

PlanID1020

Detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde

Planbeskrivelse

Dato: 14.12.2021



BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Innholdsfortegnelse:

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	5
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	5
2.2 Hensikten med planen	5
2.3 Utbyggingsavtaler	5
2.4 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Statlige retningslinjer	6
3.2 Regionale planer	6
3.3 Kommuneplanens arealdel	7
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	7
3.5 Eiendomsforhold	7
4. Beskrivelse av planområdet	8
4.1 Beliggenhet	8
4.2 Avgrensning av planområdets	8
4.3 Historie og tidligere bruk	9
4.4 Dagens bruk og tilleggende arealbruk	9
4.5 Stedets karakter	10
4.6 Landskap	11
4.7 Kulturminner og kulturmiljø	11
4.8 Trafikkforhold	13
4.9 Naturverdier	13
4.10 Rekreasjon og uteområder	14
4.11 Barns interesser	15
4.12 Sosial infrastruktur	15
4.13 Universell tilgjengelighet	15
4.14 Grunnforhold	15
4.15 Teknisk infrastruktur	17
4.16 Støyforhold	17
4.17 Risiko og sårbarhet	17
5. Planprosess	18
5.1 Oppstartsmøte	18
5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid	18
5.3 Arkeologisk registrering	18
5.4 Møte Porsgrunn kommune	18
5.5 Møte Vestfold og Telemark fylkeskommune, kulturarv	18
6. Innkomne forhåndsmerknader	19
7. Beskrivelse av planforslaget	24
7.1 Planforslaget	24
7.2 Reguleringsplanens hensikt	24
7.3 Reguleringsformål	24
7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området	25

7.5	Bebyggelse og anlegg	27
7.6	Samferdselsanlegg og infrastruktur	27
7.7	Grønnstruktur	27
7.8	LNF	27
7.9	Hensynssoner	27
7.10	Bestemmelsesområder	28
7.11	Arealoppstilling	28
7.12	Bebyggelsens plassering og utforming	29
7.13	Bomiljø og bokvalitet	30
7.14	Uteoppholdsarealer	30
7.15	Parkering	30
7.16	Tilgjengelighet	30
7.17	Sosial infrastruktur	30
7.18	Renovasjon	30
7.19	Overvann og vann- og avløp	30
7.20	Biologisk mangfold	31
7.21	Kulturminner og kulturmiljø	33
7.22	Landskapsanalyse	34
7.23	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	40
7.24	Rekkefølgebestemmelser	40
8.	Konsekvenser av planforslaget	41
8.1	Planfaglige vurderinger	41
8.2	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	42
8.3	Miljøvern faglige vurderinger	42
8.4	Kulturlandskap og kulturminner	42
8.5	Samfunnssikkerhet og beredskap	42
8.6	Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser	43
8.7	Veg- og vegtekniske forhold/ trafikksikkerhet	43
9.	Vedleggsliste	44
10.	Referanser	44

1. Sammendrag

Grunneier av gbnr 35/1, Ole Christian Solli har igangsatt arbeid med detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde, planID1020, Porsgrunn kommune. Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på oppdrag av grunneier.

Planområdet ligger vestvendt og solrikt til ved Eidangerfjorden. Området ligger utenfor 100-metersgrense mot sjø, med unntak av en mindre del i vest som ikke planlegges bebygget. Planområdet er ubebygget, med unntak av en eksisterende hytte. Atkomst til planområdet er fra eksisterende Seivallvegen og Seivallmoen. Kyststien går langs den vestre delen av planområdet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende hyttetomter.

Planområdet er 65.91 daa. Det er planlagt 25 nye frittliggende fritidsboliger i området.

Området er uregulert.

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til framtidig område for fritidsbebyggelse. Del av planområdet mot nordvest er vist som nåværende LNF-område. Planområdets avgrensning er redusert etter varsel om planoppstart. Planforslaget omfattes ikke av hensynssone landskap i Bergsbygda. Planlagt arealbruk i detaljreguleringsplanen samsvarer med arealbruk i kommuneplanens arealdel.

Fritidsbebyggelsen er planlagt slik at det oppnås gode kvaliteter for hver enkelt bruksenhet, for hytteområdet og for omkringliggende friluftsområder og eksisterende bebyggelse.

Parkering skal være i felles parkeringsområde.

Området er kupert med stedlig vegetasjon. Det er registrert to områder med lokal viktig blandingskog i lavlandet og to grove eiker (en hul eik) i området. Områdene er ivaretatt med hensynssone bevaring naturmiljø (H560).

Det er utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet (Grunnteknikk AS) og geologisk vurdering av ras- og skredfare (Multiconsult AS). Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Områder med fare for steinsprang er ivaretatt med hensynssone, faresone (H310).

Det ble gjennomført arkeologisk registrering i området sommeren 2021, og registrert flere lokaliteter av steinalderbosetninger og mulige hulveger i området. Steinalderbosetningene og en hulveg er automatisk fredete kulturminner. Kulturmyndighetene antas å kunne gi dispensasjon fra kulturminneloven etter at det er foretatt arkeologisk utgravning i området. Området forventes utgravet i løpet av 2022.

VA-anlegg planlegges tilknyttet eksisterende fellesanlegg i området. Det er også mulig å knytte seg til kommunalt vann- og avløpsnett i området.

Overvann skal håndteres lokalt gjennom naturlig infiltrasjon og fordrøyning. Plassering av hyttetomter er vurdert mht til avrenningslinjer.

Friluftsliv- og landskapsinteresser berøres av planinitiativet. Det tas sikte på skånsom terrengtilpasning i forbindelse med etablering av tomter, atkomstveger og VA-anlegg, og god og harmonisk plassering av bebyggelse i landskapet. Det er utarbeidet landskapsanalyse som del av planbeskrivelsen.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 06.01.2021. Planarbeidet ble varslet 26. januar 2021. Det har kommet inn 8 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt beskrivelsen.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget for Blåbæråsen hytteområde er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av grunneier Ole Christian Solli.

Området ved Blåbæråsen ble lagt inn i kommuneplanens arealdel som framtidig område for fritidsbebyggelse ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel. Som del av den kommunale planprosessen ble det utført konsekvensutredning og ROS-analyse av området.

Planområdet ligger fint til ved Eidangerfjorden, utenfor 100-meterssonen med unntak av en mindre del som ikke planlegges bebygget. Området er kupert med naturlig vegetasjon. Den sentrale delen av planområdet er nylig ryddet for skog, og området fremstår nå lyst og tilgjengelig.

Grunneier ønsker å utvikle området til et attraktivt hytteområde, med frittliggende fritidsbebyggelse i kombinasjon med friluftsmål.

Utbyggingsvolum og byggehøyder planlegges i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 2.1.3.4.

Friluftsliv- og landskapsinteresser berøres av planinitiativet. Det tas sikte på skånsom terrengtilpasning i forbindelse med etablering av tomter, atkomstveger og VA-anlegg, og god og harmonisk plassering av bebyggelse i landskapet.

2.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.3 Utbyggingsavtaler

I bestemmelsene for kommuneplanens arealdel er det krav om utbyggingsavtale for nye bruksenheter i Bergsbygda for etablering av trygg gangforbindelse langs Bergsbygdavegen:

«2.1.2 Trafikksikkerhet Bergsbygda

Trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007) må være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bruksenheter med adkomst fra Fv4 sør for kryss Fv4/Fv 30.

Trafikksikkerhetstiltak kan utføres i etapper. Igangsettingstillatelse kan gis dersom enheten bidrar til etablering av trygg gangforbindelse ved å inngå en utbyggingsavtale.»

2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planarbeidet er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning (forskrift vedtatt 21. juni 2017) § 8 og § 10. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.14

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 28.09.18

- Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

- Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08

- Følgende punkter i kapittel 2 pkt. 5. Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet:
 - a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T_5/99B

- Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale planer

ATP Grenland 2014 - 2025/ ATP Telemark 2015 - 2025

- Utforme en felles forpliktende arealpolitikk som skaper rom for en bærekraftig samfunnsutvikling. (herunder folkehelse og klima og energi).

Bypakke Grenland

- Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionen mer attraktiv både for næringsliv og innbyggere.

3.3 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er varslet planområdet vist med følgende arealbruk:

- framtidig område for fritidsbebyggelse
- nåværende område LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kyststi i områdets vestre del (rød strek)
- 100 meters grense mot sjø i en mindre del mot vest (tykk sort stiplet strek)

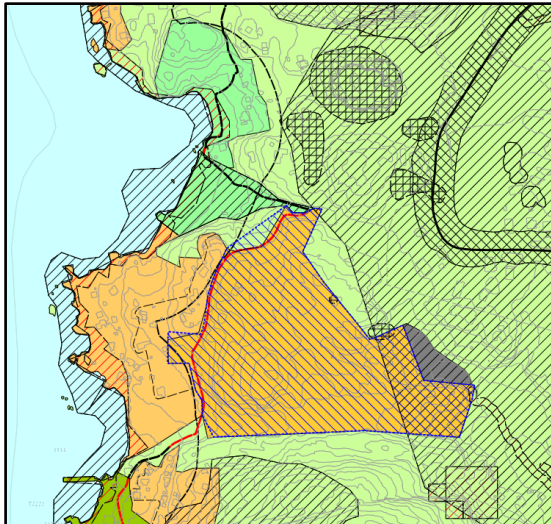


Fig.1, kommuneplanens arealdel, med varslingsgrense vist med blå strek og skravur, framtidig turvegtrase (kyststi) vist med rød strek og 100-metersgrense vist med tykk sort stiplet strek

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert. Tilliggende reguleringsplaner er:

- Reguleringsplan for Brønnstadbukta, planID 1001, ikrafttredelsesdato 14.5.1970
- Detaljregulering for Sommerro ved Seivall, planID 1019, vedtatt 10.06.21

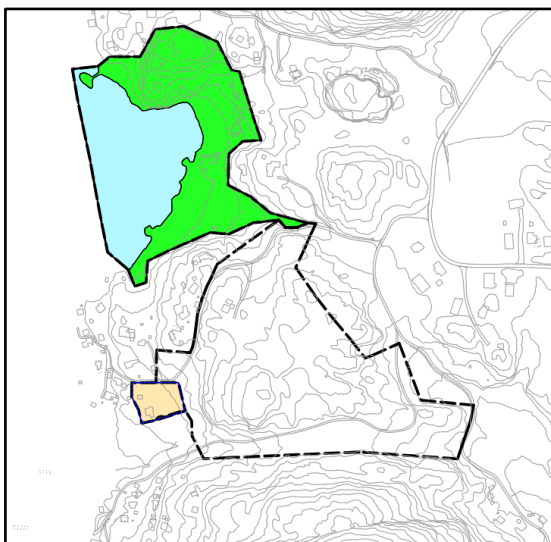


Fig. 2, gjeldende tilliggende reguleringsplaner

3.5 Eiendomsforhold

Planområdet inngår i eiendom gbnr. 35/1 og omfatter i tillegg eiendom gbnr. 35/7. Eiendommene er private.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet

Blåbæråsen i Bergsbygda ligger vestvendt og solrikt til ved Eidangerfjorden, sørøst for Brønnstadbukta og nordøst for Seivall (seilforeningen). Området ligger utenfor 100- metersgrense mot sjø, med unntak av en mindre del i vest som ikke planlegges bebygget.

4.2 Avgrensning av planområdet

Planområdets avgrensning er etter varsel om oppstart redusert med ca. 14 daa mot øst. Samtidig er det foretatt bytte av vegnavn i området. Tidligere Seivallvegen har fått navn Seivallmoen og den nyere vegen til Seivall (seilforeningen) har fått navn Seivallvegen.

Planområdets avgrensning går fra krysset Seivallmoen/Brønnstadvegen, sørover langs eiendomsgrense mot gbnr. 35/9, videre rett sør mot Seivallvegen, over Seivallvegen mot eiendomsgrense mot gbnr. 35/5, deretter vestover langs eiendomsgrensen til vest for Blåbæråsen, over Seivallvegen, langs eiendomsgrense mot gbnr. 35/50 fram til Seivallmoen, vestover langs Seivallmoen, over vegen og nord langs eiendomsgrense mot gbnr. 35/64, østover langs gbnr. 35/66, nordover langs vestsiden av Seivallmoen fram til og med eiendom gbnr. 35/205 og så skrått nordøst mot eiendomsgrense for gbnr. 35/1, østover langs eiendomsgrense til start.

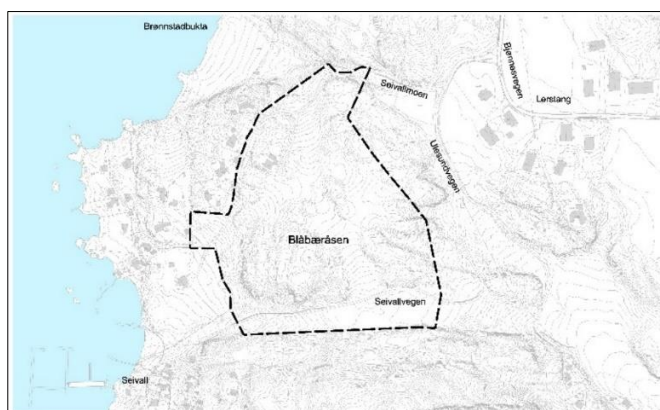


Fig. 3, Plangrense, ved innsendt planforslag

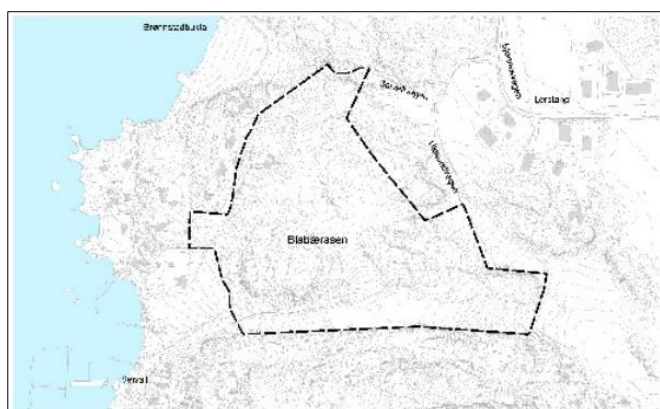


Fig. 4, Varslingsgrense ved oppstart av planarbeid

4.3 Historie og tidligere bruk

Området er ubebygget med unntak av en hytte med uthus i den vestre delen av området mot Seivallmoen (tidligere Seivallvegen). Hytta er oppført før 1965. Arkeologisk registrering i området i forbindelse med planarbeidet har avdekket flere spor etter steinalderbosetninger i områdene (jf. pkt. 4.7 i beskrivelsen). Områdene ved Lerstang og Bergsbygda er rikt mht. kulturminner. Det er ikke funnet spor som tyder på at området tidligere har vært benyttet til jordbruk.

