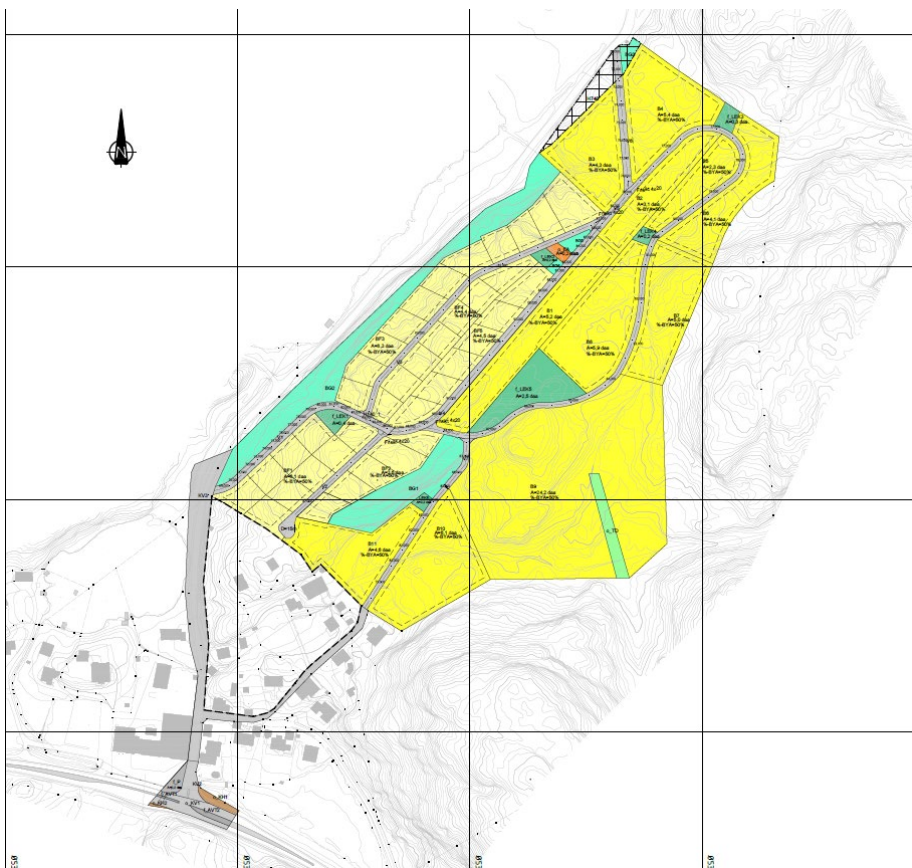


Arkivsak: 23/7898
Plan-ID: 428
Dato: 07.11.2023, revidert 30.04.2024

Detaljreguleringsplan boligformål - Rosland

PLANBESKRIVELSE



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Jan Olav Rosland
Prosjektnr: 0157

Utgave / dato: 01 / 27.08.2024
Utarbeidet av: Simen Ervik
Medvirket: Nina Nguyen

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 BAKGRUNN	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	3
1.3 Tidligere som er av betydning for planarbeidet.....	3
1.4 Utbyggingsavtaler.....	4
1.5 Krav om konsekvensutredning	4
2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1 Overordnede planer og formål	5
2.2 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
2.4 Tilgrensende planer	7
2.5 Eiendomsforhold.....	8
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	9
3.1 Beliggenhet og avgrensning og størrelse på området	9
3.2 Historikk og tidligere bruk av området.....	9
3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.4 Stedets karakter.....	10
3.5 Landskap.....	10
3.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	11
3.7 Naturverdier.....	12
3.8 Fremmede arter.....	12
3.9 Viltområde/vilttrekk	12
3.10 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
3.11 Landbruk.....	13
3.12 Trafikkforhold.....	13
3.13 Barns interesser.....	18
3.14 Sosial infrastruktur.....	19
3.15 Universell tilgjengelighet.....	20
3.16 Teknisk infrastruktur	20
3.17 Grunnforhold	20
3.18 Støyforhold	24
3.19 Forurensning	24

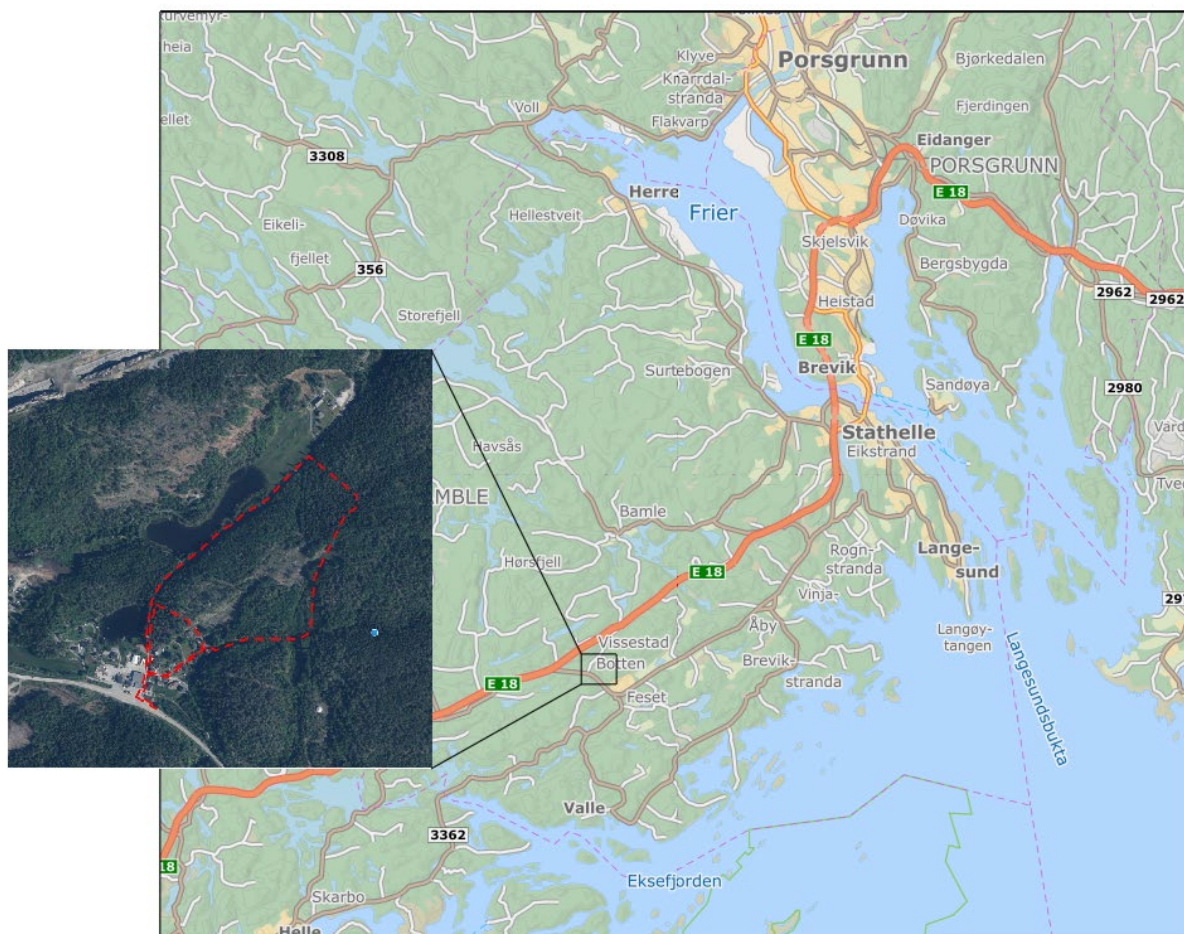
3.20	Skogbrann.....	25
3.21	Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)	26
3.22	Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen	26
3.23	Næring	26
3.24	Analysar/utredninger	26
4	PLANPROSESSEN.....	28
4.1	Oppstartsmøte og eventuelle andre møter.....	28
4.2	Endringer av saksbehandler	28
4.3	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	28
4.4	Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	29
4.5	Innkomne merknader	29
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	31
5.1	Planlagt arealbruk	31
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	31
5.3	Bomiljø/bokvalitet	32
5.4	Parkering.....	32
5.5	Tilknytting til infrastruktur	32
5.6	Trafikkløsning.....	32
5.7	Planlagte offentlige anlegg	33
5.8	Miljøoppfølging.....	33
5.9	Universell utforming.....	34
5.10	Uteoppholdsareal	34
5.11	Kollektivtilbud.....	35
5.12	Kulturminner	35
5.13	Sosial infrastruktur.....	35
5.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	36
5.15	Plan for avfallshenting	36
5.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	36
5.17	Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr.4)	37
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
7	VEDLEGG.....	39

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av nye boliger på deler av eiendommen på gnr/bnr. 70/2 på Nylende i Bamble. Planområdet inkluderer Skogstadveien fra kryss med europaveien fv. 363. Området består i dag av skog og fjell, og er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Boligformål som reguleres er ca. 122,9 daa av det totale planområdet, det tilrettelegges for variert boligbebyggelse.



Figur 1: Planområdets (stiplet rød linje) lokasjon i Bamble kommune. Kilde: FINN Kart.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller: Jan Olav Rosland
Plankonsulent: Prosjektil Sør AS
Eierforhold: Jan Olav Rosland

1.3 Tidligere som er av betydning for planarbeidet

Ingen relevante.

1.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er foreløpig ikke avklart.

1.5 Krav om konsekvensutredning

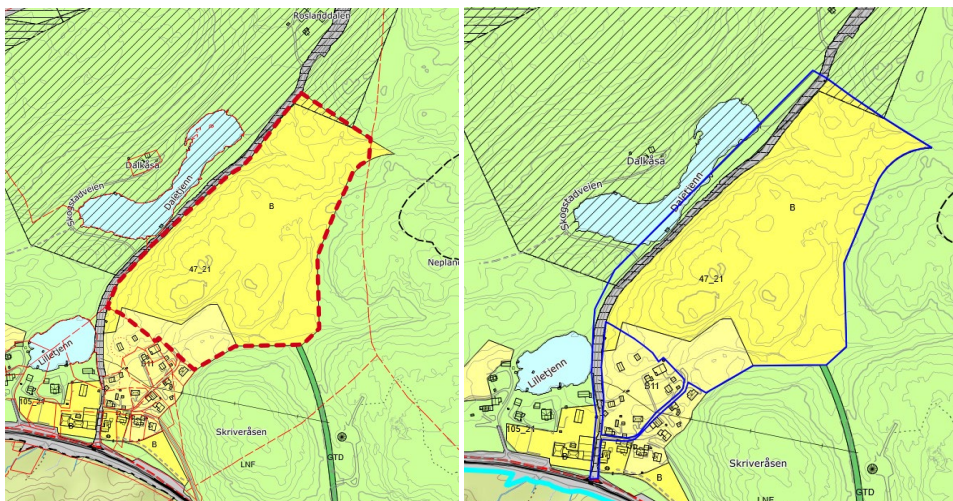
I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven §4.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet plan.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer og formål

Planområdet er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Bamble kommune, vedtatt i kommunestyre 15.12.2022. Rød stiplet linje på illustrasjonen under viser området på Nylende avsatt til bolig i kommuneplanen. Blå stiplet linje viser plangrensen for planforslaget som er varslet.



Figur 1 Bolig og varslingsgrense. Kilde: Grenlandskart

Utnyttelse og utforming:

I kommuneplanens arealdel fastsettes det tetthetskrav pr daa. Innenfor byområdet er det minimumskrav på 2 boenheter pr daa. Utenfor byområdet stilles det krav til minimum 1 bolig pr daa.

