

Fredrik Nordgård

DETALJREGULERING FOR DEL AV GBNR 29/2 – SANDVIKA VEST I BAMBLE KOMMUNE **PLANBESKRIVELSE**

Dato: 23.10.2020
Versjon: 02



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Fredrik Nordgård
Tittel på rapport: Planbeskrivelse – detaljregulering for del av gbnr 29/2 – Sandvika vest i Bamble kommune
Oppdragsnavn: Reguleringsplan for Sandvika vest
Oppdragsnummer: 627196-01
Utarbeidet av: Lars Krugerud
Oppdragsleder: Lars Krugerud
Tilgjengelighet: Åpen

02	23.10.20	Planbeskrivelse revidert etter 1.gangsbehandling	LK	AKH
01	04.06.20	Nytt dokument	LK	AKH
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord



Asplan Viak AS har vært engasjert for å utarbeide detaljreguleringsplan for hytter på deler av eiendom 29/2 ved Sandvika i Bamble kommune.

Lars Krugerud har vært kontaktperson og oppdragsleder for oppdraget.

Skien, 23.10.2020

Lars Krugerud
Oppdragsleder

Anne Karen Haukland
Kvalitetssikrer

Innhold

1. BAKGRUNN.....	5
1.1. Hensikten med planen.....	5
1.2. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.3. Krav om konsekvensutredning	5
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1. Overordnede planer	6
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten	7
2.4. Regionale og statlige planer og retningslinjer	7
2.5. Eiendomsforhold.....	8
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	9
3.1. Beliggenhet og avgrensning.....	9
3.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
3.3. Stedets karakter og landskap.....	10
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	10
3.5. Naturverdier	11
3.6. Friluftsliv og rekreasjon	12
3.7. Trafikkforhold	13
3.8. Barns interesser	13
3.9. Grunnforhold	13
3.10. Risiko og sårbarhet	14
4. PLANPROSESSEN	15
4.1. Oppstartsmøte.....	15
4.2. Varsel om oppstart	15
4.3. Innkomne merknader	16
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
5.1. Planens innhold	19
5.2. Planlagt arealbruk og beskrivelse av tiltak planene planen legger til rette for	19
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	23
5.3.1. Bebyggelse og anlegg.....	23
5.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	25
5.3.3. Landbruks-, natur og friluftsområder	26
5.3.4. Hensynssoner.....	26
5.4. Bebyggelsens plassering og utforming	27
5.5. Plan for vann-, avløp og renovasjon	27
5.6. Risiko- og sårbarhet	27
5.7. Rekkefølgebestemmelser	27
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	28
6.1. Landskap	28
6.2. Kulturarv	33
6.3. Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12	34
6.4. Friluftsliv og rekreasjon - strandsonen	35

6.5.	Trafikk	37
6.6.	Barn og unge	37
6.7.	Risiko- og sårbarhet	37
7.	OPPSUMMERING OG PLANFAGLIG VURDERING.....	38

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hovedformålet med detaljreguleringen er fortetting av eksisterende hyttefelt.

1.2. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen vedtak av betydning utover vedtatt kommuneplan, jf kap. 2.1.

1.3. Krav om konsekvensutredning

I oppstartsmøte er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til KU. Konsekvensutredning er gjort i gjeldende reguleringsplan.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 18.06.2015 og er gjeldende for planområdet. Planområdet omfatter i all hovedsak arealer avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

Fritidsbebyggelse ble ikke vurdert samlet ved siste rullering av kommuneplanen. Intensjonen var å utarbeide en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Det ble besluttet å ikke igangsette arbeidet med en kommunedelplan.



Figur 2-1 Kommuneplanens arealdel

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Hoveddelen av planområdet omfattes av en gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende plan er PlanID 3813 214 – Sandvika, vedtatt 30.10.2014. Planen er vist i figur 2-2.

Adkomstvegen er ikke regulert.



Figur 2-2. Gjeldende reguleringsplan for Sandvika

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten

Det er ikke kjent at det er igangsatt planarbeid for tilgrensende områder.

2.4. Regionale og statlige planer og retningslinjer

Følgende planer er lagt til grunn for planarbeidet;

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen, 23.03.2011.

2.5. Eiendomsforhold

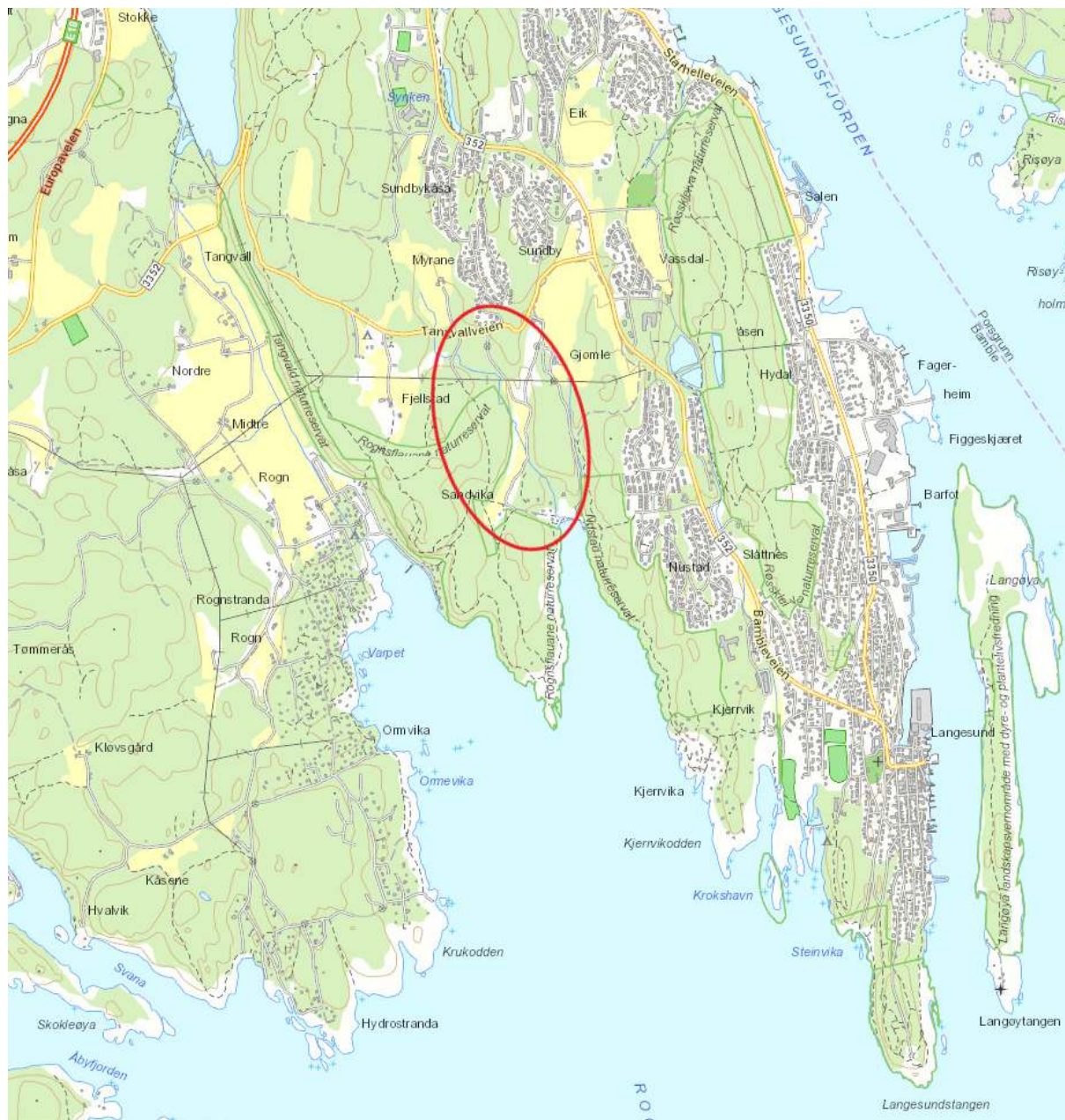
Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
29	2	Fredrik Nordgård
29	47	Tor Bjørnulf Lund og Grete Vassmo Lund
29	38	Inger Marie Aslaksen
36	10	Fredrik Nordgård
29	39	Tonje Gjerløw og Tormod Gjerløw
29	319	Bamble kommune
201	1	Telemark Fylkeskommune