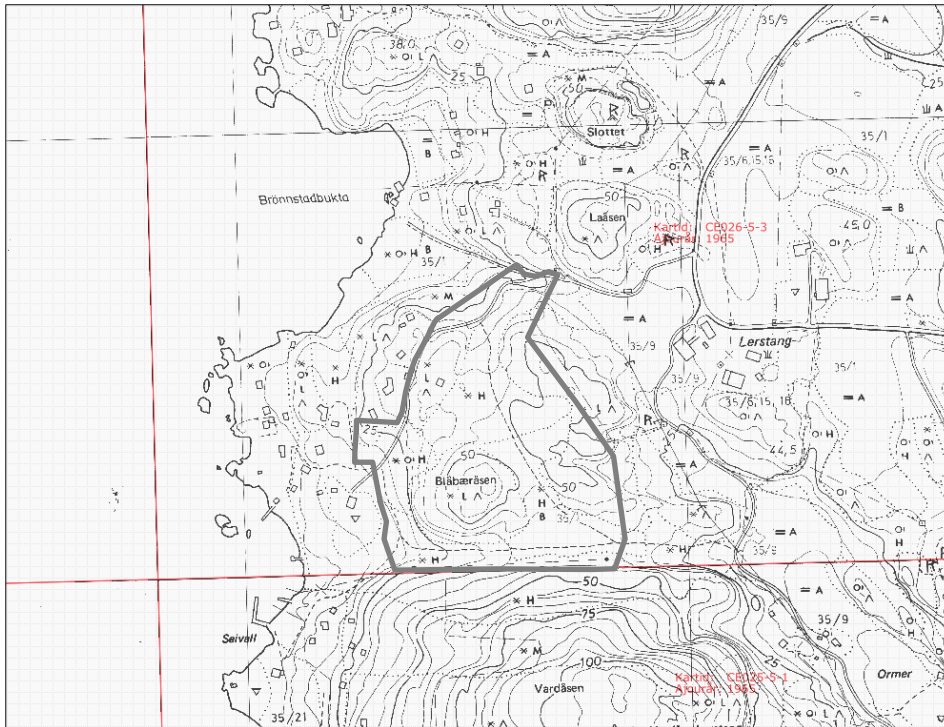


Fig. 5, Kart 1965, kilde Nibio



Fig. 6, Flyfoto 2021, kilde Grenlandskart

4.4 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag benyttet som skogbruksområde. Det er en eksisterende hytte innenfor planområdet. I områdets vestre kant går privat veg Seivallmoen (tidligere Seivallvegen) som leder til eksisterende fritidsbebyggelse mellom Brønnstadbukta og Seivall. I sør går den nyere etablerte private vegen til Seivall (Seilforeningen), nå Seivallvegen. I vest langs plangrensen går kyststien. Eksisterende hytte i området har atkomst fra en sideveg fra Seivallmoen.

4.5 Stedets karakter

Landskapet i denne delen av Bergsbygda preges av fjell og koller med naturlig vegetasjon, med flatere partier mellom kollene. Omkring landskapsformene er det sjø og strandsoner utbygget med hytter. Vardåsen, sør for planområdet er et av de høyeste punktene i Bergsbygda. Terrenget i planområdet ligger utenfor 100-metersgrense mot sjø, med unntak av en mindre del mot vest. Terrenget stiger bratt opp Blåbæråsen mot øst. Det er fint utsyn ut til Eidangerfjorden flere steder fra planområdet. Eksisterende hytte med tilhørende uthus innenfor planområdet er oppført i tre og med tilnærmet flatt tak. Tilliggende hyttebebyggelse mot vest, mellom planområdet og Eidangerfjorden har variert utforming og fargebruk og er i hovedsak oppført i tre.



Fig. 7: Eksisterende hytte i planområdet



Fig. 8: Planområdet sett fra sør

4.6 Landskap

Terrenget i planområdet består av Blåbæråsen i vest og mindre bergknauser mot øst. Det er et flatere parti sentralt i området. Mot vest mot kyststien er fjellet bratt med flere synlige steinblokker. Mot sørøst er det enkelte bratte skrenter. Mot nord faller terrenget slakere. Flere steder er det synlig fjell i dagen. Terrenget er på det laveste c+15 meter over havet, på det høyeste punktet c+61 meter over havet. Det flatere partiet er ca. 40 – 50 meter over havnivå.

Vegetasjon i området er naturlig skog. I den flate midtre delen av planområdet er tett skog nylig tatt ned. Vegetasjonen på bergknausene er sparsom, i hovedsak furu med enkelte mindre eiketrær.

Det er to områder registrert i naturbase som lokalt viktig naturtyper, rik blandingsskog i lavlandet. I det vestre av områdene er det registrert 2 grov eiker (en hul eik). I den nordre delen av dette området er de største trærne som utgjorde fare for nedfall og fare for ferdsel langs kyststi og nabobebyggelse, nylig hugget ned (se pkt. 7.21 i beskrivelsen).

Det vises til landskapsanalyse i pkt. 7.22 i beskrivelsen.



Fig. 9, Flyfoto, Planområdet ved Blåbæråsen, vist med rødt, kilde: grenlandskart Eidangerfjorden og Eidangerhalvøya med Heistad til vestre i bildet

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturmiljøet ved Lerstang viser spor etter bosetning og bruk av området gjennom mange tusen år og har både lokal, regional og nasjonal kulturminneverdi. Nord for planområdet ved en bergknaus kalt Slottet ligger et konsentrert kulturmiljø med gravhauger, steinsetting og hellere med spor etter aktivitet i steinalder og jernalder.

Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt arkeologisk registrering i området. Feltarbeidet ble utført i løpet av juli og august 2021. Det er funnet flere lokaliteter med steinalderbosetninger (7000-6000 fvt.). Lokalitetene er automatisk fredete. Det er også funnet spor av mulige hulveger (jernalder-middelalder), en av lokalitetene er automatisk fredet.

Regional kulturmyndighet v/kulturarv har signalisert at det vil kunne gis dispensasjon fra kulturminneloven dersom det utføres arkeologiske utgravninger i området. Rapport fra den arkeologiske registreringen er under utarbeiding høsten 2021. Det er avklart med kulturmyndighetene og kommunen at planforslaget kan sendes til politisk behandling før endelig rapport foreligger.

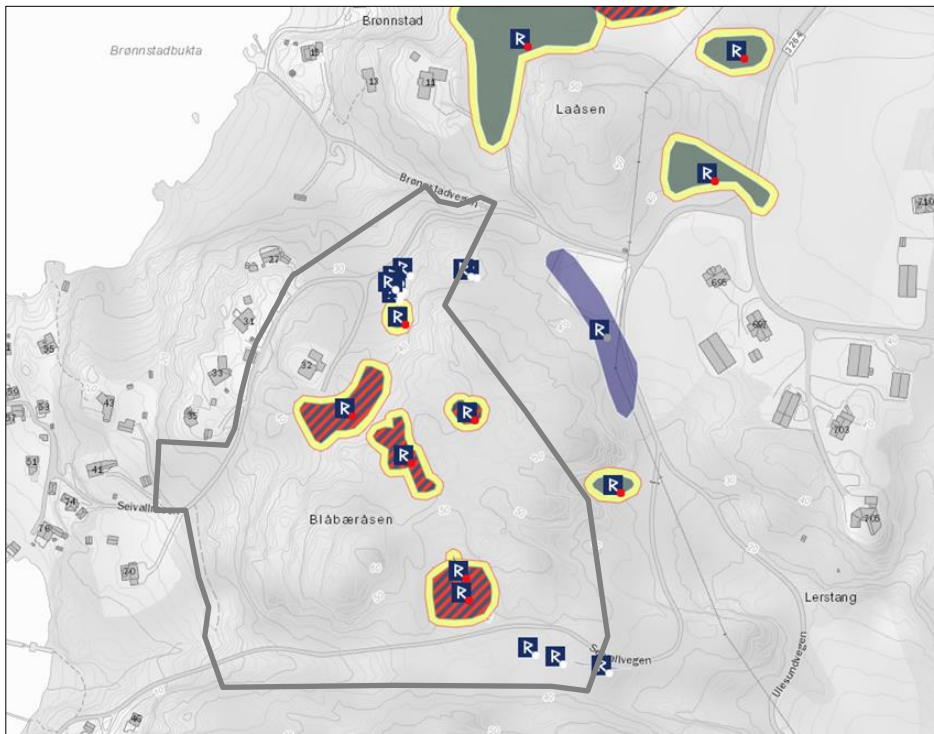


Fig. 10, Kulturminner ved Blåbæråsen etter arkeologisk registrering 2021, kilde: Askeladden

Automatisk fredete kulturminner i planområdet:

- ID 280569, bosetning – aktivitetsområde, eldre steinalder
- ID280570, bosetning – aktivitetsområde, eldre steinalder
- ID280571, bosetning – aktivitetsområde, eldre steinalder
- ID280572, bosetning – aktivitetsområde, eldre steinalder
- ID280573, bosetning – aktivitetsområde, eldre steinalder
- ID280579, hulveg, jernalder - middelalder

Ikke fredete kulturminner i planområdet:

- ID 280576, mulig hulveg, jernalder - middelalder
- ID 280580, mulig hulveg, jernalder - middelalder
- ID 69679, mulig fangstgroper –lokaliteten har hatt feil koordinater og er flyttet, vernestatusen er endret fra automatisk fredet til ikke fredet.

4.8 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er fra Seivallvegen og Seivallmoen via Fv3264, Bergsbygdavegen (Bjønnesvegen) og Ulesundvegen (Brønnstadvegen).

Bergsbygdavegen går fra Lillegårdskrysset ved Nystrandvegen (Fv3260) fram til Ulesundvegen og forsetter som Bjønnesvegen ut til Bjønnes.

Krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen oppleves utflytende og med dårlig sikt mot nord.

Fartsgrense langs FV3264 Bergsbygdavegen (Bjønnesvegen) er 80 km/t. Fv3264 har en trafikkmengde på 1150 ÅDT.

Kollektivtilbudet er begrenset. Buss tur/retur Lerstang til Kammerherreløkka går 5 ganger på dagtid i tillegg til skolebuss til Tveten skole. Busser benytter krysset Bergsbygdavegen/ Ulesundvegen som snuplass. Kombinasjon av høy hastighet, kryss og snuplass oppleves ikke trafikksikkert.

I sommerhalvåret er det tidvis stor trafikk til badeplass ved Brønnstadbukta og det er utfordring med parkering/ feilparkering langs Bergsbygdavegen (Bjønnesvegen). Det er planlagt ny kommunal parkeringsplass i sør langs Ulesundvegen.

Ulesundvegen, Seivallmoen og Seivallvegen er private veier. Seivallvegen er opparbeidet i senere tid og er nå atkomstveg til seilforeningen ved Seivall.

4.9 Naturverdier

Det er registrert to områder med lokal viktig naturtyper, rik blandingskog i lavlandet, i planområdet.

I sørvest er det to grove eiketrær (en hul eik). Det er et funn av svartsonekjuka (nær trua art).

Nordvest i området er det funnet en fremmedart, sprikemispel. To almetrær vist i naturbase.no er ikke lenger i området. Det er redegjort nærmere for biologisk mangfold i pkt. 7.20.

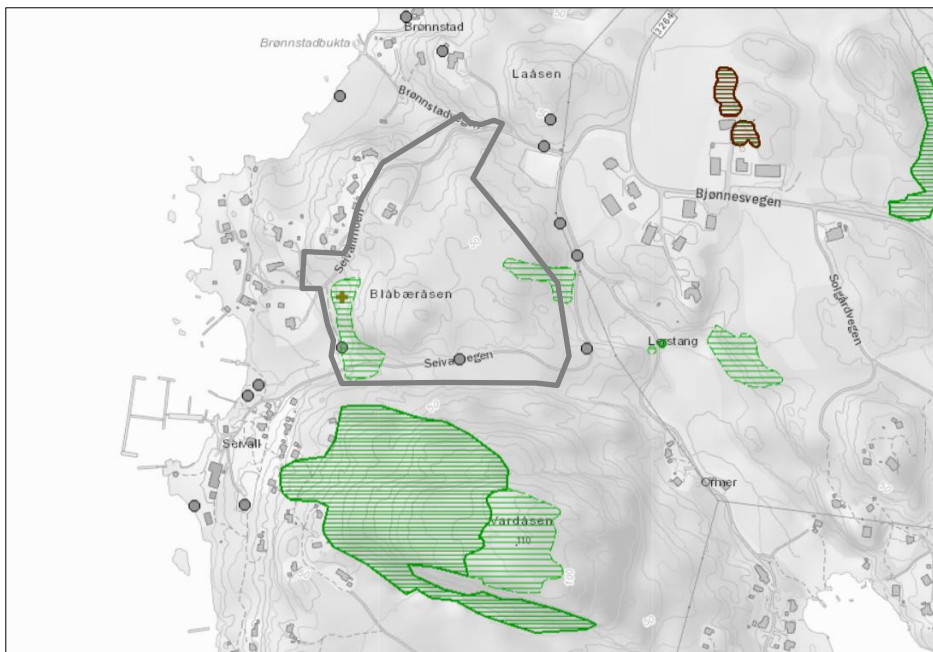


Fig. 11, Naturtyper og arter, kilde: Naturbase, MD

4.10 Rekreasjon og uteområder

Området ved Lerstang er vurdert som svært verdifullt område for friluftsliv. Området ligger i nærheten av Brønnstadbukta som er et statlig sikret friområde. Planområdet har inntil nylig vært preget av skog med begrenset bruk mht friluftsliv. Ferdsløse er i hovedsak i områdene nærmere sjøen, langs kyststien og etablerte veger.



