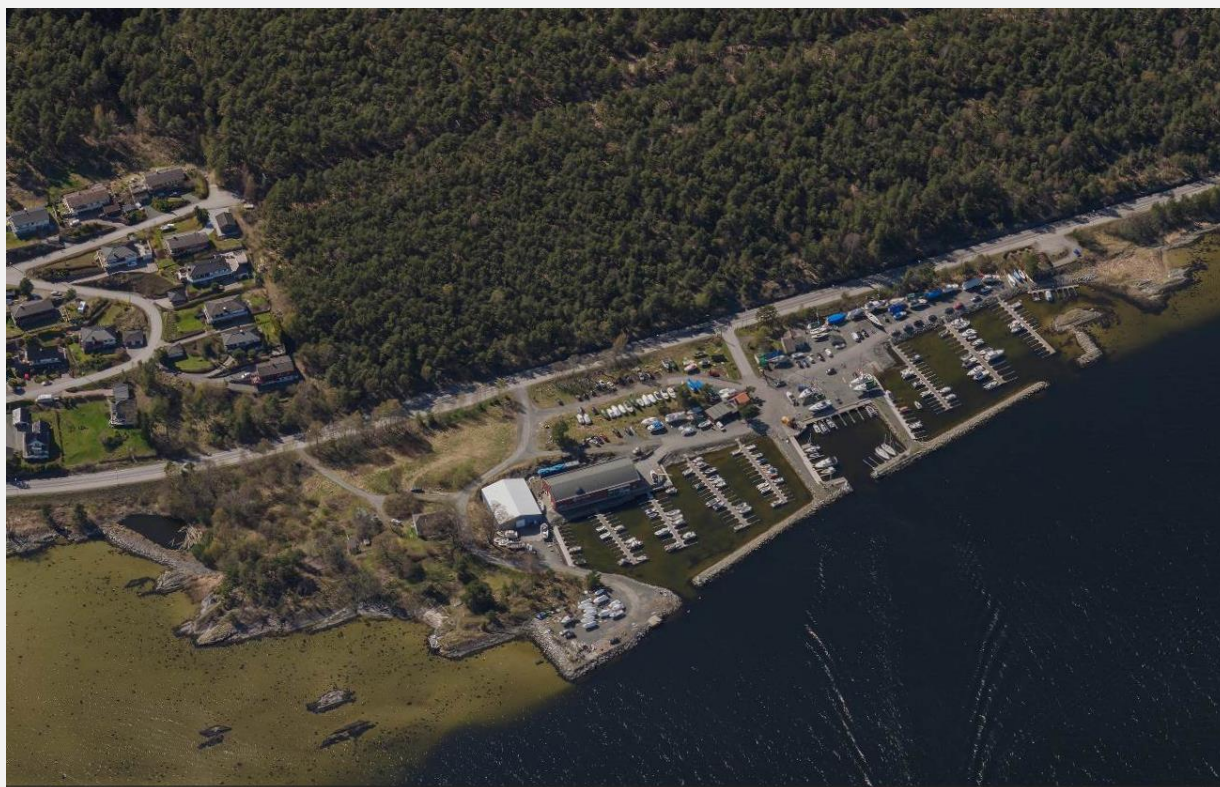


Salen bolig AS

PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING SALEN

Dato: 15.12.2020,
revidert etter offentlig ettersyn, 15.06.21

Version: 03



Flyfoto fra Geoinnsyn Bamble kommune

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Salen bolig AS
Tittel på rapport: Planbeskrivelse detaljregulering Salen
Oppdragsnavn: Detaljregulering Salen
Oppdragsnummer: 627458-01
Utarbeidet av: Sissel Nybro
Oppdragsleder: Sissel Nybro
Tilgjengelighet: Åpen

03	15.06.21	Revidert etter offentlig ettersyn	SN	
02	03.03.21	Revidert etter 1. gangs behandling 03.03.21	SN	
01	15.12.20	Planforslag til 1. gangs behandling	SN	LK
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Innhold

1. BAKGRUNN	5
1.1. Hensikten med planen	5
1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning	5
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
2.1. Overordnede planer og formål	6
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	7
2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
2.6. Eiendomsforhold.....	7
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	8
3.2. Historikk og tidligere bruk av området.....	8
3.3. Stedets karakter og landskap.....	9
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	10
3.5. Naturverdier	10
3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	11
3.7. Trafikkforhold	11
3.8. Barns interesser	11
3.9. Sosial infrastruktur	12
3.10. Universell tilgjengelighet.....	12
3.11. Teknisk infrastruktur	12
3.12. Grunnforhold	12
3.13. Støyforhold	13
3.14. Forurensning.....	13
3.15. Elektromagnetisk stråling.....	13
3.16. Risiko- og sårbarhet.....	14
3.17. Næring.....	14
3.18. Analyser/utredninger	14
4. PLANPROSESSEN.....	15
4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter.....	15
4.2. Medvirkningsprosess.....	15
4.3. Sammenstilling av innkommende merknader.....	15
4.3.1. Merknader fra offentlige høringsinstanser	15
4.3.2. Merknader fra direkte berørte parter og naboer	17
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	19
5.1. Planlagt arealbruk	19
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	20

5.2.1.	Boligbebyggelse (B).....	20
5.2.2.	Næringsbebyggelse (BN1-BN3).....	25
5.2.3.	Samferdselsanlegg (SKV1-3, SKH, SF1-SF1, SPA1-SPA2).....	27
5.2.4.	Grønnstruktur og friområder (GF1-GF5, GT1-GT2, VFR).....	28
5.2.5.	Småbåthavn (VS1-VS3).....	29
5.2.6.	Hensynsoner.....	31
5.3.	Boligmiljø	32
5.4.	Planlagte offentlige anlegg	32
5.4.1.	Vei, vann- og avløp, overvann.....	32
5.4.2.	Avfallshåndtering.....	32
5.4.3.	El-anlegg.....	32
5.5.	Miljøoppfølging	33
5.5.1.	Naturmiljø.....	33
5.5.2.	Forurensing.....	34
5.5.3.	Vannmiljø.....	34
5.5.4.	Energi.....	34
5.5.5.	Støy.....	35
5.6.	Universell utforming.....	35
5.7.	Landbruksfaglige vurderinger.....	35
5.8.	Kulturminner / kulturmiljø.....	36
5.9.	Sosial infrastruktur.....	36
5.10.	Kriminalitetsforebygging.....	36
5.11.	Rekkefølgebestemmelser.....	36
5.12.	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS.....	37
6.	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	38
6.1.	Strandsonen.....	38
6.2.	Miljøforhold.....	39
6.3.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	39

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger, båthavn og næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Planarbeidet skal også sikre naturmiljø og friområder.

1.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Asplan Viak AS fremmer reguleringsplanen på vegne av utbygger Salen bolig AS.

Se kapittel 3.5 vedr eiendomsforhold.

1.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Området inngår i kommunedelplan for Stoa – Nato, vedtatt 04.04.2013.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2015, har samme formål i planområdet som kommunedelplan.

1.4. Utbyggingsavtaler

Det er vurdert at det er behov for utbyggingsavtale, og oppstart av forhandlinger er varslet i planprosessen.

Det er behov for gjennomføringsavtale med Fylkeskommunen i forbindelse med bygging av nytt kryss på Stathelleveien.

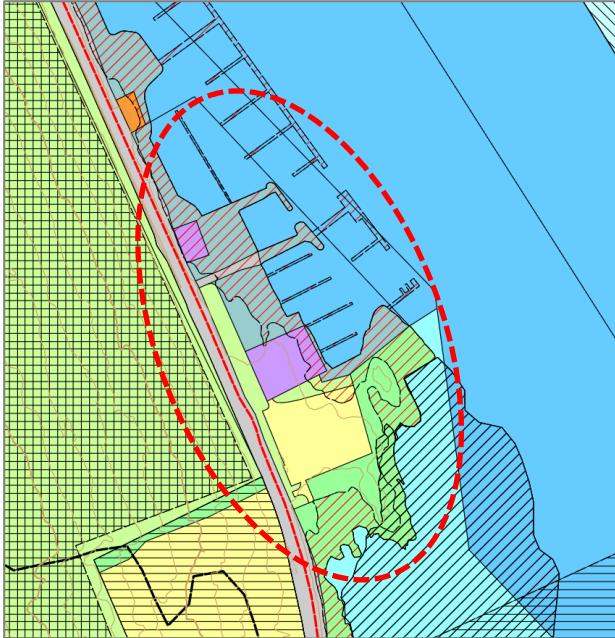
1.5. Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er i tråd med overordnet plan, og det er ikke krav om konsekvensutredning.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.15

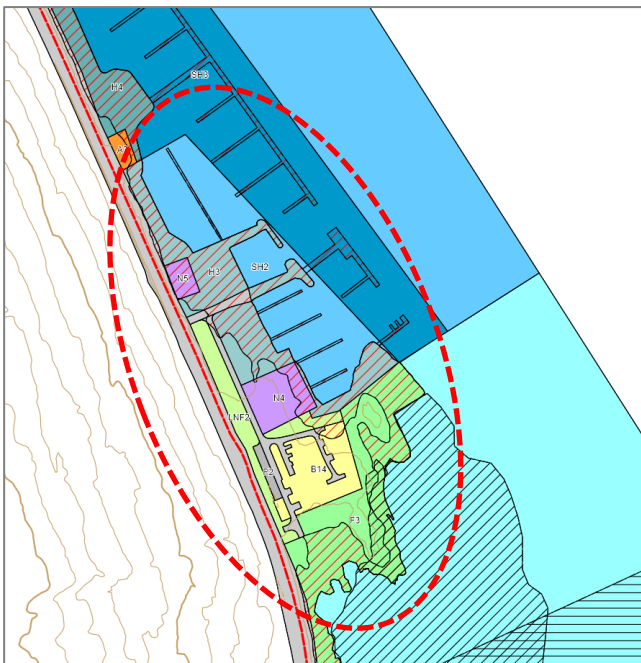


Figur 1: Kommuneplanens arealdel. (Kilde: web-kart Bamble kommune)

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bolig, næringsvirksomhet, havn/småbåthavn og friområde/grønnstruktur.

Kommunedelplan Stoa - Nato, vedtatt 04.04.13

Planen omfatter deler av kommunedelplan for Stoa-Nato.



Formålsområdet i kommunedelplan er i tråd med arealdelen. Regulerte formål er bolig, næringsvirksomhet, havn, småbåthavn ny / eksisterende, farled, friområde, veg, parkering, annen type bebyggelse. Det er angitt hensynsone naturområde og flom.

Boligområde B14 med tilhørende infrastruktur er detaljert i kommunedelplan slik at det ikke er krav til detaljregulering for dette området.

Det foreligger en del rekkefølgekrav i kommunedelplan som er styrende for utvikling og øvrige detaljreguleringer i området.

ATP Grenland, vedtatt 14.06.14

Areal- og transportplan (ATP) ligger til grunn for vurdering av nye utbyggingsområder i arealdelen, og relevante bestemmelser er nedfelt i bestemmelsene og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet (boligområdet) er detaljregulert i kommunedelplan Stoa - Nato.

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen igangsatte planarbeider i nærheten som har betydning for planarbeidet.

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

Følgende planer er relevant i planarbeidet:

- Energi og klimaplan for Bamble kommune, 25.03.10.

2.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- Styrking av barn og unges interesser.
- Planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark.

Følgende statlige planretningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- Samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.
- Klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø*

*Oslofjordregionen har strengest føringer, og rikspolitiske retningslinjer fra 1993 videreføres.

2.6. Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

G/b nr	Hjemmelshaver
29/6, 29/175	Salen utvikling AS
29/306	Skager service AS
200/1	Statens vegvesen / Telemark fylkeskommune

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Salen i Bamble kommune, på sjøsiden av «nedre vei» Stathelleveien, ca. 2,5 km nord for Langesund. Planområdet er ca. 150 daa.

3.2. Historikk og tidligere bruk av området

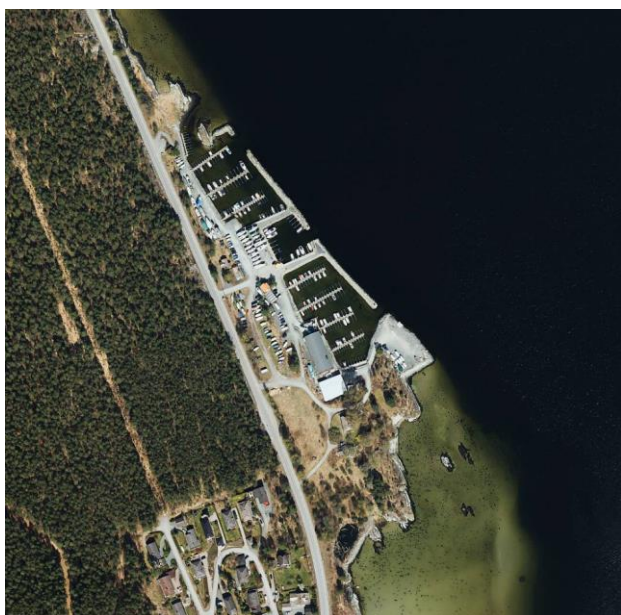
Gamle flyfoto viser at området i 1947 var preget av urørt kystlinje med et landbrukslandskap. På flyfoto fra 1964 kan man se tydelig aktivitet knyttet til sagbruk / tømmervirksomhet, med opparbeidet molo og kai. Landbruksarealene er opprettholdt, men noe berørt av infrastruktur. Se bilder nedenfor.



