



Forslag til rullering av arealdelen i
Kommuneplanen for Bamble
2015 - 2025



Forslag til innhold i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastlegger hva de forskjellige arealene i kommunen skal kunne brukes til og viser sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og behov for vern og utbygging. Kommuneplanen som er vedtatt 18. juni 2015, gjelder for perioden 2015 - 2025.

Det er viktig at planen revideres for å tilpasse planen den utvikling vi har hatt de siste årene. Arbeidet med den revisjon av kommuneplanen som nå legges fram, begynte i 2020 med invitasjon til å komme med forslag til ting som skulle endres i planen fra 2015. Den presentasjonen du nå leser, viser hvilke endringer som administrasjonen og politikerne mener skal gjøres i den vedtatte planen.

Forslaget skal legges ut til offentlig ettersyn før Bamble kommunestyre skal fatte det endelige vedtaket. Alle kan innen 29. april si sin mening om planen og de forslagene som skal inn i arealplanen for perioden fram til 2025.

En slik arealplan er omfattende og det kan være mye å sette seg inn i. Vi har derfor laget denne presentasjonen, som du nå leser, for at det skal bli lettere å bli kjent med forslaget og vurdere om det er behov for å foreslå endringer.

Vi håper du vil sette deg inn i forslaget til revisjon av arealdelen av kommuneplanen slik at vi får et best mulig grunnlag for den politiske behandlingen av planen.



Hallgeir Kjeldal
Ordfører



Geir Bjelkemyr-Østvang
Kommunedirektør

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Dagens arealdel av Kommuneplanen gjelder fram til 2025, men skal rulleres inneværende år. Det vil si at en finner fram til de punktene der en ønsker endringer i gjeldende plan. I 2025 vil det så bli utarbeidet en ny plan.

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen, behov for vern og utbygging og framtidig arealbruk.

Kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling vil gå fram av kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel.

Arealdelen skal fastlegge hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og slik at det raskt og enkelt kan fattes beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og

bygningsloven § 3-1 og §§ 11-1 og 11-5. Figur 1-1 De formelle mulighetene for å gå fra kommuneplan til gjennomføring og tiltak.

Kommunestyret vedtok i sak 49/19 at arealdelen skulle rulleres. Hensikten med rulleringen er å evaluere temaene i gjeldende arealdel i forhold til utvikling og kommunenes mål.

Bamble kommune har ved rulleringen hatt spesielt fokus på, blant annet:

- Bruk og vern av 100-metersbeletet
- Fortetting Langesundshalvøya
- Lokalsenter Rugtvedt, Feset og Herre
- Marin transport og kystnæring
- Vern av produktive jordbruksarealer
- Avklaring av vegtrasé Sundby-Ris, Tangvaldveien
- Eksisterende reguleringsplaner

Det er lagt til grunn en videreføring av strategier fra gjeldende plan, vedtatt 18.06.15.

Hovedtrekk i ATP - Grenland vedtatt i Fylkestinget 17.16.14

- Avstand fra metrolinje - 500 meter i Bamble - er definert som bybånd.
- Boligtetthet innenfor bybåndet er 2 boliger pr. daa.
- Boligfordeling i Bamble skal være 70/30% (innenfor/utenfor bybåndet)
- Lokalsenter/tettsted; utstrekning 200 m radius, kommunesenter 500 m radius.
- Handelsetableringer av detaljhandel maks 1 500 m² innenfor tettsted, 3 000 m² innenfor lokalsenter, ingen begrensning i kommunesenter.

KOMMUNESENTRE, LOKALSENTRER OG TETTSTEDER

Framtidig utbygging i Bamble kommune skal i hovedsak konsentreres omkring de sentre og tettsteder som er nevnt i planen. Større utbygginger utenom sentrene vil ikke være i tråd med retningsinjene og bestemmelsene i planen.

Kommunesentrene

Innenfor kommunesentrene Stathelle og Langesund legges ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer og utvidelse av handelsvirksomhet.

Sjøfart, skipsbygging, fiske og handel er fellestrekk for framveksten av Stathelle og Langesund. Bykjernen består av tett, gammel trebebyggelse, hvor de eldste bygningene går tilbake til 1700-tallet.

I kommunesentrene legges det til rette for blandet arealbruk og høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger.

