



Børve Borchsenius Arkitekter AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Christin Svendsen

Att.Ellen Aga Kildal

Standardisert uttalelse - oppstart - reguleringsplan - Porsgrunn 106/940 - 106/1077 - 106/1071 - 106/1050 med flere - detaljregulering for Stoa - Langesund - planID 429

Vi viser til oversendelse av varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan.

Om Statsforvalterens standardiserte uttalelse

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet gjøre konkrete vurderinger av dette reguleringsvarselet. Vi oversender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere kontakter oss, så skal vi selvsagt være behjelpelige.

Vi ber om å få planforslaget oversendt til offentlig ettersyn.

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13.01.2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke vår adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med barn og unges interesser.

Nasjonale interesser som må ivaretas i planleggingen

Under følger en forenklet oversikt over nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i planleggingen. Ikke alle hensynene vil være relevante i den enkelte sak.



Landbruk

Jordvern som nasjonal interesse har flere ganger blitt styrket de siste årene. Omdisponering av dyrka mark må unngås. Dette gjelder fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Jordvernet inkluderer dyrkbar jord, som også må ivaretas. Det må videre sikres tilstrekkelig buffersone mot dyrka og dyrkbare arealer.

Naturmangfold

Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Hva dette omfatter, oppgis i punkt 3.6 i rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. Eksisterende registreringer av arter og naturtyper ligger bl.a. i Miljødirektoratets Naturbase. Planen må også ivareta hensynet til verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg og geologisk naturmangfold. Det må sikres tilstrekkelige buffersoner mot viktige naturforekomster.

Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging innenfor planområdet, bør dette gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Vi forventer at det gjennomføres kartlegging dersom planområdet har potensiale for naturverdier av nasjonal interesse. Dette kan f.eks. være hvis det er eldre skog der, eller kalkgrunn, eller hvis det er registrert viktige naturverdier i tilgrensende områder. Ny kartlegging må gjennomføres etter NiN-metoden. Resultatene må legges til grunn for planforslaget.

Eventuelle hule eiker (etter forskrift om utvalgte naturtyper) må ivaretas og sikres i planen med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen. Innenfor hensynssonen må det unngås bygge- og gravetiltak, påfylling av masser, kjøring med tunge maskiner og annet som kan skade eika.

Klimagassutslipp og karbonrike arealer

I nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* har regjeringen følgende forventninger i punkt 48: "Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes." Dette må følges opp i den kommunale planleggingen.

Samfunnssikkerhet

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Resultatene fra ROS-analysen skal legges til grunn for planforslaget. Område med risiko og sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone. Utredning av farer og tiltak mot farer kan ikke skyves til byggesak.

Klimatilpasning

Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur for klimatilpasning må vektlegges, og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes, jf. *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* (2018).



Støy

Vi forutsetter at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivaretatt i henhold til retningslinjen. Dette gjelder både ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse, og ved tilrettelegging for ny støyende virksomhet. Støy i anleggsfasen må også ivaretas.

Forurensset grunn

Planen må ta hensyn til kunnskap om forurensset grunn (grunnforurensningsdatabasen) eller mistanke om dette, og hvilken type forurensning det er. Områder med forurensset grunn skal vises med hensynssone. Ved ny arealbruk i områder med forurensset grunn må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og risikovurdering. Vi viser til forurensningsforskriften kapittel 2.

Strandsone langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. I § 1-8 andre ledd oppstilles et forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø. Vi viser også til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, som må følges opp i planen.

Vassdrag og vannmiljø

Også i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi minner også om ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag, jf. vannressursloven § 11.

Vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at de skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vi viser til miljømålene i vannforskriften §§ 4 og 5, samt § 12. Vi viser også til regional vannforvaltningsplan.

For verna vassdrag må *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* legges til grunn i planleggingen. Hensynene i punkt 3 i de rikspolitiske retningslinjene må legges til grunn innenfor område for verna vassdrag, og gjelder for hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse, jf. punkt 1.

Avløp

Avløpsvann fra planområdet må gis tilfredsstillende rensning, slik at det ikke fører til forurensning eller forringer vannforekomster. Avløpsrenseanlegg det er aktuelt å koble seg til, må overholde krav til rensing og andre krav etter forurensningsregelverket, og ha nok kapasitet til planlagt utbygging.