Figur 2: Flyfoto fra 1947 og 1964 (Kilde: finn.no)

Stokkedammen / tømmerdam syd i planområdet er opparbeidet en gang etter 1965.

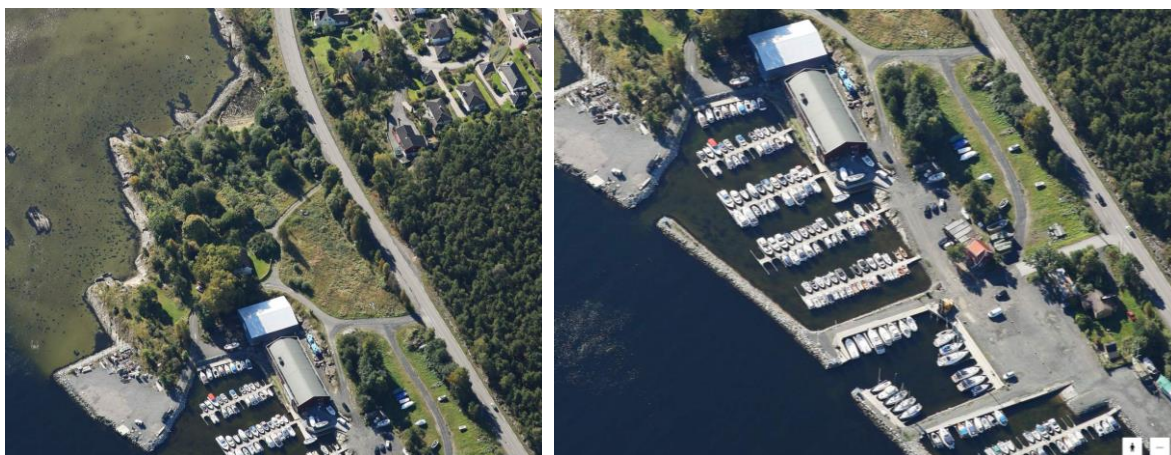
Det er de siste tiårene utviklet småbåthavn i området, og er i dag preget av småbåthavn og tilhørende aktivitet. Det er ingen aktive landbruksarealer igjen i området.



Figur 3: Flyfoto dagens situasjon (Kilde: gulesider.no)

3.3. Stedets karakter og landskap

Den søndre delen av området fremstår som et grøntområde med opprinnelig kystlinje bevart. Helt syd i området er et område demmet opp til stokkedam/ tømmerdam. Det er et par eksisterende bygninger i søndre del av planområdet, disse er preget av stort forfall. Den nordre delen av området er preget av opparbeidelse til havneareal på land og til vanns. Det er et par store næringsbygg på området, ellers noen mindre bygninger. Det er utført utfyllinger i forhold til opprinnelig kystlinje i forbindelse med at havnearealene ble opprettet.

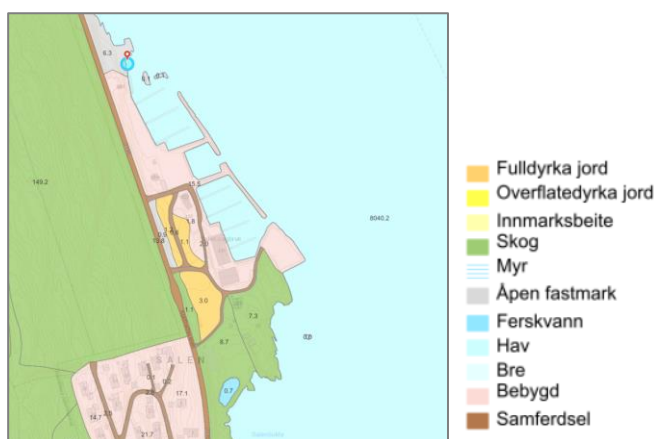


Figur 4: Flyfoto av planområdet (Kilde: gulesider.no)

Planområdet ligger i sin helhet på østsiden av fylkesvegen, på høyde 1-6 moh. Områdene i syd er det opprinnelige terrenget opprettholdt, med i nordre del er det utført terrengbearbeidinger.

På vestsiden av fylkesvegen er det en vegetasjonskledd åsrygg (Røsskleiva) som strekker seg fra ca. 6 moh på fylkesvegen til høyde 80-90 moh. Denne åsen gir planområdet en grønn bakvegg sett fra sjøen. Vest for den søndre delen av planområde ligger et boligfelt oppover i åssiden. Boligene nærmest fylkesvegen ligger på terreng ca. 10 moh.

Figur 5 viser hovedstrukturen på dagens arealbruk.



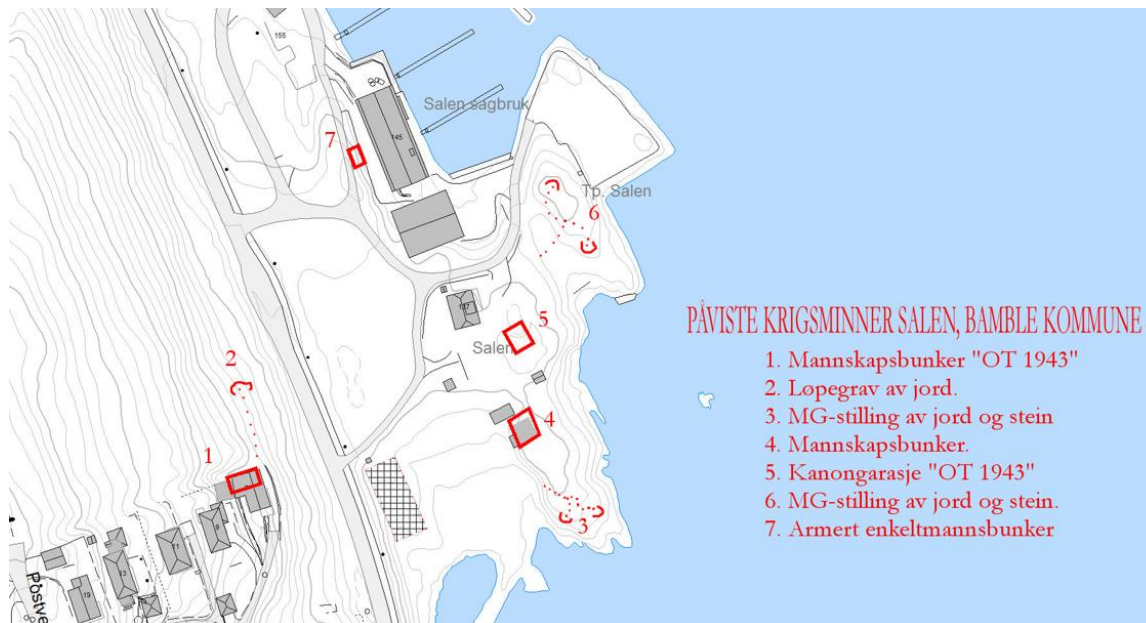
Figur 5: Arealtyper (Kilde: naturbase.no)

Innenfor planområdet er det angitt til sammen ca. 5 daa med arealtype *fulldyrka jord*. Området er usammenhengende og delt i tre av eksisterende vegger. Ingen av disse arealene er dyrket i dag, 2 av de er benyttet til parkering / båtopplag og det søndre arealet ligger brakk.

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner på land eller i sjø i planområdet.

Det er registrert krigsminner i området. Disse er ikke registrert som kultur/ krigsminner i kulturminnebasen.

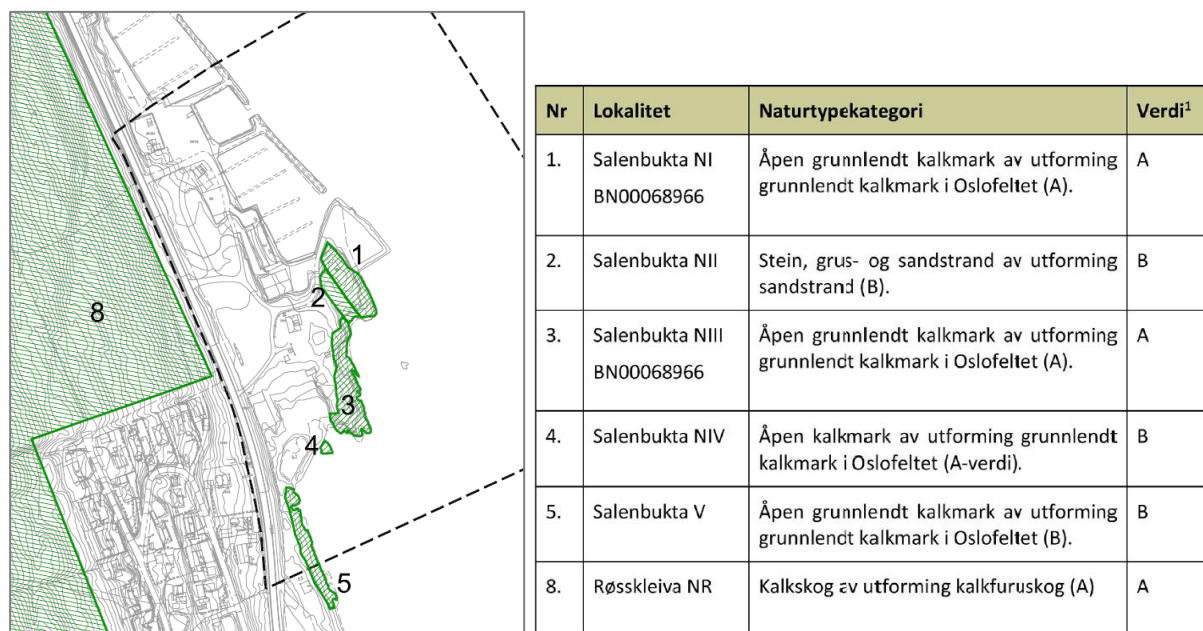


Figur 6: Krigsminner (Kilde: E-post Thormod Christiansen)

3.5. Naturverdier

Det er registrert 5 områder med naturtypelokaliteter på land i planområdet. Naturtypelokalitetene er hovedsakelig av typen Åpen grunnlendt kalkmark. Ett område er type sandstrand. (se Figur 7). Det er mange rødlistearter innenfor lokalitetene.

1 naturtypelokalitet, Røsskleiva naturreservat, ligger vest for planområdet og fylkesvegen.



Figur 7: Naturtypelokaliteter

Det er registrert en marin naturtype innenfor planområdet, type Bløtbunnsområde. I samme område som den marine naturtypen er det et økologisk funksjonsområde for fugl (se Figur 8).



Figur 8: Marine naturtyper (6) og økologisk funksjonsområde for fugl (7)

Se for øvrig eget notat om naturmangfold (Asplan Viak, datert 23.11.20).

Åpen grunnlendt kalkmark ble 04.12.20 vedtatt som en utvalgt naturtype og inkludert i forskrift om utvalgte naturtyper. Naturmangfoldsnotat ble ferdigstilt før dette vedtaket forelå, og lokalitetene er av den grunn ikke omtalt som utvalgt naturtype i notatet.

3.6. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Småbåthavnområdet er utgangspunkt for båtturer på sjøen, utover dette er det ingen rekreasjonskvaliteter i nordre del av området. I den søndre delen av området er kystlinjen og grøntområdene egnet til rekreasjon. Områdene er noe i bruk til rekreasjon og bading. I gjeldende kommunedelplan er det regulert til friområde langs kystlinjen i søndre del.

3.7. Trafikkforhold

Stathelleveien er fylkesveg (Fv. 3350) og har fartsgrense 60 km/t forbi området. Veggen er forkjørsveg. ÅDT på strekningen er 2700 (2019-tall), men 8% lange kjøretøy. Det er etablert fortau langs østsiden av veggen.

Det er dag 3 atkomster til området. Hovedatkomsten til småbåthavn ligger lengst nord av disse. Den midtre atkomsten er til næringsvirksomhetene i området, og den søndre atkomstvegen er en smal grusvei som fremstår som lite i bruk. Strekningen er rett og oversiktlig, og det er god sikt ved alle avkjøringene.

Det er bussforbindelse på Stathellevegen til Langesund og Stathelle/Porsgrunn/ Skien med bussholdeplasser rett syd for den midtre atkomstvegen. I sørgående retning er holdeplassen opparbeidet som kantstopp for å unngå terrenginngrep i verdifull natur/ naturreservat.

3.8. Barns interesser

Området er i dag ikke opparbeidet med lekeområde. Deler av områder er uegnet til lek grunnet småbåthavn, næringsvirksomhet og trafikk til disse områdene. Strandområdene er egnet til lek i forbindelse med friluftsliv.

3.9. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Langesund barneskole og ny ungdomsskole på Grasmyr. Det er flere barnehager på Langesundshalvøya. Det er ikke kjent kapasitetsbegrensninger i skole eller barnehage.

3.10. Universell tilgjengelighet

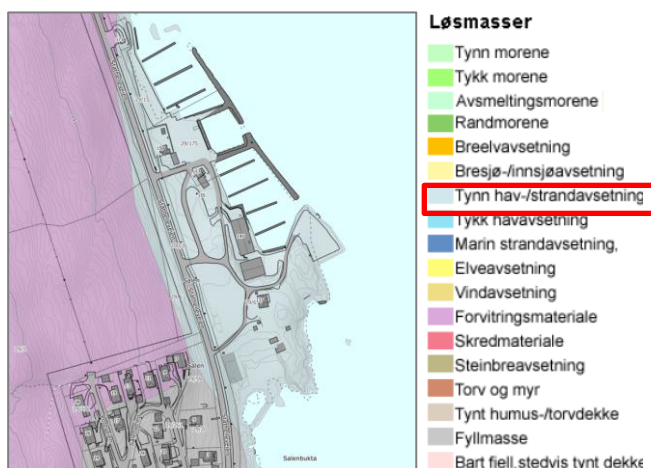
Planområdet er stedvis flatt, men har noen terrengssprang. Terrenget ligger til rette for universell utforming i de områdene som skal bebygges med bolig og i deler av friområdet.

