes som tilfredsstillende. Ny enebolig i BF1 plasseres i tiltakskategori K3. Dette innebærer en anbefaling om at geoteknisk prosjektering plasseres i tiltaksklasse 2, med tilhørende uavhengig kontroll. Dette er innarbeidet som krav i planbestemmelsene.

Flom og havnivåstigning

Figuren nedenfor viser oversvømte arealer ved følgende forutsetninger: forventet havnivå i 2090 (+62 cm i Brevikstrand) og 200 års stormflo (utsnitt av kartverkets kart).

I kommuneplanens arealdel er det fastsatt at det ikke tillates rom for varig opphold lavere enn kote +3,0 over normalvannstand. Arealer i planen som ligger lavere enn kote +3,0 er vist med hensynssone flomfare i plankartet. Bestemmelsen fra arealdelen tas inn i planbestemmelsene. Der fortauet blir liggende slik at det kan bli oversvømt, må dette hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.



Fig. 13: Oversvømte arealer ved stormflo i 2090

Støy

Statens vegvesen har digitale støykart for riks- og fylkesveier. I følge dette ligger flere av bygningene langs Valleveien i gul støysone.



Fig. 14: Vegtrafikkstøy langs Valleveien ved Brevikstrand. (Kilde Statens vegvesen)

Det planlagte tiltaket, som innebærer bygging av fortau langs Vallevegen, vurderes å ikke føre til økt trafikk i området. Det vurderes derfor at tiltaket ikke utløser krav om støyskjerming for eksisterende bebyggelse.

Det legges til rette for bygging av bolig på eiendommen gbnr. 92/107 – Valleveien 240, evt. at eksisterende bygg kan tas i bruk som bolig. Eksisterende bygg ligger utenfor gul støysone. Ved evt. utvidelse eller bygging av ny bolig på eiendommen forutsettes at kravene i Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tilfredsstilles. Dette kan gjøres ved på flere alternative måter:

- Boligen plasseres utenfor gul støysone
- Boligen plasseres slik at det etableres en stille side, og at det legges rom for varig opphold (oppholdsrom og/eller soverom) med min. ett åpningsbart vindu mot stille side
- Boligen skjermes med garasje / støyskjerm / støyvoll eller kombinasjon av disse

Videre må 50 m² uteoppholdsareal være utenfor gul støysone. Disse forholdene må dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

ROS-analyse

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/overvann	Det bør settes krav til byggeplan for tiltaket før arbeidene settes i gang, Denne bør omfatte håndtering av overvann.
Stormflo/havnivåstigning	Hensynssone flomfare må angis på plankartet og hensyntas i planen.
Flom i vassdrag	Beholde bekk med strandsone slik det er avgrenset i tilstøtende reguleringsplan
Skred	Etablering av gs-veien må utføres under kompensierende forhold, uten å medføre tilleggsbelastning på grunnen. Dette krever bruk av masseutskifting med lette masser kombinert med oppfylling med lette masser. Dette bør vurderes nærmere av geoteknisk sakkyndig. For ny enebolig i område BF1 bør geoteknisk prosjektering plasseres i tiltaksklasse 2 med tilhørende uavhengig kontroll.
Radon	Beskyttelse mot radoninntrengning ivaretas gjennom krav i TEK 17.
Trafikksikkerhet	Utbygging av fortau bør skje etter anvisninger gitt av fylkeskommunen, som er veieier.

Tiltakene er innarbeidet i planforslagets plankart og -bestemmelser.

Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

Planforslaget setter følgende krav til rekkefølge- og dokumentasjon:

- **Fortau**
Samtidig med bygging av fortau og tilhørende veianlegg skal garasje på eiendommen gbnr. 92/2 – Valleveien 234 rives og erstattes med ny garasje plassert og utformet i tråd med planen.
- **Bolig i område BF1**
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig i område BF1 skal tilhørende kjøreadkomst, tekniske anlegg og parkering være ferdig opparbeidet.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging, som følger vedlagt.

Planfaglige vurderinger

Forhold til kommuneplan

Planforslagets arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel, jf. beskrivelsens pkt. 2. Planen legger opp til bygging av gs-veg/fortau i tråd med trase vist i arealdelen.

ATP Grenland og RPR for areal- og transportplanlegging

Planen legger opp til en løsning som forbedrer forholdene for myketrafikanter, i tråd med intensjonene i ATP Grenland. Løsningen vil bidra positivt for folkehelsen gjennom en forbedret løsning for kyststien, noe som vil gjøre kyststien mer attraktiv for allment friluftsliv.

RPR Barn og unge

Løsningen vil også være gunstig for barn og unge i området, med en mer trafiksikker ferdsel for myke trafikanter gjennom området.

Estetikk

Den foreslåtte løsningen gir inngrep i flere eiendommer langs veien, og innebærer fjellskjæring på sørsiden av Valleveien i området ved grendehuset og noe vestover. Det er lagt vekt at inngrepene skal gjøres minst mulig, og samtidig gi en løsning som tilfredsstillende kravene fra fylkeskommunen, og gir en god løsning for myke trafikanter.

Miljøvern faglige vurderinger

Naturmangfold

Det er ikke registrert arter eller naturtyper som er fredet, rødlistet eller av nasjonal forvaltningsinteresse inne i planområdet – jf. beskrivelsens pkt. 7.6. Området ved fjellskjæringen er befar av plankonsulent, og det er ikke funnet hule eiker eller andre store edelløvtrær som vil bli berørt av planforslaget.