Friluftsliv

Planen må ivareta områder klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder, jf. Miljødirektoratets Naturbase, samt andre områder som er vurdert å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområder. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder, områder langs sjø og vassdrag og stier/løyper.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Utbyggingsmønstre og transportsystemer bør fremme kompakte byer og tettsteder som styrker gange, sykkel og kollektiv som transportformer. I byer og tettstedsområder bør det legges vekt på



høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Andre nasjonale interesser

I planarbeidet må det også tas hensyn til:

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

Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
plansjef

Christin Svendsen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Porsgrunn kommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen - Transport og samfunn
Vestfold og Telemark fylkeskommune

Postboks 128
Postboks 5091 Majorstua
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 2844

3901	PORSGRUNN
0301	OSLO
2605	LILLEHAMMER
3702	SKIEN



Statens vegvesen

BØRVE BØRCHSENIUS ARKITEKTER AS
Storgata 171

3915 PORSGRUNN

Ellen Aga Kildal

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Håkon Nedberg / 35581775

Vår referanse:
23/209960-2

Deres referanse:

Vår dato:
08.12.2023

Uttalelse til reguleringsplan for Stoa, Langesund/gnr. 106 bnr. 940 mfl. – Varsel om oppstart av reguleringsarbeid – Bamble kommune

Vi viser til mottatte brev datert 08.11.2023 med varsel om planarbeid.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn samt helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Våre merknader

På bakgrunn av vår rolle i planleggingen vil vi nevne viktigheten av en helhetlig planlegging, og arealutnyttelse gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller eksisterende kollektivtilbud.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Cjerpensgate 10
3716 SKIEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi er opptatt av trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Nullvisjonen er nasjonens transportpolitikk, og en visjon om null drepte og hardt skadde. Den forutsetter en langsiktig, systematisk og målrettet planlegging av alle aktører som påvirker sikkerheten i trafikken. God infrastruktur og effektive logistikknutepunkter er sentralt for en bærekraftig utvikling.

Areal og transportplanlegging henger tett sammen – med tanke på å nå 0-vekstmålet. Når det gjelder miljøvennlig transport er det viktig å få ned bilbruken ved eksempelvis å innføre parkingsrestriksjoner, og ved å legge til rette for kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Videre kan det være nødvendig med ekstra trafikksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet. Dette gjelder også nødvendige omkjøringsveger.

Det må være en forutsetning at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafikksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Dette gjelder også tilfredsstillende teknisk infrastruktur. Med infrastruktur menes blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann og energiforsyning.

Med tanke på klimaendringer og det grønne skiftet er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger. Vi vil her også nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur. Klima, samfunnssikkerhet og beredskap, samt risiko og sårbarhet henger tett sammen.

Med hilsen

Eivind Gurholt
seksjonsleder

Håkon Nedberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BAMBLE KOMMUNE, Postboks 80, 3993 LANGESUND

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG

VESTFOLD OG TELEMAR FYLKESKOMMUNE, Postboks 2844, 3702 SKIEN



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 08.12.2023
Deres dato: 08.11.2023
Vår referanse: 23/39012-2
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Hanne Birte Hulløen

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere – Stoa - Langesund - planID 429 - Bamble kommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 8. november 2023 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Stoa i Langesund i Bamble kommune. Frist for innspill er satt til 9. desember 2023.

Varselets bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger i høyder mellom 3 og 6 etasjer, næringsvirksomhet, fortrinnsvis bevertning, og havnepromenade. Eiendommen er i bruk til næringsbygg, parkering og båtopplag.

Planområdet er på ca. 21. daa. Planområdet er et tidligere industriområde, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til friområde, boligbebyggelse, framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål underspesifisert til bolig/friluft/turist og kultur, samt havneformål og vegger. Området er uregulert.

Ønsket arealutnyttelse er delvis i strid med arealformålet i overordnet plan.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 og offentlig ettersyn av planprogram i medhold av § 12-9.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

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



Fylkeskommunens uttalelse til varselet

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder.

Regionale planer

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland)

Bystrategi Grenland er det regionale samarbeidet om areal, transport og klima mellom kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbanedirektoratet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Siden 2008 har det gjennom dette samarbeidet blitt arbeidet for å oppfylle de nasjonale klimamålene, og skape en attraktiv og bæredyktig byregion. Det felles styringsdokumentet *Regional plan for samordna areal og transport i Grenland* (ATP Grenland, 17.juni 2014), to perioder med belønningsavtaler, og siden 2015 gjennomføring av Bypakke Grenland, er alle resultater av dette samarbeidet. Ved felles forpliktelse gjennom ATP Grenland samordnes ansvaret for å styre areal- og transportutviklingen i riktig retning.