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Beliggenhet og avgrensning

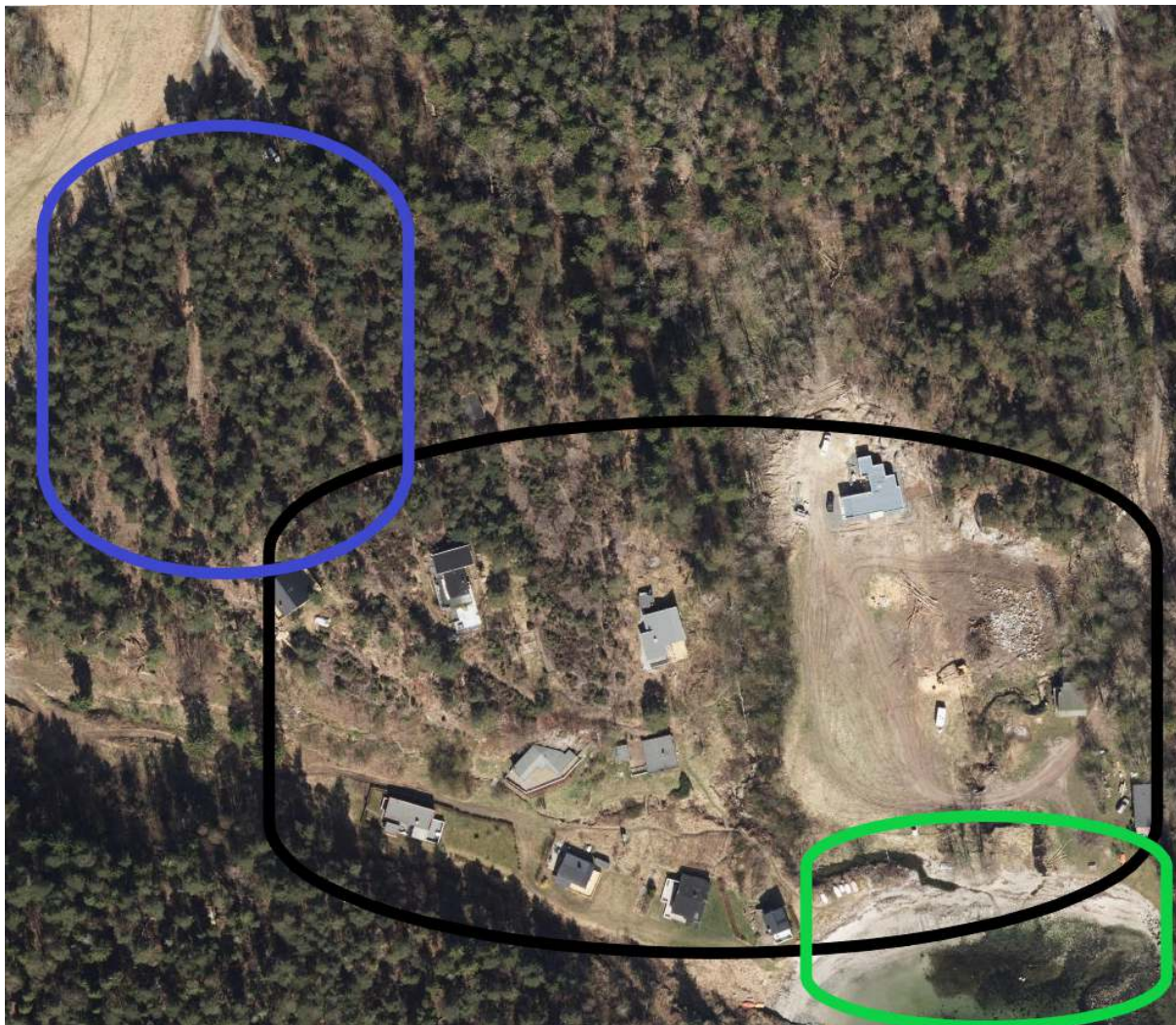
Planområdet ligger ved Sandvika i Bamble kommune.



Figur 3-1. Beliggenhet

3.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dagens situasjon er området brukt til hytter, og i nærheten finnes kyststi og friluftsområde i Sandvika. Eksisterende hytter er i området markert med sort avgrensning. Friluftsområde ved stranda med grønn avgrensning og areal for nye hytter som i dag er skogsareal med blå avgrensning.

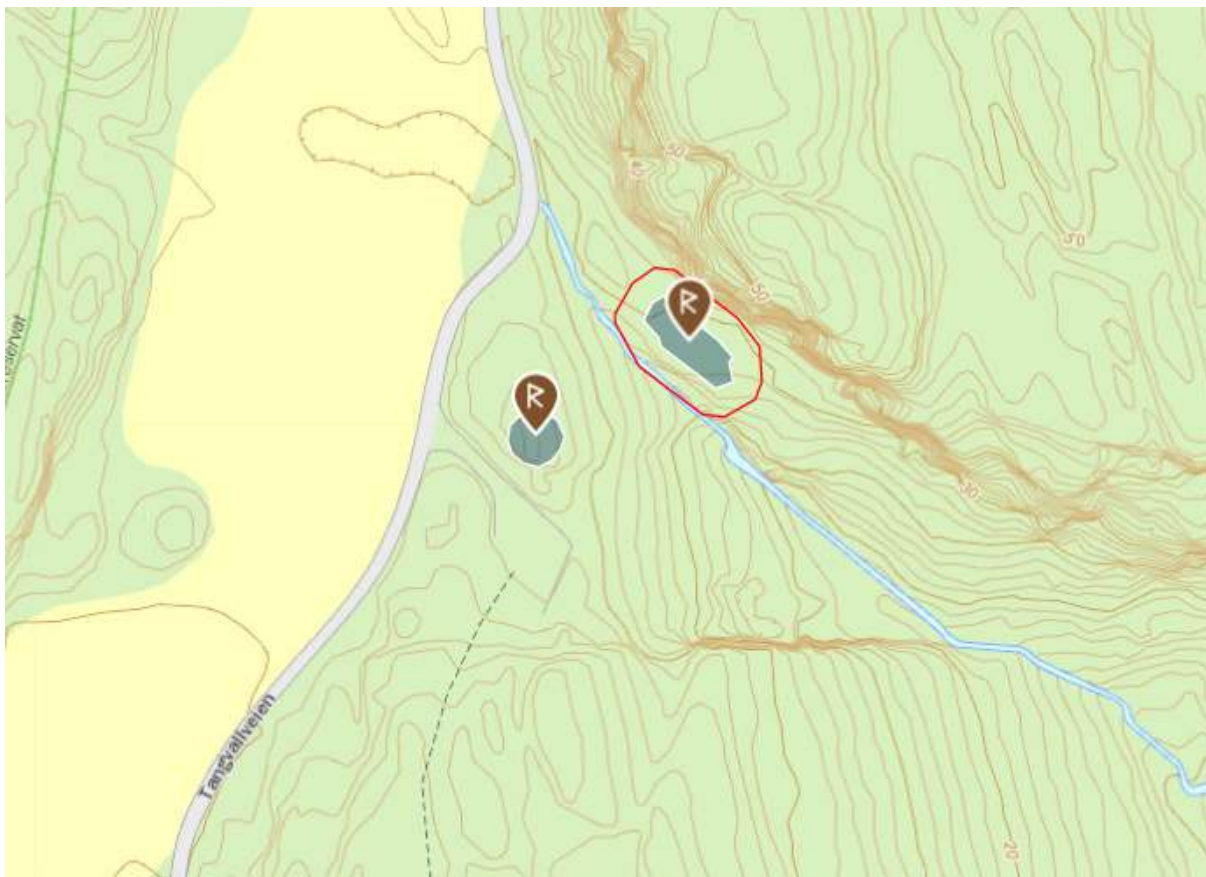


Figur 3-2 Illustrasjon som viser dagens forhold

3.3. Stedets karakter og landskap

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminneregistreringer ble gjennomført (2011) i forbindelse med planarbeidet for den gjeldende reguleringsplanen og i 2015 i forbindelse med etablering av vei og parkeringsplass. I kulturminnebasen er det registrert 2 kulturminner i/ved planområdet.