Planforslaget er etter forslagstillers vurdering utformet i samsvar med Naturmangfoldlovens §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaene er vurdert på følgende måte:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturbase.no viser at det i området ikke er registrert arter av stor forvaltningsmessig interesse som påvirkes av tiltaket. Det er heller ikke gjort funn i Artskart. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.

Potensialet for funn av verdifullt naturmangfold innenfor dette planområdet er vurdert å være særlig knyttet til funn av store edelløvtrær, og især hule eiker som er beskyttet med egen forskrift. Ved befaring er det ikke gjort funn av slike trær. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at det ikke er nødvendig å gjennomføre detaljert naturmangfoldskartlegging.

§ 9 Føre var -prinsippet

Fortauet er planlagt langs eksisterende fylkesvei. Det planlagte inngrepet er begrenset i omfang og oversiktlig. Faren for at de planlagte tiltakene skulle medføre ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastningen som naturen i området utsettes for gjennom den planlagte utbyggingen, vurderes som liten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Slik forslagsstiller vurderer det, medfører ikke planforslaget noen miljøforringelse, og det vil derfor heller ikke være kostnader knyttet opp mot § 11.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at den planlagte utbygging gjennomføres skånsomt og på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for natur og naturmangfold i og omkring planområdet.

Grunnforhold

Det vurderes at områdestabiliteten er tilfredsstillende og at tiltakene i planen kan gjennomføres under forutsetning av at foreslåtte planbestemmelser blir fulgt opp ved utførelse.

Støy

Det vurderes at tiltaket ikke vil føre til mer trafikkstøy i området. Ved utbygging av eiendommen gbnr. 92/107 – Valleveien 240 – er det stilt krav om dokumentasjon på at kravene i gjeldende retningslinjer for støy tilfredsstilles.

Kulturverninteresser

Det er ikke registrert automatiske fredete fornminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Det er flere SEFRAK-registrerte bygninger like utenfor planområdet. Det vurderes at disse ikke blir berørt av planforslaget.

Reguleringsbestemmelsene sikrer ivaretagelse av automatisk fredete kulturminner, dersom det blir avdekket slike i forbindelse med gjennomføring av tiltak i området.

Vei og veitekniske forhold / trafiksikkerhet

Planforslaget er utformet i tråd med råd og anbefalinger for fortausprofil mottatt fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Planforslaget følger opp gjeldende reguleringsplan for Reguleringsplan for Åstadheia, Brevikstrand-kilen, vedtatt 04.04.2013 – planID 217, ved at kjøreveien flyttes mot vest. På denne måten vil kjøreveien i de to planene møtes slik det er fastsatt i ovennevnte plan.

Dersom det blir aktuelt å opparbeide fortauet i foreliggende reguleringsplan på et annet tidspunkt enn den regulerte gs-veien nord for Elvikveien, må det bygges en midlertidig løsning som formidler overgangen på en god og trafiksikker måte. Detaljutforming av denne løsningen forutsettes å bli en del av detaljplanleggingen av veiprojektet.

Byggegrense mot sjø

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Planen skal vurderes etter pbl. § 1-8: forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Hensikten med plan- og bygningslovens forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen er

1. å sikre allmennheten tilgang til vannfronten
2. å bevare viktige naturverdier, der overgangssonen mellom sjø og land ofte er de mest verdifulle
3. å bevare viktige landskapsverdier, spesielt naturlandskap, i området nærmest sjøen

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Område BF1 og BF2 er i dag bebyggt. Det ligger bebyggelse mellom disse eiendommene og sjøen. Det foreslås byggegrense for område BF1 som ny bebyggelse må holdes innenfor. Det vurderes at planforslaget ikke har negative konsekvenser for de hensynene som lovparagrafen er ment å ivareta.

Virksomhet for areal og miljø sin oppsummering:

Det fremmes en detaljregulering som har med seg det nødvendige areal for det.

Fortauet er lagt der den mest hensiktsmessig med minst arealbredde som kan aksepteres fra vegmyndighet.

I tillegg omhandler planen en omgjøring av en forretningstomt til bolig i midtre del av planen. Vi merker oss at foreslått byggegrense mot Vallevegen er satt til 15 meter fra midt av veg .

Vi vil anbefale at den flyttes sydover til 25 meter fra midt veg.

Vi merker oss for øvrig overgangen fra planen i nord – østlig side der tilstøtende gjeldende plan forutsetter en noe annen linjeføring enn dagens.

Dersom denne planen realiseres først, vil det nok utløse en midlertidig gjennomføringsavtale.

I og ved planens østside er det en antatt gytebekk som tidvis har mye vannføring.

Vi vil be om plangrensen og formålet ikke tilsidesetter bekkeleie.

Kommunedirektørens vurdering

Forslag til detaljplanen for fortau er drøftet med vegeier og en gjennomføring vil bidra til en sikker og trygg kommunikasjonslinje i et sterkt presset kystmiljø i sommerhalvåret.

Planen anbefales på høring

Miljøkonsekvenser

Forbedrede

Økonomikonsekvenser

Gjennomføringen utløser offentlige midler

Andre konsekvenser

Gangløsningen vil sikre kommunens kyststibrukere og knytte grenda sikrere sammen. Det er forøvrig godkjent planer på begge sider med betydelig potensiale.