

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
NYBROTTVEIEN 8

GNR 83, BNR 60

I

BAMBLE KOMMUNE



Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Planstatus	3
3	Beskrivelse av området	3
4	Eiendomsforhold	4
5	Planprosess og medvirkning	4
6	Innkomne innspill ved varsel om detaljregulering	6
7	Beskrivelse av planforslaget	10
8	Planfaglige vurderinger (Hovedtema 1)	10
8.1	Overordnet plan	10
8.2	Konsekvensutredning (KU):	11
8.3	Folkehelse	11
8.4	Kriminalforebygging	11
8.5	Landskap/Fjernvirkning	11
8.6	Planlagt bebyggelse	11
8.7	Estetikk	11
8.8	Landskapskvaliteter	12
8.9	Lokaliseringsfaktorer	12
8.10	Fortetting med kvalitet	12
8.11	Utbyggingsrekkefølge	12
9	Miljøfaglige vurderinger (Hovedtema 3)	12
9.1	Naturmangfoldloven	Feil! Bokmerke er ikke definert.
9.2	Naturverdier	13
9.3	Naturgrunnlag	13
9.4	Friluftsinnteresser	13
9.5	Fiskeinteresser	13
9.6	Enøk	14
9.7	Vann, avløp og renovasjon	14
10	Kulturlandskap og kulturminner (Hovedtema 4)	14
11	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (Hovedtema 5)	14
11.1	Naturbasert sårbarhet	14
11.2	Naturfare overvann	15
11.3	Naturfare radon	15
11.4	Menneske- og virksomhetsbasert fare	15
12	Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser. (Hovedtema 6)	15
12.1	Universell tilgjengelighet	15
12.2	Leke- og oppholdsareal	15
13	Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet (Hovedtema 7)	15

13.1	Trafikkforhold	15
13.2	Trafikkplan/vegutforming	16
13.3	Kollektivtrafikk	16
14	Planfaglig utdyping av løsningene i planforslaget.....	16
15	Vedlegg.....	17

BESKRIVELSE FOR NYBROTTVEIEN 8, GNR 83, BNR 60

Planid 361

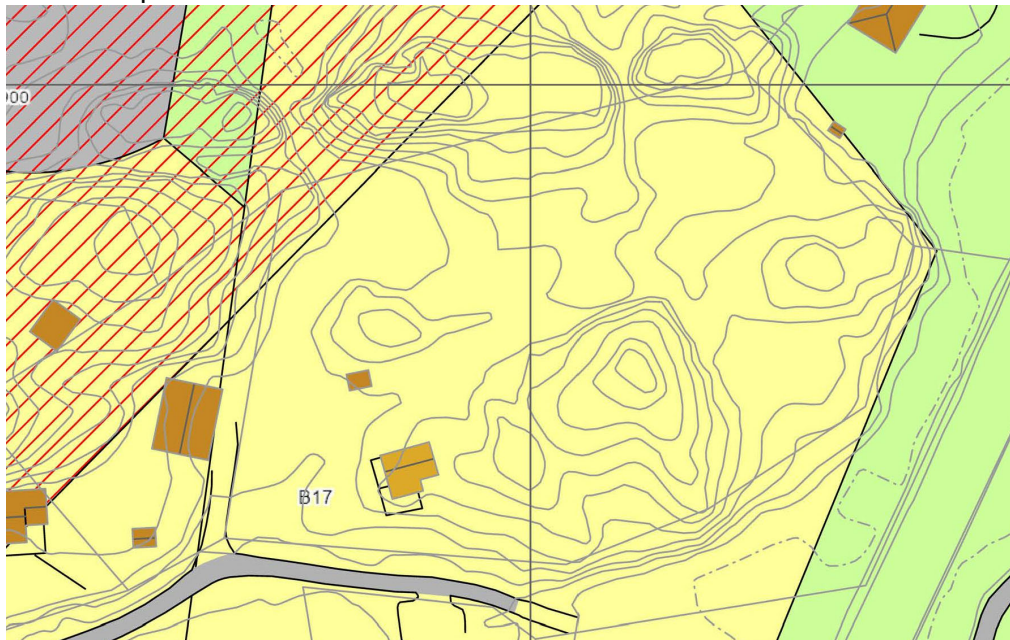
1 Bakgrunn

- Planhuset er engasjert av Lars Christian Hauge og Rune Rørvik til å utarbeide reguleringsplan for Nybrottveien 8.
- Hensikten med reguleringen er å legge til rette for garasjer, 2 nye boliger og oppgradering/utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Planen utarbeides som en detaljplan.