Figur 3-3 Kart fra Kulturminnesøk.no som viser registrerte kulturminner i planområdet. ID 22346 med rød buffersone.

Følgende automatisk fredete kulturminner er registrert:

ID 22346 – Steinalderlokalitet

Lokaliteten ligger på en terrasseliknende flate skjermet av stupbratte fjell i nord. Det ble tatt to prøvestikk som begge ga flint. Boplassen er naturlig avgrenset.

Dette kulturminnet ligger utenfor planområdet.

ID 80459 – Steinalderlokalitet

Lokaliteten er registrert i den første kartleggingen. Lokaliteten ble forsøkt gjenfunnet i 2010 med tre prøvestikk for om mulig å avgrense lokaliteten. Alle prøvestikkene var negative. Det er påført masse i området for å jevne ut marka, noe som trolig har berørt lokaliteten.

Kulturminnet er ikke gitt hensynssone i gjeldende plan da det anses som tapt.

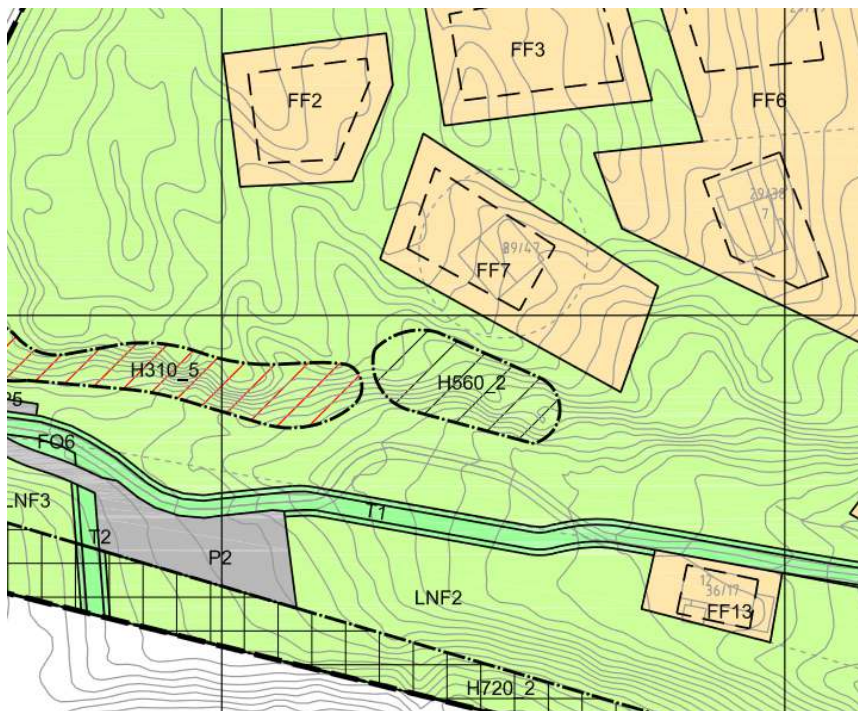
3.5. Naturverdier

I forbindelse med konsekvensutredning av gjeldende reguleringsplan for Sandvika ble det gjennomført en naturmangfoldregistrering (02.09.2011).

Kartleggingen avdekket ingen nye naturtypelokaliteter som ikke var kjent fra før, dvs. spesielt viktige områder for biologisk mangfold. Et par lokaliteter ble vurdert å ligge på grensen til naturtypelokaliteter og ble ivaretatt i planarbeidet med hensynssoner. Den ene av disse ligger innenfor planavgrensningen som planen nå omfatter. Dette er en liten bestand av lind inklusive hul

lind i bratt bergknaus. Hule løvtrær har potensial for funn av truede arter. Bestanden ligger syd i planområdet.

Naturområdet er gitt hensynssone H560_2 i gjeldende plan.



Figur 3-4 Hensynssone- naturmiljø i gjeldende plan (H560_2)

3.6. Friluftsliv og rekreasjon

Statlig sikring av Sandvika som friluftsområde var et av hovedmålene for gjeldende reguleringsplan. Friluftsområdene omfatter i første rekke arealer i strandsonen i Sandvika, men også kyststi og tilknytningene mot vest og øst. Arealene ut mot Jypleviktangen er også et statlig sikret friluftsområde.

Parkeringsplass ved Tangvallveien og landbruksvei fra parkeringsplassen og ned mot Sandvika var et ledd i tilrettelegging for friluftsliv.

Arealene for nye tomter for fritidsboliger ligger utenfor det sikrede arealet.



Figur 3-5. Statlig sikrede friluftsområder – Sandvika til høyre og Jyleviktangen nede til venstre.

3.7. Trafikkforhold

I dag er adkomst via bomvei på vestsiden av planområdet. Dette er en privat veg som tar av fra Tangvallveien. Det er opparbeidet en landbruksvei som også benyttes som turveg fra Tangvaldveien til Sandvika, og ved Tangvaldveien er det en offentlig tilgjengelig parkeringsplass. Denne ble opparbeidet i forbindelse med etablering av det statlig sikrede friluftsområdet ved Sandvika. Den etablerte landbruksveien/turvegen har god bredde.

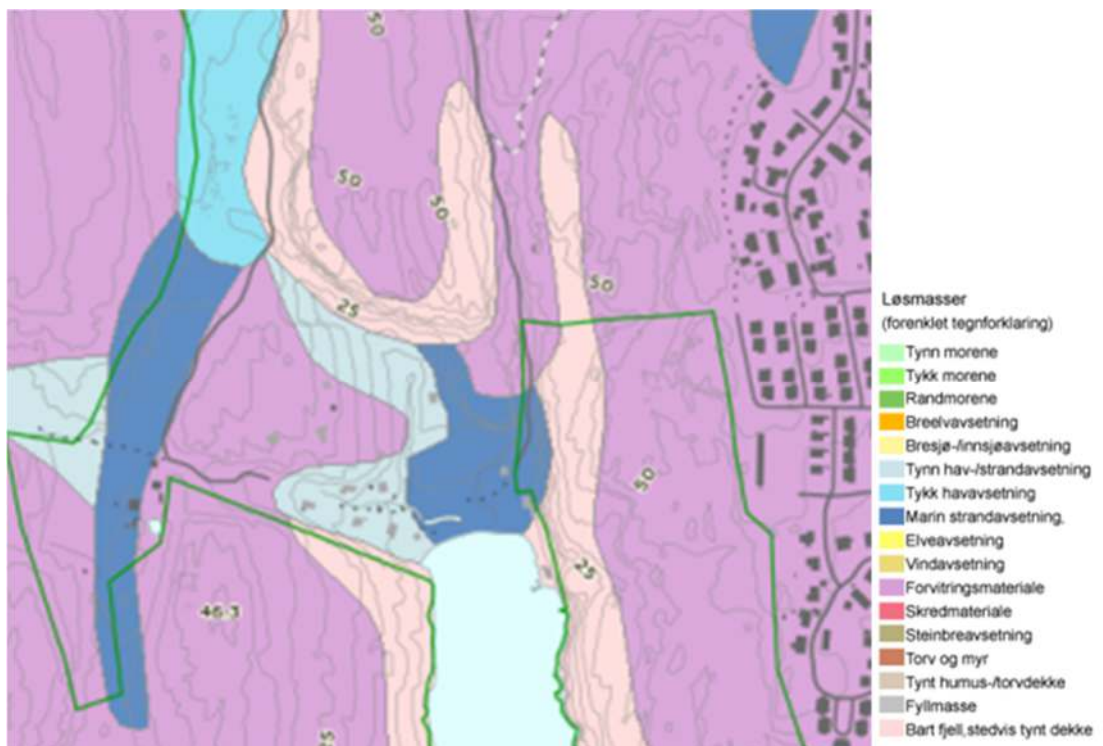
3.8. Barns interesser

Barns interesser i området er i særlig grad knyttet til friluftslivsarealene. Det er ingen skoler, barnehager o.l. i eller i tilknytning til planområdet.

3.9. Grunnforhold

NGUs løsmassekart viser forvittringsmateriale i området for nye tomter for fritidsboliger.

I gjeldende reguleringsplan er det gitt en hensynssone med tanke på steinsprang syd i areal for ny plan.



Figur 3 -6- Løsmassekart , NGU

3.10. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for gjeldende reguleringsplan. Denne benyttes som grunnlag for ROS-analyse for denne planen.