Se tabell:

Type formål/bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet
Innenfor bybåndet	2 boenheter pr daa
Utenfor bybåndet	1 bolig pr daa

Figur 2: Tetthetskrav i kommuneplanen for Bamble 2020 – 2025

Parkering:

Parkeringsbestemmelser for bil og sykkel for boligbebyggelse sees i figur 3.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykkel
Bolig, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0*
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0
Parkeringsarealer på mer enn 20 parkeringsplasser bør deles opp med vegetasjonsfelt. På fellesparkering skal minst 5% være HC plasser og 10% være tilrettelagt for lading av el-bil.				

Figur 3: Parkeringsbestemmelser for bil og sykkel i kommuneplanen for Bamble 2020 – 2025

Krav for sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger.

Uteareal og lekeplasser:

Det er ikke krav om felles uteareal for utbygging under 300 m² eller inntil 2 boenheter. Terreng som er brattere enn 1:3, med unntak av områder som brukes som akebakke, typiske kant- og restarealer samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m ansees ikke som uteareal. Se figur 4.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Kommunesenter/ lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammen-hengende areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammen-hengende areal: 7x9 m	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

Figur 4: Uteareal for utbygging under 300 m² i kommuneplanen for Bamble 2020 - 2025

Det skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig lekeplasser og utearealer med solforhold. Det skal i tillegg rettes mot bevaring av terreng og vegetasjon som bidrar til å skape identitet og/eller tilfører kvalitet og variasjon. Se figur 5.

Type anlegg	Antall boliger	Krav til areal	Anbefalt avstand fra bolig i m
Småbarnslekeplass*	Inntil 25	50-150 m ²	100 m
Nærlekeplass Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form, og være tilrettelagt til lek for større barn. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.	50	1200 m ²	200 m
Aktivitetslekeplass Aktivitetslekeplassen skal inngå i den sammenhengende grønnstrukturen og inneholde funksjoner som stimulerer til aktivitet, for eksempel ballbane (min 22 x 42 m), himalayapark, friplass m.m.	250	2500 m ²	500 m

Figur 5: Krav til lekeplasser i kommuneplanen for Bamble 2020 – 2025

Ved utbygging som overstiger 300 m² bruksareal (BRA) eller omfatter mer enn 2 boenheter, pålegges det krav om anlegg av småbarnslekeplass. Størrelsen på lekeplassen skal være minimum 50 m² ved 3 – 5 boenheter, og for hver boenhet utover 5 skal det tildeles ytterligere 5 m². Dersom utbyggingen omfatter 25 boliger, må det etableres en større småbarnslekeplass eller en ekstra lekeplass med minimum 50 m² for de påfølgende 1 – 5 boenhetene etter 25, og deretter 5 m² ekstra per enhet.

Brann og eksplosjonsfare:

Kommuneplanens arealdel rullering 2020 – 2025 – Bestemmelser og retningslinjer

«Den til enhver til gjeldene kommunale risiko- og sårbarhetsanalyse skal være retningsgivende for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven).»

Universell utforming:

Kommuneplanens arealdel rullering 2020 – 2025 – Bestemmelser og retningslinjer

«Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsninger i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Jf. Tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming og håndbok V129 Universell utforming av veier og gater.»

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

Energi- og klimaplan for Bamble kommune:

Hensikten med planen er å bidra til et mer og klima- og energivennlig samfunn i Bamble kommune for å redusere klimautslipp i tråd med nasjonalt mål: Klimautslippene i forpliktelsesperioden 2008-2012 skal ikke være mer enn 1% høyere enn i 1990. Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder.

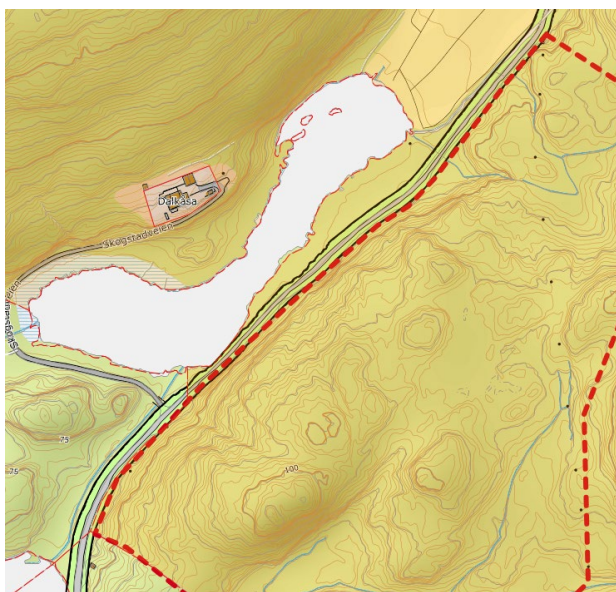
Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland Strategien er et samarbeid mellom kommunene i Grenland for å øke prioriteringen av gående og syklende, og for å skape et mer attraktivt og universelt utformet transportsystem. Planen vektlegger på retningslinjene som fremmer miljøvennlig transport. Målet er å motivere til økt gang-, og sykkel- og oppholdsaktivitet, med tanke på den nåværende høye andelen bilbruk i regionen. Planen tar sikte på å redusere denne bilandelen i fremtiden.

2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

2.4 Tilgrensende planer

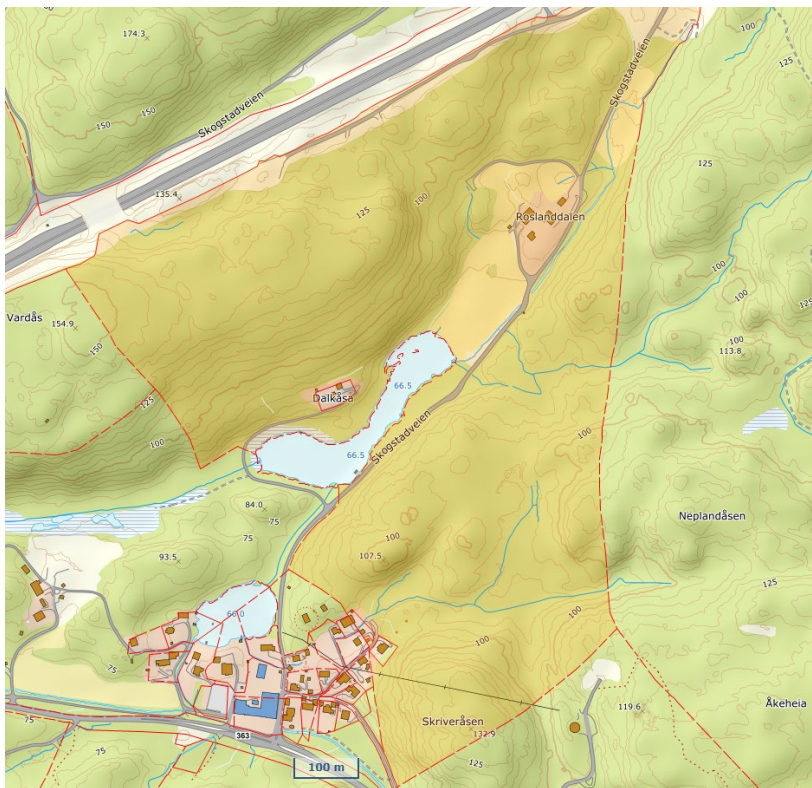
Planen grenser til «Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R07 Rønholdt» - PlanID 316. Delen av planen det gjelder er Skogstadveien som ble brukt som anleggsvei under byggingen av nye E18.



Figur 6 Tilgrensende veg/reg.plan. vises mot stiplet figur i Figur 2. Kilde: Grenlandskart

2.5 Eiendomsforhold

Grunneier for planområdet med gnr./bnr. 70/2 er Jan Olav Rosland.



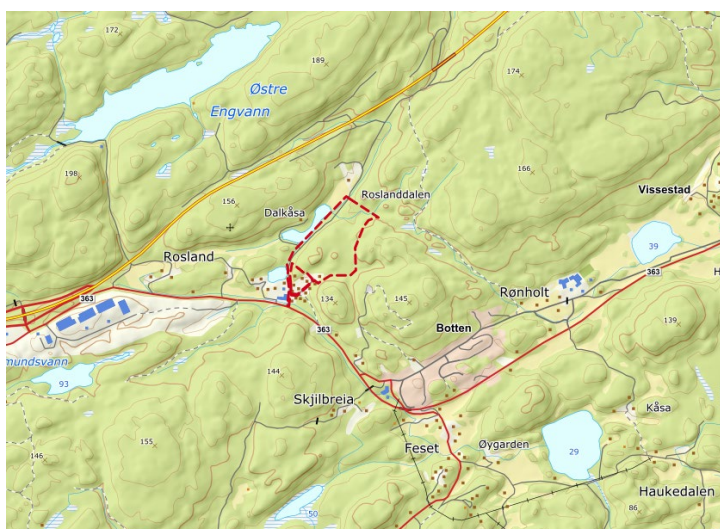
Figur 7: Eiendomsforhold. Kilde: Grenlandskart

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet og avgrensning og størrelse på området

Planområdet ligger i Bamble kommune, ca. 1.5 km øst fra handelsområdet, Langrønningen. Varslet planområde er ca. 122,9 daa. Se figur 8 for lokasjon.

Område ligger på lokalområdet som heter Nylende, og ligger i lokalsenteret som heter Nylende-Feset-Rønholt i kommuneplanen.



Figur 8: Planområdets beliggenhet. Kilde: Grenlandskart

3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet består for det meste av skog og fjell og er ubebygget. Figuren nedenfor er et utklipp fra Norgebilder av området i 2015.



Figur 9: Flyfoto av området i 2015. Kilde: Norgebilder

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Deler av området har blitt hogget tidligere, og det er litt mer åpent i dag. Planområdet er relativt kupert med noen bratte skråninger og mindre topper.

Området grenser mot nye E18 i nord, gamle E18 i sør, Langrønningen næringsområde i vest og Fesetområdet i øst.

Innkjøringen til planområdet er forbi den gamle Statoil/Circle K stasjonen på Nylende, som var et stoppested langs gamle E18.

Figuren under viser utbyggingsområdet markert i oransje. Den røde streken representerer gamle E18, den gule streken i nord viser nye E18, lilla prikk er gamle Statoil bensinstasjon, rød prikk er Rønholt skole og de blå bygningene i vest er Langrønningen næringsområde.