Ett av hovedmålene er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima. Retningslinjene i ATP Grenland oppfordrer til å prioritere utbygging på områder som allerede er tatt i bruk til utbygging, samtidig som at nye beboere skal sikres attraktive og brukbare utearealer. Retningslinjene i ATP Grenland forutsetter at 70 % av boligbyggingen i Bamble per 4. år skal skje innenfor bybåndsavgrensningen. Planområdet her ligger i bybåndet og nye boliger vil da omfattes av retningslinjen i ATP om å legge til rette for en tetthet på minimum 2 boliger per dekar.

ATP Grenland har retningslinje om at det skal stilles kvalitetskrav i planer for utbygging som sikrer en attraktiv menneskelig skala og motiverer til gåing, sykling og opphold. Vi forutsetter at planbeskrivelsen redegjør tydelig for forholdet mellom kvalitet, valgt tetthet og gode og tilstrekkelige utearealer.

For å bygge opp om målet i ATP Grenland om økt bruk av sykkel og gange til og fra bolig og arbeidsplass er det viktig at planen viser et universelt utformet gangnett med plass til både gående og kjørende. Rekkefølgekrav til opparbeidelse av den offentlige gategrunnen kan være et godt virkemiddel for å sikre trygge gang- og sykkelforbindelser.

På fylkeskommunens hjemmesider ligger de vedtatte felles strategiene for sykkel og gange tilgjengelig [her](#). *Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland* viser tilrettelegging for både gående og syklende også i Bamble kommune, der område 14 Langesund viser det varslete planområdet (vedlagt). Den kommunale Stoaveien er et ledd i rød hovedsykkelrute fra *Hovedveinett for sykkeltrafikk i Grenland*, og er samtidig et ledd i kyststien i Bamble. Hvordan området konkret skal tilrettelegges for å sikre disse verdiene, bør derfor avklares med kommunen i tidlig planleggingsfase.



Barn og unges interesser i planlegging

Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Planområdet grenser til og har kjøreutkomst til småbåthavn med et stort antall båtplasser. Dette kan medføre et uoversiktlig trafikkbilde. For å sikre trygge omgivelser for barnas oppvekst, ber vi derfor om at gang- og sykkeltilretteleggingen vektlegges særskilt.

Fylkeskommunen har utarbeidet en nettside med veiledning som kan brukes i medvirkningsprosessene for å innhente barn og unges meninger i plansaker, www.planveileder.no

Samferdsel

Krysset ved fylkesveg 3350 Stathelleveien må reguleres og opparbeides i tråd med gjeldende håndbøker. Det må gjøres en vurdering av trafikksituasjonen og om krysset må utbedres for å oppnå det, og det er viktig at planområdet er stort nok til å foreta utvidelser og bedre siktsoner dersom det trengs. Det kommunale vegkrysset Stoa/Kongshavn må plasseres i tilstrekkelig avstand fra krysset ved fylkesvegen. Det må vurderes tiltak for myke trafikanter i kryssområdet som kryssningspunkt. Rekkefølgekrav må stilles til eventuelle tiltak i vegnettet.

Vi ber om å bli kontaktet for dialog om trafikk og trafiksikkerhet i planen før planforslaget er ferdig utarbeidet, når dere har kommet godt i gang med deres trafikkvurderinger.

Klima og energi

Hensynet til klima, energi, karbonrike arealer og klimatilpasning er sterkt forankret i både nasjonale og regionale føringer, jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027), Regional planstrategi (2020-2024) og Regional klimaplan for Telemark (2019-2026). Med henvisning til disse føringene og Bamble kommunes egen energi- og klimaplan (2010), oppfordrer fylkeskommunen til å ta inn klimahensyn i reguleringsplanen. Klimahensyn bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene, jf. Plan og bygningsloven § 12-7. Det kan blant annet stilles krav om klimavennlige byggematerialer, ladeplass for elbil, fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser og tilknytning til vannbåren varme. Konsekvenser av klimaendringer som flom, ras, skred, overvann samt havnivåstigning/stormflo bør utredes ved bruk av farekart og ROS-analyser, med klimapåslag (se klimaprofil Telemark). Det er videre avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann i reguleringsplanen, inkludert overvann, jf. Statlige planretningslinjer for klima, energiplanlegging og klimatilpassing (2018). Naturbaserte løsninger bør vektlegges.



Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Planavgrensningen går igjennom Halen gård i sør og deler opp eiendommen. Dette virker uheldig og lite hensiktsmessig. Vi anbefaler at avgrensningen utvides til å omfatte hele eiendommen til Halen gård og at denne eiendommen blir regulert til bevaring.

Landskap og strandsone

Norge har sluttet seg til den Europeiske landskapskonvensjonen, som forplikter oss til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Fra oppstartsmøtereferatet ser vi at silhuettvirkning sett fra sjø har blitt drøftet i temaet kulturlandskap og kulturminner. I planmaterialet må de totale virkningene av mulig utbyggingsvolum illustreres godt, spesielt sett fra sjøen.

Planfaglig veiledning

I oppstartsmøtereferatet er det vist til at forslagsstiller ønsker å vurdere å tilrettelegge for å bygge fritidsboliger i stedet for boliger for en viss andel av utbyggingen. Referatet opplyser at dette vil være i strid med arealformålet i overordnet plan. Det framgår ikke av oppstartsmøtereferatet om det ble konkludert med hvordan denne motstriden skal behandles, eller hvordan kommunen stilte seg til dette forslaget.

Vi viser til pbl § 12-3 tredje ledd: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer». *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (i kraft 1.1.2018)* legger til grunn at dersom det er aktuelt å fravike gjeldende kommuneplan vil dette kunne kreve ekstra tid til vurdering fra kommunens side, for eksempel for å få politisk prinsippvedtak/avklaring av motstriden før nytt forslag til reguleringsplan tas opp til behandling. Vi legger til grunn at kommunen avklarer dette formelt i god tid før planforslaget utarbeides og eventuelt planforslag tas opp til behandling.

Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel har kommunen selv pekt på at det er et behov for boliger av en annen type enn eneboliger i Bamble, og at det er få egnede områder for boliger innenfor bybåndet. Stoa er et transformasjonsområde som i høy grad kan gi plass til andre boliger enn eneboliger, med nye beboere som kan styrke eksisterende kommunesenter. Prinsipielt vil vi peke på at kommuneplanens arealdel er et viktig politisk styringsverktøy, og at fravik fra denne rett etter at den er vedtatt ikke bør tillates. Vårt faglige råd er at det ikke planlegges for fritidsboliger på området.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
samfunn og plan

Hanne Birte Hulløen
plankoordinator/rådgiver
hanne.birte.hulloen@vtfk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler:

Tor Arne Hellkås, seksjonsleder

Hanne Birte Hulløen – plankoordinator/planfaglig

Dag Steinar Ragvin – samferdsel

Jan Erik Busæt Taylor – nyere tids kulturminner

Jamila Synnøve Saber - klima og miljø

tlf. 901 76 796

tlf. 941 69 476

tlf. 902 50 734

tlf. 411 80 322

e-post: hanne.birte.hulloen@vtfk.no

e-post: dag.steinar.ragvin@vtfk.no

e-post: jan.erik.taylor@vtfk.no

e-post: jamila.synnove.saber@vtfk.no

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS		Storgata 159	3915 PORSGRUNN

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010, Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG
BAMBLE KOMMUNE		Postboks 80	3993 LANGESUND

MATTILSYNET SINE MERKNADER TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING - STOA - LANGESUND - PLAN ID 429

Mattilsynet viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Stoa i Langesund

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene:

- drikkevann
- plantehelse
- fiskehelse/fiskevelferd
- dyrehelse/dyrevelferd

I denne saken uttaler vi oss til område trygt drikkevann og leveringssikkerhet.

Hensikten med reguleringsarbeidet er i hovedsak å utvikle Stoa til et attraktivt boligområde ved fjorden med kvaliteter også for allmennheten. Planarbeidet skal bidra til å heve attraktiviteten til området ved å legge til rette for:

- Nye boliger med tilhørende anlegg.
- Næringsvirksomhet (fortrinnsvis bevertning) på bakkeplan.
- En helhetlig løsning for trafikkavvikling.
- Opparbeidelse av en havnepromenade for allmennheten

Innspill fra Mattilsynet

Mattilsynet er kjent med at planområdet ligger i et område som forsynes av kommunalt drikkevann, og vi forventer derfor tilknytting til Bamble kommune sin vannforsyning.