3.11. Teknisk infrastruktur

Det er noe eksisterende VA-nett i planområdet.

Skagerak nett har høyspenningsanlegg, kabelanlegg og kabelskap i planområdet.

3.12. Grunnforhold



Figur 9: Løsmassekart (Kilde: ngu.no)

Området er i løsmassekart vist med tynn hav-/ strandavsetning. Deler av området er utfyllt fra opprinnelig terreng. Vest for fylkesvegen er det vist forvittringsmateriale og fyllmasse. Inn mot fylkesvegen er det synlig fjell i dagen.

Det foreligger en geoteknisk rapport for den del av planområde som omfatter boligområdet B14 i kommunedelplan (*Bamble-Salen, Geotekniske vurderinger*; Mesta AS/Cowi, september 2012). Det ble gjennomført grunnboringer som grunnlag for rapport. I rapporten fremkommer det at området er preget av fyllmasser, bart fjell, forvittringsmasser over fjell og marine strandavsetninger, finere marine havavsetninger i enkelte områder. Totalsonderingene viser 0,5 – 4,7 m til fjell i borehullene. Det er ikke påvist sensitiv leire på tomte, og problematikk med områdestabilitet er dermed ikke aktuell.

3.13. Støyforhold

Trafikk på Stathellevegen og næringsvirksomhet kan være støykilde i området.

Støysonerkart viser at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Se Figur 10.



Figur 10: Trafikkstøy fremtidig situasjon 2040, hhv 1,5 og 4m over bakken (Asplan Viak)

3.14. Forurensning

Forurensning i grunn

Det er ikke kjent forurensning i området. Siden det har vært sagbruk, og det i dag er næringsvirksomhet og småbåthavn, kan det være mistanke om forurensning i den nordre delen av området. I søndre del av området er det ikke kjent at det har vært forurensende aktiviteter, og forurensning her anses derfor som mindre sannsynlig.

Det er utarbeidet et eget notat vurdering av forurenset grunn (Asplan Viak, datert 04.09.20).

Vannmiljø

Planområdet ligger ved Langesundsfjorden (0110010801-C), tilhørende Skien – Grenlandsfjordene vannområde. Det er ingen markerte bekker som renner gjennom planområdet. Langesundsfjorden er i vann-nett klassifisert til moderat økologisk tilstand, basert på biologiske klassifiseringsdata (Miljødirektoratet, Vann-nett, 2020). Presisjon er oppgitt til middels, som tilsier at klassifiseringen er basert på solide overvåkningsdata for minst ett biologisk kvalitetselement, og alle unntatt ett av kriteriene som kreves for høy pålitelighet er innfridd.

Kjemisk tilstand er klassifisert til dårlig, med høy presisjon.

Det er utarbeidet et eget notat med vurdering av vannmiljø (Asplan Viak, datert 26.08.20)

Luftforurensning

Vegtrafikk er kilde til luftforurensning. Det er lav trafikkmengde og fartsgrense 60km/t forbi planområdet. Området ligger åpent mot sjøen slik at det vil være liten oppsamling av eventuell luftforurensning.

Radon

På aktsomhetskart radon er området vist med status ukjent. Vest for fylkesvegen er det angitt moderat til lav aktsomhet.

3.15. Elektromagnetisk stråling

Det er ingen høyspenningsanlegg i luftstrek i området.

3.16. Risiko- og sårbarhet

Området ligger ned mot sjøen, og utsatt for flom. Det kan være forurensing knyttet til tidligere og nåværende næringsvirksomhet, se avsnitt 3.14.

ROS analyse er utarbeidet, se kapittel 5.11.

3.17. Næring

De er eksisterende næringsvirksomhet i område i form av småbåthavn og verksted. Noe servicetransport til hytter i fjorden organiseres fra utfylt kaiareal i området.

3.18. Analyser/utredninger

Det er vurdert behov for vurderinger av følgende tema i planarbeidet:

- Naturmiljø
- Støy
- Forurensing / vannmiljø
- Vurdering av konsekvenser for strandsonen (jfr. RPR)
- ROS-analyse

4. PLANPROSESSEN

4.1. Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

I forkant av oppstart planarbeid ble det avholdt et drøftingsmøte med kommunen 31.03.20. Oppstartsmøte ble avholdt i Bamble kommune 16.04.20. Referat foreligger.

4.2. Medvirkningsprosess

Planarbeidet ble varslet med brev til berørte myndigheter, organisasjoner og naboer 24.04.20, samt varslet i 2 aviser. Frist for innspill til oppstartsvarsel var 29.05.20.

Det ble avholdt regionalt Planforum tidlig i planprosessen 13.05.20, og før frist for innspill til oppstart utløp. Det foreligger referat fra møtet.

4.3. Sammenstilling av innkommende merknader

Det har kommet inn 13 merknader i varslingsperioden. Merknadene er kort oppsummert og kommentert nedenfor. Merknadene følge saken som vedlegg.

4.3.1. Merknader fra offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Telemark og Vestfold, brev 24.04.20

- ROS-analyse: Krav til utarbeidelse av ROS-analyse ihht veileder DSB. Eventuelle behov for tiltak skal sikres planbestemmelsene.
- Strandsonen: SPR strandsonen. Planområdet i 100-metersbelte fra sjøen, nasjonal interesse. Ferdselshensyn, naturverdier og landskap skal vektlegges. Beholde og videreutvikle allmenhetens tilgang til strandsonen. Kyststi positivt.
- Barn og unge: Egnede leke- og uteoppholdsareal. Sikret mot støy, forurensing og annen helsefare. RPR barn og unge.
- Støy: veitrafikkstøy, retningslinjer for støy legges til grunn.
- Forurensing: Stor sannsynlighet for forurensing sagbruk og småbåthavn. Må undersøkes i planarbeidet. Vurdere plass spyling av båter.
- Naturmangfold: Kjente områder med høye naturverdier av nasjonal interesse, inngrep bør unngås. Det må avdekkes om det er andre naturverdier i området.

Forslagsstiller kommentar:

- ROS-analyse er utarbeidet.
- Ferdsel, natur og landskap i strandsonen er spesielt vektlagt i planarbeidet, se planbeskrivelsen.
- Bestemmelse / krav til lekeplass i boligområdet skjermet for støy og trafikk.
- Retningslinje for støy lagt til grunn i bestemmelsene.
- Forurensing er belyst i eget fagnotat. Nødvendige dokumentasjons/rekkefølgekrav ivare tatt i bestemmelser.
- Det skal etableres løsninger for håndtering og rensing av overvann for å hindre forurensing fra båttopptak/utslipp og andre aktiviteter knyttet til bryggeanlegget.
- Naturmangfold er belyst i eget fagnotat og i planbeskrivelsen. Alle lokaliteter er sikret med hensynsoner.

Fiskeridirektoratet, brev 28.04.20

- Bløtbnunnsområde: Svært produktiv og viktig habitat for mange marine arter i Salenbukta. Mudring og tiltak kan ødelegge og forringe mangfold. Natur i sjø må kartlegges/ vurderes.
- Miljø: Positiv til å samle småbåthavner. Må hensynta fysisk inngrep i natur og belastning på miljø. Foreslår vilkår for tiltak for å redusere negativ miljøpåvirkning av småbåthavn.

Forslagsstiller kommentar:

- Bløtbunnsområde i sjø sikret med hensynssone.
- Småbåthavn utvides ved eksisterende småbåthavn. Vannmiljø er belyst i eget notat og nødvendige bestemmelser ivaretatt.

Kystverket, brev 13.05.20

- Hovedled: Plan ligger i hovedled Langesundsbukta-Dypingen-Skien. Ikke legge til rette for tiltak som gir ulempe for sjøfarende eller kommer i konflikt med Figgeskjæret fyrlykt. Konsekvenser må belyses. Ev. bryggeanlegg må tåle bølger fra passerende kjøretøy.

Forslagsstiller kommentar:

- Regulert utvidelse småbåthavn ligger innenfor areal avsatt til småbåthavn i kommuneplan/kommunedelplan. Utvidelsen kommer ikke i konflikt med fyrlykt. Bryggeanlegg må prosjekteres og omsøkes senere.

Statens vegvesen, brev 29.05.20

- Fylkesvegen: Fylkeskommunen har overtatt vegen. Viktig med gang-sykkel og kollektiv.

Forslagsstiller kommentar:

- Forlenget nordgående busslomme og lagt til rette for krysningspunkt.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune, brev 27.04.20

- ATP: innenfor bybåndet og langs metrorute tilsier høy utnyttelse.
- Strandsonen: Innenfor 100meters beltet. Ikke privatisering av strandsonen. Beholde landskap og allmenn tilgang til sjøen. Friområde F3 i kommunedelplan må ivaretas i planlegging og gjøres tilgjengelig for allmennheten.
- Landskap: Reguleringsbestemmelsenes innhold, redegjørelsen i planbeskrivelsen og gode realistiske visualiseringer er viktige og nyttige for å sikre planen god kvalitet.
- Barn og unge: Lekeareal og uteareal merkes på plan kartet. Funksjonskrav til lekeplass og sol/skygge. Lek vs. trafikk.
- Vannmiljø: Må utredes. Vannforekomst Langesundsfjorden moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Hvilke miljømål settes for forekomsten og tiltak i plan.
- Samferdsel: Byggegrense 20m fra senterlinje fv. Kun en atkomst til området. Regulere og bygge tilbud for myke trafikanter. Bussholdeplass nord ihht vegnormal.
- Klima og energi: Klimavennlige bygg. Klimatilpasninger flom / overvann.
- Kulturarv: Kulturminner i sjø må kartlegges. Ikke kjente kulturminner på land.

Forslagsstiller kommentar:

- Boligtetthet er høyere enn krav til gjennomsnittlig tetthetskrav på Langesundhalvøya.
- Allmennhetens tilgang ivaretatt med offentlig friområdet og turveg.
- Visualisering av mulig utbygging er vist i planbeskrivelse.
- Lekeareal er ikke vist på plankart, men krav til at det skal etableres lekeplass på minimum 250 kvm i boligområdet. Lekeplass skal skjermes fra trafikk. I tillegg er det krav til uteoppholdsareal til boligene.
- Vannmiljø er belyst i eget vurderingsnotat.
- Byggegrense på 20 m til senterlinje fylkesveg er ivaretatt.
- Blir kun en atkomst til området. Utvider busslomme nordover og krysningspunkt fotgjengere ivaretatt.
- Energi følger Teknisk forskrift. Overvannsplan skal følge byggesak.
- Kulturminner i sjø er kartlagt. Ingen funn.

Norsk Maritimt museum, e-post 06.05.20

- Kulturminner: Arkeologisk registrering i sjø er nødvendig for å avklare om det finnes fredede eller vernede kulturminner.

Forslagsstiller kommentar:

- Kulturminner i sjø er kartlagt. Ingen funn.

Mattilsynet, brev 26.50.20

- Drikkevann: Ev drikkevannskilder som blir berørt må det hindres forurensing av disse.
- VA: Må ha kapasitet til ny bebyggelse.

Forslagsstiller kommentar:

- Ingen drikkevannskilder er berørt.
- VA plan skal godkjennes av kommunen før utbygging.

Miljørettet helsevern, brev 13.05.20

- Støy: Støy fra fylkesvegen og støy fra næringsvirksomhet. Støv og støy i anleggsperioden. Retningslinje T-1442 må gjøres gjeldende for planen.

Forslagsstiller kommentar:

- Retningslinje er gjort gjeldende gjennom bestemmelsene.

Grenland havn, brev 19.05.20

- Søknadsplikt etter havne- og farvannsloven gjelder parallelt med ev søknadsplikt plan og bygningsloven.

Forslagsstiller kommentar:

- Tatt til orientering.

Skagerak nett AS, e-post 14.05.20

- Informasjon om eksisterende el-nett i området og hensyn til disse.
- Behov for ny nettstasjon, kapasitet og kostnader.

Forslagsstiller kommentar:

- Informasjon om dagens el-nett tatt til orientering.
- Det er regulert inn plass til ny nettstasjon.

4.3.2. Merknader fra direkte berørte parter og naboer

Anne og Erling Soldal, brev 23.05.20

- Bebyggelse fra eksisterende hus og nordover.
- Spesiell flora på den søndre odden, viser til naturkartlegginger og arealdelsbestemmelser.
- Knauser og bukter brukes til bading. Fotballslette og badestrand bak hovedhuset. Strand sør for hovedhus var tidligere i bruk, må gjøres mer bruksvennlig. Fisking fra kai/ utfylling.
- Fjerne stokedammen for å unngå lukt fra innestengt vann.
- Bebyggelsens utforming ift. byggehøyder og utsikt fra eksisterende boliger.
- 3 tyskerbunkere ved eksisterende bolig som må bevares.
- Jord brukes til matproduksjon.

Forslagsstiller kommentar:

- Boligbebyggelse også regulert noe sør for eksisterende bolig.
- Naturmiljø er sikret med hensynsoner.
- Regulert offentlig friområde og turveg mot sjøen.
- Rekkefølgekrav til åpning av stokedammen/ tømmerdam.
- Bebyggelsens høyder vurdert i forhold til eksisterende boliger i planbeskrivelsen.
- Tyskerbunkere ligger i friområdet og blir ikke berørt.
- Det er 3 mindre teiger med dyrka mark som er vurdert i planbeskrivelsen.