Figur 10: Kartlegging av Nye og Gamle E18. Kilde: Grenlandskart

3.4 Stedets karakter

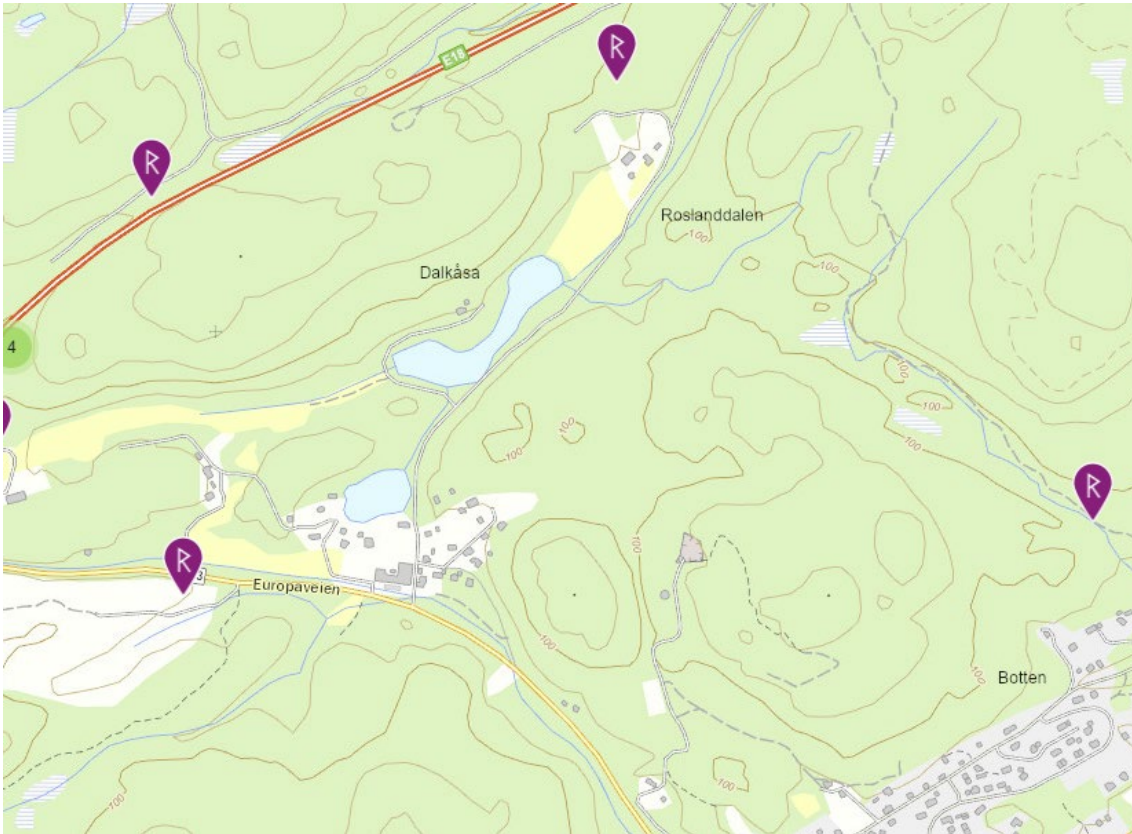
Området preges av aktivitet tilknyttet skolene, barnehagen og næring i østlig del, samt skogsterreng og tett vegetasjon mot vestsiden av planområdet. Det er en del parkeringsareal i området knyttet til eksisterende virksomheter. Det er en grusvei vest for planområdet som strekker seg langs hele området som skaper en tilgjengelighet og tilgangsvei til ulike områder innenfor planområdet. I den søndre delen av planområdet finnes det allerede en etablert boligbebyggelse, mens i den vestlige delen av området ligger det to innsjøer Daletjenn og Lilletjenn.

3.5 Landskap

Planområdet ligger i et område som i dag er ubebygget, og består av fjell og skog. Terrenget er kupert med høydeforskjeller som varierer fra ca kote +70 til ca kote +107. Planområdet strekker seg til sør-vest vendt og ligger på en høyde. Dette gir mulighet for sollys gjennom hele dagen, med både morgensol og kveldssol.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

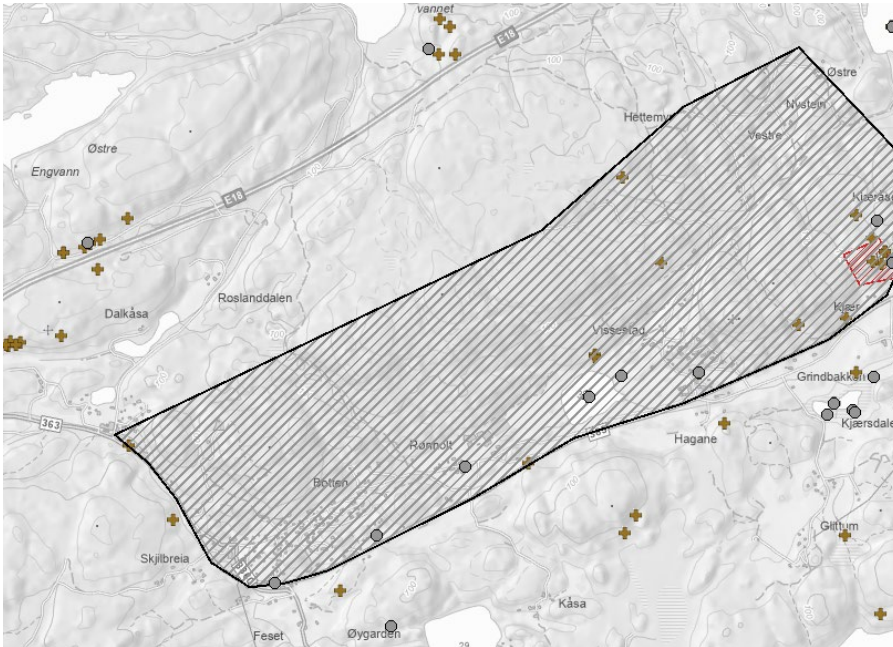
Det er ikke registret kulturminner på området (iht. kulturminnesøk.no), og planforslaget påvirker heller ikke andre kulturminner i nærliggende omkrets. Det gjennomføres en kartlegging fra Telemark fylkeskommune i april/mai.



Figur 11: Oversikt over fredete kulturminner i planområdet. Kilde: Kulturminnesøk.no

3.7 Naturverdier

I utkanten av planområdet er det kun en registrert art som er av forvaltningsinteresse. Her er det gjort en observasjon av Musvåk, en fugleart som er klassifisert som livskraftig (LC).



Figur 12: Arter av forvaltningsinteresse. Kilde: Miljødirektoratets Naturbase kart

3.8 Fremmede arter

Ifølge naturbasekart er det ikke registrert fremmede arter i planområdet.

3.9 Viltområde/vilttrekk

I planområdet er det ingen registrerte viltdyr som kan ha innvirkning på planforslaget.

Det er imidlertid registrert sopper, spesifikt traktkantarell (*Craterellus tubaeformis* (Fr.) Quél), som er klassifisert som livskraftig (LC).



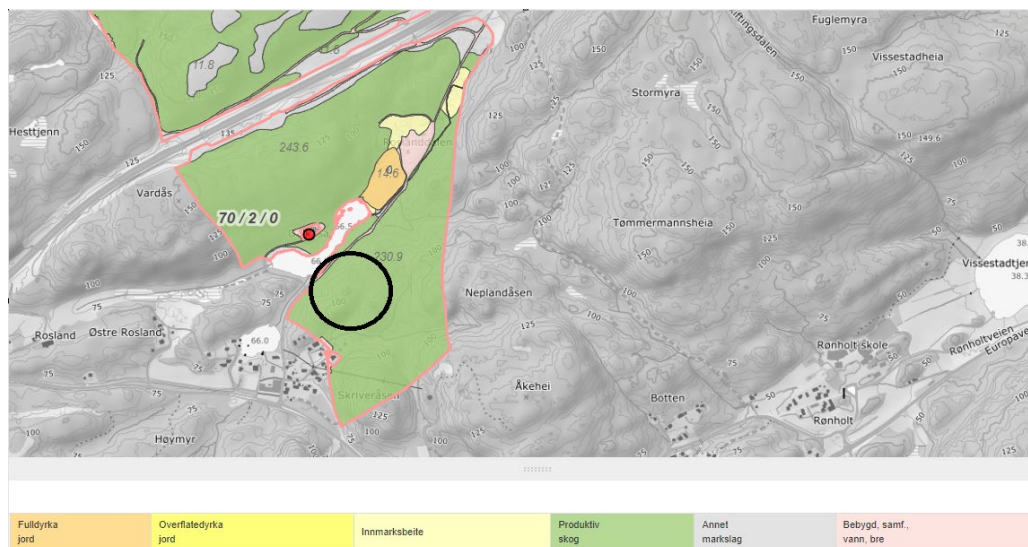
Figur 13: Artskart. Kilde: Artsdatabanken

3.10 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det eksisterende planområdet er helt ubebygd og inneholder dermed ingen rekreasjonsfasiliteter. Det er heller ingen turstier, eller uteområder i eller på planområdet som benyttes til rekreasjon

3.11 Landbruk

Det drives ingen landbruk på planområdet i dag, da området består av skog og fjell. Deler av et landbruksområde er innenfor varslet plangrense, sør-vest for Roslanddalen gård. Dette landbruket er vernet og plangrensen justeres slik at dette ikke tas med i planen.



Figur 14: Landbrukskart. Kilde: Nibio

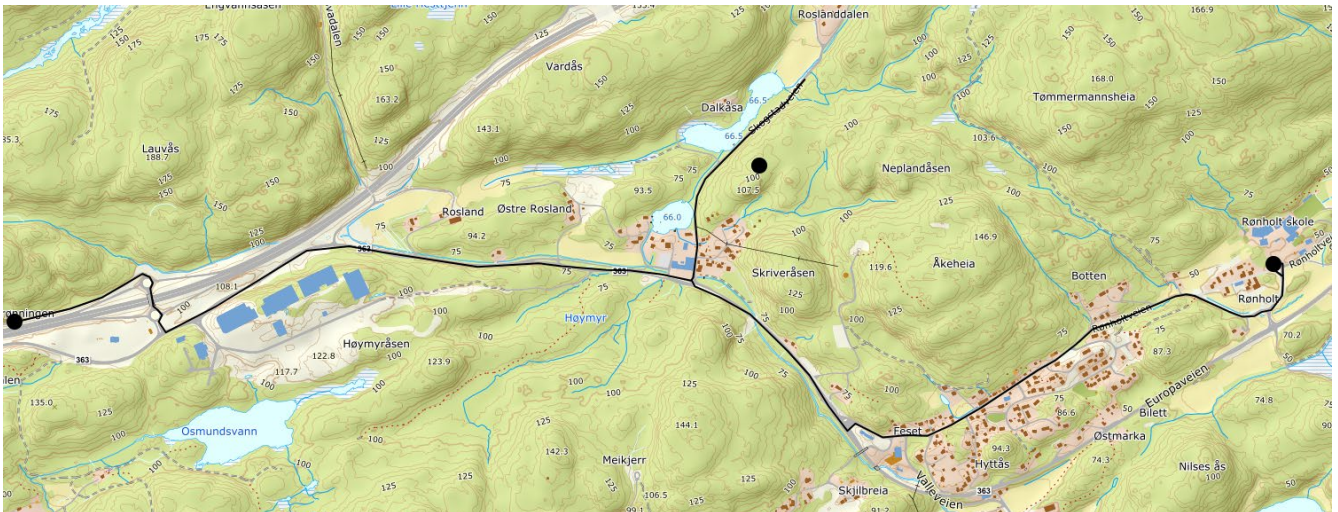
Som illustrert på figur 13 er det markert med rød sirkel hvor nærmeste landbruk befinner seg. I nærheten av planområdet er det landbruksområder som fulldyrka jord, bebygd samfunn, vann og bre. I planområdet er det av produktiv skog på fjell.

3.12 Trafikkforhold

3.12.1 Kjøreveg/trafikk

For å nå planområdet må man kjøre på europaveien FV 363, og deretter ta av ved Skogstadveien og fortsette nordover langs veien. Skogstadveien fungerer i dag som en adkomstvei for eksisterende boligområde. Veien er asfaltert frem til enden av nåværende boligfelt, og deretter fortsetter veien som en grusvei.

Figur 15 illustrerer gjøremål som skole, barnehage og næringsområde fra planområdet. Avstanden fra planområdet til nærmeste skole og barnehage er omtrent 3 km, mens det er rundt 2,3 km til næringsområdet Langrønningen.