4. PLANPROSESSEN

4.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte for planprosessen ble gjennomført den 07.01.2020. Det foreligger referat fra møte.

4.2. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort/varslet 16.10.2019 med merknadsfrist 16.11.2019. Ved varslingen ble følgende tekst og planavgrensning.

Arkitektkontoret HENNING KARLSEN a.s
Klyveveien 9
3740 SKIEN
NORWAY

Telefon: +4735592350
Faks: +4735596392
E-mail: post@arkitektkarlsen.no

Oppstart av planarbeid:
Detaljregulering for del av eiendommen G.nr. 29 B.nr. 2
I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3 og § 12-8 varsles
oppstart med detaljregulering for del eiendommen 29/2
«Sandvika vest m/ flere med adkomst».

(Kartutsnitt)

På kartutsnittet er aktuelt område avmerket..

Vestre del av plan for Sandvika Plan id. 214 er tenkt opphevet.
Her gjelder arealdelens formål.
Denne varslingen har til hensikt å utvikle dette i form av en detaljplan.

Formålet med detaljreguleringen er tiltetting av hytter og bedre almen adkomst fra Tangvaldveien og ned til Sandvika. Eksisterende smal veg utbedres og det opparbeides små «lommer» med benker mm. Gjeldende plan for Sandvika ble utarbeidet med bakgrunn i et planprogram med ulike temaer. De tema-utredninger som der er inntas som dokument i ny plan.
Dermed skal det ikke være behov / grunnlag for konsekvensutredning / planprogram.
Det blir særskilt utredning om natur, kultur og Ros / risiko som ikke er medtatt i gjeldende plan.
Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale.

Planområdet erstatter deler av gjeldende plan id 214 (Sandvika)

Kommentarer / merknader:
Innspill eller spørsmål kan innen 16.11.2019 rettes til :
Arkitektkontoret Henning Karlsen AS
Klyveveien 9 3740 Skien
post@arkitektkarlsen.no og telf. 91881043

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

Saken ligger på Bamble kommunes hjemmesider under:
<http://www.bamble.kommune.no/status-planer/kunngjoringer/>
varslet om oppstart.

TILTETTING AV HYTTER
SANDVIKA VEST, GBNR 29/2

**Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS**
Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tlf. 35 59 23 50 Mob. 918 81 043
E-mail: post@arkitektkarlsen.no

Figur 4-1 Varslet planavgrensning

4.3. Innkomne merknader

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – 15.11.2019

Viser til at det nye planområdet er en del av reguleringsplan for Sandvika. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for bevaring naturmiljø og ras- og skredfare. Veien ned til planområdet er i dag uregulert.

Store deler av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Dagens fritidseiendommer er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Miljøavdelingen påpeker at planen som skissert ikke er i samsvar med formålet i kommuneplanen, da området rundt dagens bebyggelse og planlagt veitrase i dag er avsatt til LNF.

Uttaler at fordi den varslede veitraseen berører viktige naturverdier og dyrket mark, er det viktig at alternative traseer og løsninger blir vurdert i det videre planarbeidet. Det bør også vurderes om eksisterende adkomstvei kan benyttes.

Dersom det blir konkludert med at endring av dagens veibredde og etablering av ny adkomstvei er eneste reelle alternativ, må det jobbes for å finne avbøtende tiltak og løsninger som i så liten grad som mulig påvirker landbruks- og naturverdiene i området. Naturverdiene og dyrket mark er begge av nasjonal verdi og kan gi grunnlag for innsigelse.

Miljøavdelingen forutsetter at det ikke planlegges tiltak eller at veitraseen ikke medfører skade eller forringelse av naturtypene som er registrert i området og at dette ivaretas i videre planarbeid.

Arealene som i dagens reguleringsplan er vist med hensynssone for bevaring naturmiljø bør bestå. Forutsetter også at naturtypen nær hovedveien belegges med hensynssone dersom veitrasevalget ikke endres. Naturverdiene er av nasjonal verdi og er en nasjonal interesse og kan gi grunnlag for innsigelse.

Områdene der bekken krysses vil være ekstra utsatt for erosjon i anleggsperioden. Det er gode gyteforhold og høy tetthet av sjørørret. Miljøavdelingen anbefaler at det bør legges opp til minst mulig arbeid med veien nært opp mot bekken.

I området rundt dagens fritidsbebyggelse er det registrert produktiv skog. Vest for dagens adkomstvei og i deler av området hvor ny adkomstvei er planlagt er det registrert et område med fulldyrket jord.

Planforslaget må vise avveiningen mellom ulike interesser og det må gis en god begrunnelse dersom jordvernet eventuelt må vike.

Landbruksavdelingen forutsetter at ny adkomstvei og utvidelse av den eksisterende adkomstveien ikke går på bekostning av jordbruksarealene. Kan utløse innsigelse fra landbruksdirektøren.

Det bør vurderes å regulere inn en buffersone mot landbruksarealene.

Minner om krav til ROS-analyse.

Dersom offentlig avløpsordning ikke er tilgjengelig i det aktuelle området, vil andre miljøvennlige avløpsordninger også kunne aksepteres forutsatt at de er godkjent av kommunen etter forurensningsforskriften.

Forutsetter at dagens regulerte sti ned til friluftsområde videreføres i ny reguleringsplan for å sikre tilgangen ned til sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges ikke opp til ny adkomstveg. Veien som reguleres er etablert. Det er regulert for utbedring av eksisterende grusvei og grøfteareal på strekning der eksisterende vei er smalest. En utbedring innenfor en meter fra eksisterende vei av grøfteareal berører ikke verdifulle naturarealer. Langs veien er det areal som er berørt av utfylling og tilførte masser. Landbruksareal blir ikke berørt, det legges ikke til rette for tiltak på vestsiden av eksisterende vei.

Der veien krysser bekken er det i dag går bekken i rør/kulvert. Sjøørret kommer ikke så langt opp i vassdraget grunnet bratt stigning.

Veien er etablert og jordbruksareal blir ikke berørt.

Avløpsordning er tilgjengelig og tilknytning ligger som krav for nye fritidsboliger.

Det er tilgang til sjø via flere stier. Eksisterende kyststi blir ikke berørt.

Telemark fylkeskommune, 04.09.2019

Bemerket at det ikke er avholdt oppstartsmøte og uttaler at de vil uttale seg mer utfyllende når oppstartsmøte er avholdt.

Viser til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 (ATP-Grenland) med generelle planretningslinjer for planlegging.

Minner om at Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken for planperioden 2016-2021 skal legges til grunn for kommunens planlegging og virksomhet i vannregionen. 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.

Bemerket at det ligger et automatisk fredet kulturminne innenfor plangrensen. Et bosetningsaktivitetsområde fra steinalder med Askeladden id 22346. Forholdet til lokaliteten må avklares før Fylkeskommunen kan gi en endelig uttale til planforslaget. Ber om at gjeldende hensynssone d blir videreført i planen med en omkringliggende hensynssone c.

Uttaler at det er tidligere gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i 2010 i forbindelse med reguleringsplanprosess, samt i 2015 i forbindelse med søknad om tiltak knyttet til etablering av vei og parkeringsplass.

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8 andre ledd og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Utbyggingsarealene ligger i all hovedsak i god avstand fra bekk i området. Nye hytter vil ha krav om tilknytning til eksisterende VA-anlegg i området. En eventuell avrenning fra tomtene vil være svært begrenset.

Formulering om meldeplikt er tatt inn i bestemmelsene.

Bamble turlag, 14.10.2019

Bamble turlag er opptatt av at kyststien kan gå uhindret gjennom området og at den ikke blir liggende for tett på hyttene. Stien har to traseer i området.

Forslagsstillers kommentar:

Nye hytter vil ikke ligge tett på kyststien som fortsatt vil gå uhindret gjennom området. Nye hytter blir liggende på en kolle som er på et terrengnivå som ligger høyere enn kyststien.

Grenland Friluftsråd, 15.11.2019

Grenland friluftsråd arbeider blant annet med tilrettelegging for friluftsliv på oppdrag av deres medlemskommuner. Uttaler at de har blitt oppfordret av Bamble kommune til å se nærmere på Sandvika, med mål om å etablere en Friluftsport. Dette innebærer å tilrettelegge for tilkomst, opphold og aktivitet. Vil i hovedsak tilrettelegge for friluftsliv innenfor området som er statlig sikra for friluftsliv nede ved stranda, men mener det vil være naturlig å se på tilkomst fra bilveien, parkeringsforhold og turveier til/fra området.