6 beboere i Salenveien, brev 21.05.20

- Ser frem til attraktivt og populært boområde.
- Mener 30 boliger er for mye ift. størrelse, støtter dagens regulerte antall 14 stk.
- Utvidelse av småbåthavn nordover. Ikke småbåthavn syd for dagens.
- Salenbukta viktig friområde og for fugleliv. Må opprettholdes.

Forslagsstiller kommentar:

- Området er regulert til minimum 20 boliger. Illustrasjon i planforslaget viser 24 enheter. Antall enheter vil avhenge av størrelsen på boligene.
- Småbåthavn er utvidet østover fra dagens småbåthavn.
- Salenbukta er opprettholdt og regulert med hensynsone bevaring natur.

Bjørn Røbech Heggem, brev i e-post 23.06.20

- Området er brukt til fiske og bading. I nordre del er fysisk og visuell tilgang til sjøen begrenset.
- Bekymret for ytterligere begrensning for allmenheten og privatisering av områdene.
- Gangveien langs sjøen vil gi adgang til sjøen for både fastboende og turister.

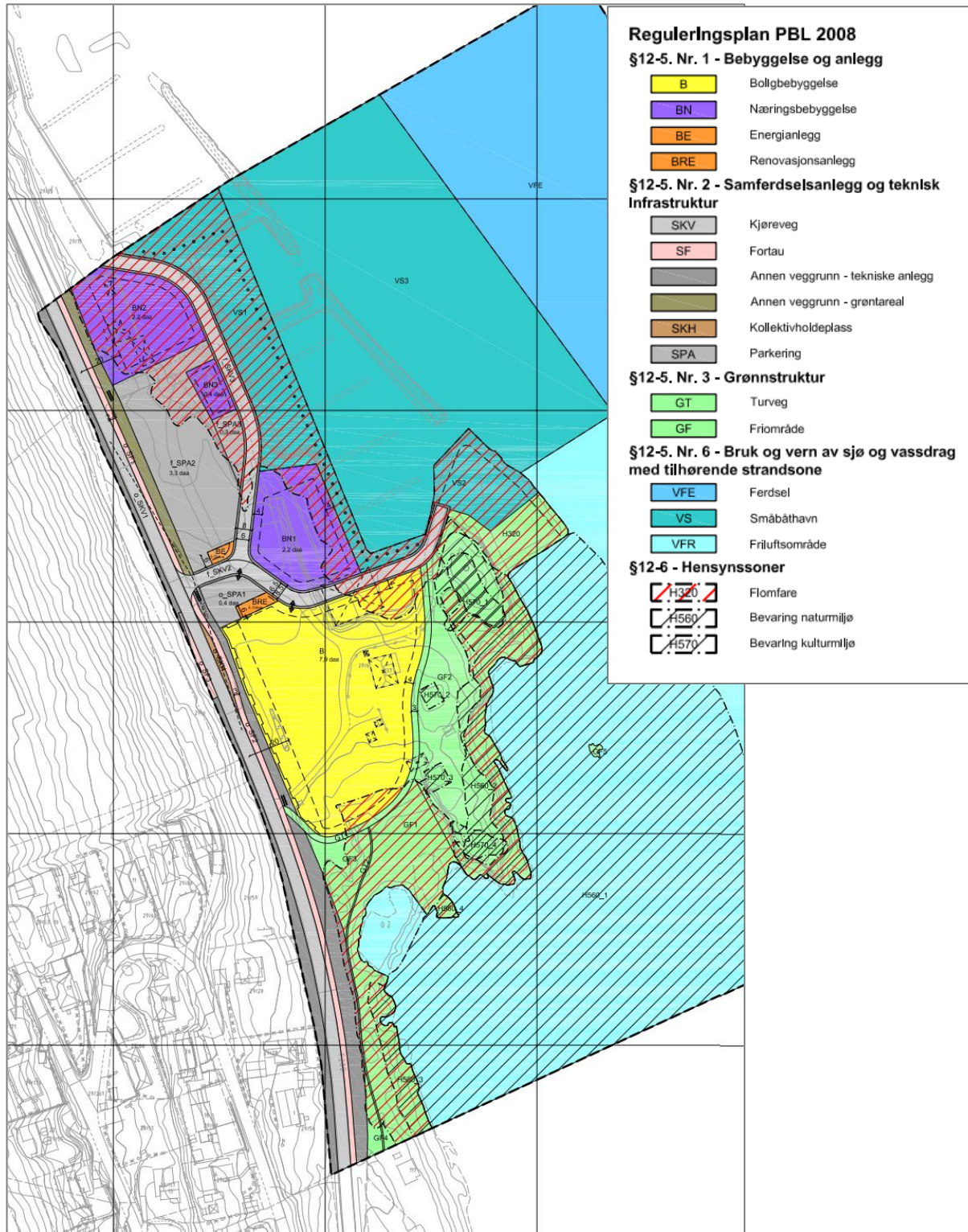
Forslagsstiller kommentar:

- Fiske og bademuligheter er opprettholdt. Det er regulert friområde på søndre del av dagens utfylte kaiområdet.
- Allmenhetens tilgang sikret med regulert offentlig friområde og turveg.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planlagt arealbruk

Plankart detaljregulering Salen og reguleringsformål er vist i Figur 11. Kart er revidert etter offentlig ettersyn.



Figur 11: Forlag til reguleringsplan og reguleringsformål, revidert etter offentlig ettersyn

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

5.2.1. Boligbebyggelse (B)

Bebyggelsesstruktur og utforming

Det legges til rette for et område med ny boligbebyggelse for tettstilte eneboliger, rekkehus, tomannsbolig og mindre leilighetsbygg i form av firemannsbolig og seksmannsbolig. Garasjer og boder tilhørende bebyggelsen vil ligge på bakkeplan.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan i forbindelse med planarbeidet som illustrerer en mulig utbygging av området. I illustrasjonen er det 2 rekkehus med 3 boliger i hver (E og F), 1 seksmannsbolig (D) og 3 firemannsboliger (A, B og C), totalt 24 boliger. Se Figur 12.



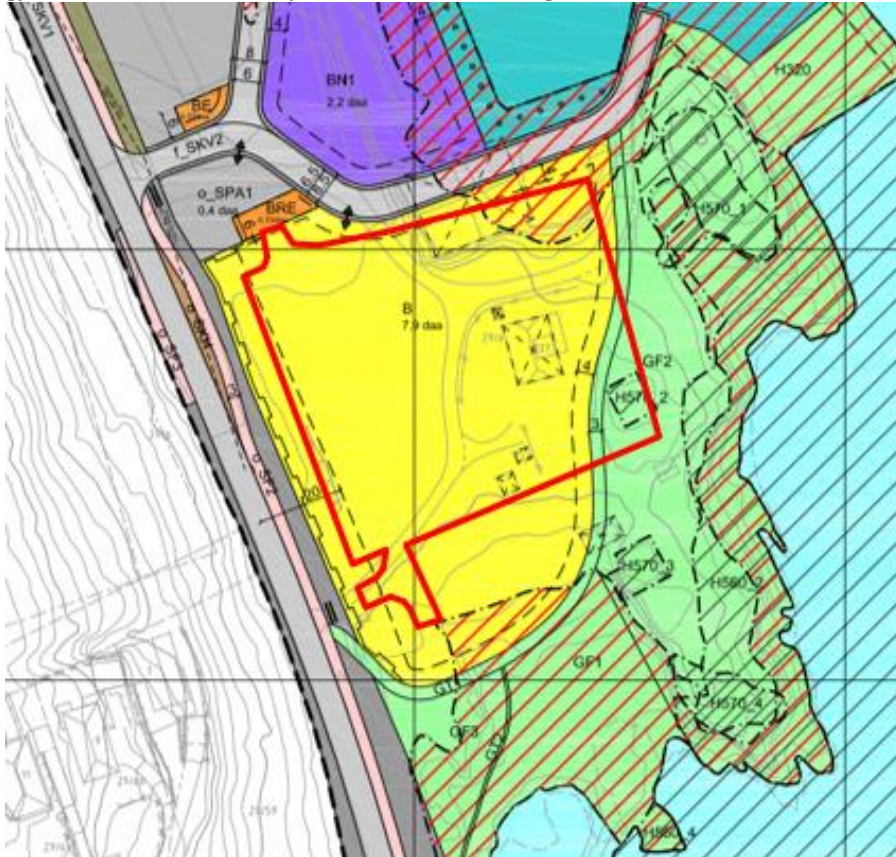
Figur 12: Illustrasjonsplan boligområde B (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

Mot Stathellevegen etableres en støyskjerm for å sikre tilfredsstillende støynivå for uteområder og boliger nærmest vegen.

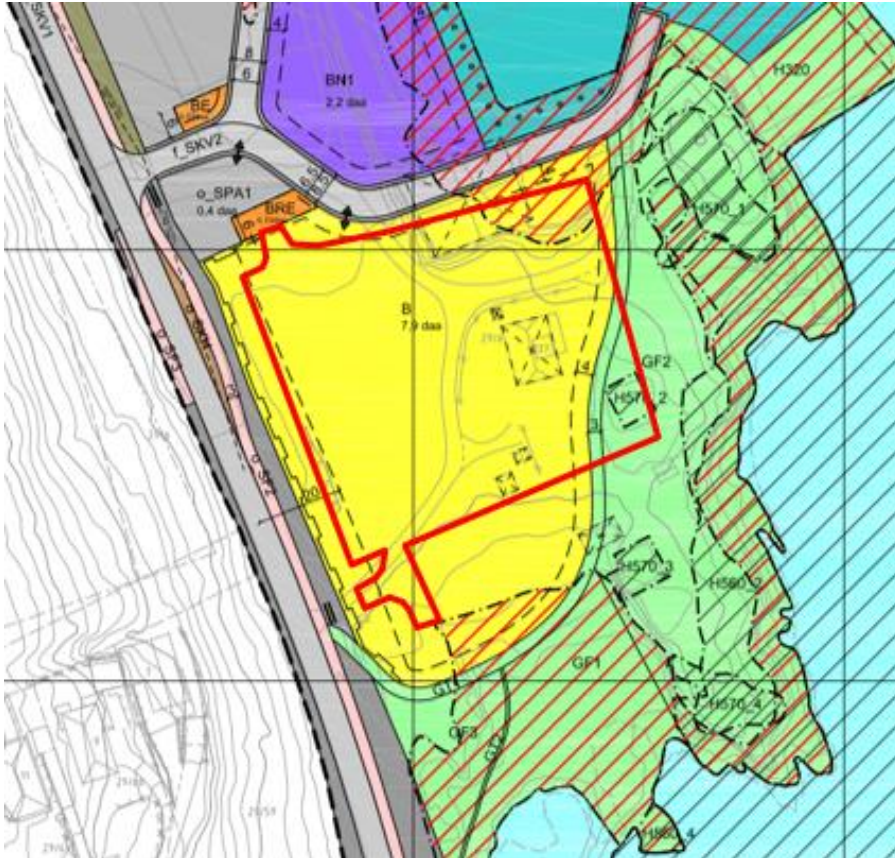
Dagens terrenghøyde i boligområdet ligger hovedsakelig på kote +5 til +6, men faller ned mot kote +3 i søndre del. Terreng vil bli bearbeidet for å tilpasse høyde på atkomstveg og friområdet.

Det er satt byggegrenser i plankartet. Mot fylkesvegen er byggegrensen 20 m fra senterlinje veg, mot friområder og atkomstveg f_SKV2 4 m og mot parkeringsplass o_SPA1 og renovasjon BRE 1 m. All bebyggelse, med unntak av støyskjerm, skal etableres innenfor angitte byggegrenser.

Formålsområde B har en noe annen avgrensning enn byggeområdet i kommunedelplan. Dette for å skape større avstand mot naturmiljø i øst og unngå inngrep i en naturlig kolle tett på naturlokalitetene. På denne kollen står også et stor lønnetre. Med denne formålsjusteringen sikres også plass til en turveg i ytterkant av boligområdene, og uten å berøre naturlokalitetene. Boligområdet er utvidet noe sørover der det ikke er konflikt mot naturmiljø, samt regulert helt ut mot Stathellevegen. Regulert boligareal i planforslaget er 7,9 daa, mens boligareal inkludert veg i gjeldende kommunedelplan til sammenlikning er 5,7 daa. Se



Figur 13.



Figur 13: Avgrensning boligområde i kommunedelplan/arealdel (rød) vs. planforslaget

Utforming boliger, byggehøyder og forholdet til eksisterende bebyggelse

Boligene mot Stathellevegen tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak. Boliger mot friområdet GF1 og GF2 og atkomstvegen f_SKV2 skal oppføres med saltak og med gavnl vendt mot sjøen.

Det tillattes maksimale byggehøyder med 7 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde ved saltak, 10 m gesimshøyde ved flatt tak og 9 m på øvre gesims ved pulttak. Byggehøyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal tillatt byggehøyde skal ikke overstige + kote 15. I gjeldende kommunedelplan er maksimal byggehøyde til sammenlikning angitt til kote +13.

Materialbruk og farger på nye bygninger skal harmonere med omkringliggende natur og virke dempende på silhuett inntrykk fra sjøsiden. Dette gjelder også ved nymaling av eksisterende bygg.