Figur 15: Avstander til gjøremål. Langrønningen og Rønholt skole. Kilde: Grenlandskart

3.12.2 Gang- og sykkelforbindelser

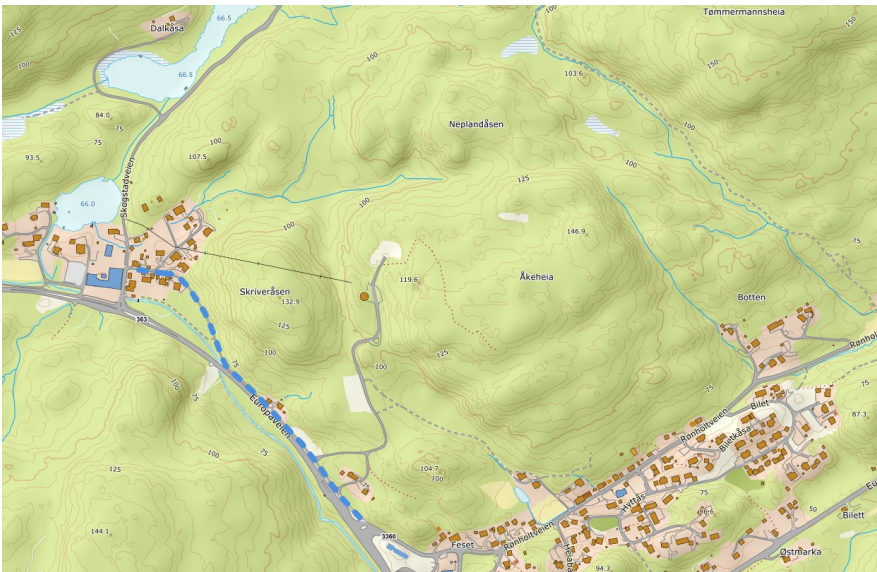
Det er en grusvei som går inn mot planområdet som kan benyttes til kjøreveg, gang- og sykkelveg.

Det er en gang- og sykkelveg tilknyttet Skogstadveien som fører videre mot planområdet gjennom boligfeltet i sør. Veien starter i nærheten av boligområdet og fortsetter gjennom noen boliger og danner en trase for fotgjengere og syklister. Etter passering av boligområdet fortsetter veien gjennom et vegetasjonsområde og knytter seg til europavei 363.



Figur 16: Gang- og sykkelforbindelse fra Skogstadveien.

Europavei 363 er en viktig forbindelse som leder til et boligområde langs Rønholtveien. Denne veien fungerer som en hovedadkomst til dette området og er en integrert del av infrastrukturen som forbinder det aktuelle planområdet med andre beboede områder. Denne tilkoblingen øker sikkerheten for mange trafikanter.



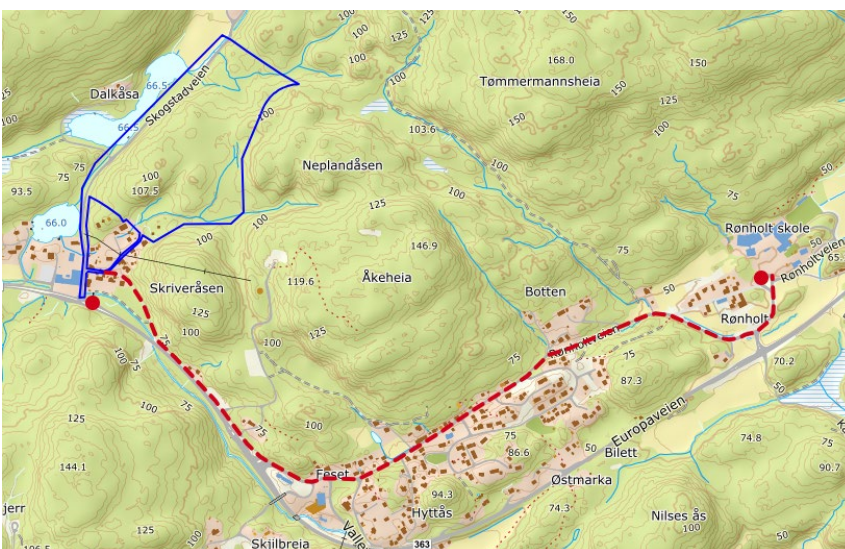
Figur 17: Gang- og sykkelvei. Kilde: Grenlandskart

Skolevei:

Gang- og sykkelvegen er koblet til Skogstadveien som strekker seg mot planområdet og har en forbindelse for fotgjengere og syklistene rettet mot Rønholt skole. Veien er et alternativ for elever og foreldre som foretrekker å bruke miljøvennlige transportmidler, og den legger til rette for tilknytning mellom boligområdet og skolen.

Ved avkjørselen til Skogstadveien og i umiddelbar nærhet av Rønholt skole er det allerede etablerte bussholdeplasser. Det tilrettelegger for offentlig transport og gir en alternativ løsning for de av ulike grunner som ikke har anledning til å benytte gang- og sykkelveien eller andre fremkomstmidler som kjøretøy.

I figur 18 illustreres gang- og sykkelveien som fører til Rønholt skole og barnehage. Området markert i blått representerer planområdet, mens de rød stiplete linjene viser gang- og sykkelveien til skolen. De røde prikkene på kartet viser plassering av bussholdeplassene.



Figur 18: Skolevei fra Planområde. Kilde: Grenlandskart

3.12.1 Kollektivtrafikk

Ved avkjørselen inn Skogstadveien er det en bussholdeplass. Det er ca. 700 fra det øverst i byggefeltet. Fra bussholdeplassen går det buss til både Kragerø, Porsgrunn og Grasmyr skolen. Bussholdeplassen er et viktig knutepunkt for transport i området som gir en nødvendig transportforbindelse for de som bor og arbeider i området.

Bamble kommune har inngått et samarbeid med Trygg Trafikk om å bli godkjent som en trafikksikker kommune. Elever fra Rønholt skole som har rett på offentlig transport mottar et elektronisk busskort for transport til og fra skolen.

Det er ikke registrert trafikkmengde på vegen inn til planområdet, men hovedveg FV363 har en ÅDT på 2300, opplysninger hentet fra Statens vegvesens vegkart.

Det er ikke registrert noen trafikkuulykker på planområdet, men det er registrert noen ulykker ved avkjøringen til FV363 de siste 20 årene, som framstilt i tabell nedenfor.

ULYKKES ID	ULYKKESDATO	STEDSFORHOLD	HENDELSE
UID1000201698	30.01.2004	Annet (P-plass, torv, o. l.)	Venstresving foran kjørende i motsatt retning
UID1000201806	14.03.2003	Annet (P-plass, torv, o. l.)	Avsvinging til venstre foran kjørende i motsatt retning
UID1000227770	10.04.2008	Vegstrekning utenfor kryss/avkjørsel	Enslig kjøretøy kjørte utfor på venstre side i venstrekurve

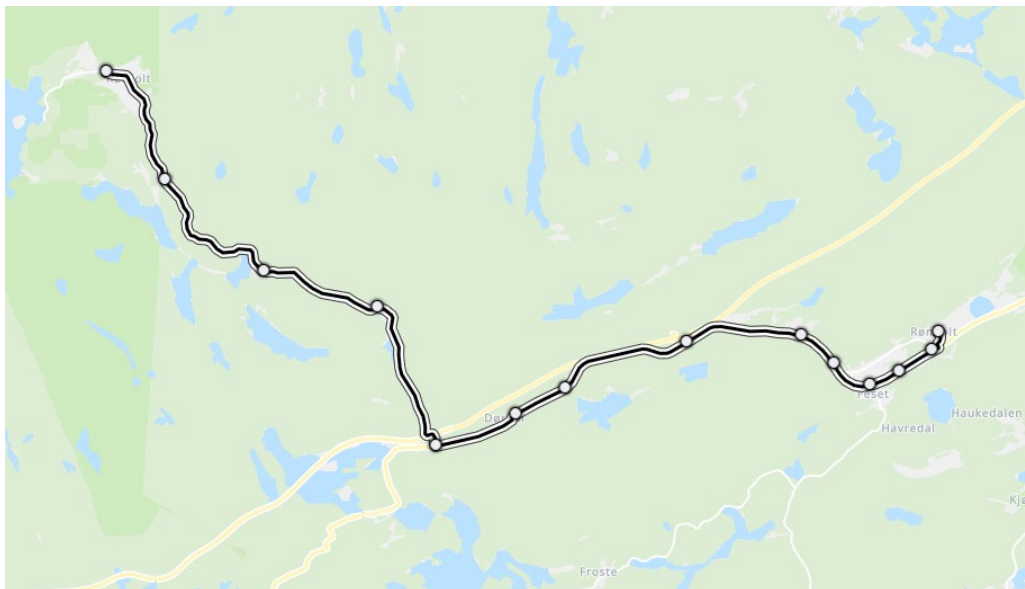
Figur 19: Registererte trafikkuulykker. Kilde: Statens vegvesen

Buss 461 går fra Rønholt via Valle til Grasmyr, videre på strekningen mellom Grasmyr og Rønholt skole, og til destinasjon Valle. Denne bussen gjør et stopp ved en bussholdeplass som ligger i nærheten av det aktuelle planområdet. Fra planområdet er det omtrent 1 kilometer til bussholdeplassen, og det er tilrettelagt med en gang- og sykkelvei som strekker seg hele veien til denne holdeplassen. Denne praktiske forbindelsen gir beboere og besøkende en enkel og tilgjengelig transportløsning for å reise mellom de nevnte stedene.



Figur 20: 461 Rønholt - Valle - Grasmyr bussrute. Kilde: Moovit

Rute 462 fra Rørholt til Rønholt går gjennom Rørholtområdet til Rønholt skole. Denne bussen gjør et stopp ved avkjørselen til Skogstadveien, omtrent 500 meter fra planområdet. Med et stoppested på Langrønningen gir bussruten tilgang til å reise til næringsområdet på Langrønningen med offentlig transport.



Figur 21: 462 Rørholt – Rønholt bussrute. Kilde: Moovit

Buss 501 som går fra Kragerø til Fossing, Rønholt og Åby tilbyr kollektivtransportalternativer til Kragerø. Den nærmeste bussholdeplassen fra planområdet er omtrent 8,4 kilometer unna. Bussruten har også et stopp ved Helle Skole, som befinner seg i Kragerø.

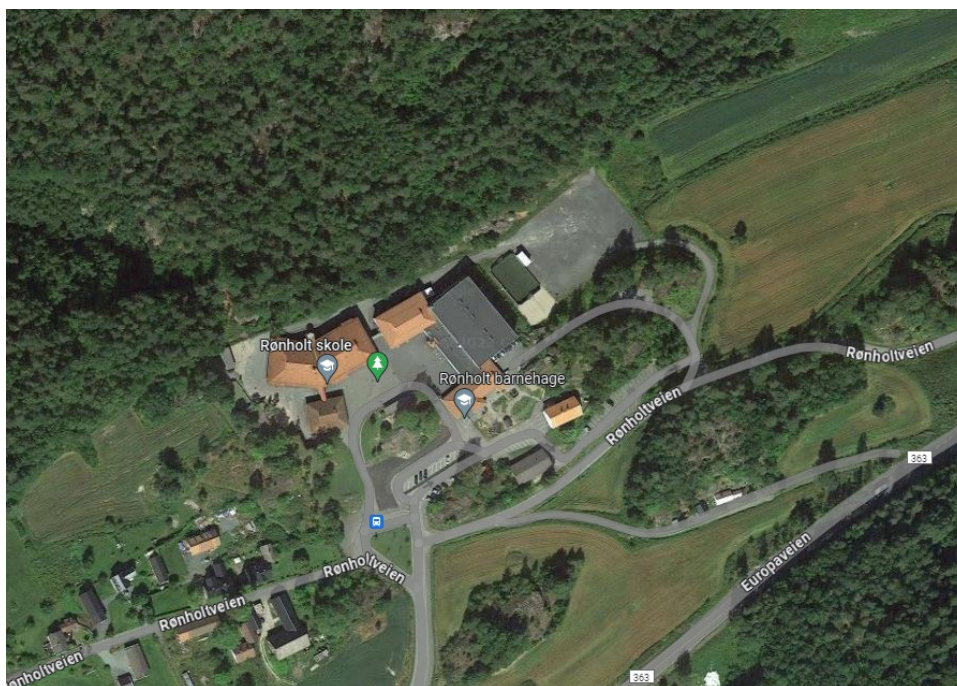


Figur 22: 501 Kragerø – Fossing – Rønholt – Åby bussrute. Kilde: Moovit

3.13 Barns interesser

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens mulighet til å fremme innsigelser.