2 Planstatus

- Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel for Bamble 2014 – 2025, vist som boligformål.

Kommuneplanens arealdel:



3 Beskrivelse av området

- Planområde ligger på Våg, Bamble kommune. Hele området grenser til naboeiendommer som består av eneboliger og fritidsboliger.
- Eksisterende avkjørsel fra Valleveien, Fv3360, skal benyttes. Det anlegges ny avkjørsel fra Nybrottveien parallelt med avkjørsel til naboeiendom, 83/89.

- Området består i dag av en eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen er i dårlig forfatning. Det er lagt inn reguleringsbestemmelser vedr. utbedring/utvidelse, utforming av bygg og uteområde.



- Avstanden til butikken på Valle, er ca 800 meter, 2 minutter med bil og 10 minutter til fots.
Avstanden til Stathelle er ca 20 km, 23 minutter i bil.

4 Eiendomsforhold

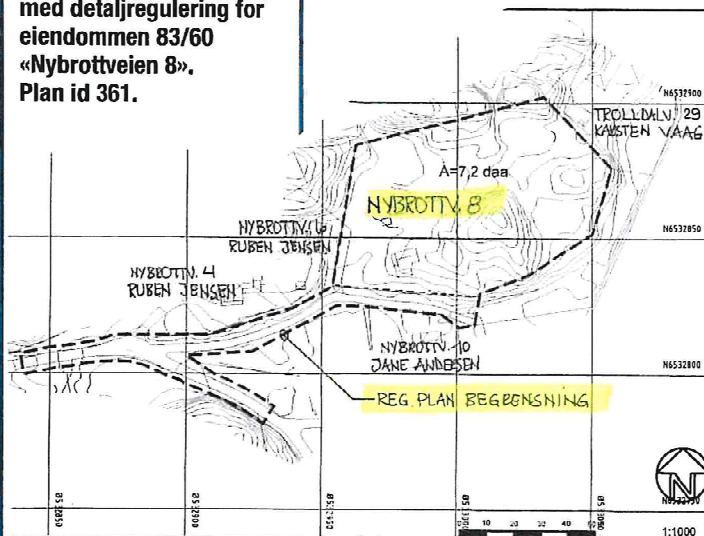
Planområde tilhører Lars Christian Houge og Rune Rørvik.

5 Planprosess og medvirkning

- Forhåndskonferanse ble avholdt på Bamble Rådhus, 07.01.20. Deltakere var Henning Karlsen (på vegne av grunneier), fra kommunen deltok Eva S. Andersen og Henry Hvalvik.
- Varsel om igangsetting av arbeide med reguleringsplan er annonsert i Telemarksavisa og Kragerø kommune.

OPPSTART AV PLANARBEID

Detaljregulering for eiendommen G.nr. 83 B.nr. 60. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3 og § 12-8 varsles oppstart med detaljregulering for eiendommen 83/60 «Nybrottveien 8». Plan id 361.



På kartutsnittet er aktuelt område avmerket.

For denne eiendommen gjelder arealdelens formål som er bolig. Denne varslingen har til hensikt å utvikle eiendommen i form av en detaljplan.

Formålet med detaljreguleringen er tilrettelegging for uteleiegarasjer, 1–2 boliger og oppgradering / utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Planforslaget vil samsvare med overordnet plan slik at det ikke er behov for konsekvensutredning / planprogram. Det blir særskilt utredning om naturmangfold – kultur / kulturminner. Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

I området er det spredt boligbebyggelse og noen fritidsboliger.