3D illustrasjon i Figur 14 viser et eksempel på utbygging som kan etableres innenfor de maksimalt tillatte byggehøyder på + kote 15. Rekkehus mot Stathellevegen er 3 etasjer med flate tak, og vist med byggehøyde på ca kote +14,5. Fire- og seksmannsboligene mot friområdet er i 2 etasjer + loft, og mønehøyden på saltakene er vist fra ca. kote +13 til kote +14,5.



Figur 14: 3D-illustrasjon av mulig bebyggelse (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

Det er krav om en landskapsplan i forbindelse med byggesak der endelig struktur, boligtyper og detaljert utforming av områdene skal vises.

Den nærmeste eksisterende boligen på andre siden av Stathellevegen ligger på terrengkote +15. Bebyggelsen bak denne boligen ligger enda høyere i terrenget. Takene på ny bebyggelse i planområdet vil ha maksimal høyde kote +15, og vil ligge lavere enn bebyggelsen i bakkant.

Lenger syd i det eksisterende boligområdet ligger boligene langs Stathellevegen lavere i terreng. Disse boligene ligger ved tømmerdammen og vil dermed lenger fra nye boliger.

Figur 15 viser snitt med boligene som ligger nærmest planområdet.



Figur 15: Snitt bebyggelse (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

Boligtetthet

Det er satt en tillatt utnyttelsesgrad i boligområdet på BYA 50%. All bebyggelse og parkeringsareal innenfor boligformålet skal medregnes i utnyttelsesgraden.

I kommuneplanens arealdel er det angitt at boligtettheten skal være gjennomsnittlig 2 boliger/ daa på Langesundshalvøya. I Langesund og Stathelle bygges leilighetsbebyggelse som får en betydelig høyere tetthet enn snittet. Dette gjør at andre områder kan tilrettelegge for annen type bebyggelse med tetthet under 2 bolig/ daa. Siden planområdet ligger i strandsonen er lagt til grunn en høyere utnyttelse enn snittkravet i kommuneplanen, samtidig som det ikke bygges tettere enn at det sikres tilstrekkelig allmenn tilgang til strandsonen og ikke gir store virkninger på omgivelsene.

Det er i reguleringsbestemmelsene satt et krav om minimum 20 boliger i planområdet, som gir en tetthet i området på minimum 2,5 boliger/ daa.

Illustrasjonsplanen i Figur 12 viser 24 boliger med BYA på ca 35% som gir en boligtetthet på ca. 3 boliger/ daa. Valg av boligtyper vil påvirke tetthetstallet, høyest tall for bolig per daa blir det med bare leiligheter og lavest med mange rekkehus/ tettstilte eneboliger. Det er i illustrasjonene vist kombinasjon av ulike boligtyper som utbygger vurderer at kan være aktuelle, men markedsvurderinger og videre prosjektering vil avgjøre endelig bebyggelsesstruktur i planområdet.

Uteoppholdsareal og lekeplass

Det er nedfelt i bestemmelsene at det skal avsettes uteoppholdsareal som tilfredstiller følgende krav i kommuneplanens arealdel:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
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 (kjedehus, rekkehus tomannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50% Arealet skal ligge på terrengnivå

Terreng brattere enn 1:3, typiske kant- og restarealer, samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal.

I boligområdet skal det opparbeides en lekeplass på minimum 250 m². Om denne lekeplassen etableres inn mot atkomstveg i boligområdet, er det et krav i bestemmelsene om at det skal etableres fysisk skille mellom lekeareal og intern kjøreveg i form av gjerde, mur eller beplantning.

Med løsning og boligtyper som vist i illustrasjonsplan i Figur 12 vil det bli krav om ca. 1000 m² uteoppholdsareal, hvorav 50% skal være felles areal. Fellesareal skal ligge på bakkenivå og være sammenhengende, slik at de vil omkranse boligene. Deler av utearealer kan legges i tilknytning til lekeplass. Privat uteoppholdsareal løses med små hager, terrasser og balkonger.

I illustrasjonsplanen i Figur 12 er det vist et lekeareal på ca. 300 m² sentralt i området og med utearealer for øvrig rundt boligene. Landskapsplan i forbindelse med en byggesak skal vise endelig plassering og utforming av uteområdene og lekeplass. Ved lokalisering av lekeplassen skal det vektlegges kvaliteter som tilgjengelighet fra boligene, gode solforhold, og lekeplassen skal ikke legges direkte ut mot o_SPA1, BRE eller f_SKV2.

Atkomst og parkering

Atkomst til boliger skal være fra kjøreveg f_SKV2. Det er angitt atkomstpil i plankartet, denne kan justeres i forbindelse med byggesak.

Det tillates parkering i fellesanlegg eller individuell parkering tilknyttet hver enkelt bolig/bygning. Om det legges opp til fellesanlegg for parkering nær innkjøring til boligområdene, vil trafikken i en intern kjøreveg bli mindre enn med individuell parkering til alle boligene.

Det skal avsettes plass for biler og sykler innenfor boligområdet som tilfredsstiller følgende krav i kommuneplanens arealdel:

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

* individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/bolig og ikke i fellesanlegg.

I illustrasjonsplan i Figur 12 er vegen vist sentralt i boligområdet slik at den kan betjene en tosidig bebyggelse og samtidig være den del av et sentralt åpent rom. Parkering er samlet i 3 områder. Dette kan være en god løsning for utvikling av området. Det vil uansett være begrenset biltrafikk inn denne vegen og således lite konflikter mellom uteareal og kjøreareal.

Endelig løsning for atkomst og parkering avklares i forbindelse med landskapsplaner tilknyttet en byggesak.

Landskapsvirkning av ny bebyggelse

Det planlegges for ny bebyggelse i et område som i dag består av et bolighus med åpne områder omkring. Utbyggingen vil endre dette åpne området langs Stathellevegen.

På vestsiden av fylkesvegen er det en vegetasjonskledd åsrygg (Røsskleiva) som strekker seg fra ca. kote +6 ved fylkesvegen til høyde kote +90. Denne åsen gir planområdet en grønn bakvegg sett fra sjøen. Bebyggelsen underordner seg denne åsryggen og vil ikke gi virkninger i det store landskapsrommet.

Mellom boligområdet og sjøen er det friområde. På grunn av høye naturverdier i store deler av disse områdene, vil mye av vegetasjonen langs sjøen øst for boligområdet opprettholdes.

Terrengformasjon i bakkant og vegetasjon i friområdene demper virkningen av ny boligbebyggelse sett fra sjøsiden.

I friområdet syd for boligbebyggelsen, ned mot tømmerdammen, er det ikke naturverdier og det er åpnet for fjerning av vegetasjon og opparbeidelse av friområdet. Dette vil gjøre nye boliger synlig fra syd.

Se illustrasjon av bebyggelsens synlighet fra sjøen i Figur 16.



Figur 16: Fotomontasje nytt boligområde sett fra sjøen og Stathellevegen (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

5.2.2. Næringsbebyggelse (BN1-BN3)

Det er avsatt tre områder for næringsvirksomhet i planområdet. Det tillates etablert marin næringsvirksomhet knyttet til småbåthavnen, som marina, serviceanlegg, opplagsplasser, verksted- og produksjonslokaler, lager, salg av marinaprodukter, båtutleie, samt klubbhus/aktivitetshus for båtforening. Kontor tilknyttet marine virksomheter i området tillates.

Parkering for bil og sykkel for BN1, BN2 og BN3 skal løses innenfor formålene, i SPA2 eller SPA3.

Bebyggelsesstruktur og utforming, byggehøyder

I BN1 er det et eksisterende næringsbygg. Bygningen er relativt ny. Ubebygget areal i næringsformålet ligger i bakkant av bygget og det er mulig å utvide området med noen terrengendringer. Plasthall som delvis ligger innenfor BN1 må fjernes for å etablere ny veg.

I BN2 er det i dag noen mindre bygg, som antakelig vil bli fjernet til fordel for et nytt større næringsbygg eller en opplagshall.

I BN3 ligger det en eldre bolig med tilliggende brakker som benyttes i forbindelse med båthavnen. Det lagt til rette for at dette bygget kan bestå, eller erstattes med et tilsvarende bygg. Byggets lokalisering er egnet til foreningslokale, vaktlokale el. knyttet til småbåthavnen.

Tillatt utnyttelsesgraden, inklusive parkering, i næringsområdene er:

BN1, BN2: BYA 80%

BN3: BYA 60%

Maksimalt tillatt areal på bygninger (m² BYA) i områdene, eksklusive parkering er:

BN1: 1000 m²

BN2: 850 m²

BN3: 150 m²

Det tillates oppført bygninger med saltak i næringsområdene BN1 og BN3. I BN2 tillates nytt bygg oppført med saltak eller flatt tak, slik at takform kan tilpasses til den funksjon som skal inn i bygget, for eksempel båttopplagshall.

Materialbruk og farger på nye bygninger skal harmonere med omkringliggende natur og virke dempende på silhuett inntrykk fra sjøsiden. Dette gjelder også ved nymaling av eksisterende bygg. Takflatene i BN1-BN3 skal være mørke.

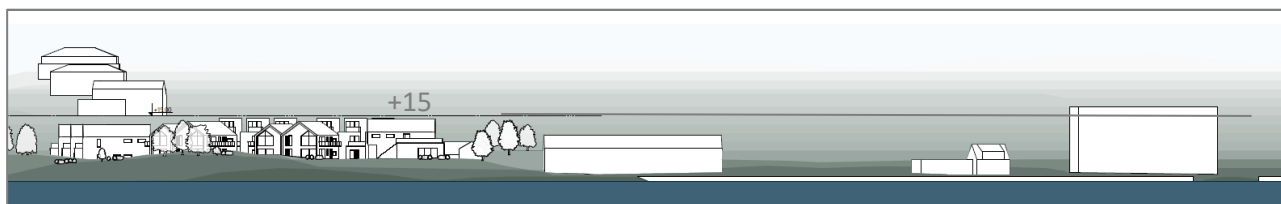
Maksimalt tillatt byggehøyden til næringsbebyggelse er satt til:

BN1: kote +11

BN2: kote +17

BN3: kote +9

Dagens bygninger BN1 og BN3 har til sammenlikning mønehøyder på henholdsvis kote +10,6 og kote +8,4. I BN2 er det lagt opp til byggehøyde kote +17, som er tilsvarende høyde som regulert på næringsbebyggelse på Nato-tomten nord for planområdet.



Figur 17: Snitt planområdet (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

Byggegrenser er angitt på plankartet i alle 3 områdene. Det er kun innenfor BN1-BN3 det er tillatt oppført bebyggelse i nordre del av planområdet.

I BN1 følger formålsgrensen eksisterende bygg og byggegrense er her satt 4 m fra formålsgrense slik at eventuell ny bebyggelse må trekkes lenger fra sjøen enn dagens bygg. Det er satt en bestemmelse som sikrer at dagens bebyggelse tillates gjenoppført på samme sted og i samme utforming etter brann eller annen uopprettelig skade.

I BN3 følger byggegrensen omtrent dagens bygg.

I BN2 er det angitt byggegrenser 4 m fra formålsgrense og 20 m fra Stathellevegen. Dette for at det skal være mulig å oppføre et noen større bygg i forbindelse med maritim virksomhet, som for eksempel innendørs båttopplag. Det kan for eksempel være aktuelt å flytte plasthall fra BN1 hit. I dette området vil bygg komme noe nærmere sjøen enn dagens bygninger.

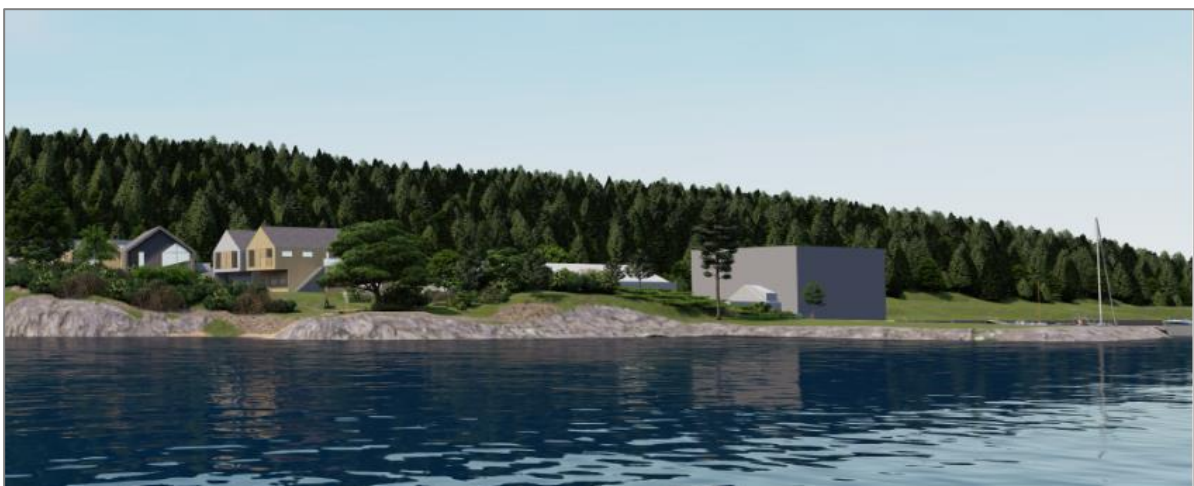
Næringsområdene i planen utgjøre tilsammen 4,8 daa. I kommunedelplan er det avsatte to næringsområder (3,2 daa) samt et stort havneareal mellom disse. I nordre del av planområdet er det gjennom planforslaget angitt hvor det kan etableres næringsbygg, hva som skal være båthavn/ bryggeareal og hvordan veger og parkering skal løses i området.