Fig. 12, Kartlagte friluftsområder ved Eidangerfjorden, for planområdet verdi: svært viktig, kilde: Naturbase

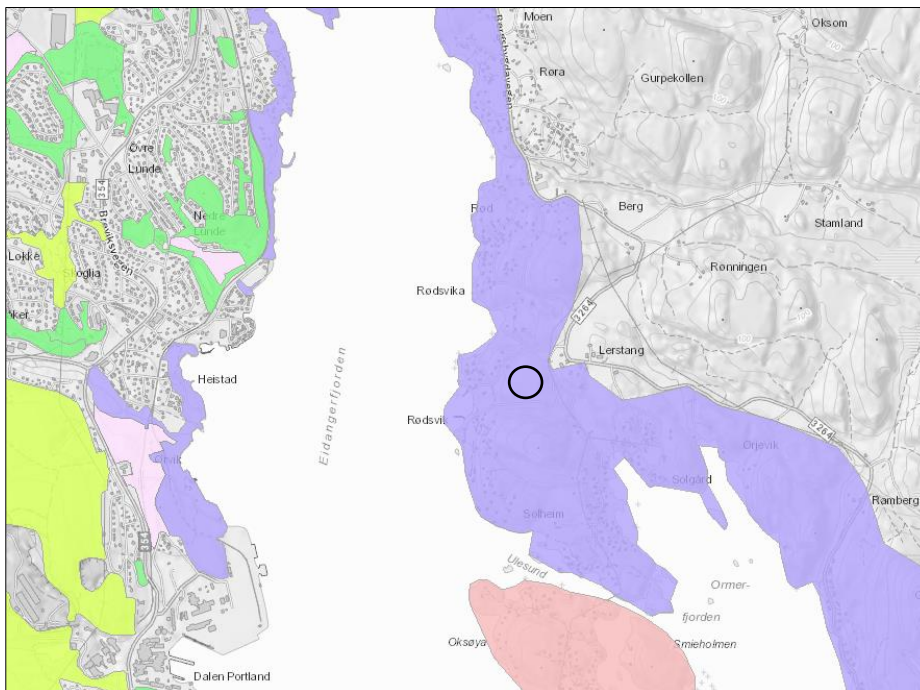


Fig. 13, Kartlagte friluftsområder ved Eidangerfjorden, for planområdet type: utfartsområde, kilde: Naturbase

4.11 Barns interesser

Det er ikke områder spesielt tilrettelagt for barn og unge eller kjente frileksområder i planområdet. Badeplassen ved Brønnstadbukta er attraktivt, langgrunt, med flytebrygge og enkelte lekeapparater for barn. Det er tilrettelagt med toalett og baderampe for funksjonshemmede. Brevik Seilforening som holder til ved Seivall, har tilbud tilrettelagt for barn.

4.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 9 km fra nærmeste dagligvare på Moheim (Telemarksporten). Sommerstid er det kiosk og cafe ved Røra ca. 2,2 km fra planområdet. Offentlig badeplass ved Brønnstadbukta er ca. 200 – 400 meter i gangavstand fra planlagte hytteområde.

Privat Montessoriskole ved tidligere Bergsbygda skole er 2 km fra planområdet og offentlig barneskole, Tveten skole, ca. 8,2 km fra planområdet. Til Tveten skole går det skolebuss fra krysset Bergsbygdavegen/ Ulesundvegen.

Tilrettelegging for ny fritidsbebyggelse i planområdet gir økt antall bruksenheter i Bergsbygda, men fører ikke til økt behov for skoleplasser.

4.13 Universell tilgjengelighet

Det er ikke opparbeidet stier etc. i terrenget med hensyn til universell tilgjengelighet. Både Seivallmoen og Seivallvegen er relativt bratte mot vest ned til det flattere partiet ved sjøen.

4.14 Grunnforhold

I henhold til NGUs kart over løsmasser er det i planområdet, marin strandavsetning og bart fjell med stedvis tynt dekke. I fjellpartiene er det steder med potensielle løsneområder for steinsprang. NVE Atlas aktsomhetskart viser at planområdet er berørt av utløpsområdet for snøskred i et mindre område i sørøst. Området ligger ikke innenfor aktsomhet for andre skredtyper.

På vegne av grunneier er det utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfarevurdering i planområdet.

4.14.1 Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare

Arbeidet er utført av Grunnteknikk AS. Rapporten «*Porsgrunn. Blåbæråsen hyttetomter, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare, dokumentnr: 115547n1, 20.04.2021*» er vedlagt planforslaget.

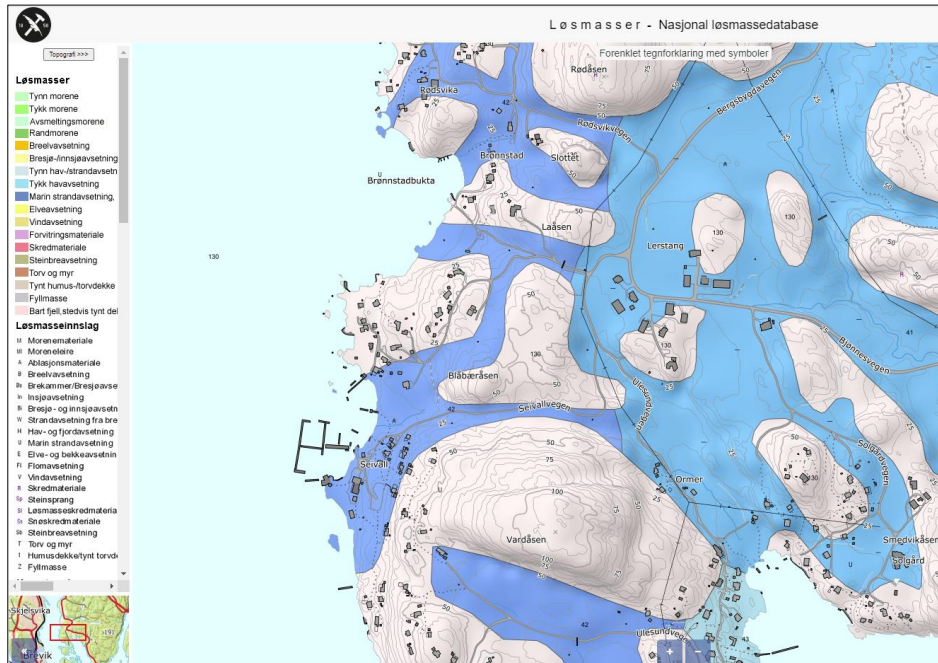
Det er utført befaring i området 08.04.2021. Det ble registrert mye fjell i dagen i og omkring planområdet. Et områdeskred i løsmasser (bratt terreng eller kvikkleire) vurderes til ikke å være aktuelt. Krav i NVEs retningslinjer vedrørende områdestabiliteten er vurdert tilfredsstillende for planområdet. Det er ikke identifisert nytt fareområde og kvalitetssikring fra uavhengig foretak bør iht. NVEs retningslinjer kunne utgå.

4.14.2 Skredfarevurdering

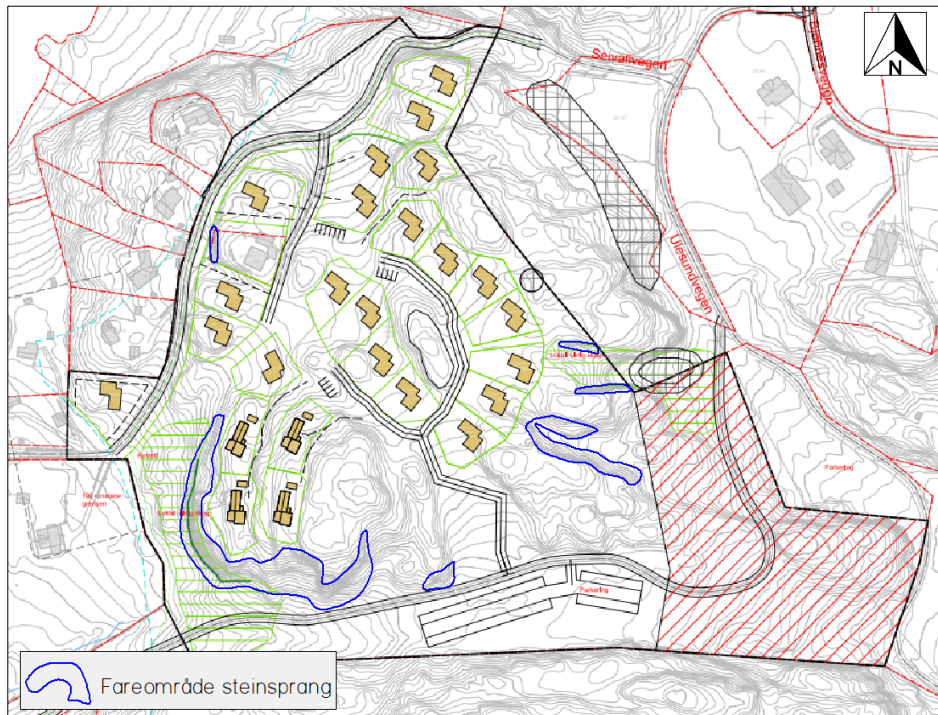
Arbeidet er utført av Multiconsult Norge AS. Rapporten «*Blåbæråsen hytteområde, Skredvurdering, dokumentkode 10225676-RIGberg_NOT-001, 05.05.2021*» er vedlagt planforslaget.

Planområdet er befart 09.04.2021. Undersøkelsene viser at det finnes potensielle løsneområder for steinsprang i flere skrenter innenfor reguleringsområdet. Disse ser ut til å være utenfor aktuelle

områder for ny fritidsbebyggelse. Siden det vil bli ferdsel utenfor hyttene med utearealer, anbefales det at det utføres enkelte sikringstiltak innenfor de definerte fareområdene for steinsprang. Aktuelle sikringstiltak vil hovedsakelig være spettrensk og fjellbolter, og evt bruk av wirenett. Det forutsettes at prosjektering av eventuelle sikringstiltak blir ivaretatt i prosjekteringsfasen.



Figur 14, NGUs kart over løsmasser



Figur 15, Områder med fare for steinsprang, fra rapport Multiconsult Norge As

4.15 Teknisk infrastruktur

Både Porsgrunn kommune og Ormfjorden VA har ledningsnett i området som de planlagte hyttene kan tilkobles. Porsgrunn kommune har avløpsledninger langs Ulesundvegen/ Bergsbygdavegen. Ormfjorden VA langs Seivallmoen. Vannledninger går langs Ulesundvegen og Seivallmoen.

Store deler av området som planlegges utbygget har avrenning mot ny atkomstveg til Seivall (Seivallvegen) i sør og øst, og mot Brønnstadbukta i nord. Slik det ser ut, vil de fleste av de planlagte hyttetomtene ha avrenning mot nord og mot sør.

Hytterrenovasjon i området er ved parkeringsplassen ved Brønnstadbukta (ved krysset Ulesundvegen/ Brønnstadvegen).