Kommentarer / merknader:

Innspill eller spørsmål kan innen 10.03.2020 rettes til:

**Arkitektkontoret
Henning Karlsen AS**
Klyveveien 9 3740 Skien
post@arkitektkarlsen.no
og tlf. 91881043

Med kopi til:
Bamble kommune
v/ Samfunnsutvikling
Postboks 80, 3993 Langesund

Saken ligger på Bamble kommunes hjemmesider under:
[www.bamble.kommune.no/
status-planer/kunngjoring
varsel-om-oppstart/](http://www.bamble.kommune.no/status-planer/kunngjoring-varsel-om-oppstart/)

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS

Klyveveien 9, 3740 Skien
Tlf. 35 59 23 50 / 918 81 043
post@arkitektkarlsen.no

SKIEN: 10.02.2020

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Klyvev. 9, 3740 Skien
Tlf. 35 59 23 50, Fax 35 59 63 92
Org.nr. NO 981 894 826

- Følgende offentlige myndigheter er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Statens vegvesen	firmapost-sor@vegvesen.no
Vestfold og Telemark fylkeskommune	post@vtfk.no
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	fmvtpost@fylkesmannen.no
Bamble kommune	postmottak@bamble.kommune.no
Landbruksnemda v/Ruben Nikolay Selmer	
Enhet for kultur og oppvekst v/Björg Rein	postmottak@bamble.kommune.no
Kultursjefen v/ Torodd Eriksen	postmottak@bamble.kommune.no
Enhet for Tekniske tjenester og eiendomsforvaltning v/Torbjørn Huru	postmottak@bamble.kommune.no
Enhet for Skole og barnehage v/Trond Gausnes	postmottak@bamble.kommune.no
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Emely Christin Stenen Chistensen	postmottak@bamble.kommune.no
Barnetalsperson v/Camilla Kristine Tangen	camillakristine.tangen@bamble.kommune.no
Mijørådgiver v/Christian Hagstrøm	postmottak@bamble.kommune.no
Nærings sjef i Bamble kommune v/ Hege Timm Bjørnerud	postmottak@bamble.kommune.no
Skagerak Nett as	Postboks 80, 3901 Porsgrunn
Telenor servicesenter for nettutbyggigb	Postboks 7150, 5020 Bergen
Bamble bibliotek v/Margunn Haugland	postmottak@bamble.kommune.no
Bamble historielag v/Roar Isaksen	Roverudveien 78, 3962 Stathelle
Bamble Turlag v7Steinar Skilhagen	steski@frisurf.no
Valle Vel v/Morten Kristensen	Valletangen, 3967 Stathelle

- Følgende rettighetshavere/naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Trygve Karsten Vaag	Trolldalveien 29	3967 Stathelle
Ruben Jensen	Nybrottveien 4	3967 Stathelle
Reidun-Synnøve Våg	Vågsheia 2	3967 Stathelle
Torstein Vaag	Valleveien 910	3967 Stathelle
Ellef Hafredal	Nybrottveien 34	3967 Stathelle
Geir Hafredal	Eikåsvegen 3	3731 Skien
Jørn Hafredal	Haugerødvegen 64	3719 Skien
Paul Andrew hafredal	Borgegata 5	3912 Porsgrunn
Liv og Kurt Jensen	Knausen 19	3026 Drammen
Aud Ingeborg Tjønneng	Jonsokgata 14	3922 Porsgrunn
Jane Andersen	Fjellgata 4B	3264 Larvik
Ruben Jensen	Nybrottveien 4	3967 Stathelle
Stian Kristensen	Valleveien 934	3967 Stathelle
Knut M Hegna Thorbjørnsen	Valleveien 956	3967 Stathelle

6 Innkomne innspill ved varsel om detaljregulering.

6.1 Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 17.02.20, Sigurd Lenes og Carina Merete Iversen-Nordby.

De skriver hva saken gjelder, eksisterende planer og fylkesmannens fagavdelings rolle. De gjør også oppmerksom på at det er Fylkesmannen som behandler evt. klager på kommunens vedtak.