Eksisterende boliger og friluftsliv blir ikke berørt av næringsområdene. Allmenn tilgang blir sikret i bryggeområdet, se kapittel 5.2.4 grønstruktur og 5.2.5 småbåthavn.

Landskapsvirkning av ny bebyggelse

Områdene omkring de tre næringsområdene fremstår allerede i dag som et nærings- og havneområde med eksisterende bebyggelse og båttopplag på land i vinterhalvåret. Det lokale landskapsrommet er allerede påvirket av dette.

Det er ny bebyggelse i BN2 som hovedsakelig vil omfatte nye tiltak i den nordre delen av planområdet, i samme område vil noen eksisterende bygg bli revet. I dette området vil bygg komme noe nærmere sjøen enn dagens bygninger, men siden dette allerede er et havneområde vil dette ha liten påvirkning på strandsonen. Nytt bygg i BN2 er betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse i området og vil bli synlig fra sjøen. Tilsvarende som for boligområdet vil Røsskleivåsen danne en grønn bakvegg sett fra sjøen. Næringsbebyggelsen underordner seg denne åsryggen og gir ikke virkninger i det store landskapsrommet. Se Figur 18.

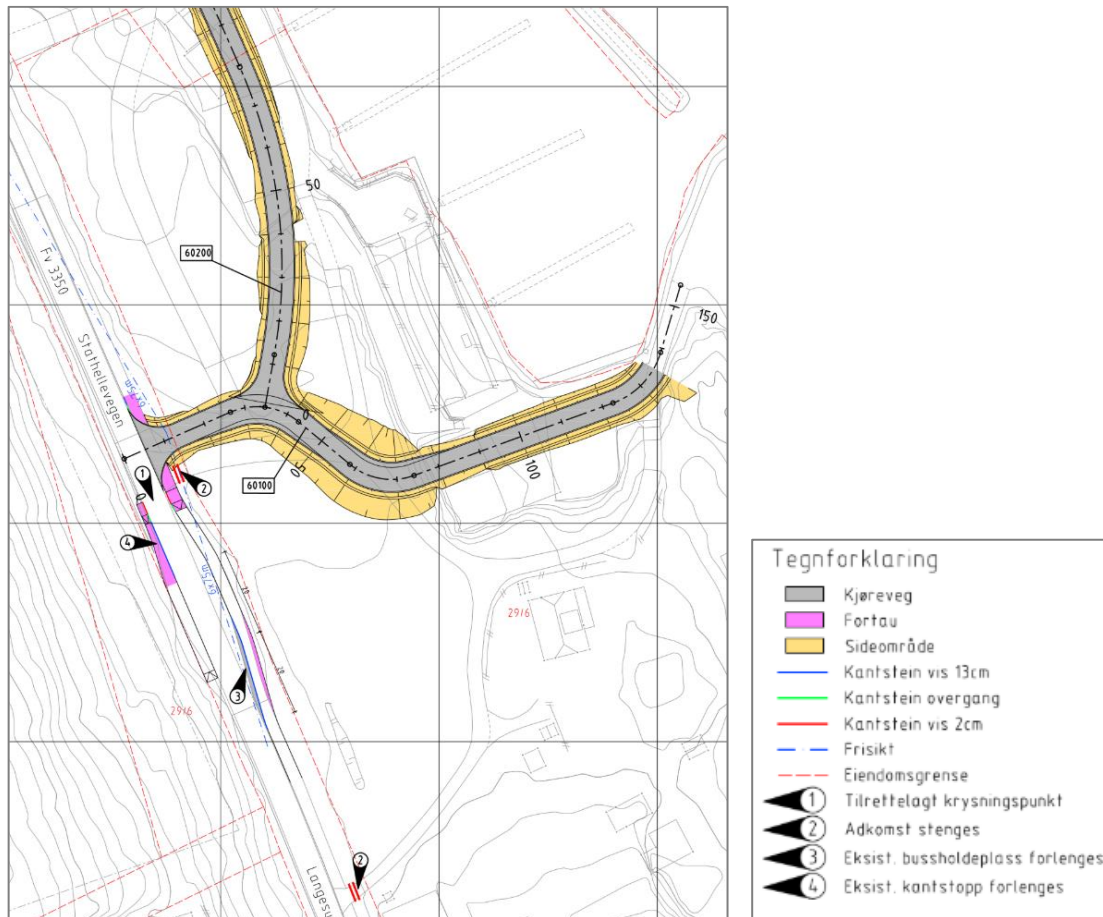


Figur 18: Fotomontasje sett fra sjøen (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

5.2.3. Samferdselsanlegg (SKV1-3, SKH, SF1-SF1, SPA1-SPA2)

Atkomst til planområdet blir fra Stathellevegen. I dag er det tre atkomster til området, men planforslaget legger til rette for å samle disse til én avkjøring sentralt i området og stenge de to andre. Det etableres et nytt t-kryss uten kanalisering rett nord for dagens midtre avkjøring.

I Stathellevegen er det to bussholdeplasser, den sørgående opprettholdes som et kantstopp som i dag, mens den nordgående busslommen er forlenget i planforslaget. I tillegg er det lagt til rette for et krysningspunkt over fylkesvegen ved en forlengelse av fortau langs begge bussholdeplassene. Det er utarbeidet et eget notat med vegvurderinger som ligger til grunn for valgt løsning for kryss, holdeplass og krysningspunkt (Asplan Viak, 30.06.20). Se tegning av vegløsning i Figur 19.



Figur 19: Vegløsning

Internt i planområdet er det regulert to veger. Disse betjener næringsområdene, småbåthavn og boligområdet. Vegene er regulert med 6 m vegbredde og dimensjonert for lastebil. Stedvis er det regulert plass til breddeutvidelse.

Den søndre vegen (f_SKV2) er regulert i en ny trasè ned en bratt terrengskjæring der hvor det i dag står en plasthall. Det må gjøres terrengendringer på området for å få tilfredsstillende stigningsforhold på vegen, og det er skissert en løsning som viser at det er mulig å lage veg med stigning på 5-6%. Terrengendringene blir sett i sammenheng med tilliggende formål (parkering og boligområde).

Den nordre vegen (f_SKV3) er trukket lenger vest enn dagens veglinje og må tilpasses nytt terreng. Traseen møter eksisterende vegtrase litt nord for BN1 og følger videre langs dagens kaikant. Vegen vil få en stigning på ca. 6-7% ned forbi BN1. Regulert vegtrasè ligger helt utpå dagens kaikant og det vil være fare for utkjøring for eksempel når det er glatt ned bakken. Med en utfylling i VS1, som regulert, vil det bli tilstrekkelig landareal på utsiden av vegen. Tillatelse til utvidelse av VS1 forutsetter at geotekniske og miljøtekniske forhold legger til rette for det, og at det derav kan gis

tillatelse. Det kan også være at vegen etableres før tiltak i VS1. Det er derfor satt krav i bestemmelsene til sikring av vegen eller ved en utvidelse av kaiareal i VS1, slik at tilstrekkelig sikkerhet for vegen blir ivaretatt.

Nord og syd for innkjøringen fra Stathellevegen er det regulert parkering. Den store parkeringsplassen nord for innkjøringen (f_SPA2) skal betjene småbåthavnen og de tre næringsområdene. Om vinteren tillates det vinteropplag av båter på denne plassen. Det er stilt krav om oppsamling av overvann på plassen, for å hindre forurensing fra opplag og båtpuss. f_SPA3 er en mindre parkering som ligger lavere i terreng enn f_SPA2. Det er mulighet for parkering direkte fra f_SKV3.

Parkeringsplassen på sydsiden av innkjøringen (o_SPA1) er en offentlig parkeringsplass for besøkende til friområdene, og det er plass til ca 5-6 biler. Deler av området kombineres med manøvreringsareal for parkeringen og i forbindelse med renovasjonsheving fra boligområdet.

5.2.4. Grønnstruktur og friområder (GF1-GF5, GT1-GT2, VFR)

Det er regulert offentlig friområde langs kysten i søndre del av området.

I området GF1 tillates det opparbeidet stier, oppholdsareal, lek, samt tilrettelegging for badeområde ved åpning av tømmerdammen, og det tillates mindre bygningstiltak som benker, bord mindre gapahuker etc. Område ligger innenfor byggeforbud i strandsonen, og det er derfor presisert at slike tiltak som er i allmenhetens interesse er tillatt med en fellesbestemmelse for byggetiltak i strandsonen (100m beltet). Det er bestemmelser som sikrer at tiltak i strandkanten skal utføres med stedege masser eller andre masser som ivaretar naturområdene. Det er også krav til at ny beplantning er arter som ikke kan forringe eller skade naturmiljø i nærliggende hensynsone.

I store deler av friområdet GF2 er det registret høye naturverdier og naturtypelokaliteter. På fjellene i strandkanten er det utvalgte naturtype åpen grunnlendt kalkmark. Badestranden som ligger i GF2 omfattes av naturtypelokalitet sandstrand. Det tillates ikke tiltak i innenfor hensynsone H560 som forringer naturverdier eller noen form for tilrettelegging for aktivitet eller friluftsliv.

Det tillates ingen terrengtiltak i GF2, utover nødvendige tiltak for å etablere turveg GT1. Opparbeidelse av GT1-GT2 vil ikke berøre hensynsonene. Vegetasjonstiltak i GF1 og GF2 utenfor H560 tillates, men skal planlegges og vises i en vegetasjon- og skjøtelsesplan som skal fremlegges i forbindelse med byggesak.

Helt nordøst i GF2 er det et utfyllt kaiareal som i dag brukes av båthavnen. Ca halve dette området er avsatt til friområde i kommunedelplan. I reguleringsplanen er det foreslått at ca 1/3 av dagens kaiareal reguleres til friområde, men resten opprettholdes til havneformål. Det tillates etablert bryggeanlegg på eksisterende utfylling for å tilrettelegge for opphold og fiske og for å øke attraktiviteten som friområde. Det er angitt byggegrense for å åpne for oppføring av et slikt bryggeanlegg.

GF3 og GF4 er friareal mellom kyststi og fylkesvegen. GF5 ligger på liten øy i sjø.

Mellom friområdene og boligområdet er det regulert inn en turveg (GT1). Turvegen er regulert fra fortau ved Stathellevegen til den søndre vegen i planområdet (f_SKV2.) Videre gjennom småbåthavnen er det vist turvegforbindelse helt opp til plangrense i nord. Den regulerte turvegen markerer overgangen mellom privat og offentlig areal ved boligområdet, og det er et krav til et fysisk skille i formålsgrænse mellom boligområdet og turveg for å forsterke denne overgangen og unngå privatisering av friområdene. Et slikt skille kan være terrengsprang/mur, beplantning eller gjerde. Løsningen avklares i forbindelse med landskapsplan til byggesaken.

Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av turvegen ved bygging av boliger og forbindelse gjennom båthavnen ved tiltak der. Mot nord ender turvegen i eksisterende båthavn, men en fremtidig plan for kommunens område her kan legge til rette for en forlengelse videre nord.

Turvegen skal opparbeides med fast grusdekke egnet for rullestol.

Den merkede kyststien fra Langesund til Stathelle går like sør og vest for planområdet. Det er regulert inn mulighet for en sti (GT2) som forbinder dagens kyststi med ny turveg i planområdet. Stien er regulert i foten av vegfylling, bak en liten kolle, for å ikke påvirke naturmiljøer mot sjøen. GT2 skal være en naturlig tråkket sti som skal følge dagens terreng. Den er regulert 0,7m bred. Det er ingen krav til tilgjengelighet for rullestol el. på denne delen. Vegetasjon tillates fjernet i stitrase, og om det blir behov for andre mindre tiltak for å fremføre sti skal det brukes kalkgrus eller klopper.



Figur 20: Kyststien (kilde ut.no)

Tilgjengeligheten til friområdene for allmennheten er økt gjennom tiltakene i planen, og det er regulert gangforbindelse nær sjøen gjennom hele planområdet. Tilrettelegging og bedret tilgjengelige til friområder, turstier og badeplasser er positive tiltak for folkehelsen.

5.2.5. Småbåthavn (VS1-VS3)

Områdene for småbåthavn er delt i 3 områder, hvorav VS2 er eksisterende utfylling på land, VS1 er en kombinasjon av dagens landareal og planlagt utfylling i sjø og VS3 omfatter areal for eksisterende og utvidelse av bryggeanlegg i sjøen. Det er angitt byggegrense på plankartet som angir hvor det er tillatt med tiltak innenfor VS1-VS3.

Småbåthavnen er i privat eie, men det er utleie av båtplasser til allmennheten, slik at områdene i praksis er offentlig tilgjengelig. Driverne av småbåthavnen har vurdert at reguleringsplanen åpner for ca 300 båtplasser, i tillegg kommer plasser i nordre basseng rett nord for planområdet.

VS1 omfatter arealer på land og i sjø. Det tillates etablert bryggeanlegg og nødvendige funksjoner tilknyttet småbåthavn. Den indre delen av båthavnen er i dag grunn (ca 1m) og det er ønskelig å utvide kaiarealet her i forbindelse med utvidelse av båthavnen i sjø. Utvidelsen gjøres ved utfylling, og det er planlagt å benytte stein fra eksisterende moloer når disse fjernes. Det er dokumentasjonskrav til både geoteknikk og miljø ved søknad om utfylling i sjø.

Det kan legges til rette for utslipp/opptak av småbåt på henger i området. Det tillates parkering i området, men ikke opplag av båter.