Mattilsynet viser til § 4.2, i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), hvor det står at planbeskrivelsen skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse på planens virkninger på miljø og samfunn. Det betyr at reguleringsplanen skal inneholde en gjennomarbeidet VA-plan for området før planen kommer til 1. gangs høring, slik at vi som sektormyndigheten kan vurdere vårt saksområde (jf. PBL § 5.4).

Vi forventer derfor en VA-plan for planområdet, og at denne er del av detaljreguleringsplanen vi får tilsendt på 1. høring.

I tillegg må kapasiteten på vannforsyningen i området vurderes slik at en sikrer at leveringssikkerhet er god nok til både eksisterende mottaker av vann og til tiltakene som planlegges. Vannverket må altså uttale seg til kapasitet på distribusjonsnettet og VA planen må inneholde opplysninger om dette.

Planen må inneholde bestemmelser som sikrer tilkobling av trygt drikkevann.
Vi anbefaler også bestemmelser i henhold til kommunens VA norm.

Med hilsen

Asle M. Fremgård, Avdelingssjef Mattilsynet Telemark

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK Postboks 2076 3103 TØNSBERG

Bamble kommune

Miljørettet helsevern i Grenland



Bamble



Drangedal



Kragerø



Porsgrunn



Siljan



Skien

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Deres ref.

Vår ref.

23/23999 - 1

Dato

20.11.2023

Detaljregulering for Stoa, Langesund - uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt varsel om detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. – Stoa, Langesund, Bamble kommune til uttalelse.

Hensikten med reguleringsarbeidet er i hovedsak å utvikle Stoa til et attraktivt boligområde ved fjorden med kvaliteter også for allmennheten. Planarbeidet skal bidra til å heve attraktiviteten til området ved å legge til rette for:

- Nye boliger med tilhørende anlegg. Boligbebyggelsen er planlagt med høyder fra 3 - 6 etasjer. Variasjon i byggehøyder skal sikre utsyn, siktlinjer og gode solforhold.
- Næringsvirksomhet (fortrinnsvis bevertning) på bakkeplan.
- En helhetlig løsning for trafikkavvikling.
- Opparbeidelse av en havnepromenade for allmennheten.

Planområdet ligger ved Stoa, like sør for Quality Hotell Skjærgården og cirka en kilometer nord for Langesund sentrum. Den aktuelle utbyggingstomten ligger tett på en større båthavn.

Miljørettet helsevern i Grenland har følgende merknader til planforslaget:

Kombinerte formål bolig/tjenesteyting/forretning

Av planforslaget fremgår det at det skal tilrettelegges for en kombinasjon av boligformål og næringsvirksomhet, fortrinnsvis bevertning. Miljørettet helsevern i Grenland vil gjøre oppmerksom på at kombinasjonen bolig/næring kan medføre negative ulemper for beboerne både innenfor og i nær tilknytning til planområdet. Ulempene vil i hovedsak være knyttet til støy fra biltrafikk og ansamlinger av mennesker, luftforurensning inkl. lukt fra avtrekk fra kjøkken i serveringsvirksomhet samt avfallshåndtering. Varelevering, da denne erfaringsmessig foregår tidlig på natt/morgenen, kan også medføre generende støy til boliger i samme bygg samt til omkringliggende boliger. For å unngå konflikt mellom disse formålene, er det viktig med god planlegging mht. plassering av bygg, plassering av luftinntak, kjølevifter, varelevering osv. slik at nye og eksisterende boliger skjermes for støy, luftforurensning, innsyn og andre ulemper.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3901 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

Det er flere typer virksomheter som det er uheldig å etablere nær boliger, som eksempel kan nevnes treningssentre (støy), gatekjøkken (lukt, forsøpling, støy), varelevering (støy, luftforurensning) m.m. For å unngå konflikter anbefaler vi at det i planbestemmelsene settes krav til hvilken type virksomhet som kan etableres innenfor planområdet og hva som ikke er ønskelig.

Støy

Støy er det miljøproblemet som rammer flest mennesker i Norge. Nesten 2,1 millioner er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt. Forskning viser at støy kan gi psykisk stress, og helseplager som muskelspenninger og muskelsmerter. Støy kan også være en medvirkende årsak til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Det er ikke bare støynivået målt i desibel som avgjør om støy er skadelig eller ikke. Hvor lenge støyen varer og hvor ofte man blir utsatt for den, er også viktig.