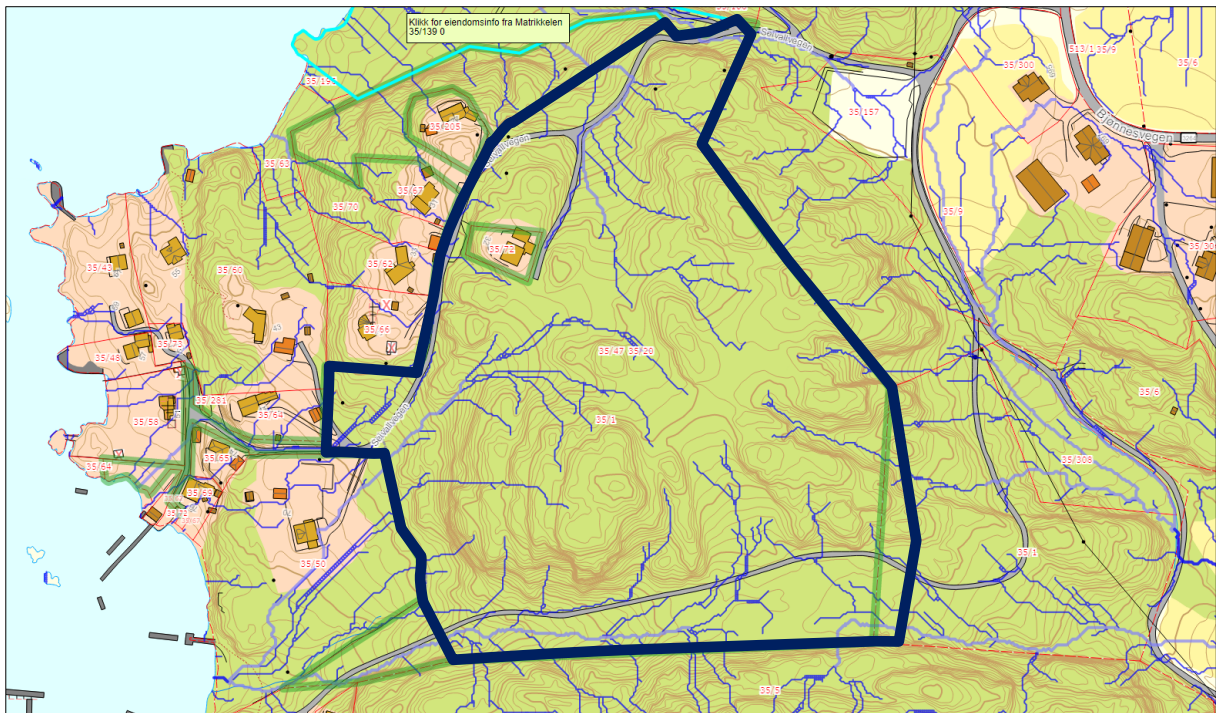


Fig. 16, Bekker i området, planområdet merket mørk blå

4.16 Støyforhold

Det er ikke trafikkstøy fra hovedveger i eller til området. Grenland havn ligger motsatt side av Eidangerfjorden. Grenland havn har sin uttalelse til planarbeidet påpekt at det tidvis kan være støy fra havna. Brekke og Strand 2020 har på vegne av Grenland havn, beregnet støy fra Brevik terminalen (*Rapport, Breviksterminalen, vurdering av støy i 2020*). Det er to målepunkter sør for Seivall. Både for gjennomsnitts- og maksimal støykilde er dag, natt og maks verdiene under vedtatte støygrenser for Breviksterminalen.

4.17 Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse for planområdet er utarbeidet i eget dokument, se vedlegg 7 i beskrivelsen.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte for detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde 06.01.2021. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 1.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til berørte parter 26.01.21, i annonse i Varden og på kommunens nettside, med uttalefrist 26.02.21. Det ble mottatt 8 uttalelser til varsel om planoppstart.

5.3 Arkeologisk registrering i planområdet

Vestfold og Telemark fylkeskommune v/ kulturarv informerte om krav om arkeologisk registrering i sin uttalelse til varsel. Estimert budsjett for registreringsarbeidet var av en slik størrelse at forslagstiller valgte å redusere planområdets avgrensning mot øst (ca. 14 daa). Porsgrunn kommune ble informert om saken.

Det arkeologiske registreringsarbeidet ble utført i perioden juli-august 2021. Det ble gjort flere funn i området, jf. pkt. 4.6 i beskrivelsen.

5.4 Møte med Porsgrunn kommune

Det ble avholdt møte med Porsgrunn kommune 03.09.2021, der planer for det nye hytteområdet ble presentert og drøftet.

5.5 Møte med Vestfold og Telemark fylkeskommune og Porsgrunn kommune

Det ble avholdt drøftingsmøte mellom fylkeskommunen ved kulturarv, Porsgrunn kommune, grunneier og forslagstiller 16.09.2021. Det har vært god dialog mellom grunneier og kulturarv underveis i planprosessen.

6. Innkomne forhåndsmerknader

Planarbeidet for detaljregulering for Blåbæråsen ble varslet 26.01.21 med varslingsfrist 26.01.21. Det er pr. 25.01.21 mottatt 8 uttalelser til varsel om planoppstart. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt planbeskrivelsen. Uttalelsene er oppsummert og kommentert her:

6.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev datert 25.02.21

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 og barn og unges interesser. I medhold av plan- og bygningsloven § 5–4 kan Statsforvalteren ved fagavdelingene fremme innsigelse til planer, dersom den er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser statsforvalteren er satt til å ivareta. Statsforvalterens innspill til planarbeidet er:

- Statsforvalteren viser til krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Grunnforhold og områdestabilitet må utredes nærmere
- Statsforvalteren støtter at kyststi skal ivaretas i planarbeidet
- Statsforvalteren forutsetter at planlagt utbygging ikke påvirker det statlige sikrede friområdet i Brønnstadbukta negativt
- Statsforvalteren viser til viktig friluftsområde (A150 Bergsbygda – Bjønnes), det bør være et sentralt tema i videre planlegging at hyttefeltet utvikles på en slik måte som også ivaretar de store friluftinteressene i området
- Statsforvalteren viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø, særlig punkt 5.3, - byggeområder skal søkes å opprettholde og videreutvikle forbindelser til ytre friluftsområder, strand og sjø
- Statsforvalterens miljøavdeling forventer at allmenhetens interesser, herunder hensynet til friluftsliv og rekreasjon vurderes nærmere og ivaretas i det videre planarbeidet
- Statsforvalteren viser til to lokaliteter av naturtypen rik blandingskog i lavlandet vurdert til lokalt viktige (C-verdi) og at det er funnet grove eiketrær og funn av minst en hul eik. Statsforvalteren minner om at naturtypen hule eiker er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven og er av nasjonal interesse
- Statsforvalteren forventer at området kartlegges for å avklare om det finnes ulike gamle edelløvtrær i og i nærheten av planområdet. Hule eiker må sikres beskyttelse i planen og reguleringsbestemmelsene mot vesentlig skade i og etter anleggsperioden
- Det må gis opplysninger om avløpsnettets kapasitet nedstrøms og teknisk tilstand

Forslagstillers kommentarer:

1. ROS-analyse er utarbeidet som del av planarbeidet.

Det er i forbindelse med planarbeidet utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare. Arbeidet er utført av Grunnteknikk AS, og er dokumentert i «Porsgrunn. Blåbæråsen hyttetomter, Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og skredfare, dokumentnr: 115547n1, 20.04.2021». Rapporten er vedlagt planbeskrivelsen. Det framkommer av rapporten at områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av skredfarevurdering er utført av Multiconsult Norge AS. Rapporten «Blåbæråsen hytteområde, Skredvurdering, dokumentkode 10225676-RIGberg_NOT-001, 05.05.2021» er vedlagt planforslaget. Potensielle løsneområder for steinsprang er kartlagt og vist som hensynssoner på

plankartet. Fareområdene ligger utenfor områder for fritidsbebyggelse. Det er medtatt rekkefølgekrav om sikring av 3 av områdene, H301_1 -2 og H310_6, jf. ROS- analyse pkt. 5.6.

2. Kyststi er innarbeidet i planforslaget.

3. Planlagt utbygging påvirker ikke området ved Brønnstadbukta negativt. De nærmeste hyttene ligger på østsiden av Seivallmoen, tilbaketrukket i landskapet. Det er ca. 85 meter til serviceanlegget og ca. 150 meter fra stranda ved Brønnstadbukta.

4. Friluftinteressene i Bergsbygda vurderes å være ivaretatt. Området ved Blåbæråsen har til nå ikke vært særlig tilgjengelig som friluftsområde mht til kjente stier, aktivitetsområde e.l. på grunn av tett skog. I utforming av hytteområdet er det lagt vekt på tilrettelegging av grønne områder og snarveger som gir visuelle kvaliteter og framkommelighet for allmennheten.

5. De planlagte hyttene vil oppføres utenfor 100- meters grense mot sjø.

6. Lokalitetene med rik blandingskog er ivaretatt i planforslaget og vist med hensynssone bevaring naturmiljø. Den hule eika og eiketre med lokal verdi i det vestre området inngår i hensynssone bevaring naturmiljø. Kartlegging av området ble utført i forbindelse med kommuneplanarbeidet i 2017.

7. Området er i hovedsak ubebygget og det er ikke VA ledninger i området, med unntak av spillvann fra eksisterende hytte til Seivallmoen. Nye hytter kan tilkobles kommunalt eller privat ledningsnett. Overvann håndteres lokalt med naturlig infiltrasjon. Eventuelle behov for fordrøyning (sandfang) skal vurderes ved utarbeiding av landskapsplan og teknisk plan, jf. ROS – analyse pkt.4.3.1.

6.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev datert 25.02.21

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid, og 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.

Vestfold og Telemark fylkeskommunes innspill til planarbeidet er:

- Det er viktig at det ikke legges opp til utbygging som privatisere eller får negativ virkning på blant annet friluftsliv eller landskap, inklusiv fjernvirkning fra sjø
- Fylkeskommunen viser til at ny bebyggelse ikke skal ligge innenfor 100- meters beltet og at kyststien skal ivaretas, planarbeidet må vise hvordan allmennhetens interesser blir ivaretatt
- Selv om det ikke er krav til lekeplass for fritidsbebyggelse, må planforslaget vise hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt. Det må legges vekt på trafiksikre løsninger for myke trafikanter.
- Fylkeskommunen viser til at kommunen mener det er registrert dyrkbar jord innenfor planområdet. Fylkeskommunen ber om at dette utredes videre under planprosessen. Fylkeskommunen ønsker videre dialog med planstiller og kommunen om hvordan eventuell dyrka/dyrkbar jord blir ivaretatt i planforslaget.
- Fylkeskommunen mener at krysset ved Bergsbygdavegen (fylkesveg) har behov for utredning mht. sikt og merking. For å kunne akseptere den økte trafikken de nye hyttene vil medføre stilles følgende krav:
 - Sikten må utbedre ihht til krav i håndbok N100
 - Merking foretas med tverrgående vikelinje og stiplet kantlinje ihht håndbok N302

- Fylkeskommunen mener at rekkefølgekrav må tas med i bestemmelsene, sikt og merking må være ferdigstilt før første midlertidige brukstillatelse/ferdigattest. Tilsvarende krav til kryssutbedring ble stilt av vegmyndighetene til dispensasjonssøknad for parkeringsplass (Porsgrunn kommune).
- Fylkeskommunen viser til regjeringens forventninger om arbeid med å redusere utslipp av klimagasser og mer effektiv og miljøvennlig energiomlegging og til regionale klimaplaner for Telemark/regional planstrategi for Vestfold og Telemark. Følgende løsninger bør vektlegges:
 - Lavt klimagassutslipp
 - Tilrettelegging for vannbåren varme
 - Tilrettelegging for ladepunkter for elbiler
 - Regulering av parkeringsdekningen (herunder krav til maksantall parkeringsplasser
 - Fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser
 - Det anbefales å fordrøye og håndtere av overvann lokalt ihht tretrinnsprinsippet
 - Unngå omdisponering av myrområder og gammelskog
 - Fylkeskommunen viser til at planområdet ligger på Lerstang, hvor det er kjent en rekke automatisk fredede kulturminner. Kulturmiljøet viser spor etter bosetning og bruk av området gjennom mange tusen år, og har lokal, regional og nasjonal kulturminneverdi. Med kunnskap om nærområdet og vurdering av landskap og terreng mener fylkeskommunen at ikke kjente automatisk fredede kulturminner kan finnes i området og at det er behov for arkeologisk registrering i planområdet før endelig uttalelse til planoppstart. Fylkeskommunen viser til kulturminneloven § 9 om undersøkelsesplikten for offentlige og større private tiltak og til § 10 om at utgifter til særskilt granskning må dekkes av tiltakshaver. Budsjett og vilkår for undersøkelsen er vedlagt uttalelsen. Automatisk fredet kulturminner skal vises som hensynssoner i plankartet og fremstilles med sosi-kode H730_#.
- Fylkeskommunen viser til mulighet for å søke om dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom det blir innvilget dispensasjon, vil det vanligvis stilles vilkår om en arkeologisk utgraving.
- Fylkeskommunen minner om meldeplikt når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd.
- Fylkeskommunen påpeker at landskapskvaliteter må beskrives og visualiseres gjennom en landskapsanalyse som kan danne grunnlag for beviste valg av utbyggingsmønstre som ikke reduserer, men heller styrker kvalitetene i landskapet. Landskapsanalysen bør også fokusere på nære landskapsverdier som har betydning for lokalbefolkningen, særlig barn og unge.

Forslagstillers kommentarer:

1. *Det nye hytteområdet innordner seg landskapet, og hensyntar friluftsliv og fjernvirkning fra sjø.*
2. *Planlagt bebyggelse ligger utenfor 100-meters grense mot sjø.*
3. *Kyststien er ivaretatt i planforslaget og foreslått regulert til turveg (TV).*
4. *Hytteområdet er planlagt med frittliggende fritidsbebyggelse med grønne områder mellom feltene. Sentralt på området er det avsatt et større grøntområde som naturlig kan bli et område for aktivitet og frilek for barn og unge. Det er kort veg til badeplasser og det er lagt opp til flere turveger som sammen med atkomstveger som gir god mulighet for å komme ned til sjøen.*
5. *Det registrerte området med dyrkbar mark er arealer hentet fra kartbase DNM. Det er ikke kjent at området har vært i bruk som jordbruksareal. I forbindelse med kommuneplanarbeidet (KU, område 18-1) ved forrige revisjon av arealdelen, ble det vurdert at området ligger isolert fra annen dyrka/dyrkbar mark og at kvaliteten på det registrerte området ikke er spesielt verdifullt.*

6. Det er medtatt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene for utbedring av krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen, jf. pkt. 7.24 i beskrivelsen.

7. Planforslaget tilrettelegger for miljøhensyn:

- alternative energikilder skal vurderes
- ladepunkter for elbil i felles parkeringsområde
- parkering for fritidsboliger i felles anlegg utenfor hytteområdet
- håndtering av overvann ved naturlig infiltrasjon, permeable flater i vegareal og parkeringsområder
- det er ikke myr eller gammelskog i området

8. Vestfold og Telemark fylkeskommune har utført arkeologisk registrering i planområdet. Det er funnet flere lokaliteter med steinalderboplasser i planområdet og mulige hulveger fra jernalder - middelalder. Boplassene og en av hulvegene er automatiske fredete kulturminner.