Det er rekkefølgekrav til at det skal etableres offentlig gangforbindelse på minimum 3 m bredde langs vannet i VS1 fra f_SKV2 og frem til plangrense i nord. Gangforbindelse er illustrert på plankartet, men traseen vil bli endelig fastlagt i landskapsplan i forbindelse med byggesak, da det må sees i sammenheng med arealet som skal fylles ut. Det er ikke et krav i reguleringsplanen at hele VS1 skal fylles ut, men det er åpnet for det. Grunnforhold, miljø og andre vurderinger kan for eksempel påvirke omfang av utfylling.

VS2 omfatter arealer på land og det tillates etablert kaiareal på eksisterende utfylling. Det tillates å legge til rette for opptak og utsetting av større båter med lastebil eller kran. Tilfredsstillende snumulighet for lastebil skal sikres i området. Kaiarealet er i dag etablert på et større areal enn avsatt i kommunedelplan og reguleringsplanen sikrer nå den søndre delen som friområdet. Det er ikke satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av dette friområdet.

Det tillates parkering i området og er åpnet for vinteropplag for båt.

VS3 omfatter areal i sjø for eksisterende bryggeanlegg for småbåter og planlagt utvidelse av dette. Det tillates å fjerne eksisterende moloer, anlegge flytebrygger og bølgebrytere med tilhørende nødvendige forankringer / moringer.



Figur 21: Oversiktsbilde av nærings- og havneområdet (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

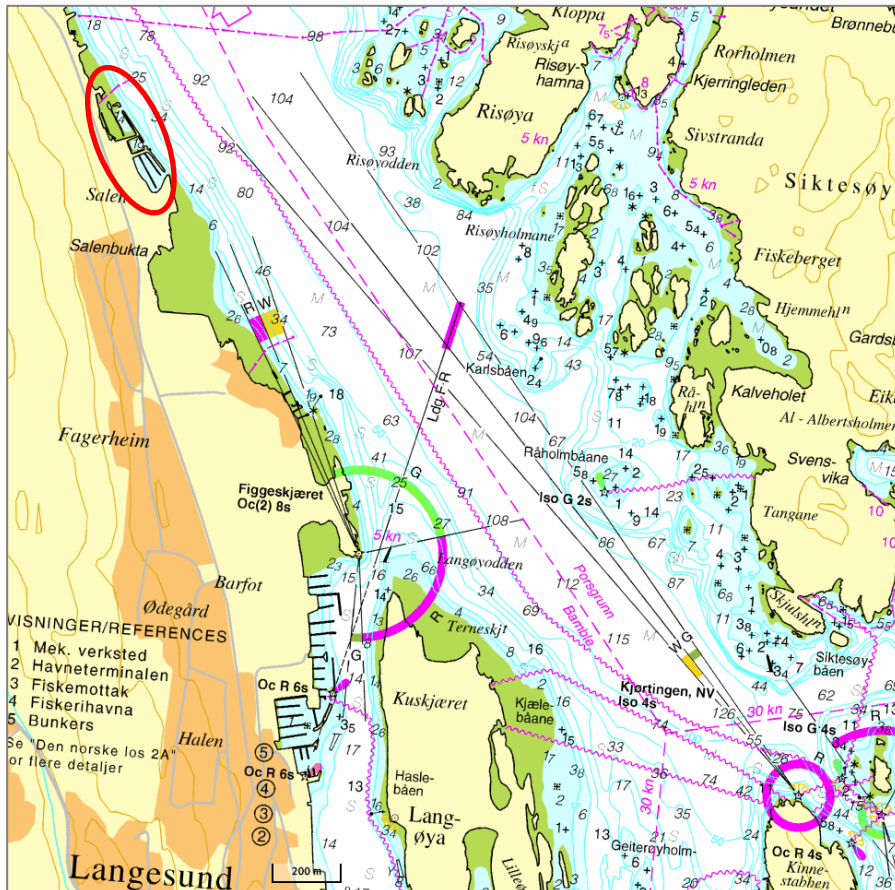
Dagens moloer er iflg sjøkart etablert på et område med dybde ca kote -5. På utsiden av dagens molo blir sjøbunnen dypere, og 15-20 m utenfor dagens molo viser sjøkart dybde på kote -10 og i formålsgrænse ca kote -20. Det er satt dokumentasjonskrav til at tiltak skal utføres slik at stabilitet, grunnforurensing, påvirkning fra skipstrafikk (bølger) og vannmiljø sikres ved gjennomføring av tiltak og i permanent fase.

Det skal etableres løsninger for håndtering og rensing av overvann for å hindre forurensing fra båtøptak/utslipp og andre aktiviteter knyttet til bryggeanlegget.

Søknader til tiltak i sjø må i tillegg til byggesak, også avklares og behandles i henhold til Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

Formålsgrænse mellom småbåthavnområdet VS3 og ferdselsområde i sjø (VFE) følger eksisterende formålsgrænse i kommunedelplan/ kommuneplanens arealdel både mot øst og syd.

Utvidelsen av småbåthavnen påvirker ikke hovedleia i fjorden. Avstand fra regulert småbåtanlegg til leden på minimum 350 m. Utvidelsen vil ligge utenfor den hvite sektoren fra Figgeskjæret fyrlykt eller fyrlykt nord på Gjeterøya. Vurdering av virkninger for båttrafikk er vurdert i eget notat (Asplan Viak, 21.05.21) og det konkludert at utvidelse av båthavnen ikke vil ha vesentlig påvirkning på fritids- eller nyttefartstrafikken.



Figur 22: Sjøkart

Parkering til småbåthavn

Parkering til båthavnen skal løses i nordre del av planområdet. Det er regulert to parkeringsplasser f_SPA2 og f_SPA3 som er tenkt som hovedparkering for småbåthavnen, disse har til sammen ca 150 parkeringsplasser. Kommuneplanens arealdel har krav til 0,5 p-plass per båtplass, som gir et parkeringsbehov på 150 plasser. Båthavnen erfarer at det på de mest trafikkerte sommerdagene er det behov for ca 1 parkeringsplass per båtplass, og det er derfor åpnet for parkering i VS1 og VS2 for å kunne håndtere parkering innenfor båthavnområdet også på de mest trafikkerte dagene. Litt avhengig av typer virksomhet som etableres, kan det også være noe tilgjengelig parkering rundt næringsbygg i BN1-BN3.

5.2.6. Hensynsoner

H560_1-H560_4 naturmiljø

Det er avsatt 4 områder med hensynsone bevaring naturmiljø 3 på land og ett i sjøen. Innenfor hensynsområdene er det registrert viktige naturverdier, hvorav noen området har utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark. Alle hensynssonene er regulert til formål friområde. For områdene på land er det satt reguleringsbestemmelser om at det ikke tillates tiltak som forringer naturverdiene i

form av hogst (herav sol- og utsiktshogster), utfylling av masser, dumping av hageavfall, graving, mudring, fylling, moringer eller liknende. liknende. Det tillates heller ikke satt ut benker, andre installasjoner eller gjøres noen form for tilrettelegging for aktivitet eller friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte grill eller fyre bål. Skilting med informasjon om naturområdene kan gjøres i ytterkant av lokalitetene.

H140, frisikt

Det er markert frisiktsoner i plankartet. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

H570_1 – H570_4, kulturmiljø

Innenfor hensynsområdene er det krigsminner fra 2. verdenskrig. Krigsminnene skal bevares. Det tillates tiltak for å gi tilstrekkelig sikkerhet i form av avsperring eller annen sikring.

5.3. Boligmiljø

Ny bebyggelse får private- og felles utearealer og lekeplass innenfor boligområdet, samt god tilgang til offentlig friområder med turveg og badestrand. Nye boliger vil også ha gode solforhold og mulighet for sjøutsikt. Ny bebyggelse sikres med støyskjerm mot fylkesvegen. Planforslaget legger til rette for et godt bomiljø for ny bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse blir i mindre grad berørt av ny bebyggelse. De nærmeste boligene vil se ny bebyggelse, og den kan muligens berøre gløtt av dagens sjøutsikt langs land i nordlig retning. Boligene i nærmiljø vil få bedre tilgang til friområdene med ny turveg.

5.4. Planlagte offentlige anlegg

5.4.1. Vei, vann- og avløp, overvann

Fylkesvegen med bussholdeplasser og fortau er offentlig anlegg. Veger for øvrig i planområdet er private.

Nytt boligområde kan tilknyttes offentlig vann og avløp i fylkesvegen. Nærmere vurdering av tilknytningspunkt, og behov for ev. pumpestasjon for avløpsvann, avklares i forbindelse med VA-plan knyttet til byggesaken. VA-anlegget til området vil bli privat.

5.4.2. Avfallshåndtering

Det planlegges for renovasjonsløsning basert nedgravde containere for boligområdet. Det er regulert et areal for felles renovasjonsplass på ca 100 m² (BRE). Tilgang for tømning med renovasjonsbil kunne løses fra o_SPA1 eller f_SKV2.

I småbåthavnen skal det legges til rette for egen avfallshåndtering. Det er småbåthavnen som har ansvar for renovasjonshåndtering fra formålene næringsvirksomhet og småbåthavn.

5.4.3. EI-anlegg

Det er regulert et område for etablering av trafostasjon sentralt i området (BE). Området er ca 70 m² og gir plass til trafo og betjeningsareal.

5.5. Miljøoppfølging

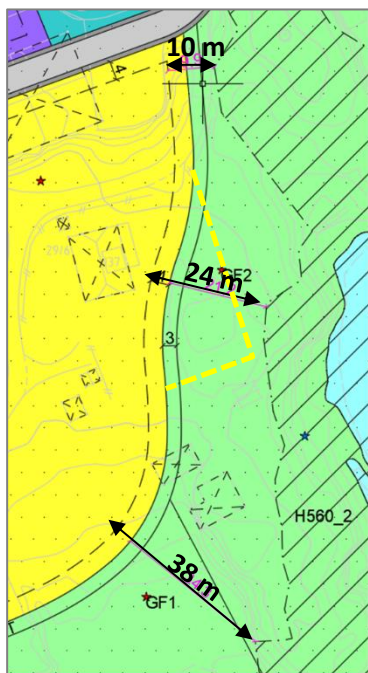
5.5.1. Naturmiljø

Det er utført befarings og gjort en vurdering av naturmiljø. Alle registrerte naturtypelokaliteter, herav noen lokalitetene med utvalgt naturtype, på land og i vann er sikret med hensynsoner bevaring naturmiljø. Det er nedfelt bestemmelser som hindrer inngrep i disse områdene, blant annet ikke tillatt med hogst eller dumping av hageavfall eller tilrettelegging for aktivitet eller friluftsliv i naturområdene, eller gjennomføre tiltak i sjø som kan påvirke bløtbunnsområdene.

Et sted det er valgt å trekke boligområdet lenger fra naturområdet enn kommunedelplan har regulert for å gi en bedre buffer og unngå terrenginngrep tett innpå naturlokaliteten. Et slikt terrenginngrep ville ha påvirket naturlokaliteten negativt. Boligområdet er i stedet utvidet sørover der utbygging i ikke kommer i konflikt med naturverdier.

Det er de fleste steder er det mer enn 25 m mellom registrerte naturtypelokaliteter og byggegrense for ny boligbebyggelse. Helt nord er avstanden kun 10 m mellom lokaliteten og byggegrense, her går det i dag en eksisterende veg, og den nye turvegen vil følge i opparbeidet trasè her. Se Figur 23.

Naturlokalitet som ligger tettest på boligområdet er av typen sandstrand, og det er ingen trær her.



Figur 23: Avstand fra hensynsoner naturmiljø til byggegrense. Stiplet linje er boligområde i kommunedelplan

Det er valgt å regulere turvegen (GT1) langs formålsgrænse til boligområdet, slik at denne vil markere tydelig overgang mellom boligområder og friområder, og ved dette redusere risikoen for privatisering av områder inn mot friområdene, og derav også minimere påvirkning på naturtypelokalitetene. Den åpne grunnlendte kalkmarken er sårbar for mye tråkk. Det er derfor lagt til rette for turveg i bakkant av naturtypelokaliteten for styre mesteparten av gangtrafikken her. De mer opparbeidende delene av friområdene legges til områder utenfor hensynsonene, bl.a. ved områdene rundt og nord for tømmerdammen (GF1). Kyststien sørover (GT2) er lagt i foten av vegskråning for å unngå konflikt med naturverdier. Mer opphold og ferdsel, og herav slitasje, vil det antakelig bli i naturtypelokalitetene med nye boliger og når området i større grad tilgjengeliggjøres for allmennheten.

Ved eventuell opparbeidelse av ny badeplass i GF1 skal det benyttes stedeagne masser eller andre masser som ivaretar naturmiljøkvalitetene. Det er innarbeidet et dokumentasjonskrav for å beskrive

hvordan etablering planlegges slik at vannmiljø og naturmiljø ivaretas som også skal inneholde beskrivelse av masser som skal benyttes.

Vurdering av Naturmangfoldloven

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

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er gjort registrering av naturtypelokaliteter i området i planarbeidet. I etterkant av registrering er åpen grunnlendt kalkmark blitt en utvalgt naturtype. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

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

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Planen sikrer alle lokalitetene gjennom hensynssoner – bevaring naturmiljø og bestemmelser til disse. Ingen områder med registrert naturmiljø er foreslått tatt inn i utbyggingsområdene. Reguleringsplanen har noe konsekvenser for naturmangfold, forutsatt at reguleringsbestemmelser i hensynssonene følges opp.

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

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

Se også notat vurdering naturmangfold (Asplan Viak 23.11.20).

5.5.2. Forurensing

Det er gjort en tidligfase vurdering av forurenset grunn i planområdet.