I den østlige delen av området ligger en barnehage og en barneskole med en idrettshall som befinner seg 2,6 km fra planområdet. Skoleområdet har gjennomgått oppgraderinger med jorder og skog rundt, og lekeplassen er delvis naturtomt. Det kombinerte leke- og naturområdet danner en lekeplass og næringspark for barn og unge i lokalsamfunnet.



Figur 23: Oversiktsbilde Rønholt skole

Bamble kommune har utarbeidet en skoleutviklingsplan som legger betydelig vekt på Rønholt barneskole og skolefritidsordninger. Deres overordne visjon er å fremme læring og livsglede, samt styrke verdier som samarbeid, engasjement, raushet og mot.

A vise samarbeid på Rønholt barneskole betyr:	A vise engasjement på Rønholt barneskole betyr:	A vise raushet på Rønholt barneskole betyr:	A vise mot på Rønholt barneskole betyr:
At vi klarer å jobbe sammen med andre for å få til noe.	At vi er interessert i, og bryr oss om en oppgave eller aktivitet her og nå.	At vi tenker på og bryr oss om både oss selv og hverandre, tolererer forskjeller og gir av oss selv uten å forvente å få noe tilbake.	At vi tør å gjøre noe som er bra for oss, enda vi synes det er litt skummelt.

Figur 24: Skolens visjon. Kilde: Skoleutviklingsplan Rønholt

Dette området er viktig for barns interesser da det tilbyr et bredt spekter av lekemuligheter, og områder med natur. I området har idrettshall og ballbinger, i tillegg til Bamble håndballklubb, Bamble Ifs turngruppe, idrettskolen og forskjellige bedriftsidrettslag. Området med jorder, skog og natur gir også barn muligheten til å bruke naturen rundt seg.

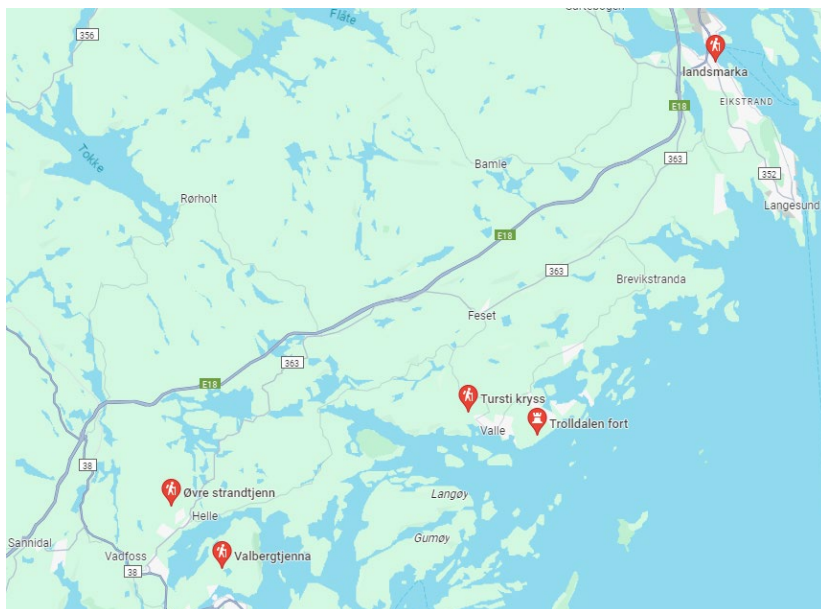
3.14 Sosial infrastruktur

Fra planområdet er det ca 18,7 km til Bamble ungdomsskole, Bamble videregående skole og Grasmyr barnehage. I sør-øst-retningen, omtrent 1,3 km fra planområdet er det en matbutikk «Måjohamat», i tillegg til en bensinstasjon, treningssenter FLEX og proffhandelbutikk «SGhandel» som tilbyr et stort utvalg av varer innenfor bygg og anlegg. Plasseringen av disse fasilitetene i den sørøstlige delen gir et praktisk og tilgjengelig tilbud for beboere og besøkende i nærheten av planområdet.

I nærheten av planområde ligger næringsområdet Langrønningen, bestående av fem bygninger totalt på 17 000 m². Disse bygningene huser Thansen, Megaflis, Jysk, Byggmax, Elkjøp og Glitra. Prosjektet har vært fokusert på bærekraft og innovasjon, med andvendelse av bifacial solceller på takene, bergvarme for både oppvarming og kjøling. Samtlige bygg er sertifisert etter BREEAM-standardene.

Bamble kommune er kjent for sitt naturlige miljø som gir muligheter for turstier og opplevelser. Fra planområdet ligger det velkjente Trolldalen fort 10,3 km unna, et anerkjent festningsanlegg fra 2. verdenskrig. Bunkere, løpeganger og kanoninnstillinger. Trolldalen fort ligger helt ut mot kysten og er tilgjengelig fra både Vallevæien og sjøsiden.

Det finnes også en rekke andre turstier i nærområdet. Dette vil positivt påvirke miljøet ved å fremme aktiviteter som fotturer og sykling, og vil redusere behovet for biltransport.



Figur 25: Turstier og opplevelser. Kilde: Googlemaps

Planområdets plassering gjør området sentralt i forhold til tilgangen og tilgjengeligheten av sosiale tjenester og utdanningsmuligheter.

3.15 Universell tilgjengelighet

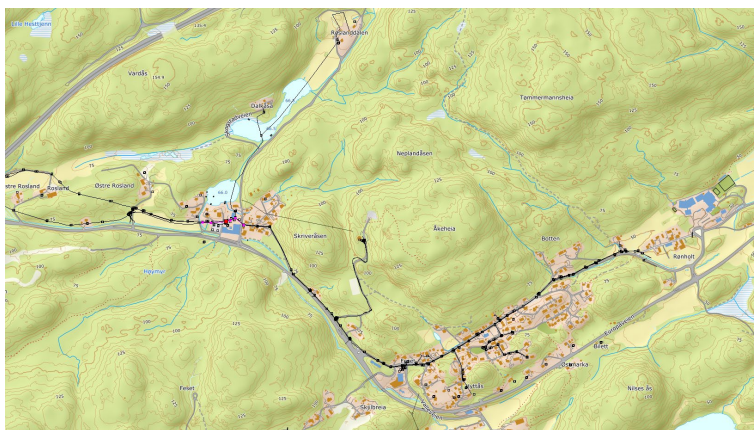
Eksisterende situasjon i planområdet er ikke universelt tilgjengelig da området består av skog og fjell. Den manglende tilgjengeligheten skyldes hovedsakelig av terrengmessige utfordringer. Grusveien som ligger på venstre side av planområdet kan gi noe begrenset tilgjengelighet til området. Krav til tilgjengelighet følges av teknisk forskrift.

3.16 Teknisk infrastruktur

En transformator er installert i nordvest ved grensen til planområdet. Primær strømtilførsel vil komme fra det ordinære kraftnettet, men på grunn av gunstige solforhold vil det tilrettelegges for solceller.

Øst for planområdet i Skriversåsen er det et høydebasseng som fungerer som forsyningskilde for boligene på Rønholt og boligområdet som ligger sør for planområdet. Det er tilkoblingsmuligheter til det kommunale nettet som gir fleksibilitet i vannforsyningen.

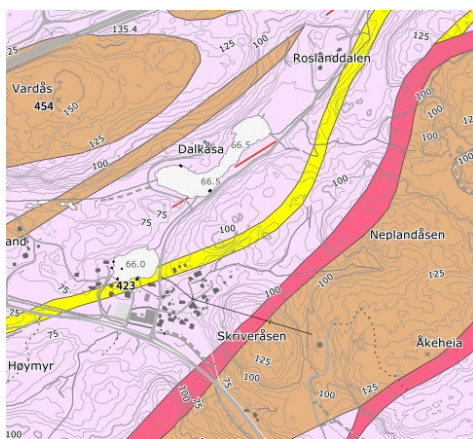
Både spillvannsledningen og vannledningene som går befinner seg i området ble etablert i 1978 og er fremdeles i operativ drift i dag.



Figur 26: Oversiktsbilde VA. Kilde: Grunnlagsdata (Sosi-vis)

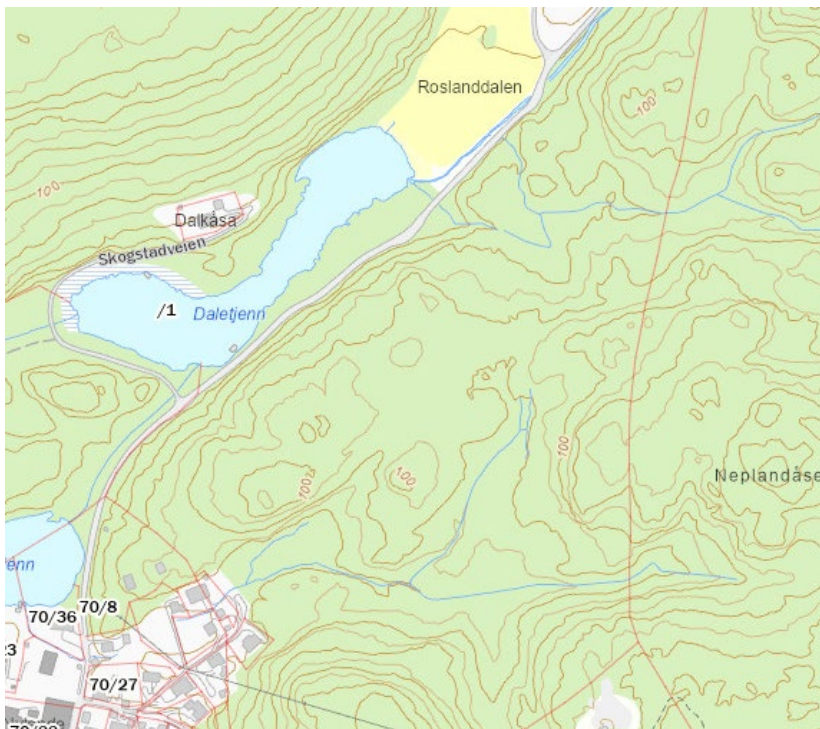
3.17 Grunnforhold

Området preges hovedsakelig av fjellformasjoner, og berggrunnen er sammensatt av migmatitt. Migmatitt er en metamorf bergart som dannes gjennom delvis oppsmelting av en tidligere bergart, kjent som neosom.



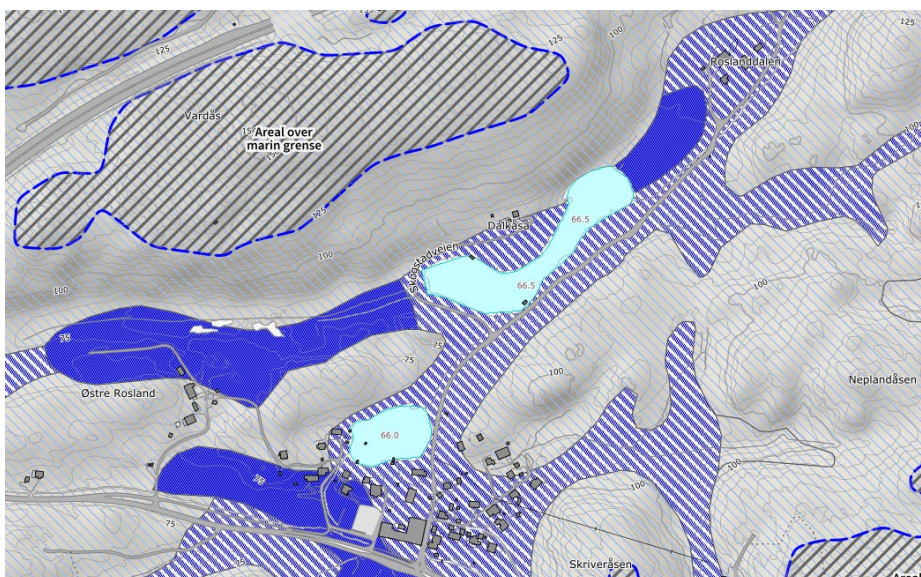
Figur 27: Kart av berggrunn i planområdet. Kilde: NGU

I henhold til kartgrunnlaget fra Miljødirektoratet er det ingen spor av grunnforurensning i planområdet. Dette indikerer en positiv miljøsituasjon i området.