Det opplyses i varselet at planområdet ligger tett på en eksisterende båthavn. Miljørettet helsevern i Grenland gjør oppmerksom på at båthavner kan generere sjenerende støy for beboerne. Det dreier seg om støy fra aktiviteten i havna, trafikk til og fra og slagstøy (snorer o.l. som slår mot master). Vi anbefaler at plassering av støyfølsom arealbruk som f.eks. soverom og stue vurderes nøye i forhold til båthavnas beliggenhet.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Vi anbefaler videre at det settes tydelige krav til støy, eksempelvis kan følgende krav spesifiseres i reguleringsbestemmelsene:

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn.

Følgende grenseverdier gjelder for innendørs lydnivå:

Krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder. Gjengitt fra tabell 4 i NS 8175:2019.

Type brukerområde	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	Lp,A,24h ≤ 30 dB
I soverom fra utendørs lydkilder	Lp,AF,max ≤ 45 dB Natt, kl. 23-07
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning	Lp,At ≤ 25 dB

Alle boenheter skal ha tilfredsstillende støyforhold før de tas i bruk.

Uteareal/lekeareal skal ha tilfredsstillende støyforhold før de tas i bruk.

Uteareal for lek og opphold

Tilgang på grønne områder for lek og sosialt samvær er en viktig helsefremmende faktor som virker positivt på både fysisk og psykisk helse.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det avsettes tilstrekkelig uteareal som er tilrettelagt for bruk av alle uavhengig av alder og funksjonsnivå. Utearealet bør inneholde lek-/aktivitetsområde tilrettelagt for alle samt møteplasser for sosialt samvær.

Utearealet bør også ha tilgang på trær og grønnsstrukturer som kan virke skjermende for sol, innsyn og støy. Gamle trær bør så langt det er mulig bevares. Alle boenheter bør ha tilgang på uteoppholdsareal med tilfredsstillende støy- og luftkvalitetsforhold.

Plassering av uteareal og særlig areal for lek er viktig. Det må være lett tilgjengelig, skjermet fra biltrafikk og ha mulighet for sol og skygge.

Aktiviteten på lekeareal kan også medføre noe støy. Det er derfor viktig at lekeareal ikke plasseres nær inntil rom med støyfølsom bruk (stue, soverom).

Støy og støv i anleggsperioden

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå forhold som er belastende for beboerne i og ved området. Dette dreier seg i første rekke om støy, støving og redusert sikkerhet for naboene. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel 6 om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

«For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at avbøtende tiltak skal gjennomføres i byggeperioden.

Med hilsen

Marit Røsvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Bamble kommune



Renovasjon i Grenland <post@rig.no>

Til: Ellen Aga Kildal

on. 08.11.2023 12:17

Hei,

Takk for din henvendelse.

Mulig jeg har oversett noe, men spør likevel; hvor mange boliger er det snakk om å sette opp? Det er kanskje for tidlig å si noe om?

Minner om at ved utbygging av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, stilles krav om å benytte nedgravde avfallsløsninger. Vår kontaktperson er Morten Johansen – morten@mjtransport.no – mobil 90988557.

Viktig at han kontaktes i god tid før bygg settes opp. Dette for å avtale hvor avfallsdunkene skal plasseres slik at det er mulig for renovasjonsbilene å komme frem til dunkene, og at veien er dimensjonert for bilen de kjører.

Se mer informasjon på vår nettside:

[Nedgravde avfallsløsninger – RiG](#)

Med vennlig hilsen

Liv

Servicemedarbeider

RENOVASJON I GRENLAND IKS

Telefon: 35 10 10 10

E-post: post@rig.no

Web: www.rig.no

Last ned appen "Min Renovasjon" gratis fra [Google Play](#) eller [App Store](#) for å få oversikt over dine hent dager for avfall på mobil.

...

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Kopi: Bamble kommune AS

05.12.2023

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. – Stoa, Langesund

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. – Stoa, Langesund i Bamble kommune. Høringsfristen er 09.12.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Bamble kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

2.1. Eksisterende høyspenningskabler

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

2.2. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjoner

Nettselskapet har flere nettstasjoner etablert innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkete knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3. Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffer. Kostnadene inkluderer eventuelle

kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

3. Andre forhold

3.1. Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

3.2. Inntegning på plankartet

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

3.3. Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

3.4. Kapasitet

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

4. Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

5. Vedlegg:

- Kart

Med vennlig hilsen

Lede AS

Emily Coch Fjeldstad

Fagspesialist grunn- og rettighetsserv

Dokumentet er elektronisk signert



Ellen Aga Kildal

Dato: 08.12.2023
Referanse: 23/97 - 2 / HEGSVE

Svar på varsel om oppstart av detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. – Stoa, Langesund

Grenland Havn IKS disponerer småbåthavna på Stoa og leier den ut til småbåtforeningen Båttforeningenes Havneutvalg (BHU) som står for daglig drift. Deler av området som i dag brukes til småbåthavn er inkludert i reguleringsområdet.