Ut fra tidligere industri (sagbruk) og småbåthavn på området er det grunnlag til mistanke om forurensete masser, og det må utføres miljøtekniske grunnundersøkelser knyttet til de arealene som har vært benyttet til båttopplag og havn/kai og det historiske sagbruket.

For åpning av damanlegget bør tilstand på vann, demning og sedimenter undersøkes.

Det er innarbeidet rekkefølgekrav til dette i bestemmelsene.

Se notat forurenset grunn (Asplan Viak, 04.09.20).

5.5.3. Vannmiljø

Tiltaket vurderes å ikke påvirke vannkvaliteten i fjorden i vesentlig grad. Tiltaket er videre vurdert til å ikke endre mulighetene for å nå miljømål om god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Det er innarbeidet rekkefølgekrav til utarbeidelse av overvannsplan for håndtering av overvann fra både boliger og havneområder. Det er også lagt til grunn at småbåthavnen etableres i tråd med Miljødirektoratets veiledere for miljøvennlige småbåthavner.

Se notat vurdering vannmiljø (Asplan Viak 26.08.20).

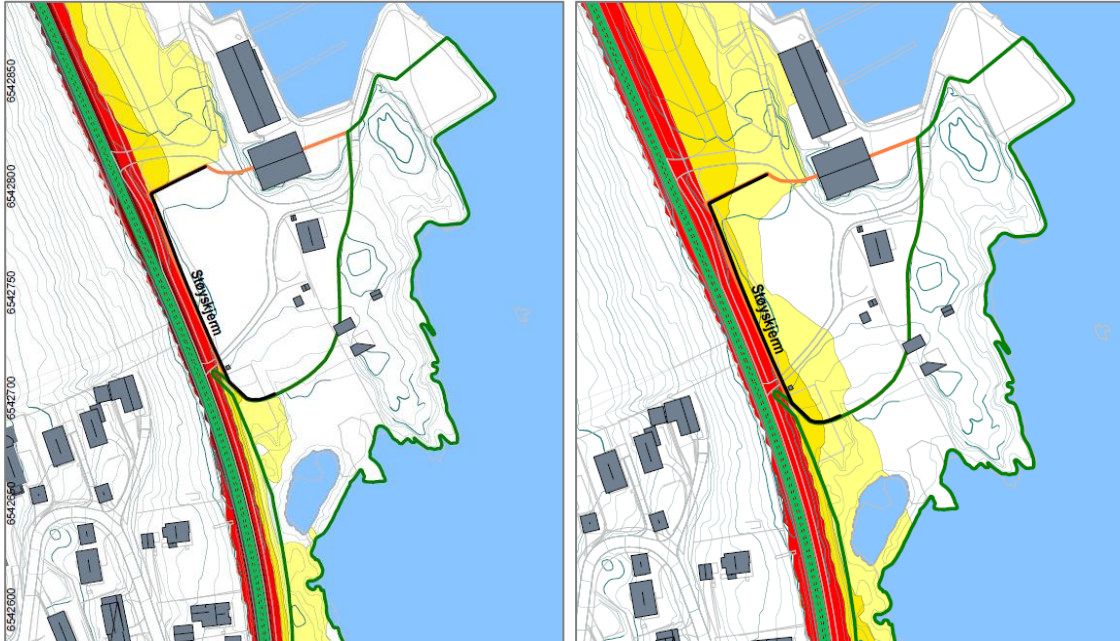
5.5.4. Energi

Utbygging i planområdet vil følge gjeldende krav i Teknisk forskrift vedr energikrav og energikilder.

5.5.5. Støy

Det er utarbeidet et støysonekart som viser at en støyskjerm $h=2,5\text{m}$ langs Stathellevegen gir tilfredsstillende grenseverdier for støy 1,5 m over bakken innenfor hele boligformålet. 4 m over bakken noen deler av området ha støy over 55 dB. Det er krav til detaljert støyvurdering i forbindelse med byggesak.

Støyskjerm bidrar til sikre tilfredsstillende utearealer, og er regulert inn planen.



Figur 24: Støysone trafikk fremtidig situasjon 2040 med støyskjerm, hhv 1,5 m og 4 m over bakken

5.6. Universell utforming

Universell utforming av boligområdene vil være i henhold til gjeldende Teknisk forskrift. Boligområdet ligger relativt flatt, slik at det bør være gode muligheter for å legge til rette for tilgjengelighet til lekeplass og uteområder.

Det er ingen krav til universell utforming for næringsområder og småbåthavnen.

I friområdene er det lagt til rette for tursti og opparbeidede friområdet. Det skal søkes å tilrettelegge friområder med tilgjengelighet for flest mulig brukergrupper, men det er ikke satt krav til universell utforming i området.

5.7. Landbruksfaglige vurderinger

I området er det ca. 5 daa av arealtype dyrka mark. Arealet er i dag delt i tre av eksisterende infrastruktur og ikke sammenhengende, se Figur 5. Arealene ligger brakk og deler av de benyttes til båtopplag/ parkering. Det er mistanke om forurenset grunn på de nordre arealer, se kapittel 3.14.

Jordbruksarealene er små og usammenhengende. Området er vurdert ved befaring¹, og størrelse og lokalisering gjør at disse arealene er vurdert å ikke ha jordbruksmessig betydning i forhold til jordvern og matproduksjon. Konsekvensene av planforslaget er derfor vurdert å være ubetydelig for jordbruk.

Alle arealer med arealbruk dyrka mark er avsatt til utbyggingsformål i arealdelen og kommunedelplan, og blir foreslått til regulert utbyggingsformål gjennom denne reguleringsplanen.

¹ Befaring fagutreder Nina Syversen, Asplan Viak AS 15.10.20

5.8. Kulturminner / kulturmiljø

Det er ingen automatisk fredede kulturminner på land eller i sjø.

Det er registrert krigsminner i planområdet. Disse er ikke registrert i noen kulturminnebaser eller angitt med noen bevarings verdi av fylkesmyndighetene ved oppstart av planarbeidet. Krigsminnene som ligger i friområdet GF2 og blir ikke direkte berørt av planen, og er sikret med hensynsoner. Det bør vurderes sikring av disse i forbindelse med nye boliger i form av avsperring eller andre tiltak. Krigsminne/ bunker i BN1 tillates fjernet ved utvikling av området.

5.9. Sosial infrastruktur

Planforslaget berører ikke eksisterende sosial infrastruktur direkte. Kapasitet på skoler og barnehager er tilstrekkelig for utbyggingen planforslaget legger opp til.

5.10. Kriminalitetsforebygging

Båthavnen er i dag videoovervåket og det er nattevaktordning i båtsesongen. Slike ordningen forebygger småbåthavnområdet for tyveri og hærverk.

I boligområdene er det ikke behov for spesielle tiltak.

5.11. Rekkefølgebestemmelser

Det er angitt rekkefølgebestemmelser til nytt kryss, stenging av 2 avkjørsler, krysningspunkt på fylkesvegen, fjerning av fylling til tømmerdam, opparbeidelse av turveg og et friområde, samt nødvendig infrastruktur knyttet til nye utbyggingsområder.

I tillegg er det satt dokumentasjonskrav til planer for kommunaltekniske anlegg, landskapsplaner for utbyggingsområdene og planer for grunnforhold, miljø og sikkerhet i sjø i forbindelse med utvikling og utvidelse av småbåthavn på land og i sjø.

5.12. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er utført en risiko og sårbarhetsanalyse i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging. Oppsummering er gitt nedenfor. ROS-analyse datert 15.12.20 er vedlagt plansaken.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm og orkan
- Stormflo
- Utslipp av farlige stoffer/forurenset grunn
- Brann i bygninger og anlegg

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Storm og orkan	Yellow	Yellow	Yellow	
Stormflo	Green	Green	Yellow	Sikre gjennom bestemmelser at bygg etableres høyere enn 200-års flomnivå. (Bygg i sikkerhetsklasse 2)
Utslipp av farlige stoffer/forurenset grunn	Yellow	Green	Green	Sikre gjennom bestemmelser at potensiell forurenset grunn blir ivaretatt/undersøkt ved utbygging/tiltak.
Brann i bygninger og anlegg	Yellow	Green	Yellow	Sikre avstand mellom næring / småbåthavn og boligområdet. Teknisk forskrift ivaretar brannhensyn i bygg og anlegg. Sikre atkomst for brannbil i planområdet

Planforslaget ivaretar foreslåtte risikoreduserende tiltak, og risikoen vurderes å være akseptabel.

6. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Sjekkliste for Grenlandsstandarden er fylt ut og vedlagt saken. Alle tema som i sjekklista er krysset av for «ja» er kommentert i beskrivelse av planforslaget.

I planforslaget legges det til rette for et nytt boligområde og utvidelse av eksisterende småbåthavn og tilhørende næringsvirksomheter. Dette er i tråd med arealbruksformål i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Stoa-Nato.

6.1. Strandsonen

Planområdet ligger i sin helhet i strandsonen og omfattes av Statlig planretningslinje (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Planområdet omfattes av kommunedelplan som legger til rette for utbygging, hvorav blant annet boligområdet er detaljregulert.

Utdrag fra SPR:

«I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn: Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges»

Det har i planarbeidet vært fokus på å ivareta de nasjonale interesser som strandsonen representerer. Spesielt fokus i denne saken har vært allmennhetens tilgang til strandsonen, landskapstilpasning og bevaring av naturmangfold.

Friluftsliv/ allmennhetens tilgang

De områdene i søndre del av planen som i dag er tilgjengelig for allmennheten blir gjennom planforslaget i enda større grad tilgjengeliggjort med naturlige friområder, opparbeidet friområde mot tømmerdammen og en turveg. Turvegen er regulert mellom boligområdene og friområdene, slik at denne også gir en tydelig markering mellom private og offentlige soner. Det er også krav til et fysisk skille i formålsgrænse til bolig mot turveg for å skjerme turveg og unngå privatisering av områdene. I nordre del av planområde er det i dag småbåthavn, med utleie av båtplasser. Det er slik sett noe offentlig tilgjengelighet i denne delen av planområdet, samtidig som det oppfattes som privatisert for brukerne av småbåthavnen. I planforslaget er det lagt inn at det skal etableres en turveg i gjennom småbåthavnen, som åpner for mer tilgjengelig også i dette området.

Løsningene i planforslaget bedrer ferdselsmulighetene og allmenn tilgang til sjøen.

Landskap

Landskapsvirkningene av nye boliger og næringsbebyggelse er beskrevet i kapittel 5.2.1 og 5.2.2 og ny bebyggelse er illustrert med snitt og bilder. Bevaring av det naturlige terrenget, og naturverdier, langs sjøen i søndre del av planområdet er positivt for prosjektets synlighet fra sjøen. Nordre del av planområdet er allerede utbygget med småbåthavn og noe bebyggelse, og planforslaget vil ikke medføre store endringer i forhold til landskapsbildet i dette området. Bestemmelser for bygningsutforming sikrer at ny bebyggelse både i bolig og næringsområder gis en god landskapstilpasning og underordnet seg det overordnede landskapsrommet.

Planen er vurdert å ikke gi negative påvirkning i landskapet.

Naturmangfold

Det er registrert områder langs sjøen og i sjøen med høye naturverdier, noen av lokalitetene er også utvalgt naturtype. Disse er i sin helhet sikret i reguleringsplanen med hensynsoner bevaring naturmiljø og bestemmelser som forbyr tiltak som kan forringe naturverdiene. Boligområdet er avgrenset slik at det er god avstand til hensynsoner naturmiljø med byggegrensene som ligger fra 10 m til over 30 m fra hensynsonene. Det åpnes ikke for tiltak i bløtbunnsområdene i Salenbukta. Planforslaget vil ha få direkte konflikter for naturmiljø, men tilrettelegging for økt bruk av friområdene vil antakelig gi noe slitasje på naturen.

Planforslaget er vurdert å ha noe konsekvenser for naturmangfold.

Samlet vurdering

Bolig og næringsformålene i planforslaget er noe større enn areal avsatt i kommunedelplan/arealdel. Avgrensingen av byggeområdene er vurdert for å få en god helhetlig utvikling av området og samtidig sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og skjerming av viktige naturverdier, slik beskrevet i foregående kapitler.

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet som er omfattet av et generelt byggeforbud dersom det ikke er fastsatt byggegrense. Det er i planforslaget fastsatt byggegrenser i byggeformålene og derved avklares det gjennom planen hvilke områder det tillates bebyggelse i 100-metersbeltet. I tillegg er det angitt en fellesbestemmelse for byggetiltak i strandsonen (100m) for å presisere hva som er lov innenfor friområder, sjøen og knyttet til regulerte samferdselsanlegg.

Planforslaget er samlet sett vurdert å ivareta retningslinjer i SPR for strandsonen. En gjennomføring av tiltak i henhold til planen vil også kunne medføre en forbedring av dagens situasjon ved blant annet etablering av overvannshåndtering fra båttopplag, opprydding av forurenset grunn, fjerning av kunstig demning til tømmerdammen og mer allmenn tilgjengelighet, herav med en ny turveg.



Figur 25: 3D-illustrasjon planområdet (Illustrasjon: Spir Arkitekter AS)

6.2. Miljøforhold

Miljøforhold er beskrevet i kapittel 5.5. Det er satt dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav for å sikre oppfølging av forurensing, vannmiljø, overvannshåndtering.

6.3. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har ønsket å regulere en offentlig parkeringsplass i området. Opparbeidelse av denne vil være en kostnad for kommunen. Friområdene og turveg er regulert offentlig formål.