Ser av oppstartsmeldingen at planen også skal omfatte adkomst fra Tangvaldveien, med små lommer med benker m.m. Uttaler at dette sikkert vil være positivt for både hytteområdet og friluftsområdet og vil gjerne komme med innspill på dette etter hvert. Mener at det kanskje vil være flere ting det kan være naturlig å se på sammen, for eksempel tilkomst fra de nye hyttene og stier videre ut i terrenget.

Friluftsrådets styret har vedtatt at de skal arbeide videre med planlegging av Sandvika som friluftsområde. Ser gjerne at man holder hverandre gjensidig oppdatert. Slik at man får en helhetlig utvikling i området.

Forslagsstillers kommentar

Det er regulert inn ett areal langs adkomstveien for opparbeidelse til rasteplass med benker etc. Tiltakshaver er positiv til et samarbeid.

Statens vegvesen, brev datert 04.11.2019

Bemerket at det i kommuneplanens arealdel er vist trase for ny fylkesveg på strekningen fra E18 til fv.352/fv.3350. For å tydeliggjøre den fremtidige vegkorridoren mener SVV at hensynssonen H-130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) må videreføres i reguleringsplanen.

Frisiktsone i kryss må tegnes inn i plankartet. All eiendom tilhørende Statens vegvesen/Telemark fylkeskommune må reguleres til vegareal.

Forslagsstillers kommentar:

Hensynssone er lagt inn på planen. Frisikt er tegnet inn.

Tor B Lund, epost av 18.10.2019

Viser til mottatt brev. Uttaler at brevet ikke inneholder tilstrekkelige opplysninger til å kunne vurdere dette arbeidet opp mot bl.a. gjeldende reguleringsplan for området.

Ber om mer detaljert informasjon om det hyttefeltet som er skissert: antall tomter, plassering av tomtene, planlagt adkomst. Vil gjerne få spesifisert hva som menes med tiltetting av hytter.

Ber også om informasjon om utbedring av eksisterende vei; hensikt, hva som vil bli gjort, hvem som skal kunne bruke veien, om det fortsatt vil være bom ved Tangvaldveien.

Henvendelsen er ikke å betrakte som kommentar/merknad men for å få tilgang til informasjon som vil gjøre det mulig å evt. innsende kommentarer/merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Tor Lund har ikke kommet med en uttalelse til planen utover epost av 18.10. Eposten tas derfor til etterretning. Punktene det vises til er beskrevet i planforslaget.

Oppsummerende kommentar.

Planforslaget omfatter kun mindre justeringer av eksisterende adkomstvei. Landbruksareal og verdifulle naturmiljøer blir ikke berørt. Avløpsordning er tilgjengelig og tilknytning ligger som krav for nye fritidsboliger. Eksisterende kyststi vil ikke bli påvirket av utbyggingen.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planens innhold

Planens navn er: Detaljregulering for del av gbnr 29/2 – Sandvika vest

Planforslaget består av:

- Plankart med målestokk 1:1000 datert 29.09.2020
- Reguleringsbestemmelser datert 16.10.2020
- Planbeskrivelse (dette dokumentet)

I tillegg er varslingsliste, varslingsbrev, varslingsannonse og kopi av merknader vedlagt saken.

5.2. Planlagt arealbruk og beskrivelse av tiltak planene legger til rette for

I hovedtrekk legges det opp til nye hyttetomter i et eksisterende hytteområde.

Gjeldende reguleringsplan har lagt til rette for to tomter for fritidsboliger som i dag ikke er fradelt eller bebygd. Dette er felt FF2 og FF3 i figur 5-1. Tomtene i FF6 og FF7 er bebygd.



Figur 5-1. Utsnitt av gjeldende plan

I forslag til ny plan er det lagt til grunn 9 nye tomter for fritidsboliger, se figur 5-2 for illustrasjon. De nye tomtene blir liggende i tilknytning til eksisterende tomter/fritidsboliger, i et areal mellom fritidsboligene og eksisterende parkeringsplass.



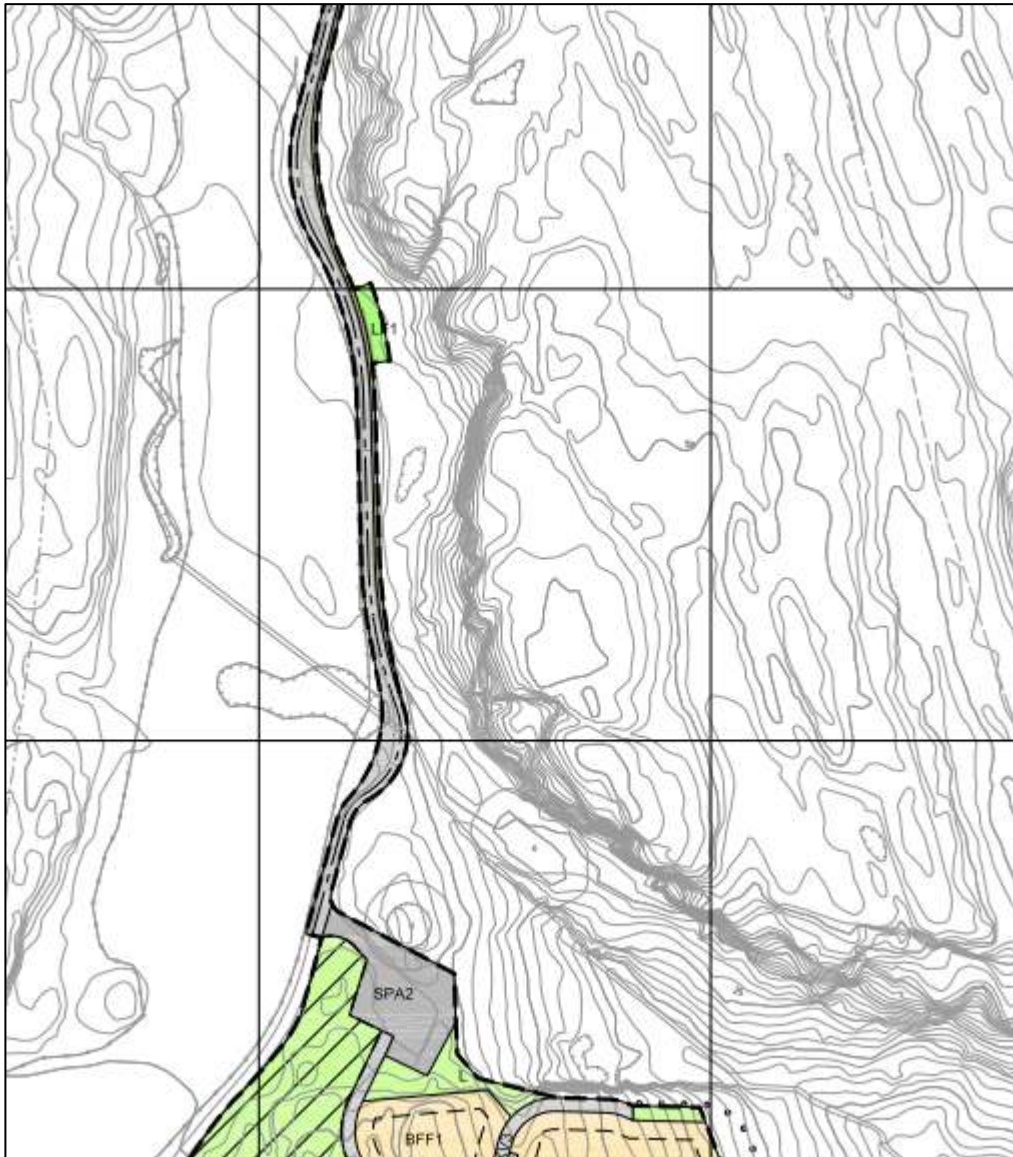
Figur 5-2. Illustrasjonsplan som viser mulig ny bebyggelse

Adkomstvei fra parkeringsplass til eksisterende hytter er delvis etablert i dag som en anleggsvei i forbindelse med bygging av ny hytte på eiendom gbnr 29/39, trase opp fra p-plass er vist på bilde i figur 5-3. Traseer for stikkveier fra denne mot nord og syd er lagt i naturlige forsenkninger i terrenget.