Man må sørge for at småbåthavna også i fremtiden har tilstrekkelig areal og infrastruktur for å sikre god drift til glede for Langesunds befolkning. I tillegg til båtplasser, er det behov for areal og infrastruktur for båtopptak og areal for opplag av båter i vinterhalvåret. I dag brukes areal langs veien ut til Kuskjær til båtopplag og på Kuskjær foregår båtopptak. Tilkomsten til Kuskjær er også viktig å opprettholde av hensyn til Skjærgårdstjenesten og Grenland Havn sin farledsavdeling som har tilhold på Kuskjær.

Vi oppfordrer til at man i planene tar hensyn til behovene og at vi blir tatt med på dialog.

Med vennlig hilsen
Hege Svendsen
markedssjef
hs@grenland-havn.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til			
Bamble kommune	Postboks 80	3993	LANGESUND

RN

Roger Nilsen <9188roger@gmail.com>

Til:  Ellen Aga Kildal

    

fr. 08.12.2023 20:45

Merknad fra Båtforeningens Havneutvalg (BHU):

BHU legger vekt på å sikre at den regulerte kyststien ikke utgjør en hindring for fremkommelighet eller parkering for båthavnen. Vi ønsker å trekke frem en vellykket løsning som er implementert i Kongshavn, som kan tjene som et godt eksempel på hensiktsmessig utførelse.

Det forekommer en del støy fra brygger og båter når det blåser. Det er viktig at dette blir nøye vurdert og inkludert i beskrivelsen av støytiltak for de planlagte boligene.

I tillegg ønsker vi å adressere kommunens planer, spesifikt i reguleringsplanen Nato-Stoa, som antyder at båtplassene skal flyttes fra Kongshavn til Stoa. Dette reiser spørsmål om behovet for ytterligere opplagsplass i området. Planlagte utbygginger kan imidlertid resultere i en reduksjon av tilgjengelig opplagsplass. Vi søker derfor klarhet rundt hvordan denne utfordringen er tenkt løst.

En annen viktig observasjon gjelder dagens situasjon, der det eksisterer et overløp fra kommunalpumpestasjon ut i havnen. BHU anbefaler at dette blir utbedret før eventuell utbygging, for å unngå uønskede konsekvenser for miljøet og havneområdet generelt.

Mvh
Leder Terje Christensen
Styremedlem Roger Nilsen

Innspill til høringsmøtet om utbygging på Stoa/Nato-området.

Vi er positive til utvikling av Stoaområdet til boliger og kyststi, og ambisjoner om å løfte fram gode bo- og levekvaliteter ved stedet. Vi reagerer derimot på at vi ikke har blitt kontaktet ifm utarbeidelse av planer som i stor grad berører vår eiendom og fremtidige planer for denne. Det er ikke akseptabelt at man her planlegger utbygging som tar seg til rette på vår tomt, og vi ønsker heretter et tettere samarbeid om å ivareta en helhetlig plan for området. Vi har prøvd å være tydelig på at vi også på sikt har tenkt nye boliger på vår tomt og ivareta grøntområder, biologisk mangfold og historie.

Vi synes de foreløpige skissene av 3 etasjes bygg med saltak ser fine ut, men reagerer sterkt på høyden på de på 6 etasjes byggene. Disse er helt ute av proporsjoner sammenlignet med øvrige bygg i området, og vil være til sjenanse for naboer internt på området og for naboer på tilstøtende eiendommer til kolossbyggene.

Spesielt negative er vi til de høye blokkene som grenser til tomten vår, men også ute på pynten B9. Et høyt bygg der vil forringe hele opplevelsen på vår tomt, og blokkere for utsikt til sundet og lys fra sør.

-Gode solforhold for hvem...? Vi ser ikke at det er tatt særlig hensyn til naboer forøvrig der skisseforslaget viser tett og høy bygningsmasse tett på sundet. Hvor er det tenkt grøntareal, lekeplasser, fine uteområder? I reguleringsplan skal det vel etter forskriftene være en større andel friareal?