Kulturmyndighetene anser at det vil kunne gis dispensasjon fra kulturminneloven dersom det foretas arkeologisk utgravning i området. Områdene er vist som bestemmelsesområder på plankartet og det er medtatt krav om arkeologisk utgravning i bestemmelsene. Se pkt. 4.7 i beskrivelsen.

9. Det er utarbeidet landskapsanalyse som del av planarbeidet, se pkt. 7.22 i beskrivelsen.

6.3 Statens vegvesen datert 24.02.21

Statens vegvesen påpeker viktigheten av gode gang- og sykkelforbindelser samt kollektivtrafikk i området.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

6.4 NVE, datert 27.01.21

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføringa av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. NVE viser til tilgjengelige veiledere og verktøy på www.nve.no/arealplan: Dersom planen vedrører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand i konkrete problemstillinger.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

6.5 DSB, datert 28.01.21

DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglige innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs

uttalelse til. Det vises til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerhet rundt storulykkevirksomheter.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til etterretning.

6.6 Fiskeridirektoratet, datert 08.02.21

Fiskeridirektoratet kan ikke se at saken berører deres ansvarsområder.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

6.7 Kystverket, datert 22.02.21

Kystverket viser til Breviksterminalen på vestsiden av Eidangerfjorden, omtrent 1,4 km fra planområdet målt i luftlinje. Nær planområdet er det eksisterende bebyggelse. Kystverket viser til at det kan være konfliktfyllt å legge til ytterligere støyømfintlig bebyggelse. Det forutsettes at det vurderes hvorvidt ny bebyggelse kan bli eksponert for støy fra havnerelatert virksomhet og at det ikke legges til rette for bebyggelse som kan være utsatt for støy fra sjøtransport og havnevirksomhet.

Forslagstillers kommentarer:

Det vises til konsekvensutredning (KU) og ROS - analyse i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Brekke og Strand har på vegne av Grenland havn utført beregninger av støy fra Brevikterminalen, «Rapport, Brevikterminalen, vurdering av støy i 2020». I rapporten fremgår det to målepunkter på Seivall (begge sør for seilforeningen). Beregningsresultater for lossing for verste dag/kveld/natt og resultater fra båt viser støynivå under grenseverdier for Breviksterminalen.

6.8 Adurna, gbnr. 35/50, datert 02.02.21

Nabo er positiv til planlagte utvikling ved Blåbæråsen.

Nabo mener at den bratte skråningen fra Blåbæråsen ned til kyststien må vurderes med hensyn til rasfare. Nabo er engstelig for at pigging/sprenging vil gi ras av store og små steiner. Dersom det blir aktuelt med fjerning av stein bør det utføres så raskt som mulig og i samarbeid med nabo.

Det vises til at overvann ikke må kanaliseres slik at det skaper mer overvann ned mot eiendom gbnr. 35/50. Nabo vil gjøre tilpasninger for å håndtere kjente mengder, ikke større mengder. Dette må eventuelt skje i et samarbeid.

Forslagstillers kommentar:

Det er utført geofaglig undersøkelser av skredfare i området. Utsatte områder er vist som faresoner på plankartet. Det er foreslått rekkefølgekrav i bestemmelsene for rensking og sikring av området H310_1 mot kyststi og naboeiendom gbnr. 35/50. Arbeidet vil utføres av fagkyndig entreprenør.

Hoveddel av planområdet har avrenning mot Seivallvegen i sør og mot Seivallmoen i nord. Hyttetomter og plassering av hytter er vurdert mht. til avrenningslinjer. Det vurderes at tiltak i planområdet ikke vil utgjøre vesentlige endringer mht avrenning. Håndtering av overvann skal løses ved naturlig infiltrasjon. Det skal utarbeides landskapsplan og teknisk plan ved tiltak. Der vil det framkomme om det vil være behov for fordrøyning/sandfang.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Blåbæråsen hytteområde, planID 1020.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 på papir datert 08.10.21. Plankartet er utarbeidet digitalt i dwg og eksportert til sosiformat.
- Reguleringsbestemmelser datert 08.10.21.
- Beskrivelse med vedlegg datert 08.10.21.

Planområdets avgrensning er vist på plankartet.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse.

7.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg:

Frittliggende fritidsbebyggelse (FF1 – 11)

Samferdselsanlegg:

Veg (V1 - 8)

Annen veggrunn, grøntanlegg (AVG1 - 4)

Parkering (P1 - 4)

Grønnstruktur:

Turveg (TV)

Landskap-, natur og friluftsliv:

Friluftsmål (FR1 - 8)

Sikringssone:

Frisikt (H140_1 - 4)

Faresone:

Ras/skred (H310_1 – 6)

Sone angitte særlig hensyn:

Bevaring kulturmiljø (H560_1 - 3)

Bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområder (#1 - 6)

- Vilkår om bruk av arealer, krav om arkeologisk utgravning

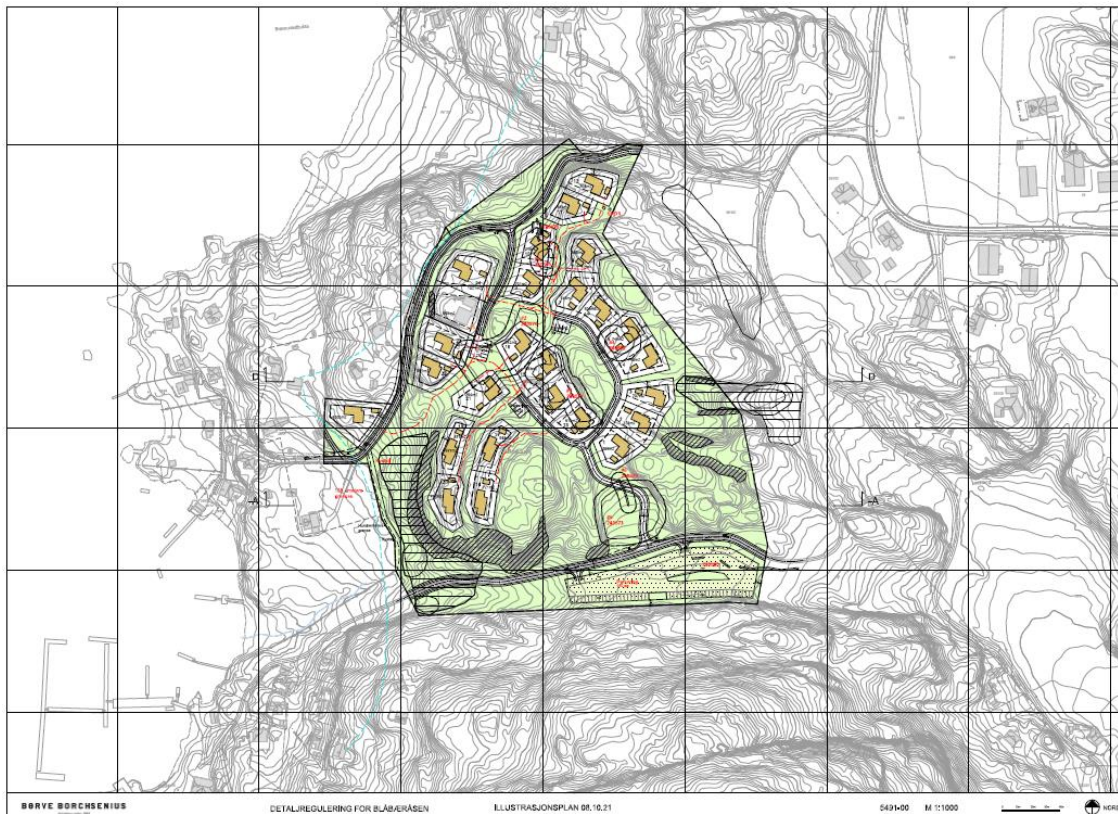


Fig. 17, Illustrasjonsplan for Blåbæråsen hytteområde, planID1020, vedlegg 4

7.4 Planlagt arealbruk og utforming av området

Planforslaget legger til rette for ny frittliggende fritidsbebyggelse ved Blåbæråsen i Bergsbygda.

Planområdet ligger bakenfor eksisterende fritidsbebyggelse mellom Brønnstadbukta og Seivall. Det er planlagt 25 nye fritidsboliger i området. Hoveddelen av hyttene er plassert på det flatere partiet sentralt i området. 4 hyttetomter er foreslått på to hyller på vestsiden av åsen og på en slik måte at åsens silhuett beholdes. Hyttetomtene er samlet i mindre grupper slik at det dannes grønne soner for vegetasjon og stier mellom hyttene. Det er lagt vekt på å finne god plassering av hyttetomtene i landskapet. Det er foreslått en ny hyttetomt på vestsiden av Seivallmoen. Hyttetomtene ligger utenfor hundremetersbeltet mot sjø.

Det er to atkomstveger for bil til hytteområdene. En fra ny atkomstveg fra Seivallvegen og en fra eksisterende sideveg fra Seivallmoen. Det er kjøreatkomst til 19 av tomtene. 6 av hyttetomtene har atkomst fra sti. Parkering for hyttene er planlagt i eget parkeringsareal ved Seivallvegen. Det legges ikke opp til parkering på hyttetomtene. Hyttene som ikke har kjøreatkomst kan disponere parkeringsarealet i enden av atkomstvegene for korttidsstopp.

De grønne områdene foreslås regulert til friluftsmål.

Områder med rik blandingsvegetasjon er vist med hensynssone bevaring natur. De to grove eiketrærne i vest inngår i hensynssonene.

Områder med fare for steinsprang er vist som faresoner, skredfare.

Områdene der det er automatisk fredet kulturminner er vist som bestemmelsesområder, med vilkår om arkeologisk utgravning før dispensasjon fra kulturminneloven.

Parkeringsarealet ved Seivallvegen er dimensjonert for parkering og gjesteparkering for nye hytter, mulig utleie av plasser for seilforeningen (regattar, selskap) og/eller eksisterende tilliggende hytter etc. som har behov for (ekstra) parkering.

Renovasjon skal løses ved eksisterende hytterenasjon ved parkeringsplassen ved Brønnstadbukta. Bebyggelse og uterom skal utformes innenfor kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse og med en helhetlig utforming med hensyn til skala og farge- og materialvalg.

Terrensnitt er vedlagt planbeskrivelsen, se vedlegg 5.



Fig. 18, fotomontasje av planlagte hytteområde sett mot Brønnstadbukta

7.5 Bebyggelse og anlegg

7.5.1 Fritidsbebyggelse, FF1 – 11

Områdene FF1 - 11 foreslås regulert til frittliggende fritidsbebyggelse.
Hytter med tilhørende anlegg er nærmere beskrevet i pkt. 7.11.

7.6 Samferdselsanlegg og infrastruktur

7.6.1 Veg, V1 - 8

Veger innenfor planområdet er private veger. Veg V1, Seivallvegen, og veg V2 foreslås regulert med bredde 6 meter. Veg V3 - V6 foreslås regulert med bredde 5 meter. Veg V2 har stigning på ca. 1:10 opp bakken fra Seivallvegen. Det er avsatt parkeringsareal i enden av V3 – V5 for kortidstopp for avlastning av varer, bagasje mm. og det er mulighet for å snu.

Atkomstveger i planområder planlegges opparbeidet med grus.

7.6.2 Annet veggrunn, grøntareal, AVG1 - 6

Mindre deler langs veger er regulert til annen veggrunn, grøntareal.

7.6.3 Parkering, P1 - 4

Område P1 er felles parkeringsareal for hytteområdet, områdene FF1 – 11. Det legges opp til 2 plasser for hver av de nye hyttene. Det vil være aktuelt med gjesteparkeringsplasser og å kunne tilby en ekstra plass for hyttene. Det legges også til rette for utleie av parkering til andre hytter i området, foreninger, etc. Seilforeningen arrangerer regattaer og har også utleie av selskapslokaler. Det skal legges opp til ladestasjoner for elbil. Parkeringsområdet tenkes opparbeidet med gress/grus.

De mindre parkeringsarealene i enden av vegene V3 – V5 planlegges opparbeidet som tilliggende vegareal.

7.7 Grønnstruktur

7.7.1 Turveg, TV

Område TV er turveg, kyststi. Allmenn tilgjengelighet til området skal tinglyses.

7.8 Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.8.1 Friluftsområde, FR1 - 8

Grøntområdene innenfor planområdet foreslås regulert til områder for friluftsmål

Områdene skal ha naturlig stedlig vegetasjon. Tynning og normal skjøtsel tillates.

Det tillates etablert atkomst over friluftsområdene til hyttetomter som ikke er tilknyttet veg.

Terrenginngrep, trapper, ramper etc. kan tillates for å tilrettelegge for atkomst til hyttetomtene og for å tilrettelegge framkommelighet for allmennheten.

Langs atkomstvegene V2 – 5 kan det tillates skånsom bearbeiding av tilliggende terreng i friluftsområdene.

I område FR8 kan det tillates terrenginngrep og fjerning av stein/fjell ned til kote c+51. Det vil da kunne etableres et flatt område for aktivitet/lek og samtidig bidra til bedret lys og utsyn for hyttene i områdene bak. I området tillates etablert lek- og aktivitetsområder, og oppføring av benker, grillplass etc.

7.9 Henssynsoner

7.9.1 Sikringszone, frisikt, H140_1 - 4

Det er vist frisiktsoner og sikotlinjer på plankartet. Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

7.9.2 Bevaring naturmiljø, H560_1 - 3

Hensynssonene ivaretar lokalt viktig skog, rik blandingsskog i lavlandet og 2 eiketrær i sørvest, jf. pkt. 7.21 Biologisk mangfold.