Figur 28: Grunnforurensningskart. Kilde: Miljødirektoratet

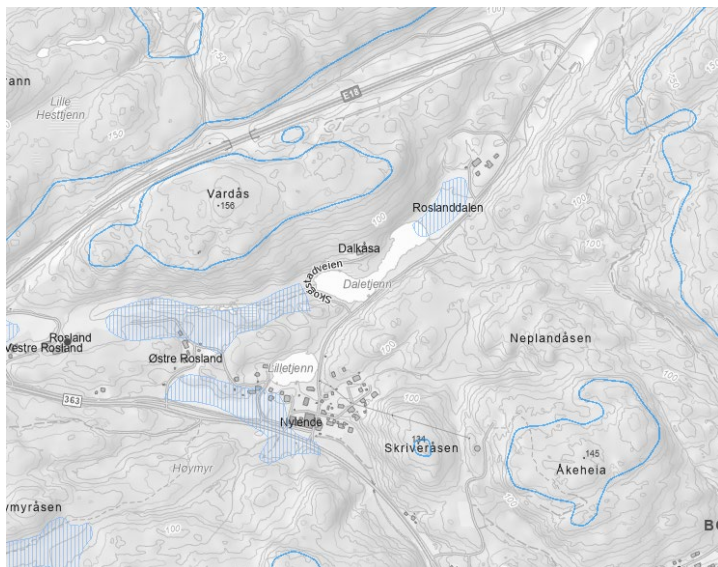
På kartet nedenfor kan vi se at området befinner seg under maringrensen. Dataene fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) antyder at det er mulig forekomst av marinleire i visse deler av området. Denne leiren karakteriseres som svært stor, men samtidig usammenhengende/tynt.



Figur 29: Kart over marin grense og marin leire. Kilde: NGU

Kartet viser at områder som ligger over maringrensen har en kotehøyde på 125 eller mer. I motsetning til dette har planområdet en kotehøyde på 100, noe som indikerer at det er under maringrensen. Denne høydeforskjellen kan være av betydning, spesielt når det gjelder å forstå geologiske forhold og terrengutfordringer innenfor området.

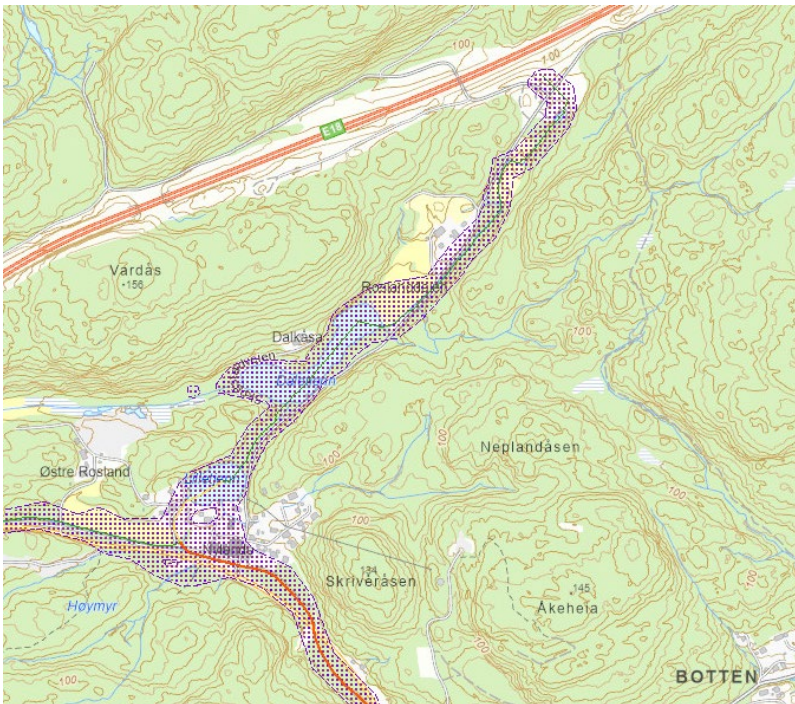
Ifølge NVE sitt kart over registrerte kvikkleiresoner er det ikke kvikkleire i planområdet, og området er under marin grensen. Nærmeste kvikkleiresone registrert er Roslanddalen som ligger på venstre side av veien på nord siden.



Figur 30: Kart over kvikkleire. Kilde: NGU

Flom:

Ifølge kart fra NVE viser det at planområdet ikke er flomutsatt, men det foreligger to innsjøer som kan medføre at vannstanden heves med maks vannstandstigning 2,25 meter. Det ansees for å være tilstrekkelig trygt til disponering av boligbebyggelse til tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2, jf. Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7 -2 andre ledd.



Figur 31: Aktomhetskart for flom. Kilde: NVE
Snøskred:

I henhold til kartdata fra NVE er ikke planområdet utsatt for snøskred. Det nærmeste snøskredet finner sted er nordvest for planområdet ved Daletjenn innsjø. Digitaliseringsdato: 26.05.2023

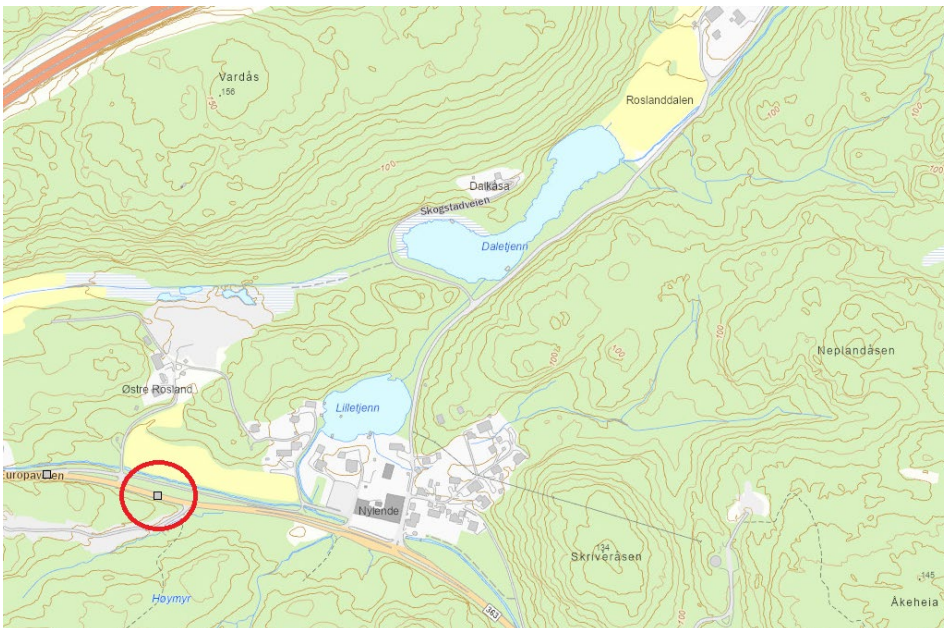


Figur 32: Aktomhetskart for snøskred. Kilde: NVE

Skredhendelse:

Siste dokumenterte skredhendelsen ble observert 12.04.2006 på europaveien FV 363, ca. 750 meter fra planområdet.

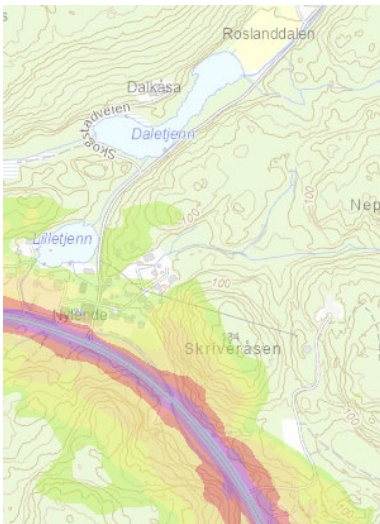
Skredtypen var et uspesifisert steinskred. Se figur



Figur 33: Aktsomhetskart skredhendelser. Kilde: NVE

3.18 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor rød og gul støysoneområdet og dermed er det ikke utsatt for høye nivåer av støy fra ulike kilder som veitrafikk, industri eller annen støyende aktivitet. Dette er gunstig i forhold til utvikling av boligområder da lav støypåvirkning kan bedre trivsel og livskvalitet for bosatte.



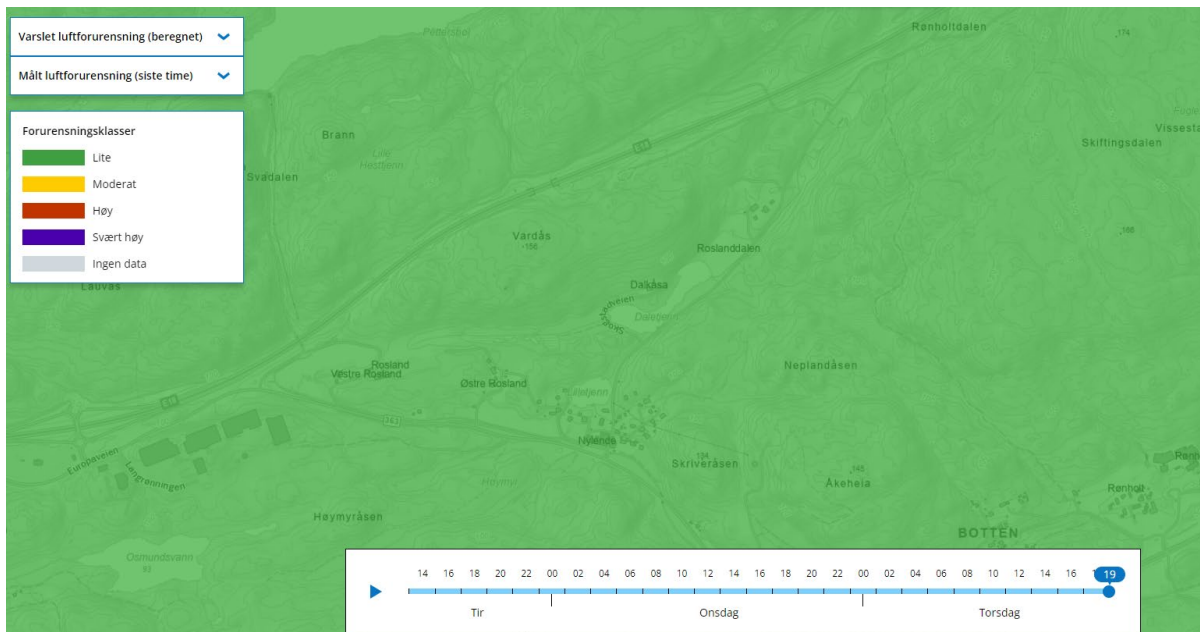
Figur 34: Støysonekart hentet fra miljødirektoratet

Planarbeidet blir basert på «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)» og alle kravene i retningslinjen blir etterfulgt.

3.19 Forurensning

Miljødirektoratets kart over luftkvalitet har blitt analysert for å vurdere nivået av luftforurensningen i planområdet. Det tildeles som den laveste forurensningsklassen og betyr at området opplever relativt lave nivåer av forurensning

sammenlignet med andre områder. Dette kan ha positive effekter på helse, miljø og livskvalitet for de som bor eller oppholder seg i dette området.