Lokalsenter

Innen lokalsentrene Herre, Grasmyr, Valle og Nylende/Feset/Rønholt er det satt en øvre grense på 3 000 m² areal brukt til detaljhandel. Dette gjelder uten at det stilles krav til handelsanalyse.

I anbefalt planprogram 2020 er det lagt betydelig vekt på å løfte fram Rugtvedt - Findal til å være et avlastingsområde og bli sett på som et område innen bybåndet i ATP (Areal og Transportplan for Grenland).

Tettsted

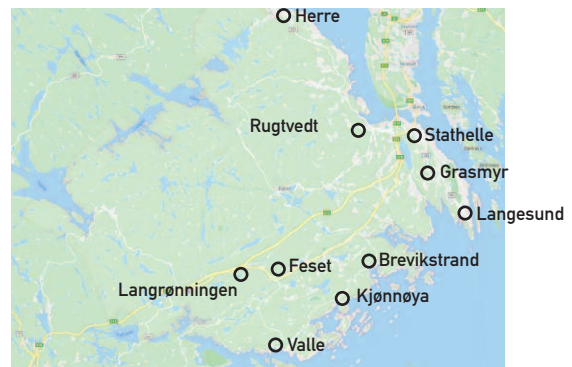
Tettstedet er definisjonen på et område med mer enn 200 innbyggere. I arealdelen har det vært et mål å legge inn muligheter for vekst i tettstedene. Brevikstrand og Trosby er tettstedene på Bamblekysten .

Et av plangrepene er å legge til rette for spredt boligbebyggelse samtidig som en bør kunne bidra til økt næring. For hver av disse to tettstedene, er det mulig å bygge ut arealer for detaljhandel inntil 1 500 m² for hvert område.

Ingen detaljhandel utenfor sentrene og tettstedene

Det er ikke åpnet for etablering av detalj - varehandel utenfor kommunesentrene, lokalsentrene og tettstedene.

Det er viktig å være klar over at planen gir begrensninger i utbygging utenfor kommunesentrene, lokalsentrene og tettstedene.



HVA HAR SKJEDD SIDEN 2015?

Dagens arealplan gjelder for perioden 2015 - 2025 og mye har skjedd siden vedtaket 18. juni 2015.

Infrastruktur

Innen samferdsel er det to tiltak som vil få stor betydning for kommunen; Åpningen av den nye fire-felts E-18 og vedtak om bygging av Gassveien.

Kystens næringshavner

Det er etablert en trygg skipslei inn gamle Langesund, fellesarealene på Dampskipskaia i Langesund er rustet opp og det er godkjent oppføring av båthangar på Åsen, Stathelle.

Det er bygd større havnevolum i Frier, og yrkesfiskerne har utarbeidet revidert fiskerieræringskart.

Boliger

Innen boligbygging har flere bygg innen planen for Smietangen blitt ferdige og tatt i bruk. Utbyggingen går videre og det er stor interesse for kjøp av leiligheter. Utbyggingen av boliger på Lenes Ås er ferdigstilt.

Solsiden ved Brotorvet på Stathelle er også ferdigstilt og mer enn halvparten av leilighetene er solgt. Leilighetene på Lilletorvet i Langesund er ferdigstilt. Regulering av boligområdene og ny brannstasjonstomt på Bunesåsen og Grasmyr vest er i gang.

Parken på Stathelle har fått en helt ny utforming i tillegg til at utbedringer på Tangen i Langesund og Furustranda er ferdige. Området ved Coop på Herre har også blitt opprustet.

Offentlige bygninger og anlegg

Ny ungdomsskole på Grasmyr er tatt i bruk sammen med nytt innendørs idrettsanlegg med svømmehall. Utvidelsen av den nye videregående skolen på Grasmyr er påbegynt.

Næring

Innen næringsutvikling er det allerede etablert store bedrifter på Langrønningen. Bygget til Biltema er ferdig og bygget til Megafilis er påbegynt. Det er også søkt om etablering av Thansen, Byggmax, Elkjøp og Jysk. I tillegg er det foreslått å bygge hotell. Disse byggesøknadene vil bli behandlet i 2022.

Reguleringsplanen for Frier - Tråk er lagt ut til offentlig ettersyn og området har allerede vist seg å være meget interessant for de betydelige etableringer med et stort antall arbeidsplasser.

Nye serveringssteder i skjærgården er etablert; Havparadiset, Sjøterrassen og det første året med Skjærgårdscruise - daglig trafikk mellom Langesund og Valle - er gjennomført.