-Urbant. I møtet med Langesund utvikling og Børve og Borchsenius fredag 8.12.23 ble det sagt at dette innebærer en åpning av uteområder for allmennheten og at det ønskes noe næring i første plan. Dette er i utgangspunktet positivt, tenker vi, men synes det er viktig å se på hva som faktisk er den reelle situasjonen med tanke på et relativt folketomt bysentrum store deler av året. I tillegg skjønner vi at det skal åpnes opp for boliger uten boplikt, noe som også vil føre til et inaktivt miljø store deler av året. Vi tenker det viktigste for å oppnå et attraktivt område for nærmiljøet er å satse på fine uteområder med variert vegetasjon og god tilgang for naboer og lokale. Legger til rette for at dette ikke bare utvikles som en egen 'øy' men at det også kan bli fine gater og gatemiljøer som møter nabolaget.

-Vi ønsker en helhetlig plan fra Børve og Borchsenius som kan se på utvikling av Barfod tomt i sammenheng med dette- et samarbeid om utvikling. Og vil ta kontakt snarlig.

-Målgruppe: hvem er boligene tiltenkt? Ser ikke veldig variert ut, er det kun tiltenkt eldre og ferieboliger? I møtet ble det nevnt eldre og enslige eller skilte par med barn. Det ble henvist til at kommunen sier de ønsker flest mulig boliger, men vi forstår fortsatt ikke hvorfor, og synes ikke det er noe klart svar ift etterspørsel. Det er enda ikke solgt ut alt på smietangen. Vi leser forslaget som nå er lagt fram, som at boligene på Stoa først og fremst er tenkt skapt ut fra hensynet om å få mest mulig profitt for utbyggere, og med lite hensyn til et variert og trivelig bo-område.

Hva er tankene med kystlinje og offentlig plass? På tegningene er det en bred asfaltert vei. Hva er tankene ift utvikling av dette området? Badeplass/brygge? Parkområde der en kan sitte på plenen?

Vi stiller oss negative til at inngangen til garasjeanlegget er tenkt på den fineste delen av vår tomt (i nord-enden av vår tomt har vi en stor idrettshall ruvende). Vi får inntrykk av skissene

at vi møter en massiv vegg av bygg på den sørlige delen av vår tomt som vil skygge og skape et svært lite attraktivt område der for oss.

Som vi nevnte på møtet bruker mange veien som skiller tomtene våre som adkomstvei til sjøen og marinaen. Vi hadde håpet at denne veien kunne bli en hyggeligere vei i fremtiden. Det vil være unaturlig når man kommer ned fra butikken og ta omveien gjennom den nye flotte passasjen dere har tenkt i utbyggingsområdet, framfor å gå veien rett ned når man skal til marinaen. Istedenfor at dette blir en massiv asfaltvei, kunne vi tenke at denne veien kunne nærmest være bilfri eller svært begrenset trafikk.

Mvh Hanna Barfod, Emma Julseth Barfod og Julie Barfod

Svar Videresend

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Inger Hilde Haugen <inger_82@hotmail.com>
Sendt: mandag 4. desember 2023 19:02
Til: Børve Borchsenius Arkitekter AS <post@borveborchsenius.no>
Emne: Detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. - Stoa, Langesund

Vi ønsker herved å klage på boligutbyggingen på Stoa. Da det vil ta mye av utsikten vår til sjøen og Langøya.

Vi kjøpte huset i Baneåsen november 22 og flyttet inn 1 februar i år. Vi kjøpte huset mye pga av den fine utsikten til Langøya, nå er vi veldig redd for å miste den. Det er først og fremst takene på 3 og 4 etasje leilighetene som vil blokkere utsikten vår. Vi har heller ikke anledning til å se imellom dem som vi ser på skissene. Håper dere kan finne en bedre løsning når det gjelder utbyggingen på Stoa. Må det bygges så høye bygg? Hva med eneboliger?

Det er nok av leiligheter i Langesund kontra etterspørsel. Er redd det er kun pengesterke eldre mennesker som flytter inn på Stoa. Det er ingen inngangsbillett til førstegangskjøpere, unge etablerte og barnefamilier.

Det ble opplyst på møtet at folk i alle aldre kan kjøpe seg leilighet, men sannsynligheten for dette er svært liten pga høye fellesutgifter og høye priser på leilighetene.

Med vennlig hilsen **Preben Morgan Heimholt og Inger Hilde Haugen**