Figur 35: Luftforurensningskart. Kilde: Miljødirektoratet

Radon:

På NGUs kart indikerer graden for radon en moderat-lav status i planområdet.

Se vedlagt ROS-analyse for utredning

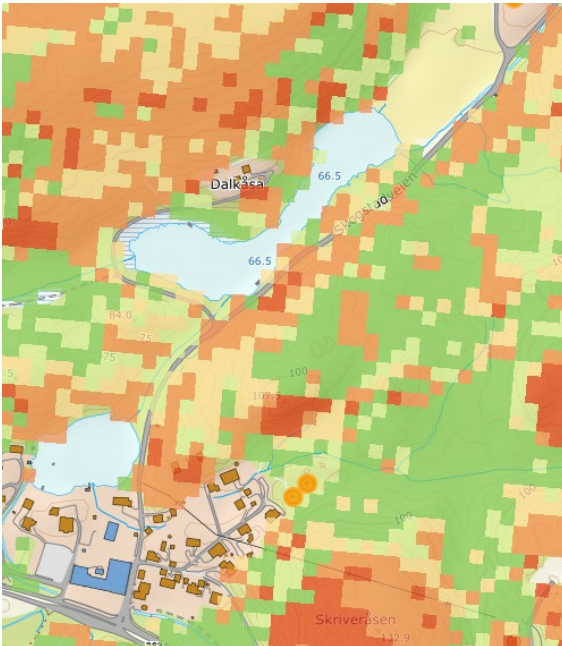


Figur 36: Kart av radon. Kilde: NGU

3.20 Skogbrann

DSB-kartet viser skogbrannpotensial, der verdien 1 representerer lavt potensial og 6 representerer høyest potensial. Observasjonene på kartet avslører betydelig variasjon innenfor planområdet, med indikasjoner på alt fra grønt (lavt

potensial) til gult og rødt (høyere potensial). Skogbrannpotensialet spenner fra 2 til 6, men størstedelen av området er preget av lavt potensial, representert ved grønt.



Figur 37: Skogdata, skogbrannpotensiale NIBIO. Kilde: DSB

3.21 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

I forbindelse med planleggingen er det utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne analysen belyser potensielle trusler mot liv og helse for befolkningen, samt skade på materielle verdier og destabilisering i det aktuelle området. Følgende hendelser er grundig gjennomgått:

Hendelse 1: radon

Hendelse 2: Skogbrann

Samlet sett indikerer Risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for den planlagte utbygging. Ingen av de identifiserte forholdene i analysen utgjør en så betydelig risiko at gjennomføringen av tiltaket ikke er mulig. Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt for nærmere gjennomgang.

3.22 Vurdering av servitutter/heftelser på eiendommen

Gbnr/bnr. 70/2 har veirett over eiendommen.

3.23 Næring

I umiddelbar nærhet sørøst for planområdet ligger næringsområdet Festet som har bensinstasjon og andre handelsvirksomheter. Vest for planområde ligger næringsområdet Langrønningen, bestående av fem bygninger Thansen, Megaflis, Jysk, Byggmax, Elkjøp og Glitra.

3.24 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken, og forslag til tiltak er innarbeidet i plan og bestemmelser:

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble avholdt oppstartsmøte med Bamble Kommune den 11.08.23. Fra Bamble deltok Preben Rogn og Eva S. Andersen. Fra forslagsstiller deltok Jan Olav Rosland, sammen med Simen Ervik og Per Helge Ollestad fra Prosjektil Sør AS som er plankonsulenter. Preben Rogn er kommunens saksbehandler i denne saken.

4.2 Endringer av saksbehandler

Det ble endring i saksbehandler, da Maria Falch Holm overtok saksbehandlingen fra Preben Rogn. Dette skjedde tidlig i prosessen, samtidig som varslingen foregikk.

4.3 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble gjennomført et oppstartsmøte med Bamble kommune 11.08.2023. Videre ble planen varslet i medier, per brev til naboer og via kommunens nettsider den 30.08.23 med frist for uttalelse 22.09.2023.

BAMBLE KOMMUNE
Melding om igangsetting av reguleringsarbeid

Prosjektil Sør AS gir med dette i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8, melding om at følgende reguleringsarbeid blir satt i gang:
[Plan 428 - Detaljregulering for Rosland](#)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger på Rosland på Nylende. Planområdet er på ca. 146 daa og omfatter i hovedsak eiendommen gnr./bnr. 70/2. Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Bamble Kommune disponert til boligformål.

Ansvarlig myndighets vurdering av KU-plikt er at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning, men følgende temaer gjøres en særskilt vurdering om: Vannkvalitet, forminner og naturforvaltning.

I samsvar med plan- og bygningslovens §17-4 varsles det samtidig om at arbeid med utbyggingsavtale for omtalt område settes i gang.

Planoppstart er også kunngjort og planprogram lagt ut på kommunens hjemmesider: www.bamble.kommune.no. Der finnes også planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Merknader til planarbeidet sendes til Prosjektil Sør AS, Rødmjørjordet 31 3735 Skien.
Simen.ervik@prosjektil.no

Kopi til uttalelse kan sendes til Bamble kommune, v/areal og miljø, postboks 80, 3993 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Frist for uttalelser er 22.09.23



Figur 38: Varslingsannonse

4.4 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Sammenstilling av innkommende merknader ligger som eget vedlegg i «01_0157_Motatte-merknader, datert xxx».

4.5 Innkomne merknader

Den kom inn totalt 4 merknader. Alle merknadene er i sin helhet lagt ved planen, vedlegg 1.

Følgende merknader har kommet inn:

Offentlige myndigheter:

- Renovasjon i Grenland (RiG), datert 30.08.2023
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 13.09.23
- Mattilsynet, 19.09.23
- Vestfold og Telemark fylkeskommune, 22.09.23

Hensyn til innkommende merknader

Det var flere innkommende merknader som har blitt tatt hensyn til i planarbeidet: se vedlegg 1

- Renovasjon i Grenland (RiG):

I tråd med den kommunaltekniske forskriften for renovasjon i Bamble kommune er det fastsatt retningslinjer som skal følges ved håndtering av husholdningsavfall. RiG minner om at ved utvikling av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, stilles krav om å benytte nedgravde avfallsløsninger.

Håndtering av avfall vil bli ivaretatt ved utvikling av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, i tillegg er det integrert i plankartet og de tilhørende planbestemmelsene.

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark:

Statsforvalterens innkommende merknader, er en standardisert uttalelse når det gjelder landbruk, naturmangfold, villrein, klimagassutslipp og karbonrike arealer, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, støy, forurenset grunn, strandsone langs sjø, vassdrag og vannmiljø, avløp, friluftsliv, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt andre nasjonale interesser som:

- Landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b, Europarådets landskapskonvensjon og punkt 3.9 i rundskriv T-2/16
- Lokal luftkvalitet, jf. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012
- Universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 1-1
- Storulykkebedrifter, jf. avsnittet om samfunnssikkerhet og punkt 3.13 i rundskriv T-2/16
- Gravplasser, jf. gravplassloven, gravplassforskriften, rundskriv Q-06/2020 og veilederen *Gravplassrådgivningen*
- Barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Det bekreftes at merknadene fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

- Mattilsynet:

Våre innspill til oppstartsvarelet skal bidra til at reguleringsplanen legger til rette for tilfredsstillende løsninger for drikkevannsforsyning og at de tar nødvendig hensyn til drikkevannskilder. Dersom vann- og avløpsløsningene ikke er tilstrekkelig utredet og beskrevet i planen når den kommer på høring, kan vi fremme innsigelse til planen.

Det vil bli ivaretatt for merknadene til mattilsynet videre i planarbeidet når det gjelder drikkevann og vannforsyning, nasjonale mål for vann og helse, Generelle krav til hva planen må inneholde i forhold til drikkevann og vannforsyning og fiskehelse/fiskevelferd – vannmiljø.

- Vestfold og Telemark fylkeskommune:

Merknadene handler om den regionale planen for samordnet areal- og transportutvikling i Grenland, spesifikk i bystrategisamarbeidet mellom kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble. Det legges vekt på barn og unges interesser, spesielt med hensyn til trygge skoleveier og tilrettelegging av lekearealer. Det påpeker betydning av å bevare dyrkbar mark, med referanse til nasjonale og regionale jordvern mål. Videre bes det om vurdering av tiltakets påvirkning på vannmiljø. Trafikksikkerhetstiltak knyttet til nye boliger, og tar opp klima- og energihensyn, inkludert bruk av naturbaserte løsninger. Kulturarv og arkeologisk registrering er også viktige aspekter.

Planen fokuserer på å oppfylle nasjonale klimamål, fremme bærekraftig byutvikling, og koordinere ansvar for areal- og transportutvikling. Hovedmålet er å øke bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Det legges vekt på barn og unges interesser, bevaring av dyrkbar mark, vannmiljø, kulturarv og arkeologisk registrering. Dette vil bli ivaretatt og utarbeidet i planarbeidet.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er tilrettelagt for boligbebyggelse og andre konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Det er også tilrettelagt for lekeplasser, private og felles uteoppholdsarealer med gode solforhold innenfor planområdet i tråd med overordnede føringer.

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

5.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse (B)	70,2 daa
	Boligbebyggelse – Frittliggende boligbebyggelse (BF)	26,8 daa
	Energianlegg (EA)	0,2 daa
	Lekeplass (LEK)	3,7 daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg (V)	9,7 daa
	Kjøreveg (KV)	6,1 daa
	Kollektivholdeplass	0,3 daa
	Annen veggrunn	0,2 daa
	Parkering	0,2 daa
GRØNNSTRUKTUR	Blå/grønnstruktur (BG)	10,4
	Turdrag (o_TD)	0,9
Totalt alle kategorier		128,7 daa

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene.

Bebyggelsens plassering og utforming:

En mulighetsstudie er gjennomført for potensiell ny bebyggelse i området som er under planlegging. Resultatene fra denne studien danner grunnlaget for den foreslåtte planen, og representerer en mulighet for optimal utnyttelse av

det tilgjengelige arealet.

Reguleringsplanen består av en eiendom på ca.182,7 daa. Det legges til rette for variert bebyggelse

I område B og BFreguleres områder som er boligområder til boligbebyggelse. Disse områdene står i dag uregulert.

I områdene LEK skal det etableres lekeplasser. I område EA er det regulert potensiell ny energistasjon.

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad BYA = maksimalt 50%

5.2.1 Bebyggelsens høyder og takform

Det legges opp til en utnyttelse på minimum 1 boenheter pr. daa, i tråd med føringer fra bestemmelsene i kommunens arealdel punkt 2.6.2. Det planlegges for eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i opptil 3 etasjer.

5.3 Bomiljø/bokvalitet

Planområdet befinner seg nord for et allerede etablert boligområde. Boligområdet ligger «i skogen», men har samtidig nærhet til skolen med fritidsaktivitetsområdene det medfølger, og næringsområdene på Langrønningen og Feset. Alt dette ligger i gåavstand. Boligområdet strekker seg sør-vestover og vil få gode solforhold.

5.4 Parkering

Det legges opp til parkeringsdekning i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel med nødvendig areal for oppstillingsplass for bil og sykkel der hvor parkering løses individuelt skal det etableres to bilparkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet, på fellesparkeringsplasser skal det etableres 1,2 bilparkeringsplasser og 1 sykkelparkeringsplass per boenhet. Parkering ønskes løst som en kombinasjon av fellesanlegg på bakken og parkering på egen tomt. Trafikksikkerhet og gode bomiljø vil være avgjørende for valg av parkeringsløsninger. Ved eneboliger er det ikke krav til sykkelparkeringsplasser.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykkel
Bolig, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0*
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0
<i>Parkeringsarealer på mer enn 20 parkeringsplasser bør deles opp med vegetasjonsfelt. På fellesparkeringsplasser skal minst 5% være HC plasser og 10% være tilrettelagt for lading av el-bil.</i>				

Figur 39: Krav til parkering. Kilde: Kommuneplanens arealdel Bamble

5.5 Tilknytting til infrastruktur

Boliger skal tilkoples offentlig vann og avløpsnett. I forbindelse med byggetillatelse må VA-plan godkjennes av kommunen.