7.10 Bestemmelsesområder, #1 - 6

Automatisk fredet kulturminner registrert i området er markert med bestemmelsesområder, med vilkår om arkeologisk utgravning før dispensasjon til tiltak i samsvar med underliggende arealbruk.

7.11 Arealoppstilling

FF1	- frittliggende fritidsbebyggelse	2,14 daa
FF2	- frittliggende fritidsbebyggelse	3,52 daa
FF3	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,37 daa
FF4	- frittliggende fritidsbebyggelse	2,80 daa
FF5	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,41 daa
FF6	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,43 daa
FF7	- frittliggende fritidsbebyggelse	0,79 daa
FF8	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,50 daa
FF9	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,42 daa
FF10	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,99 daa
FF11	- frittliggende fritidsbebyggelse	1,00 daa
V1	- veg	1,56 daa
V2	- veg	0,62 daa
V3	- veg	0,54 daa
V4	- veg	0,22 daa
V5	- veg	0,49 daa
V6	- veg	1,77 daa
V7	- veg	0,07 daa
AVG1	- annen veggrunn, grøntanlegg	0,06 daa
AVG2	- annen veggrunn, grøntanlegg	0,19 daa
AVG3	- annen veggrunn, grøntanlegg	0,03 daa
AVG4	- annen veggrunn, grøntanlegg	0,07 daa
AVG5	- annen veggrunn, grøntanlegg	0,02 daa
P1	- parkering	3,76 daa
P2	- parkering	0,01 daa
P3	- parkering	0,01 daa
P4	- parkering	0,01 daa
TV	- turveg	0,37 daa
FR1 -	- friluftsmål	15,85 daa
FR2 -	- friluftsmål	9,84 daa
FR3 -	- friluftsmål	2,84 daa
FR4 -	- friluftsmål	1,73 daa
FR5 -	- friluftsmål	1,07 daa
FR6 -	- friluftsmål	3,36 daa
FR7 -	- friluftsmål	0,24 daa

Planområde

65,91 daa

7.12 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse fritidsbebyggelse skal gis en utforming med god kvalitet og et nedtonet formspråk. Detaljreguleringsplanen følger opp kommuneplanens bestemmelser mht. areal og byggehøyder: «Samlet bebygd areal (BYA) per eiendom skal ikke overstige 130 m². Maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 6,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m² per eiendom. Dette kan ikke ligge lenger unna enn 5 meter fra fasadeliv på hovedbygning.» (2.1.3.4 Tiltak utenfor 100-metersgrensen i Fritidsbebyggelse)

«Fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng og stedlig vegetasjon, og ikke bryte med den naturlige silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk, og skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Reflekerende takmateriale tillates ikke. Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller carport. Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig. Ved tiltak skal det påses at allmennhetens tilgang blir opprettholdt og eventuelt forbedret. Stier i området skal ivaretas. All fritidsbebyggelse kan pålegges tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett etter pbl § 30-6.» (2.1.3.1 Generelt – fritidsbebyggelse)

7.12.1 Bebyggelsens plassering i landskapet og terrengutforming

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning for delområdene og hver enkelt tomt. I tillegg til bestemmelser om maksimal tillatt møne- og gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng, er det angitt maksimal tillatt byggehøyde for områdene FF5 og FF9 – 10. Det er åpnet opp for å ta bort fjell/stein fra kollene i den sentrale delen av området, jf. pkt. 7.8.1. Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 1,0 meter.

7.12.2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor:

- mønehøyde maksimalt 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- gesimshøyde maksimalt 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng

For ny bebyggelse i områdene FF5 er det medtatt maksimal tillatt byggehøyde c+58,5 meter, mht til silhuett over Blåbæråsen. Det er også tatt med maksimal tillatt byggehøyde c+49 meter i områdene FF9 – 10, for bebyggelsen mot Seivallmoen.

7.12.3 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal (BYA) for eiendommene er 130m². Innenfor dette tillates et frittliggende anneks/uthus på inntil 15m². Annekset/uthuset kan plasseres maksimalt 5 meter fra hovedbygningen.

7.12.4 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

7.12.5 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal oppføres med tre som hovedmateriale og fargesetting skal være avdempet og i jordfarger. Reflekerende takmateriale tillates ikke.

Bebyggelsen skal utformes med god tilpasning til terreng og landskap.

Gjerder mellom eiendommer, langs veg og friluftsmål er ikke tillatt. Sikringsgjerder kan tillates. Levegger og terrasser/plattinger kan bare tillates oppført innenfor byggegrense, og med avstand minimum 4 meter fra eiendomsgrense mot nabo.

7.13 Bomiljø og bokvalitet

Hyttetomtene er anlagt på en slik måte at det kan skapes private soner på hver enkelt eiendom. I det grønne området sentralt i området kan det legges til rette for aktivitet og lek. Snarveger i de grønne mellomrommene gir mulighet for rask veg til badestrender ved sjøen. Eksisterende fritidsbebyggelse mellom Brønnstadbukta og Seivall påvirkes i liten grad av de nye hyttene.

7.14 Uteoppholdsarealer

Det er ikke krav til uteoppholdsarealer eller lekeplasser for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. Tomtestørrelsene for de planlagte hyttene er i størrelse 600 – 1000m² og det kan legges til rette for gode uteareal på eiendommen. Tilliggende grønne områder og nærhet til sjøen gir mulighet for frilek nær de planlagte hyttene.

7.15 Parkering

Parkering for fritidsboligene skal være i nytt planlagt parkeringsområde (område P1) ved Seivallvegen. Det tilrettelegges for min. 2 plasser pr. fritidsbolig, gjesteparkering og mulighet for ekstra parkeringsplass. Det er ikke lagt opp til fast parkering ved de nye hyttene, med unntak av hytter i områdene F10 - 11. Parkering ved eiendommene eller ved parkeringsområdene P2 – 4 skal være for kortidsstopp.

Det vil være aktuelt å leie ut parkeringsplasser i område P1 til foreninger, for eksisterende hytter i området etc., jf. pkt. 7.6.3 i planbeskrivelsen. Det planlegges å tilknytte område P1 til strøm for lademulighet til elbil. Området skal opparbeides med gress/grus og fremstå grønt.

7.16 Tilgjengelighet

Det er kjøreatkomst fram til de fleste av de nye hyttetomtene. Stier og snarveger følger terrenget. I skråningen fra område FF7 og ned til Seivallmoen er det mulig å forme en sti som får akseptable stigningsforhold. Det er medtatt i bestemmelsene at det kan tillates mindre byggverk/inngrep i områder for friluftsmål dersom dette gir bedre tilgjengelighet for allmennheten.

7.17 Sosial infrastruktur

Det er trygge forbindelseslinjer i og gjennom planområdet.

7.18 Renovasjon

Renovasjon vil kunne håndteres i eksisterende dypoppsamlingsanlegg for hytter renovasjon ved parkeringsplassen ved Brønnstadvegen. Saken er avklart med RiG (Renovasjon i Grenland).

7.19 Overvann og vann- og avløp

Det forutsettes at overvann i størst mulig grad håndteres lokalt gjennom naturlig infiltrasjon. Som beskrevet i pkt. 4.8 har hoveddelen av området avrenning mot øst og nord. Området ved kyststien blir i mindre grad berørt av utbygging og hogst i området. Ved utarbeiding av teknisk plan og utomhusplaner vil det framkomme om det er behov for supplerende fordrøyningsanlegg (sandfang) utover naturlig infiltrasjon. Dette er sikret i reguleringsbestemmelser i pkt. 2.1.1 og 6.2. Parkeringsområdene P1 -4 planlegges opparbeidet med gress/grus.

Vann til området løses via påkobling til kommunens vannledninger langs Ulesundvegen/ Seivallmoen. Avløp vil kunne kobles til kommunens eller Ormerfjorden VAs ledningsnett (jf. referat fra oppstartsmøtet). Dette vil bli avklart nærmere i forbindelse med byggestart.

Det er begrenset med brannvann i Bergsbygda. For områder utenfor tettbygd strøk der man anser spredningsfare for liten, vil det være tilstrekkelig med brannvesenets tankbil. Det er god framkommelighet for tankbil i planområdet, jf. ROS-analysen pkt. 5.8.

7.20 Biologisk mangfold

Planforslaget er etter vår vurdering utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12 som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaene er vurdert på følgende måte:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det ble i forbindelse med revisjon av kommuneplanens areal utført kartlegging av biologisk mangfold i Bergsbygda «*BioFokus-rapport, 2017 – 26, Kartlegging av naturtyper ifm. Kommuneplanens arealdel 2017, BioFokus-rapport 2017-26, datert: 08.01.2018*».

Det er ikke vist naturtyperegistreringer eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet i naturbase.no. Det er registrert to områder med lokalt viktig skog, rik blandingskog i lavlandet, to almetrær (trua art) og et funn av svartsonekjuka (nær trua art). Sørvest ved kyststien er det registrert en eik som omfattes av forskrift om hule eiker og en eik med potensiale. Eiketrærne er innenfor avgrensningen av det vestre området med lokalt viktig skog.

Det er utført hogst av de største trærne i det vestre området med lokalt viktig skog. Trærne utgjorde en reel fare for rotvelt og fall mot kyststi og nabo i vest. Etter avvirking av skog i områdene vest for planområdet har trærne blitt mer utsatt for vind. Jordsmonnet er skrint og enkelte grantrær er tørket opp fra innside (fig. 17). Trærne ble sagt ned enkeltvis av profesjonell trefeller.

I artskart, artkart.artdatabanken.no er det 2 almetrær og svartsonekjuka (som over), og mjødur, fururotkjuka og ospebarkkjuka som alle er livskraftige. Almetrærne er ikke lenger i planområdet. Det antas at disse er blitt fjernet i forbindelse med almesyke. Det er registrert 1 funn av fremmedarter, sprikemispel med høy spredningsfare.

Det er ikke vist miljøregistreringer i skog (MiS) i området (kilden.skogoglandskap.no). Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet vurderes som tilfredsstillende.



Fig. 19, grantræ



Fig. 20 eiketre



Fig. 21, Naturtyper i planområdet, kilde: Naturbase, MD

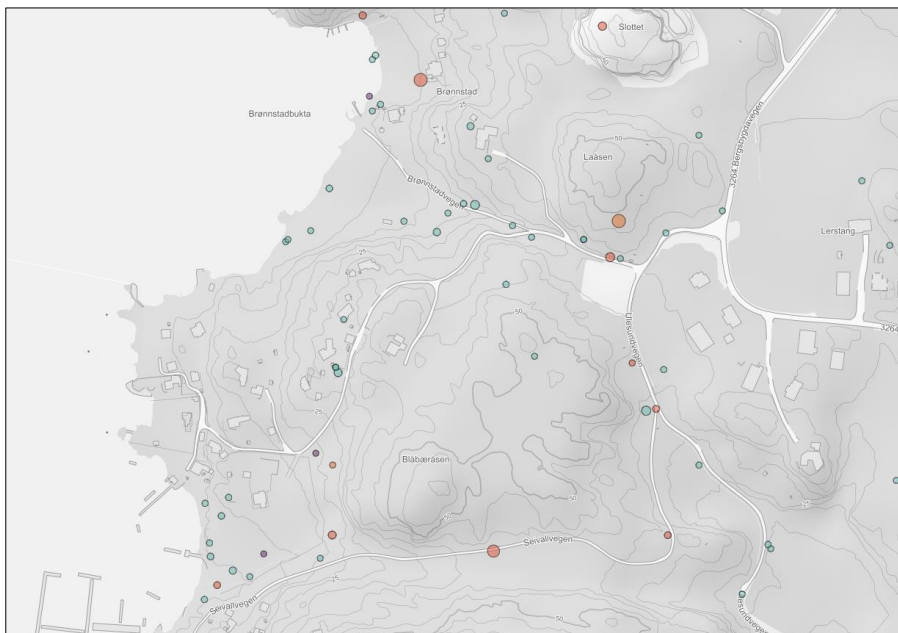


Fig. 22, Artsregistrering i planområdet, kilde: Artskart

§ 9 Førre var – prinsipp

Planområdets utstrekning er 66 daa. Byggeområdene utgjør 19,37 daa, veganlegg er 5,27 daa.

Parkeringsområdene P1- 4 (3,79 daa) planlegges opparbeide med gressarealer.

Turveg TV er 0,37 daa og områder for friluftsmål 35,30 daa. Uteoppholdsareal på hyttetomtene vil i stor grad opparbeides med grønne arealer sammen med eksisterende/ny vegetasjon.

Fremmedarter, sprikemistel, bør fjernes fra området.

Mulighet for at planområdet medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagte tiltak i planområdet er vurdert til ikke å berøre rødlistet arter. Lokalt viktige naturtyper, blandingsskog i lavlandet er ivaretatt med hensynssone bevaring naturmiljø. Den store eika (utvalgt naturtype hule eiker) sørvest og eiketreet sør for Seivallvegen inngår i hensynssone bevaring naturmiljø, H560_2 - 3.

Forsvarlig fjerning av fremmedarter vil være positivt for området. Anbefalt metode for å bekjempe mispel-arter er å grave opp plantene og destruere disse på en forsvarlig måte. Det vil si å sende de til forbrenning eller godkjent deponi.

Arealbeslaget (fritidsbebyggelse) er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Utbyggingen vurderes ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke miljøforringelse.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det må forutsettes at planlagt utbygging/ anlegg skal gjennomføres på en måte som ikke medfører negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.