Figur 5-3. Anleggsvei fra parkering til hyttetomtene

Eksisterende veiføring fra Tangvaldveien er videreført i forslag til plan. Det er lagt til rette for noen utbedringer i grøftearealer langs den smalere delen av vegen. Dette er 2 møteplasser (trafikkklommer) og ett areal for rasteplass for tilrettelegging med benker etc. Det er også et mulig areal for rasteplass der de to adkomstvegene møtes.



Figur 5-4. Utsnitt av plan som viser møteplasser, grøft og areal for rasteplass

Dagens grusvei på nedre del har noen utfordringer knyttet til vann og vedlikehold, det reguleres derfor for grøft på østsiden av veien. Dagens situasjon er vist i figur 5-5.



Figur 5-5. Bilde som viser vei i nedre del, langs jordene.

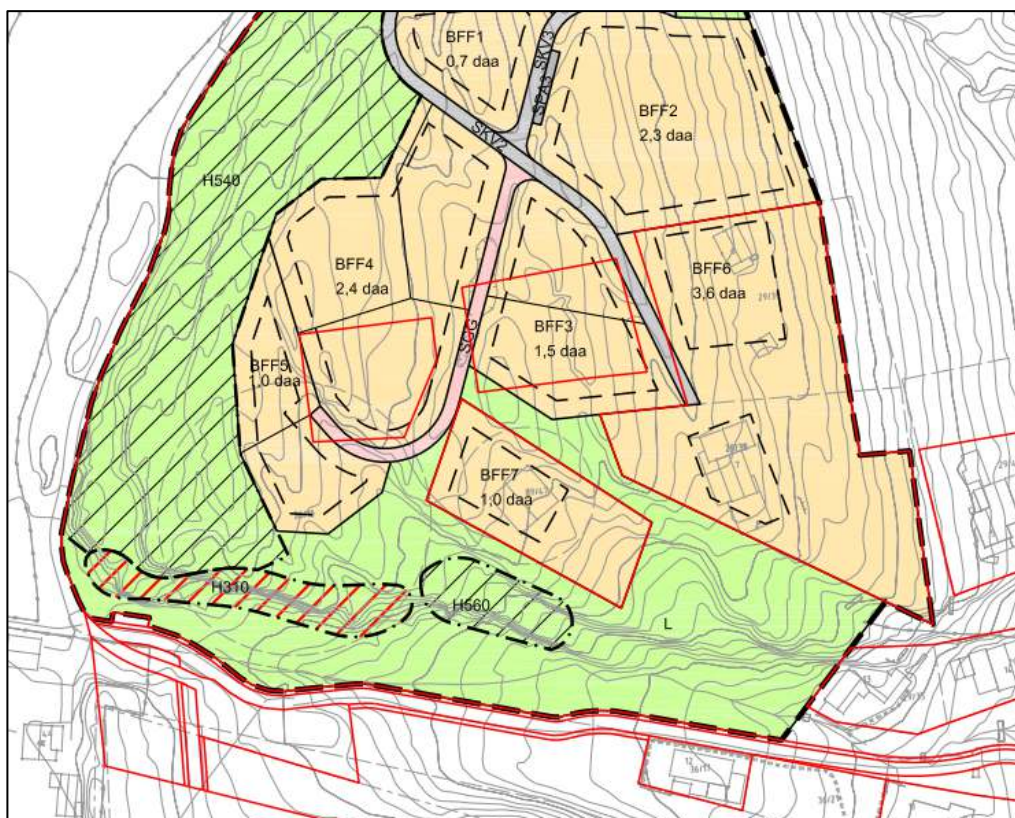
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

5.3.1. Bebyggelse og anlegg

Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-7

Innenfor BFF1 – BFF5 tilrettelegges det for nye fritidsboliger. To tomter som ligger regulert i gjeldende reguleringsplan (FF2 og FF3 i gjeldende plan) ligger innenfor disse arealene. Det er lagt opp til inntil 9 nye tomter for fritidsboliger i planen.

Figur nedenfor gjeldende plan med røde linjer over forslag til ny plan. De to regulerte tomtene tilsvarer omtrent to av de tomtene som ligger i planforslaget.



Figur 5-6. Gjeldende plan med røde linjer over forslag til ny plan.

Feltene BFF1, BFF3, BFF4 og BFF5 omfatter en eller flere tomter og tomtegrenser er gitt i planen. Feltet BFF2 er det stilt krav om tomtedelingsplan og kan omfatte inntil 3 tomter. En mulig inndeling er vist i illustrasjonsplan i figur 5-2.

For BFFF6 og 7 er gjeldende bestemmelser videreført. Dette er eiendommer med bestående fritidsboliger.

Tomter for fritidsbebyggelse er gitt samme bestemmelser som i gjeldende reguleringsplan.

Bestemmelse for feltene:

- a) Innenfor feltene tillates frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Hyttenes størrelse settes til maks 100 kvm BRA. Terrasse skal være maks 30m².
- c) Det tillates kun ett bygg per tomt.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5,5 meter over eksisterende terreng.
- e) Pilarhøyde skal ikke være over 1 meter.
- f) Det tillates flate tak og saltak.
- g) Møneretning på saltak skal være langs med terrenget.
- h) Takterrasser tillates ikke.
- i) Den naturlige vegetasjonen på tomtene skal beholdes i størst mulig grad.

5.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, SKV1

SKV1 er privat veg fra Tangvaldveien til Sandvika. Deler av SKV1 er landbruksvei som ble opparbeidet i 2015 og som også benyttes til turveg for de som parkerer på P-plass ved Tangvaldveien. Veien har god bredde og er gruset. På et punkt møter denne veien adkomstveien som benyttes til eksisterende hytter i Sandvika. Fra dette krysset er SKV1 er noe smalere, men har akseptabel bredde som adkomstveg.

Det legges nå til grunn at SKV1 skal benyttes som adkomstvei for de nye fritidsboligene. Veien har bom ved offentlig p-plass.



Figur 5-7. Dagens situasjon ved p-plass og bom.

Det er lagt til grunn at det ikke er behov for utvidelse av veien (landbruksvei/turveg). I øvre del er veien ca. 5 meter i bredde (reguleringsbredde i planen er 5 meter). I nedre del er veien ca. 3 meter i bredde. I øvre del er det mulig for to biler å møtes. I nedre del som er noe smalere legges det til grunn at biler kan møtes der eksisterende adkomst møter landbruksveien og ved p-plass for eksisterende fritidsboliger. I tillegg er det i planen lagt opp til 2 møteplasser mellom disse punktene slik at man har oversikt på strekningen.

SKV2

SKV2 er privat veg fra parkeringsplass og inntil eksisterende og nye fritidsboliger. Veien er regulert i 3,0 meter bredde inkl. skulder. Det er gitt bestemmelse om at vei kan gruses, men ikke fast dekke som asfalt eller liknende.

SKV3

SKV3 er privat stikkveg fra SKV2 inn til nye fritidsboliger. Veien er regulert i 3,0 meter bredde inkl. skulder. Det er gitt bestemmelse om at vei skal ha enkel opparbeiding med gress eller gressarmering.

SSG

Adkomst i form av gangveg. Det er gitt bestemmelse om at gangvei skal ha enkel opparbeiding med gress eller gressarmering.

Annen veggrunn, SVG

I dagens situasjon er det en liten grøft på østsiden av den smale delen av SKV1. Det er regulert 1 meter grøfteareal langs veien for å kunne etablere en bedre grøft slik at veien blir mindre påvirket ved nedbør osv.

Parkeringsplasser

SPA1

Parkeringsplassen er opparbeidet som en offentlig parkeringsplass til turgåere etc.

SPA2

Parkeringsplass SPA2 er felles privat parkeringsplass for eksisterende hytter. Det er lagt opp til en noe endret arrondering av parkeringsplassen enn i gjeldende plan. Det er behov for noe utvidelse bl.a. grunnet at adkomstvei skal gå gjennom p-plassen. Det er parkering for gjester og evt. ekstra biler.

SPA3

Parkeringsplass langs adkomstveg SKV3.