Planhuset as, Strandgata 2, 3750 Drangedal, Tlf: 35 99 54 40 / 917 00 671,
www.planhuset.no

Miljøavdelingens vurderinger:

Alle planer skal ha risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), denne skal inneholde konkrete vurderinger av faremomenter. Dersom det avdekkes fare-, risiko eller sårbarhet skal disse reguleres med hensynssone.

De skriver videre at deler av planområde er registrert med forekomst av tynn hav-/strandavsetning, som kan tyde på at det kan være kvikkleire i område.

Dersom ROS-analysen avdekker behov for klimapåslag for flomvannføring på 20 prosent, bør forutsetninger og avbøtende tiltak innarbeides i bestemmelsene. Det kan også fastsettes bestemmelser om overvannshåndtering.

Natur:

Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i planleggingen.

Det må kartlegges om det finnes eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper.

KOMMENTAR:

Miljøavdelingens vurderinger:

ROS-analyse følger som eget vedlegg til planen. Det er ikke avdekket fare-, risiko eller sårbarhet. Fareområde for høyspenningsanlegg i kommuneplanens arealdel, er videreført i reguleringsplanen.

Området som planlegges til bebyggelse er vist i NVE atlas som «Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke.

Natur:

Det finnes eiketrær på området, men dette er yngre, friske trær.

6.2 Statens vegvesen, datert 03.03.20, Eivind Gurholt og Håkon Nedberg.

De skriver om ansvaret for fylkesvegnettet. Ansvaret er overført til fylkeskommunen, de har ansvar for at rikspolitiske linjer blir fulgt og ansvar for trafikk sikkerheten.

Ellers har de ungen kommentarer.

6.3 Vestfold og Telemark fylkeskommune, 109.03.210, Gerd-Louise Wessel og Hanna Birte Hulløen.

Regionale planer

Planen ligger ikke innenfor bybåndsavgrensningen i ATP-Grenland og vil inngå i maks 30% nye boliger utenfor bybåndet i 4-årsperioden 2014-2025.

De ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Utleiegarasjer kan bidra til at trafikkmengden kan bli utfordrende for forholdene for barn og unge. De viser til at kommuneplanens krav til lekeplasser og ber om at disse legges til grunn for vurdering av arealstørrelse, funksjon og kvalitet. De ber også om at det legges ved sol-/skyggediagram på dagtid i jevndøgn for lekeplassene.

Vannressursforvaltning

Gjeldene regional vannforvaltningsplan skal legges til grunn for regionale organers virksomheter og for kommunal og statlig planlegging.

Det bør vurderes om miljøtilstanden i nærliggende vannforekomster kan bli forringet av tiltaket.

Samferdsel

Frisikt i krysset Nybrottveien og Valleveien må tilfredsstille gjeldene krav.

Kulturarv

De kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner i området, men gjør oppmerksom på meldeplikten etter §8 annet ledd. De ønsker at oppført tekst Innarbeides i fellesbestemmelsene.

Landskap

Landskapet er omfattet av den europeiske landskapskonvensjonen.

De viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel vedr. estetikk, landskap og terrengform.

De ber om at landskapet belyses til planbeskrivelse.

Planfaglig veiledning

Trafikkanalyse må lages og legges til grunn for vurdering av trafikksituasjonen. De anbefaler at planområdet utvides dersom det blir nødvendig med utbedring av krysset Nybrottveien og Valleveien.

KOMMENTAR:Regionale planer

Det er avsatt 150m² til lekeplass innenfor planområde.

Vannressursforvaltning

Det er ikke registrert vannforekomster i nærheten til planområde.

Samferdsel

Plangrensa omfatter ikke krysset mot Vallevegen. Det er lagd en illustrasjon til trafikkanalysen som viser frisktlinjer.

Kulturarv

Tekst vedr. meldeplikten etter §8 annet ledd er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Landskap

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er lagt til grunn for bestemmelsene for bebyggelsesområdene.