7.21 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt arkeologisk registrering i planområdet. Det er funnet flere lokaliteter av bosetninger fra steinalder i området. Det er også funnet spor av mulige hulveger fra jernalder (middelalder). Registreringsarbeidet er utført av Vestfold og Telemark fylkeskommune v/ kulturarv. Kulturmyndighetene har åpnet for dispensasjon fra kulturminneloven for lokalitetene innenfor planområdet. I samråd med kulturarv er de automatisk fredete kulturminnene lagt inn i planforslaget som bestemmelsesområder med vilkår om utgraving før områdene tas i bruk som arealformål angitt i planforslaget. Avgrensningen av områdene er hentet fra Askeladden (shape) og lagt inn på plankartet. Det tas sikte på at området graves ut i en etappe. Områdene F10 – 11 og veg V6 -8, AVG1-6, P1 og H310_6 er foreslått unntatt fra kravet.

Det har vært god dialog mellom grunneier og kulturmyndighetene underveis i planprosessen.

Det er redegjort for automatisk fredete kulturminner og kulturminner i planområdet i beskrivelsen pkt. 4.6. Krav om arkeologisk utgraving er medtatt i reguleringsbestemmelsene, jf. pkt. 6.1.

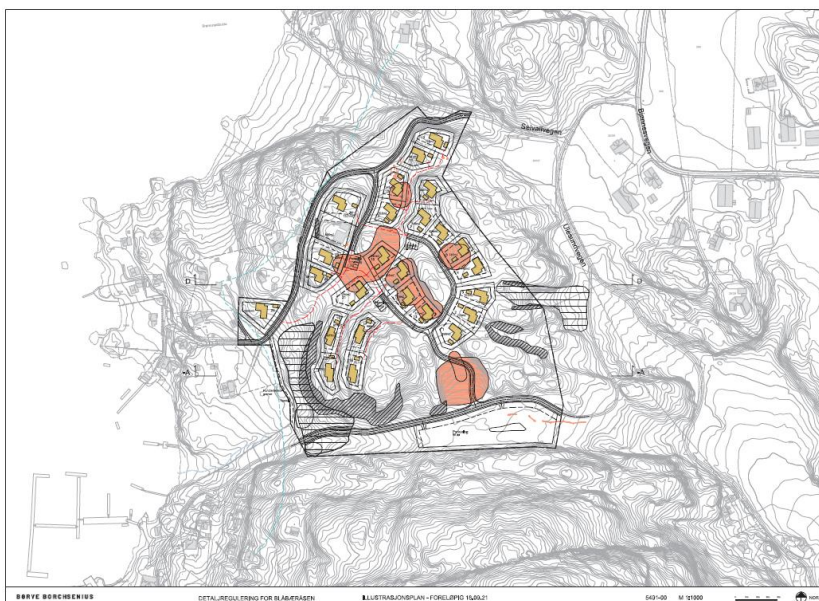


Fig.23, Automatisk fredete kulturminner i planområdet merket rødt

7.22 Landskapsanalyse

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en forenklet landskapsanalyse. Analysen viser planområdets nære landskapskvaliteter og planområdet i en større landskapsmessig sammenheng. Planområdet ble medtatt som framtidig område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdelen ved forrige revisjon (2018 – 2030). Planforslagets avgrensning er mindre enn varslingsgrensen, og planområdet omfattes ikke av hensynssone for kulturlandskap (i Bergsbygda). Planområdet ligger utenfor 100- meters grense mot sjø med unntak av en mindre del (veg/grøntareal). I konsekvensutredningen som ble utført ved kommuneplanarbeidet, oppsummeres det med at tiltaket (hytteområdet) vil ha en middels konsekvens for området.

7.22.1 Målsetting

Hensikten med analysen er å få frem et godt grunnlag for planleggingen og utforming av det nye hytteområdet, for best løsning for allmennheten og det planlagte hytteområdet.

7.22.2 Metode

Analysen er utarbeidet på grunnlag av befaring i området, lokalkunnskap, bakgrunnsdata og tilgjengelig informasjon fra, naturbase (MD), kilden.nibio (NIBIO), askeladden (RA), kart (FKB data), flyfoto etc.

«Veileder Metode for landskapsanalyse i kommuneplan» utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning (DN) og Riksantikvaren (RA) er referanse for analysen. Fastsetting av landskapskarakter og verdi er utført etter modell av metode beskrevet i veilederen

Analysen er tilpasset detaljreguleringsplannivå.

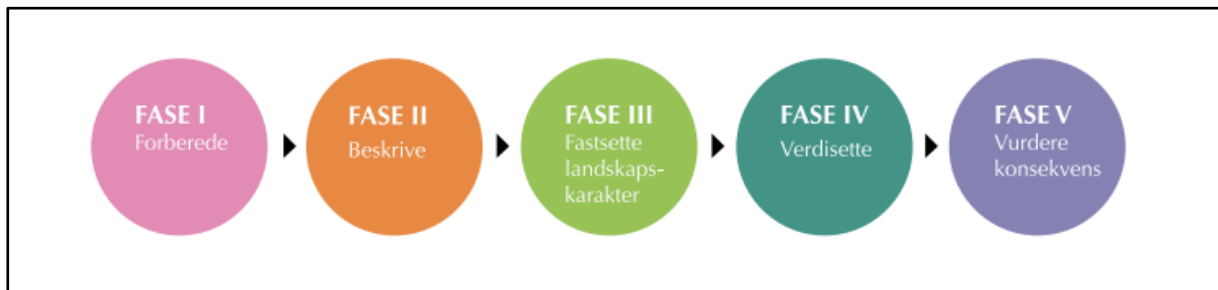


Fig. 24, Faser i metode for landskapsanalyse, kilde «Veileder Metode for landskapsanalyse i kommuneplan»

7.22.3 Beskrivelse av landskapet

Det overordnede landskapet

Området ligger i landskapsregion Skagerakkysten. (*“Nasjonalt referansesystem for landskap. Beskrivelse av Norges 45 landskapsregioner.” NIJOSrapport 10/2005. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging, Ås.»*) Karakteristisk for Skagerakkysten er fjorder med smale sjøflater og lave åssider omkring. Planområdet ligger i åssiden i den østre vegg i landskapsrommet som omgir Eidangerfjorden. Eidangerfjorden er litt over en kilometer bred i denne delen. På motsatt side av planområdet er Eidangerhalvøya og Heistadområdet som er utbygget med boligbebyggelse og næring/industri.

Det lokale landskapet

Planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet mot sjø med unntak av et mindre område i vest. Området er preget av kupert terreng. Sentralt i området et flatere parti med svak helning mot vest, dels skjernet bak Blåbæråsen. Det er blandet vegetasjon på toppen av Blåbæråsen og kollene i øst.

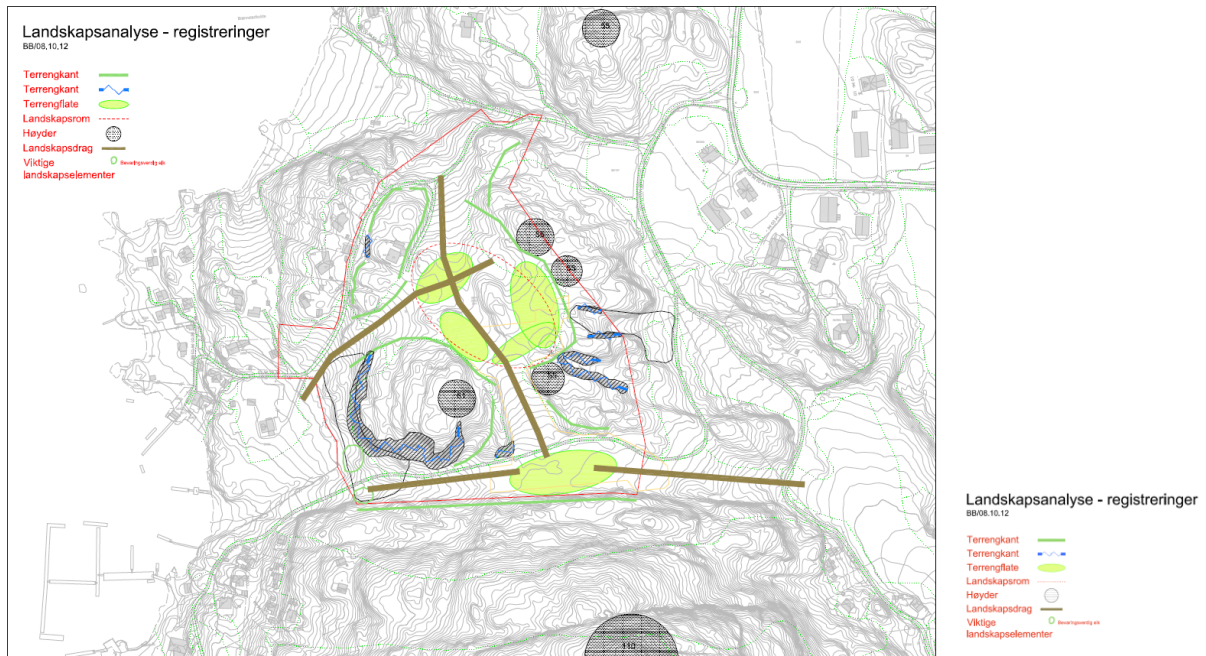


Fig. 25, landskapsregistrering, vedlegg 11

7.22.4 Analyse av landskapet

Fastsetting av landskapskarakter og verdi

I veilederen for metode for landskapsanalyse i kommuneplan (DN/RA) defineres landskapskarakter på følgende måte: «Landskapskarakter er et konsentrert uttrykk for samspillet mellom et områdes naturgrunnlag, arealbruk, historiske og kulturelle innhold, og romlige og andre sansbare forhold som særpreger området og adskiller det fra omkringliggende landskap.»

Landskapets verdi er beskrevet slik: «Verdisettingen bygger på en verbal framstilling av forhold som gir området verdi, og knyttes til et sett verdikriterier. Gjennom bruken av kriteriene kommer summen av landskapskarakterens verdier fram.»

Verdivurderingen av landskapet er inndelt i fem kriterier, jf. Veileder Metode for landskapsanalyse i kommuneplan (DN/RA).

Svært stor verdi	Landskap av nasjonal betydning eller med verdier over gjennomsnittet i regional sammenheng *****
Stor verdi	Landskap som er vanlig forekommende i regional sammenheng, og/eller med verdi over gjennomsnittet i lokal sammenheng ****
Middels verdi	Landskap som er vanlig forekommende i lokal sammenheng og/eller med verdi som ligger under gjennomsnittet i regional sammenheng ***
Liten verdi	Landskap med få verdier i lokal sammenheng **
Ubetydelig verdi	Landskap med klart redusert verdi/forringete landskap, men også landskap hvor det finnes et potensial for omforming/reparasjon/utvikling *

Landskapskarakter

Sjekkliste for fastsetting av landskapskarakter		
Forhold ved landskapet	Beskrivelse	Betydning for landskapskarakteren (stor - middels - liten)
Landskapets innhold		
Landformer og vann	<p>Planområdet ligger i I landskapsregion Skagerakkysten. Overordnet landskapsform er karakteristisk fjordarm (Eidangerfjorden) og kupert kystterreng i åssidene omkring fjorden.</p> <p>Planområdet ligger på østsiden av Eidangerfjorden, terrenget stiger fra lavere parti ved sjøen opp til høyere nivå. Sentralt i området et svakt vestvendt flatere parti fra ca. c+42 til c+51. Vardåsen (c+110) mot sør og Røddåsen (c+94) mot nord er høyeste fjell/koller i nærheten av området. Mot øst er det flatere områder med jordbruksareal før terrenget stiger opp med skogkledde åser videre østover.</p> <p>Enkelte av åssidene er bratte skrenter med steinblokker, enkelte av steinblokkene er store.</p>	middels
Vegetasjon	Vegetasjon i planområdet er blandingsskog, to områder vurdert som lokalt viktig blandingsskog i lavlandet, 1 eiketre etter forskrift om hule eiker, 1 eiketre med lokal verdi, yngre eiketrær og furu på de høyeste punktene	middels
Arealbruk og bebyggelse	Planområdet er ubebygget, med unntak av en eksisterende fritidsbolig vest i området. Området mellom planområdet og Eidangerfjorden er utbygd med fritidsbebyggelse (over tid). Eidangerhalvøya og Heistadområdet på andre siden av fjorden er del av bybåndet fra Langesund til Skien og fremstår relativt tett bebygget.	liten
Kulturhistorien i landskapet	Det er i forbindelse med planarbeidet utført arkeologisk registrering i området og funnet bosetningsplasser fra eldre steinalder. Det er også funnet mulige spor av hulveger fra jernalder/middelalder. Det er ikke kjent at de flatere partiene i planområdet har vært dyrket.	stor
Kulturelle referanser	Ikke relevant	
Romlig-estetiske forhold	Sentralt i planområdet dannes et større landskapsrom som igjen kan deles i to mindre rom. Terrenget heller mot vest med utsyn mot fjorden. Landskapsrommet avgrenses av koller med vegetasjon i øst og mot sørvest av Blåbæråsen.	middels
Endrings- og vedlikeholdsprosesser		
Aktive naturprosesser	Den sentrale delen av planområdet er nylig avskoget. Naturlig gjengroingsprosess er startet. Langs vestsiden av Blåbæråsen, i det brattere partiet mot kyststien, er enkelte store trær tatt ned mht. fare for rotvelt. Store grantrær i området er tørre og råtner fra innsiden.	middels

Jord- og skogbruk, reindrift, fiske, annen utmarksbruk	Skogen i området driftes med normal skjøtsel.	liten
Bygge- og anleggsvirksomhet, Transport	Ikke relevant	
Sammenhenger og brudd		
Geografiske og romlige	Åsene i sør og nord og det bakenforliggende landskapet utgjør horisonten i den østre delen av landskapsrommet ved Eidangerfjorden. I planområdet danner den bratte åssiden på vestsiden av Blåbæråsen brudd mellom det flatere partiet nærmest Eidangerfjorden og området øst for Blåbæråsen. Det et tilsvarende landskapsbrudd mot sør mot Vardåsen.	middels
Funksjonelle	Det er to veger i planområdet. Seivallvegen, sør for Blåbæråsen (fra Bergsbygdavegen via Ulesundvegen) går langs sørsiden av området. Vegen følger et flatere kurvet parti mellom Blåbæråsen og Vardåsen. Nordvest langs planområdets avgrensning går Seivallmoen (fra Bergsbygdavegen via Brønnstadvegen). Vegen følger i hovedsak naturlig platå i åssiden..	liten
Historiske	Funn av mulige hulveger i området langs Seivallvegen og nord opp skråning mellom Blåbæråsen og kollene i øst, og videre langs skråning mot nord mot Seivallmoen..	liten
Nøkkelementer		
Naturskapte nøkkelementer	- Blåbæråsen og kollene mot øst - 2 eiketrær sørvest i planområdet	middels/stor
Menneskeskapte nøkkelementer	Ingen	

Landskapskarakter:

Typisk kystlandskap for områdene mellom Eidangerfjorden og Langangenfjorden. Planområdet ligger tilbaketrukket fra fjorden. I fjernvirkning oppleves planområdet som en lavere og flatere del, mellom Vardåsen, Rødåsen og bakenforliggende åser.