5.3.3. Landbruks-, natur og friluftsområder

LNF - L

L er skog og naturområder som gjenstår, og som skal ha tilsvarende bruk som i eksisterende situasjon. Deler av arealet er gitt hensynssone – grønnstruktur for å ivareta skjermende vegetasjon.

LNF – LF1 og 2

Arealer langs SKV1 for opparbeidelse av rasteplass med benker, skilt o.l.

5.3.4. Hensynssoner

Sikringssoner

H130 – Byggeforbud rundt veg

Hensynssone langs Tangvaldveien er lagt inn i planen ihht kommuneplanens arealdel grunnet mulig fremtidig veitrase.

H140 – Frisikt

Det er regulert inn frisikt i krysset med Tangvaldveien.

Faresoner

H310 - Ras og skredfare

Hensynssone er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Mindre klippe av begrenset høyde.

H370 - Høyspenningsanlegg

Faresone for høyspenningsanlegg er gitt i planen over deler av eksisterende vei. Dette er en videreføring fra kommuneplanen.

Sone med angitt særlig hensyn

H540 – Grønnstruktur

Skogsareal mellom turveg/adkomstveg og ny fritidsbebyggelse er gitt hensynssone for å sikre bevaring av vegetasjonen for skjerming og landskapshensyn.

H560 – Bevaring av naturmiljø

Omfatter liten bestand av lind (inkludert hul lind). Det tillates ikke felling av trær innenfor arealet eller andre tiltak som kan redusere naturverdiene. Dette er en videreføring fra gjeldende plan.

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Det er lagt en illustrasjonsplan og en 3D-modell basert på denne, som viser hvordan området kan bygges ut basert på forslag til reguleringsplan. Se figur 6-2 og 6-3.

5.5. Plan for vann-, avløp og renovasjon

Det er satt krav om teknisk plan for vann, avløp og renovasjonsløsning i reguleringsplanbestemmelsene. Det er vann- og avløpsanlegg i tilknytning til planområdet som nye fritidsboliger kan knyttes til.

5.6. Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planen basert på ROS-analyse som ble utarbeidet for gjeldende plan.

5.7. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser om at før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse innenfor BFF1-BFF5 skal:

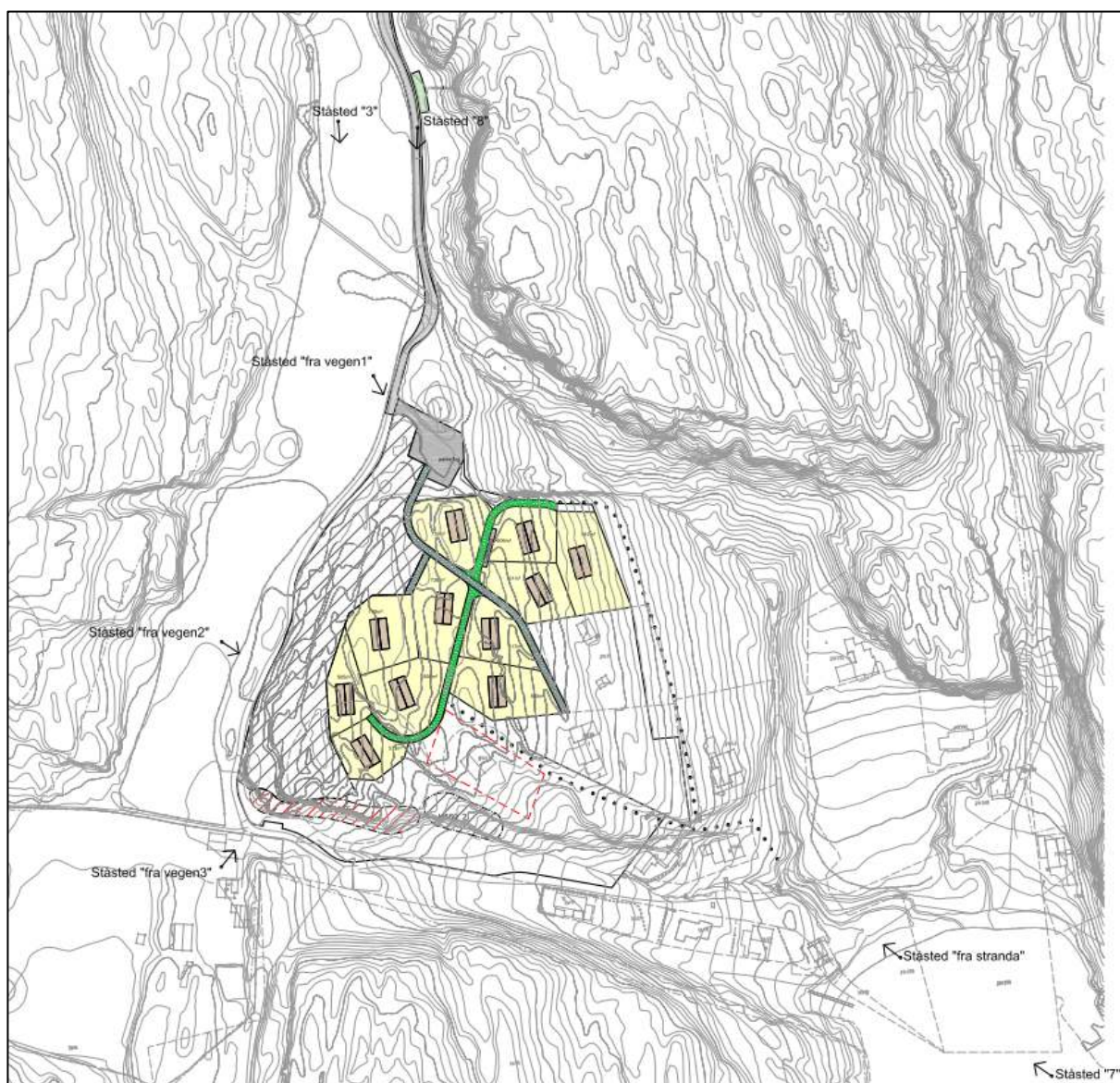
- møteplasser innenfor SKV1 være etablert
- SKV2 være etablert frem til det aktuelle feltet

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Landskap

Ny bebyggelse er planlagt i et skjærgårdslandskap med skogkledd, småkuperte koller med skrint jordsmonn. Det vil kreve noe terrengbearbeiding/sprengning ved bygging av nye hytter, men det legges opp til en størst mulig tilpasning til eksisterende terreng.

3D-modell viser hvordan en utbygging vil fremstå i fjern- og nærvirkning. Figur 6-1 viser standpunkter fra 3D-modell som vises i figurer nedenfor.



Figur 6-1. Oversiktskart med standpunkter



Figur 6-2. Oversiktsbilde fra modell sett ovenfra



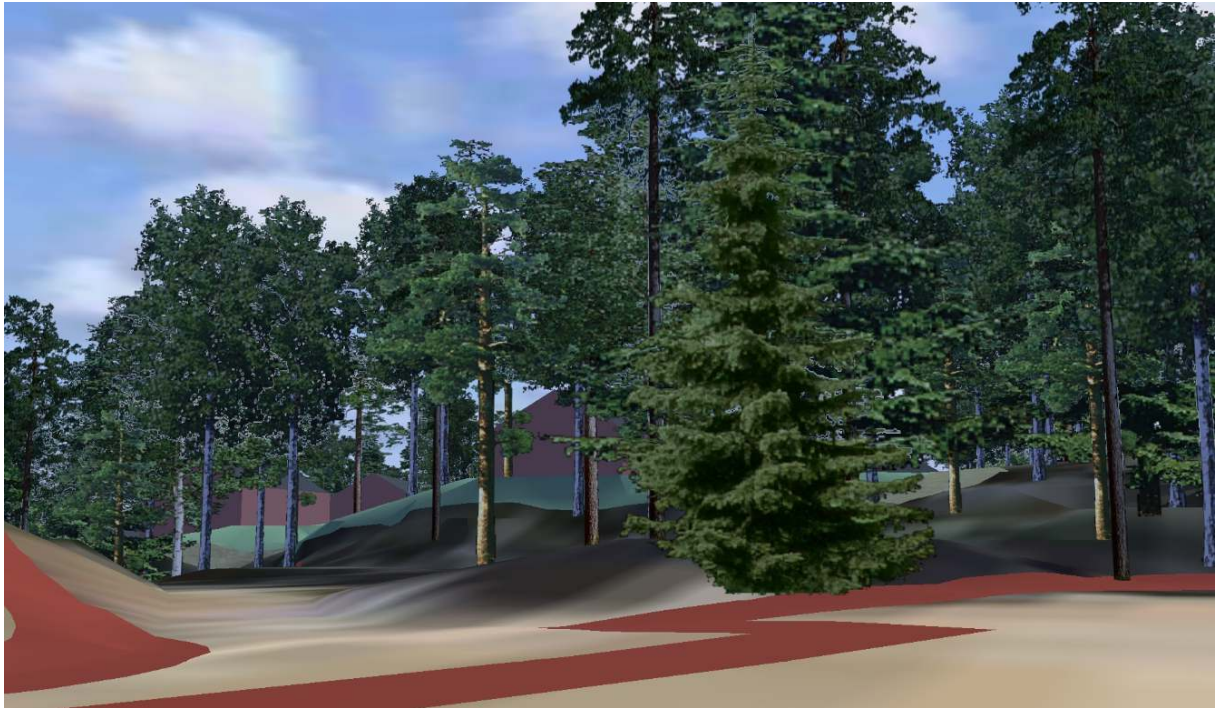
Figur 6-3. Bilde fra modell i fugleperspektiv fra vest