Utbyggingens tilpassing til landskapet er belyst i planbeskrivelsen.

Planfaglig veiledning

Trafikkanalyse er utarbeidet av siv. Ing. Lars Houge. Vedlegg til planbeskrivelse.

6.4 Skagerak nett AS, Kjetil Bergerud.

Nettselskapet har elektriske anlegg innenfor området, disse må tas hensyn til.

Kraftledninger skal innarbeides som hensynssone-faresone.

Det må tas hensyn til eksisterende luftnett innenfor/nært planområde.

Dersom elektriske anlegg må omlegges, stiller Skagerak Nett vilkår vedr. erstatning og omlegging av eksisterende anlegg.

Kostnader til flytting, nyanlegg eller forsterkning, dekkes av de som utløser tiltaket.

De ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging.

De vedlegger kart og generell informasjon om krav til avstand mellom bygninger og nettanlegg som linjer, kabler og nettstasjoner.

KOMMENTAR:

Det går lavspent luftstrekk inn til fritidsboligen. Det er ingen konflikt med kraftledninger i byggeområder.

6.5 Reidun-Synnøve Våg v/ Bjørn Henning Våg, datert 09.03.20.

Adkomstveien, Nybrottveien, er svært smal med en uoversiktlig bakketopp. Planlagt utbygging øke trafikkmengden og vil kreve utbedring av veien.

Dersom det i planlegges for næring, flere boliger eller fritidsboliger, må avtale opprettes med grunneier.

KOMMENTAR:

Adkomstvegen er en lite trafikkert veg. Området foreslås ikke som næringsområde med større trafikkbelastning. Veggen inn på området ligger i et småkupert terreng og lagt i terrenget med en mindre bakketopp. Denne oppfattes som oversiktlig i begge kjøreretninger.

Vegrett eller bruksrett til adkomstveg må avklares med vegeier.

6.6 Liv Jensen, 14.02.20

Hun stiller spørsmål om hvorfor hennes hytte ikke er inntegnet på oversiktskartet.

KOMMENTAR:

Hun har fått varselbrev, men kartets utstrekning er ikke stort nok til at hennes hytte er kommet med.

7 Beskrivelse av planforslaget

- Arealet som reguleres er på 7225 m².
- Plannavn: Nybrottveien 8.
- Planforslaget består av:
 - Plankart i format A2, målestokk 1:500, datert 25.03.20.
 - Reguleringsbestemmelser
 - Oversiktskart A4.
- Formålet med reguleringen er å legge til rette for utleiegarasjer, 2 nye boliger og oppgradering/utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Planen utarbeides som en detaljplan.
- Delelementer i planforslaget:
 - Bebyggelse og anlegg
 - 1111 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, (BFS) 1745m².
 - 1119 Garasjeanlegg (BG) 1081m².
 - 1121 Fritidsbebyggelse-frittliggende, (BFF) 700m².
 - 1610 Lekeplass (BLK) 150m².
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 2011 Kjøreveg, (SKV) 2441m².
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - 5130 Friluftsmål (LF) 1108m².
 - Hensynssoner
 - H370 Høyspenningsanlegg

8 Planfaglige vurderinger (Hovedtema 1)

8.1 Overordnet plan

8.1.1 ATP Telemark / ATP Grenland

Overordnet mål: Befolkningsvekst og bærekraft.

Overordnet strategi er bl.a. å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling. Planen tilrettelegger for en eksisterende fritidsbolig og to boligtomter i et allerede etablert areal for boliger nær Valle som senter. I tillegg tilrettelegges for garasjeanlegg til fritidsbåter som er sentralt i dette området.

8.1.2 Kommuneplan

Hele område er i kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 vist som boligbebyggelse.

8.1.3 Energi- og klimaplan for Bamble kommune.

DEL II: Tiltaksplan pkt. 9.1.1 avsnitt 2.