5.6 Trafikkløsning

Det er planlagt og regulert kjøreadkomstveier som gir tilgang til planområdet fra Skogstadvegen. Det er tenkt to hovedadkomster på sikt i vest, med en tredje sør i området som kan brukes i gitte situasjoner. Utformingen tar hensyn til trafikkflyt og tilrettelegger en forbindelse mellom planområdet og det eksisterende veinettet. Trafikkløsningen sikrer en god tilgjengelighet for beboere, besøkende og servicepersonell, samtidig som trafikksikkerheten blir overholdt.

5.6.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet vil være fra gamle E18, inn forbi den gamle bensinstasjonen i Skogstadvegen. Det er regulert kjøreadkomstveier inn til planområdet som er koblet på eksisterende veier.

5.6.2 Utforming av veier

Hovedveien er planlagt med en bredde på 6,5 meter, og kryssene vil ha en radius på 5 meter. Videre er veiene som fører til boligområdene planlagt med en bredde på 5 meter, og kryssene her vil ha en minimumsradius på 4 meter.

Krysset på fylkesvegen gamle europavei skal utarbeides slik at det blir gangfelt over til søndre bussholdeplass, og bussholdeplassen i nord skal skilles fra høyresvingfeltet.

5.6.3 Gang- og sykkelveg

Planforslaget legger opp til trafikksikre løsninger med gode forbindelser for gående og syklende. Det er lagt opp til at planforslaget knytter seg til eksisterende vegnett utenfor planområdet for både myke og harde trafikanter. Det foreligger allerede en eksisterende kollektivholdeplass for buss som også tilbyr gratis transport til og fra Rønholt skole for elever som har rett på transport.

5.7 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for følgende anlegg:

- Veg
- Vann og avløp
- Energistasjon
- Turdrag

Det er ikke avklart om veg og vann- og avløp skal være offentlig anlegg.

Vegen Gamle europaveg skal kryssutbedres for å sikre fotgjengerovergang, og skille høyresvingfelt fra fylkesveg til Skogstadvegen.

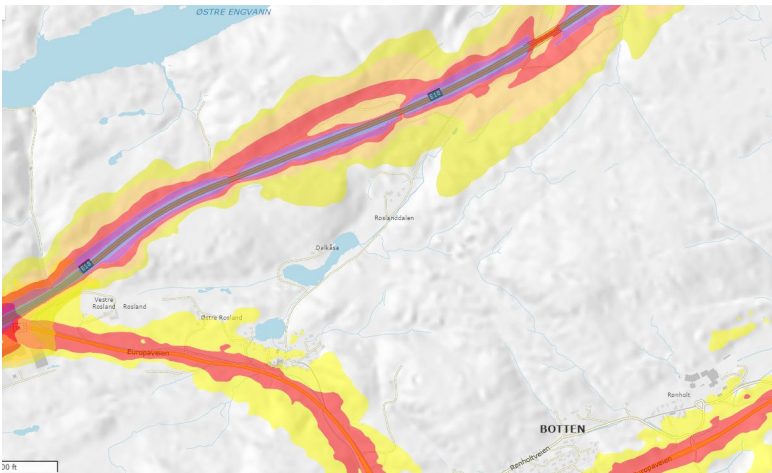
5.8 Miljøoppfølging

Det er kartlagt natur her, spesielt i forbindelse med E18 prosjektet, og det ble ikke krav til ny kartlegging. Hensyn til bygging i nærheten av jordbruk er hensyntatt, og det er lagt inn en hensynssone som forskyver byggegrensa minst 30m fra jordbruk.

5.9.1 Støy

Retningslinje for behandling av støy T1442/2021 gir føringer for planen. Det er ikke utarbeidet noe særskilt notat eller støysonekart for planen. Det er lav fartsgrense og begrenset trafikkmengde i Skogstadvegen. Det er lav andel tunge kjøretøy i Skogstadvegen, sannsynligvis ingen.

Støykart fra Statens vegvesen viser at planområde ligger trygt i forhold til støy fra nye og gamle E18.



Figur 40: Støykart fra Statens Vegvesen

På stille del av uteoppholdsareal skal følgende krav oppfylles:

- 30 m² pr boenhet i leilighetsbebyggelse.
- 50 m² pr for annen bebyggelse.
- Minimum 6 m² av disse skal være privat utendørsoppholdsareal. Minst et vindu i et støyfølsomt rom skal ligge til stille side og skal være åpningsbart.

Forurenset grunn:

Alle tiltak planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

«Forskrift om begrensning av forurensning» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

5.9.2 Overvann

Overvann fra tomta skal fortrinnsvis løses på egen grunn. Detaljer vil avklares i overvannsplan som skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden. I overvannsplanen skal eksisterende bekker forsøkes opprettholdes som i dag, ved eventuell omlegging eller at bekker legges i rør skal dette godkjennes av kommunalteknikk.

5.9.3 Varelevering

Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel.

5.9 Universell utforming

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

5.10 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes egnet leke- og uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravet i den gjeldende kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel stilles det krav om at det skal være minimum 150 m² småbarnslekeplass for hver 25 boenhet innenfor planområdet. I planen er det regulert syv lekeplasser/uteareal. Endelig løsning for lek og areal for uteareal skal vises i detaljert utomhusplan i forbindelse med byggesaken

Det er også regulert inn et turdrag iht. kommuneplanen.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Kommunesenter/ lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammen-hengende areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammen-hengende areal: 7x9 m	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

Figur 41: Krav til uteareal. Kilde: Kommuneplanens arealdel Bamble

Ved utbygging på over 300 m² BRA eller mer enn 2 boenheter er det krav til småbarnslekeplass. Lekeplassen skal være på minimum 50m² ved 3 – 5 boenheter. For hver boenhet utover 5 skal det avsettes ytterligere 5 m². Ved bygging av mer enn 25 boliger skal det etableres større eller en ekstra lekeplass med minimum 50 m² for de neste 1-5 boenheter utover 25, deretter 5 m² ekstra per enhet.

Type anlegg	Antall boliger	Krav til areal	Anbefalt avstand fra bolig i m
Småbarnslekeplass*	Inntil 25	50-150 m ²	100 m
Nærlekeplass Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form, og være tilrettelagt til lek for større barn. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.	50	1200 m ²	200 m
Aktivitetslekeplass Aktivitetslekeplassen skal inngå i den sammenhengende grønnstrukturen og inneholde funksjoner som stimulerer til aktivitet, for eksempel ballbane (min 22 x 42 m), himalayapark, friplass m.m.	250	2500 m ²	500 m

Figur 42: Krav til lekeplasser. Kilde: Kommuneplanens arealdel Bamble

5.11 Kollektivtilbud

Planområdets beliggenhet gjør at det er god tilgang til busstransport. Bussholdeplassen ligger ved avkjørselen inn på Skogstadveien. Kollektivknutepunktet utgjør en knutepunktforbindelse for transport i regionen, og gir en nødvendig og praktisk transportmulighet for beboere og arbeidere i området.

5.12 Kulturminner

I følge kulturminnesok.no er det ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, ref. delkapittel 3.6, og planforslaget har dermed ingen innvirkning på kulturminner.

5.13 Sosial infrastruktur

I umiddelbar nærhet til planområdet finner du Rønholt barneskole og barnehage. Andre utdanningsinstitusjoner i nærheten er Bamble ungdomsskole, Bamble videregående skole og Grasmyr barnehage. Feset næringsområde består av en

bensinstasjon og en byggvarehandel. Vest for planområdet ligger den nylig etablerte næringsvirksomheten Langrønningen. Bamble er også kjent for sitt naturlige miljø, med flere populære topper og turstier som Trolldalen.

5.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er krav til tekniske planer i forbindelse med byggesøknaden.

5.15 Plan for avfallshenting

Når det gjelder utviklingen av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, vil det bli implementert nedgravde avfallsløsninger. For boligkomplekser med færre enn 20 boenheter vil individuelle avfallsbeholdere bli tildelt hver boenhet. Denne ordningen er avklart med RIG.

Det tillates ikke oppbevaring eller etterlatelse av avfall eller forsøpling på bebygde eiendom. Det tillates ikke tømning eller etterlatelse av avfall i områder avsatt til LNF, friområder og grønnstruktur. Dette inkluderer også hageavfall.

2.1.1.2 Krav til avfallsløsninger for husholdninger	
Antall boenheter	Avfallsløsning
A: færre enn 20 boenheter	Småbeholdere på hjul
B: 20 eller flere boenheter	Nedgravd container (dypoppsamler)
Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav B skal utløses.	

5.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er gjennomført en ROS – analyse, datert 30.01.2024. Rapporten er vedlagt reguleringsplanen.

Avbøtende tiltak til risiko- og sårbarhetsanalyse:

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy
Radon	Radonsperre/sikring	Krav for utførelse er gitt i «TEK17 III Strålingsmiljø § 13-5» og i Statens strålevern sine håndbøker. Radonsikring er sikret i gjeldende forskrifter, og det er derfor ikke behov for spesielle tiltak i plan.
Skogbrann	Det bør vurderes behov for tilstrekkelig med slokkevann, samt adkomst for utrykningskjøretøy.	Brannstatistikk.no

Analysen av risiko og sårbarhet antyder at området som er angitt i planen, er passende for den foreslåtte utbyggingen. Ingen av de identifiserte forholdene i analysen utgjør en betydelig risiko som vil forhindre gjennomføringen av prosjektet.

5.17 Landskap

Det vil bli gjort terrengjusteringer på planen. Dette er kommentert i vedlegg 10_157-Landskapsanalyse.

5.18 Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr.4)

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal:

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF1 og BFS skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V1 og V2 inkl snuplass
 - Lekeplass f_LEK1
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF3 og BF4 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V3
 - Lekeplass f_LEK2
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt BF5 og B1 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V4
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt B3 og B4 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V6
 - Lekeplass f_LEK3
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter. ‘
- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor felt B5-B9 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjente planer:
 - Veg V5
 - Lekeplass f_LEK4
 - Vann og avløp med brannvannsdekning til alle tomter. ‘
- Det gis ikke brukstillatelse for boliger før renseanlegget på Rakkestad er ferdig utbygd og satt i drift.
- Veger (V) skal opparbeides en meter forbi tomtegrense på BF1-BF5 og forbi hele feltet på B1-B11 før det gis brukstillatelse på boliger.
- Kryss mot fylkesveg skal opparbeides før det gir brukstillatelse på området.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget samsvarer i stor grad med kommuneplanen. Det følges opp ved å legge til rette for fortetting og høy utnyttelse i et ubebygde område, samtidig som man tar vare på naturen. Sør for planområdet ligger allerede et etablert boligområde og hensikten er å utvide området for flere innbyggere. Med skoler og barnehager i nærheten, samt et nyetablert næringsområde på Langrønningen vil det gi økt mangfold i området. De nye boligene vil få en sentral og god beliggenhet i Vest-Bamble.

7 VEDLEGG

- 01_0157_Varslingsbrev-myndigheter
- 02_0157_Varslingsannonser-aviser
- 03_0157_Varslingsbrev-naboer-BK
- 04_0157_Merknader
- 05_0157_Varslingsliste
- 06_0157_ROS-analyse
- 07_0157_Planbestemmelser
- 08_0157_Plankart
- 10_157_Landskapsanalyse
- 11_157_VA-Rammeplan