Naturlig, stedlig og relativ ny skog (blandingskog) er karakteristisk for området. Sørvest i planområdet er det to større eiker. Enkelte brattere partier i åssidene med relativt store steinblokker preger deler av området.

Verdivurdering

Verdikriterier	*	**	***	****	*****	Begrunnelse
Mangfold og variasjon			X			Planområdet (analyseområdet) fremstår relativt ensartet i øvre del med enkelte terrengmessige variasjoner. Bratte skråning mot vest og sør.
Tidsdybde og kontinuitet				X		Bosetningsplasser fra eldre steinalder, mulige hulveger fra jernalder/middelalder. I nyere tid er området vært nyttet som skogområde. Liten bruk av området til friluftsliv.
Helhet og sammenheng				x		Planområdet fremstår som del av sammenhengende skogkledde åser med spredt bebyggelse.
Brudd og kontrast				X		Overgang i det lokale landskapet mellom Blåbæråsen og det lavere paritetet mot Sommerro, og mellom Blåbæråsen og Vardåsen i sør og Rødåsen i nord.
Tilstand og hevd			X			Området har vært oppfattet som lite tilgjengelig på grunn av tett skog i den sentrale delen av området. Det er nylig foretatt hogst i denne delen, øvrig deler av skogen er mer åpen.
Inntrykkstyrke og utsagnskraft			x			Området har middels inntrykkstyrke, utsyn mot Eidangerfjorden er positivt.
Lesbarhet			X			Terrenget er middels lesbart. Bedret lesbarhet etter hogst i området.
Tilhørighet og identitet		X				Området har inntil nylig vært relativt utilgjengelig pga tett skog og ikke benyttet spesielt til tur og rekreasjon. Tilbakemeldinger fra omgivelsen etter avskoging er positiv.

Samlet verdi med begrunnelse

Områdets verdi: middels/stor verdi

Området har noe variasjon i landskap og terreng. Etter avskoging av området sentralt i området er landskapet mer lesbart og lettere tilgjengelig.

Området er nært sjø, men samtidig tilbaketrukket.

7.22.5 Konsekvens av tilrettelegging for fritidsbebyggelse

Den planlagte frittliggende fritidsbebyggelsen i området er organisert i delområder med grønne arealer og snarveger mellom delområdene. På vestsiden av Blåbæråsen er det tilrettelagt for 4 hytter. Fritidsbebyggelsen vurderes å innordne seg landskapstrekkene i området og landskapets karakter er ivaretatt.

Enkelte mindre bergknauser i området planlegges fjernet slik at det skapes bedre situasjon for hyttetomter og atkomstveger. Den større fjellknausen i område F8 planlegges senket til c+51. På denne måten gis det gode forhold for bakenforliggende hytter og samtidig et flatere område egnet for lek og felles aktiviteter for barn og unge. Denne delen av området ligger skjernet i landskapsrommet mellom Blåbæråsen og åsryggen i øst.

Hyttene som er planlagt på vestsiden av Blåbæråsen legges under toppen, og Blåbæråsens silhuett ivaretas.

Store deler av planområdet er avsatt til friluftsmål, og det tilrettelegges for atkomstveger og stier i området. Det vurderes at tiltaket fører til bedret tilgjengelighet for allmenn ferdsel og bedret tilgang til friluftsmål (rekreasjon) i området. Tilgjengelighet til sjø og strandliv er svært god.

Landskapsinteresser og friluftslivsinteresser vurderes å være ivaretatt.



Fig. 26, fotomontasje – ny fritidsbebyggelse, Rødåsen til venstre, Blåbæråsen hytteområde i midten og Vardåsen til høyre

7.23 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er ikke vurdert avbøtende tiltak med hensyn til ROS. Hensyn til skredfare (steinsprang) er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. ROS – analyse utarbeidet i forbindelse med planarbeidet, er vedlagt planbeskrivelsen, vedlegg 7.

7.24 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser inngår i bestemmelsene:

1. Arkeologisk fredete kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene ID280569, 280570, 280571, 280572 og 280573, markert som RpBestemmelsesGrense_#1-5 i plankartet.

Tiltak innenfor områdene FF10, FF11, V6 – 8, AVG1-6, P1 og H310_6 kan gjennomføres i forkant av den arkeologiske utgravningen.

I planområdet ligger det automatisk fredede kulturminnet ID280579, markert som RpBestemmelseGrense_#6 i plankartet. Tiltak i konflikt med dette kan iverksettes uten ytterligere vilkår når den arkeologiske utgravningen av ID ID280569, 280570, 280571, 280572, 280573 og 280579 er avsluttet.

Det skal tas kontakt med Vestfold og Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2. Før det gis byggetillatelse

Før det gis byggetillatelse i områdene FF5 – 6:

- skal nødvendige sikringstiltak mht til ras og steinsprang i områdene H310_1 – 2 være utført jf. pkt. 4.2.1

Før det gis byggetillatelse i området FF10:

- skal nødvendige sikringstiltak mht til ras og steinsprang i områdene H310_6 være utført jf. pkt. 4.2.1

Til søknad om tillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene FF1 – 11:

- skal det for det aktuelle området innsendes
 - landskapsplan i egnet målestokk
 - teknisk plan, godkjent av kommunen v/ Kommunalteknikk

3. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal nye enheter innenfor planområdet bidra til finansiering av trygg gangforbindelse med minimum ensidig fortau på strekningen mellom Lillegården (planID1009) og bro over Bergselva (planID 1007).

4. Opparbeidelse utearealer/veg/parkering

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg og tiltak i områdene FF1 – 11:

- skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet i tråd med landskapsplan. Dersom tiltak skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg og tiltak i områdene FF1 – 9:

- skal tilhørende veganlegg og parkeringsområder være ferdig etablert.
- skal utbedring av krysset Bergsbygda/Ulesundvegen mtp utforming, sikt og oppmerking være sikret opparbeidet. Kryss bygges ihht Vegvesenets håndbøker.

8. Konsekvenser av planarbeidet

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekklister for planlegging. Sjekklister er vedlagt beskrivelsen, vedlegg 11.

8.1 Planfaglige vurderinger

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Området er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, § 8 og § 10. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget omfattes ikke av planlagte tiltak i Bypakke Grenland.

Planforslaget er i samsvar med føringer i ATP Grenland (herunder folkehelse).

I planforslaget for Blåbæråsen hytteområde er det lagt vekt på å få til gode løsninger for friluftsliv og for myke trafikanter. Planforslaget bidrar til bedre tilgjengelighet ved tilrettelegging av snarveger og stier i området. Planlagte tiltak er med på å fremme aktivitet og folkehelse:

- Nye fritidsboliger for rekreasjon
- Tilrettelegging av gangforbindelser og turstier

Hensyn til landskap og topografi er ivaretatt i planforslaget. Det er redegjort for planforslagets virkninger i nær – og fjernvirkning i landskapsanalysen og i vedlagte terrengsnitt og fotomontasjer, vedlegg 5 og 6 i planbeskrivelsen. Den planlagte fritidsbebyggelsens innordner seg landskapet.

Det er redegjort for utnyttelsesgrad og byggehøyder og pkt. 7.11 i beskrivelsen. Byggehøyder er i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Byggegrenser er vist på plankartet. Bygningsutforming er ivaretatt i pkt. 3.1.5 i bestemmelsene.

Solforhold, helningsgrad, topografi, eksisterende vegetasjon mm. er hensyntatt i planforslaget jf. beskrivelse pkt. 4.6 i beskrivelsen.

Samtidighet er sikret i rekkefølgebestemmelser, jf. pkt. 7.24 i beskrivelsen.

Det er aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med trygg gangforbindelse langs Bergsbygdavegen og bro over Bergselva.

Etablering av ny gangforbindelse langs Bergsbygdavegen og utbedring av krysset vil utløse behov for offentlige midler. Det arbeides for å få til en samlet løsning for utbyggingsavtale for ny trafikksikker gangforbindelse langs Bergsbygdavegen.

Kollektivtransport i området er begrenset. Det er trafikkfarlig busstopp i krysset Bergsbygdavegen/Ulesundvegen. Busstopp er stoppested for rutebuss og skolebuss til barneskolen ved Tveten.

8.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Det er vist et område med dyrkbar mark i planområdet. Området er registrert digitalt i kartbase DMK (Digitalt MarkslagsKart). Det er ikke kjent at området har vært i bruk som jordbruksareal. Dette er også bekreftet av arkeologer i forbindelse med den arkeologiske registreringen i området.

I forbindelse med konsekvensutredning ved revisjon av kommuneplanens arealdel ble området vurdert som lite aktuelt med hensyn til dyrking. Det ligger ikke i sammenheng med andre landbruksareal i Bergsbygda og er ikke av spesielt god kvalitet.

8.3 Miljøvern faglige vurderinger

Planforslaget omfatter 2 lokalt verdifulle naturtyper, rik blandingsskog i lavlandet. I det vestre området er det to grov eiker, en av disse er utvalgt naturtype, hul eik.

Det er registrert enkelte naturverdier i naturbase.no, artsdatabanken.no eller kilden.nibio.no. Det er redegjort for planforslagets virkning for naturmangfoldet i pkt. 7.19 i planbeskrivelsen.

Området ligger innenfor det svært viktige friluftsområdet i Bergsbygda. Det er lagt vekt på tilrettelegging av grønne områder, turveger og tilgjengelighet i området.

Porsgrunn kommunes klima- og energiplan skal legges til grunn ved vurdering av energispørsmål.

Det er ikke registrert forurensing i området.

8.4 Kulturlandskap og kulturminner

Automatisk fredet kulturminner er ivaretatt i planforslaget jf. pkt. 4.7 og 7.21 i planbeskrivelsen.

8.5 Samfunnsikkerhet og beredskap

Det vises til ROS-analyse, vedlegg 7 i planbeskrivelsen.

Hensyn til ekstremnedbør ved klimaendringer, flom og overvann er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

Områdestabiliteten ved Blåbæråsen er vurdert som tilfredsstillende, jf. geoteknisk vurdering (Grunnteknikk AS 2021, vedlegg 8).

Fare for ras (steinsprang) er kartlagt, jf. geofaglig vurdering (Multiconsult AS 2021, vedlegg 9). områdene er vist som hensynssone H310, rasfare, på plankartet og rasfare er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene pkt. 6.2.

Det er registrert fremmedart, *Sprikemispel*, i området, med svært stor spredningsfare. Anbefalt metode for å bekjempe mispel-arter er å grave opp plantene og destruere disse på forsvarlig måte. Det vil si å sende de til forbrenning eller godkjent deponi.

Området har stedlig naturlig vegetasjon. Fare for gressbrann og skogbrann vurderes som liten.

Hensyn til eventuell fare med tanke på radon er ivaretatt i TEK17.

8.6 Barn og unges, funksjonshemmede og eldres interesser

Det er ikke krav om lekeplass for fritidsbebyggelse. Flere av de grønne områdene i planområdet innbyr til fri lek. Det er avsatt areal til snarveger og stier. Badeplassene langs Eidangerfjorden er attraktive områder for alle. Det er kjørbare atkomstveger til de fleste hyttetomtene.

Det skal utarbeides landskapsplan ved søknad om rammetillatelse.

8.7 Veg og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet

Samtidighet knyttet til etablering av veganlegg og trafiksikkerhet er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene, jf. pkt. 6.4 i reguleringsbestemmelsene.

9. Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte uttalelser til varsel
4. Illustrasjonsplan
5. Terrengsnitt
6. Fotomontasjer
7. ROS – analyse
8. Områdestabilitet, Grunnteknikk
9. Geofag, skredfare, Multiconsult
10. Arkeologisk registrering, rapport ettersendes
11. Landskapsanalyse registrering
12. Sjekkliste for planlegging

10. Referanser

Porsgrunn kommune, 2018

Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Konsekvensutredning

Dato: 18.05.2018

Porsgrunn kommune, 2018

Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

ROS-analyse

Dato: 18.10.2018

BioFokus, 2017

Kartlegging av naturtyper ifm. Kommuneplanens arealdel 2017

BioFokus-rapport 2017-26

Dato: 08.01.2018

Brekke og Strand, 2020

Rapport, Brevikterminalen, vurdering av støy i 2020

Rapport, Oppdragsnr: 15067-95, Rapportnr: AKU

Dato: 20.04.2020