Som arealplanmyndighet kan kommunen blant annet legge til rette for et konsentrert utbyggingsmønster, som fremmer bruk av kollektivtransport og fjernvarme. Gode, varierte tjenestetilbud i nærmiljøene, et trivelig sentrum med sosiale møteplasser og godt utbygd gang- og sykkelveinett er også svært viktige tiltak som kan bidra til at folk reiser mindre ut av kommunen i fritida og reduserer bilbruken for daglige gjøremål.

Det er ikke funnet tiltak som er i konflikt med planen.

8.1.4 Regional plan for folkehelse i Telemark 2018-2030.

Det er ikke funnet tiltak som er i konflikt med planen.

8.2 Konsekvensutredning (KU):

Bamble kommunen har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprogram er vurdert ved forhåndskonferanse med kommunen.

8.3 Folkehelse

Alle fellestiltak skal gis univell utforming.

Felles småbarnslekeplass skal opparbeides innenfor området. Det kan settes opp sandkasse, lekeplassutstyr, bord og benker. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse før ferdigattest gis.

8.4 Kriminalforebygging

Område planlegges for en fritidsbolig og 2 eneboliger til fastboende. Det er naboer og bebyggelse på alle kanter.

Gatelys tillates oppført.

8.5 Landskap/Fjernvirkning

For fritidsbebyggelsen er det stilt krav til maks utvidelse, grunnmur/pilarer, mønehøyde og møneretning i reguleringsbestemmelsene.

For garasje og boligbebyggelse er det stilt krav om maksimal utnyttelsesgrad, samt maksimal møne-/gesimshøyde.

Det er stilt krav om at all bebyggelse, skal ta hensyn til landskap om omkringliggende boliger og fritidsboliger.

Det er satt inn bestemmelser som gjelder sikring av fjellskrenter.

8.6 Planlagt bebyggelse

Det planlegges for to nye eneboliger i tillegg til eksisterende fritidsbolig på området.

Boligtomtene skal være maks 1 daa og fritidsboligen 0,7 daa. I tillegg planlegges det for garasjer til båt og bil. Det skal legges opp for el-bil lading i alle garasjene.

Atkomst til området skjer som en forlengelse av dagens avkjørsel, videre innover området.

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene som gjelder størrelse på fritidsbolig, den kan utvides til maks 100 m². Utnyttelsesgrad på boligbebyggelse og garasjeanlegg er 35%.

Byggegrense er satt til 4 meter fra eiendomsgrense/formålsgrænse.

8.7 Estetikk

Bestemmelsene har krav til estetikk når det gjelder utnyttelsesgrad, utforming og byggehøyder. Det skal legges vekt på en god utforming av bebyggelsen, både med hensyn til volum, materialer og fargesetting. I tillegg er det fellesbestemmelser for område som også inneholder krav til estetikk. Kravene er overordnet og ikke konkrete for utforming. Det arkitektoniske uttrykket må komme frem ved byggesøknad og skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandling.

8.8 Landskapskvaliteter

Område som planlegges til boliger ligger på en sør/sørøstvendt åsrygg. Området ellers ligger i et kupert terreng med lite produktiv lauvskog.



8.9 Lokaliseringsfaktorer

Området ligger på Våg i Bamble kommune. Til Stathelle er det ca 20 km – 20 -25 minutter med bil. Avstanden til nærbutikken på Valle er under en km. Avstand til Rønholt 10-årige skole og Snekkerbua barnehage er det 9,2 km.

8.10 Fortetting med kvalitet

Området ligger sentralt til med gang- og sykkelveg til Valle sentrum. Området består av boliger og fritidsboliger i noe spredt utbygging. Nye boliger tilfører området kvaliteter i allerede etablert lokalitet.

Arealet til garasjer er nokså skjermet i en mindre dalrenne med lite innsyn fra eksisterende boliger og fritidsboliger.

Parkering og garasjeplass er viktige behov i dette området. Planen bidrar til kontrollert og sikker plassering av småbåter og biler.

8.11 Utbyggingsrekkefølge

Bestemmelsene stiller krav om godkjent VA-plan før igangsetting av bygging. Dette følger naturlig av at infrastruktur med vann, avløp og strøm skal være klart ved byggestart.