Figur 6-4. Standpunkt fra stranda i modell og bilde fra mars 2020



Figur 6-5. Bilde fra modell i ståsted "8" fra adkomstveg/turveg - plangrense med rød linje – foto fra samme ståsted



Figur 6-6. Bilde fra modell fra ståsted ved p-plass («fra veien 1» i figur 11)



Figur 6-7. Bilde fra modell ved "ståsted veggen 2" - bilde av trafo fra samme område



Figur 6-8. Bilde fra modell fra "ståsted ved vegen 3"

Illustrasjoner vist i figurene ovenfor viser at ny bebyggelse vil være synlig i svært begrenset grad.

Fra stranda i Sandvika viser figur 6-4 at ny bebyggelse vil muligens kunne skimtes, men nye hytter ligger i god avstand fra stranda og i bakkant av eksisterende hytter. Eksisterende hytter dominerer med synspunkt fra strandområdet. Påvirkningen vurderes som svært begrenset.

Turveg som går på adkomstveg Tangvaldveien og forbi vest for utbyggingsarealene blir lite påvirket av utbyggingen planen legger til rette for. Fra avstand viser figur 6-6 at bebyggelsen blir synlig i svært liten grad.

Der turvegen/adkomstvegen går nærmere utbyggingsarealene vil nye hytter kunne sees i noen grad. Figur 6-7 viser et standpunkt ved eksisterende p-plass. I dette område parkeres det biler i dag, slik at synsinntrykket fra dette område allerede er påvirket. Det samme gjelder fra standpunkt i figur 6-8 der tak av ny bebyggelse kan skimtes, men eksisterende trafo er blikkfang i dette området.

Det er i planen lagt inn en hensynssone grønnstruktur som skal ivareta landskapshensynet langs veien, vet at man sikrer at vegetasjon bevares. Nye tomter/hytter er også lagt slik at de skal bli minst mulig fremtredende i terrenget.

Totalt sett vurderes landskapsvirkningen som følge av utbyggingen som liten.

6.2. Kulturarv

Telemark Fylkeskommune har gjennomført registreringer i områdene ved Sandvika flere ganger. Først i forbindelse med tidligere planer om gassrør i området og senest i forbindelse med den gjeldende planen i oktober 2010 og i 2015.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det kulturminnet som ligger utenfor planområdet, men i nær tilknytning blir ikke påvirket av planen.

6.3. Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12

Vurderingene av påvirkning på naturmangfold er basert på eksisterende informasjon om naturverdier i tilgjengelige databaser, samt resultatene av egen naturtypekartlegging gjennomført i forbindelse med gjeldende reguleringsplan i 2011. Rapport for disse registreringene er utarbeidet (Notat Asplan Viak Kartlegging naturmiljø datert 02.09.2011). Det er også gjennomført befarings langs adkomstveien i 2020. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som godt (§ 8 kunnskapsgrunnlaget).

De nye tiltakene det legges til rette for berører ikke naturtypelokaliteter eller areal regulert til hensynssone naturmiljø i gjeldende reguleringsplan.

Hensynssoner i gjeldende plan er videreført i planforslaget.

Adkomstvei grenser mot en større naturtypelokalitet med B-verdi. Naturtypen er en kalkfuruskog. Kalkfuruskogen er avgrenset mot veien i skrenten som går langsmed veien. Nedenfor skrenten er arealene preget av mer ung edelløvskog med dominans av hassel. Ved befarings er det sett ut areal egnet for møteplasser og rasteplass som ikke er bevokst av edelløvskog. De arealene som er regulert til disse formålene er arealer som er påvirket av vegbygging eller påført masser.

Areal for møteplass er vist i bilde i figur 6-9. Arealene her er tydelig påvirket av påfylte masser.



Figur 6-9. Bilde som viser areal for møteplass i innersving

Areal for rasteplass er lagt til et areal som ligger gunstig til med tanke på ettermiddagssol, med en naturlig trase til platå med kalkfuruskog i bakkant og et areal som er påvirket av påfylling av masser. Arealen har slik det er i dagens situasjon ingen naturverdi. Med påføring av stedege masser i form av kalkstein kan arealet på sikt gi grunnlag for fremvekst av sopp etc. som trives på kalkgrunn. For å hindre hogst av o.l. i tilknytning til rasteplassen bør naturverdier i området beskrives på skilt.

6.4. Friluftsliv og rekreasjon - strandsonen

I følge plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet til sjøen. Ved åpning for bygging her skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre legger *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs strandsonen langs sjøen* til grunn noen føringer for bygging i strandsonen. Målet for begge er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig nedbygging langs sjøen.

Planforslaget åpner ikke for ny bebyggelse eller erstatning av eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet for strandsonen.

Utbyggingen det legges til rette for, er i et område som ikke blir benyttet til friluftsliv. Friluftsliv og rekreasjon er i all hovedsak knyttet til turveg/adkomstveien fra Tangvaldveien, kyststien og strandarealene i Sandvika. Det er foreslått etablert møteplasser og rasteplass som er et avbøtende tiltak for bruk av veien som adkomstveg.

Illustrasjoner i kap. 6.1 viser at ny bebyggelse blir synlig i svært begrenset grad fra turveg/kyststi og strandsonen i Sandvika.

Det er noen mindre eksisterende stiforbindelser fra eksisterende fritidsboliger i planområdet til stranda. En av disse er vist i figur 6-10. Denne går på en naturlig hylle nedenfor gbnr 29/38.



Figur 6-10. Eksisterende stiforbindelse mellom hytter i området.

I illustrasjonsplan er det vist eksisterende stitrasér med stiplet sort linje, jf figur 6-11.



Figur 6-11. Illustrasjonsplan

6.5. Trafikk

Tiltakene planforslaget legger til rette for er relativt begrenset i omfang med tanke på trafikk. Med eksisterende veibredde og etablering av møtelommer bør trafikken kunne håndteres selv om det blir en kombinasjon av turveg og adkomstvei. Planforslaget legger opp til at hastigheten holdes nede ved at standarden ikke legger til rette for høyere fart.

6.6. Barn og unge

Planforslaget påvirker ikke tilgjengeligheten til strandsonen og badeplasser.

6.7. Risiko- og sårbarhet

Etter gjennomgang av ROS-analyse for gjeldende plan datert 28.09.2011 og sett denne opp mot aktuelle hendelser i mal utarbeidet etter DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) er det ikke funnet aktuelle hendelser som utgjør en risiko eller en sårbarhet.

7. OPPSUMMERING OG PLANFAGLIG VURDERING

Planforslaget innebærer fortetting innenfor etablert hytteområde. Arealer avsatt til LNF skal omdisponeres til bebyggelse, men det regnes som fornuftig å samle tekniske inngrep som hyttebebyggelse i et område som allerede har utbygging.

Planen omfatter ikke bebyggelse innenfor 100-meterssonen, og det er også vurdert at allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen ikke blir redusert som følge av innholdet i planen.

Utbyggingen vurderes å ha liten landskapspåvirkning, samt liten påvirkning på natur- og landbruksverdier.