Felles lekeplass på 150 m² skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

9 Miljøfaglige vurderinger (Hovedtema 3)

9.1 Naturmangfoldsloven

Kunnskapsgrunnlaget i henhold til §8 sier:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er tatt utgangspunkt i naturbasen og skog og landskap sine kart. Det fremkommer ingen informasjon i basen om særlige forhold.

9.2 Naturverdier

Ingen MiS figur er vist på kartsiden til Skog og landskap.

På Miljødirektoratet sin nettside, Naturbase, viser planområdet ingen viktige naturtyper.

9.3 Naturgrunnlag

På Miljødirektoratet sin nettside, Naturbase, vises hele planområdet som skog med middels bonitet.

Terrenget er nylig blitt ryddet for trær og vegetasjon.

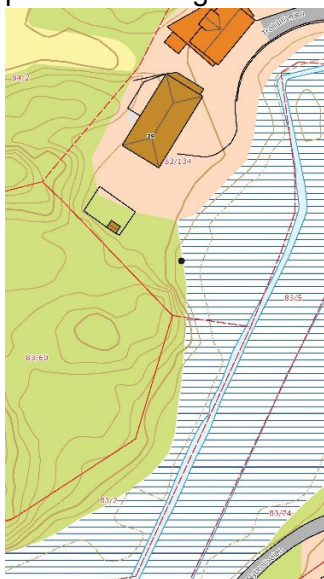


9.4 Friluftsinnteresser

Planforslaget berøre ikke områder for friluftsinnteresser eller som har verdi for friluftslivet.

9.5 Fiskeinteresser

Øst for området ligger en liten bekk som renner ut i sjøen. Bekken ligger utenfor planområdet og blir ikke direkte berørt.



9.6 Enøk

Det synes ikke foreløpig ut til å være mulighet for fjernvarme eller varmeveksling fra sjøledning. Varmesystem må løses innenfor arealet i henhold til gjeldende lovverk.

9.7 Vann, avløp og renovasjon

All ny bolig- og fritidsbebyggelse skal koble seg til offentlig vann og avløpsnett.

Boliger (BFS) og garasjeanlegg (BG) håndterer avfallet på eget område. Fritidsbolig skal benytte egne containere for hytter renovasjon, den nærmeste containeren Valle Marina.

10 Kulturlandskap og kulturminner (Hovedtema 4)

10.1 Kulturminner

Telemark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området. Meldeplikten vedr. funn av automatisk fredede kulturminner, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

10.2 Kulturlandskap

Byggegrensa langs landbruksområder: Det skal etableres byggegrense på 30 meter mot dyrket mark. Arealet mot syd er klassifisert som dyrkbart areal. Det er svært små teiger med lite sannsynlig konflikt mot landbruksdrift.

11 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (Hovedtema 5)

11.1 Naturbasert sårbarhet

På kartsiden til NVE atlas vises ingen skredhendelse, skredfare eller flomfare innenfor planområdet.

Området er generelt småkupert med noen bratte fjellskrenter. Mot syd er det noen fjellskrenter som må vurderes ved byggesak på den enkelte tomt i henhold til pbl.



11.2 Naturfare overvann

Overvann håndteres skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom fordrøyning i grunnen.

11.3 Naturfare radon

Det er ikke foretatt måling av radon i området. På nye bygningsmessige tiltak må radonsperre eller andre tiltak i henhold til Byggforsk sine detaljer (NBI 520.706) gjennomføres. I NGU sin kartbase klassifiseres område som moderat til lav radonstråling.

Krav om radontiltak er hjemlet i gjeldene teknisk forskrift og er derfor ikke tatt med i bestemmelsene.

11.4 Menneske- og virksomhetsbasert fare

Skagerak Nett har kraftledning som passerer nord for området. Kommuneplanen har innlagt hensynsone for stråling som er tatt inn i planen. Kraftledninger ligger langt utenfor sikkerhetssonen i henhold til avstandskrav. Garasje har ikke rom for varig opphold og kan passeres innenfor hensynssonen.

12 Barn/unge-, funksjonshemmedes- og eldres interesser. (Hovedtema 6)

12.1 Universell tilgjengelighet

Atkomst til boligene, veier og lekeplassen vil tilfredsstille kravet om tilgjengelighet i planen.

12.2 Leke- og oppholdsareal

Det etableres sandlekeplass på 150m² på innenfor området. Det kan settes opp sandkasse og husker. Lekeplassen skal være felles for beboere innenfor området. Lekeplassen skal være universelt utformet.

13 Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet (Hovedtema 7)

13.1 Trafikkforhold

Atkomst fra Valleveien, FV3360, inn på Nybrottveien. Ved avkjørselen til Nybrottveien, er fartsgrensen på Valleveien 50 km/t, med ÅDT på 800. Gang-/sykkelvei følger Valleveien. Man kan benytte gang-/sykkelveien langs Valleveien til båthavna, lokalbutikk og restaurant.

Nybrottveien forgreiner seg med avstikkere til eneboliger og fritidsboliger. Avstikkeren som skal benyttes av nye boliger, garasjer og eksisterende fritidsbolig er også atkomstvei for to eneboliger og en enebolig. Fra Valleveien til planområde er det ca 200 meter.

For bolig skal det avsettes 2 parkeringsplasser for bil og 4 plasser for sykkel, på egen tomt. For fritidsboligen skal det avsettes 1,5 parkeringsplass for bil.

Nye boliger og garasjebygg vil gi noe økt trafikkmengde på atkomstveien til området.

13.2 Trafikkplan/vegutforming

Det opparbeides ny avkjørsel fra Nybrottveien inn til området. Ny avkjørsel vil ligge parallelt med eksisterende avkjørsel til naboeiendom, gnr83/bnr89.



For Nybrottveien er veibredder regulert som i digitalt kartgrunnlag. Byggegrense til senterlinjen, Nybrottveien, er 8,0 meter. Det skal anlegges lademulighet for EL-bil innenfor området for garasjeanlegg.

13.3 Kollektivtrafikk

Det er kollektivtilbud langs Valleveien.

Det er bussholdeplass langs Valleveien, ca. 300 meter sørover, fra avkjørselen til området. Man kan følge gang-/sykkelveg langs Valleveien helt fram til krysset til Nybrottveien.

14 Planfaglig utdyping av løsningene i planforslaget.

Kommuneplanens arealdel viser at området er berørt av sikkerhetssonen for høyspentlinjen som ligger nordvest for området. Vi har vært i kontakt med Skagerak energi, og ut ifra informasjonen fra dem, vil ikke faresonen for denne type linje berøre planområdet. Arealet som er regulert som faresone i kommunedelplanen er allikevel lagt inn i planen som fareområde.

Boligtomter får en plassering som er nokså gjennomgående i dette området. Bra solforhold i alle retninger. Stille område uten stor trafikkbelastning. Nærhet til forretning ved Valle med sikker gangveg. Infrastruktur ligger til rette for utnyttelse med boliger. Øvrig del av tomten er tilrettelagt for parkering som bør være kjærkomment i dette området.

Det er lite konflikt med tema overordnede planer og området bør være godt tilrettelagt for den foreslåtte utnyttelsen.

15 Vedlegg

1. Reguleringsbestemmelser Nybrottveien 8
2. Plankart Nybrottveien 8, 25.03.20
3. Arealtabell Nybrottveien 8.
4. ROS analyse Nybrottveien.
5. Oversiktskart Nybrottveien.
6. Varslingsbrev.
7. Referat fra forhåndskonferanse.
8. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 17.02.20
9. Statens vegvesen, 03.03.20
10. Vestfold og Telemark fylkeskommune, 09.03.20
11. Skagerak nett AS
12. Reidun Synnøve Våg v/ Bjørn Henning Våg, 09.03.20
13. Liv Jensen, 14.02.20
14. Trafikkanalyse, Siv.ing. Lars Houge.
15. Sol- og skyggediagram.
16. Sjekkliste.
17. Sosi m/kontroll