Kulturlandskap

Det er kommet nye og flere kulturlandskapsvernområder og at Tonerleia – kystleden – har fått et ekstra vern.

Og det er åpnet ny skytebane på Stillinga, like syd for den nye fire-felts E-18.

BRUK OG VERN AV 100-METERSBELTET

Plan og bygningsloven (PBL) §1-8 angir forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dette er den generelle bestemmelsen som gjelder langs hele kysten i Bamble kommune. Det betyr at en i utgangspunktet ikke kan oppføre nybygg, tilbygg eller på annen måte endre den eksisterende situasjonen.

Det er imidlertid noen unntak fra denne bestemmelsen:

a) Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

b) Forbudet gjelder ikke om kommunen i arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

c) Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kysten har vært og er Bamble kommunes største aktivum, både når det gjelder næring, båtliv og fritidsbebyggelse i strandsonen. Bamble var blant de første kommunene i landet som utarbeidet en kystsonoplan. Kommunens kystlinje består av tre hovedområder (se kartet til høyre):

A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone) Streng praksis for tiltak i strandsonen.

B. Omborsnes – Langesundshalvøya (tettstedssonen)

Utvikling av eksisterende kommunesenter, lokalsenter og tettstedsområder

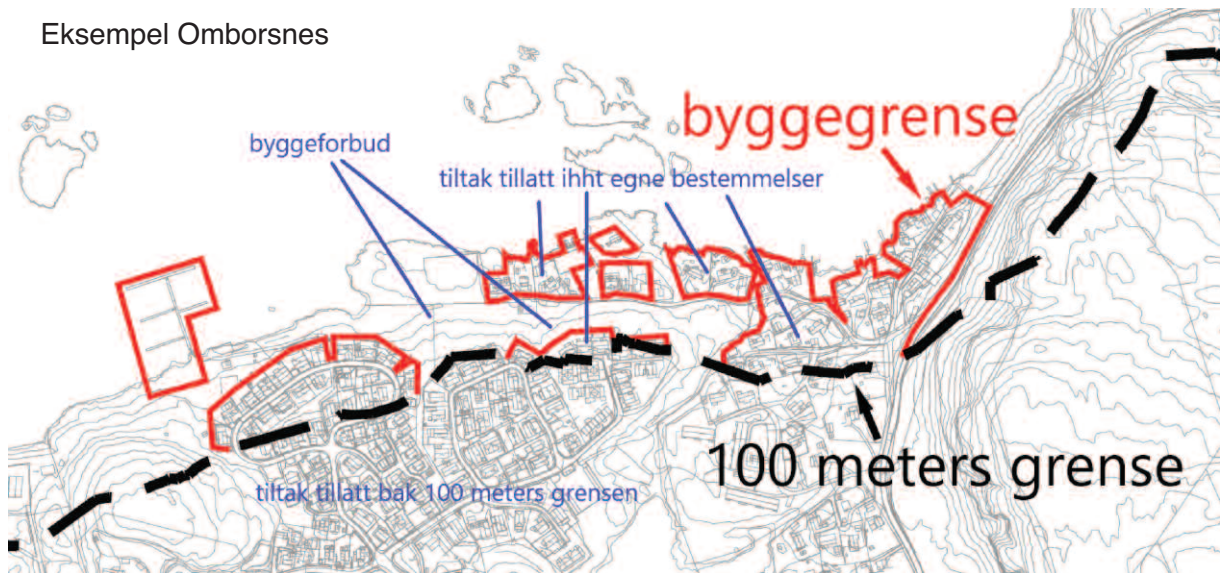
C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)

Byggegrense i sjø sammenfaller med formålsgrense i sjø. Gjelder nærings- og havneformål.

Konkret byggegrense

For lokalsenter Valle og tettstedsområdet





Trosby og Brevikstrand er det fastsatt slike detaljerte byggegrenser. Tegningen over viser forskjellen mellom å bruke den generelle 100-metersgrensa og å tegne en konkret byggegrense i disse områdene.

I områder som ikke har konkret byggegrense må det ved søknad om tiltak fremmes en grunnlagt søknad om dispensasjon. Dispensasjoner i 100-metersbeltet forvaltes strengt, og en slik søknad må dokumentere hvordan tiltaket følger statlige planretningslinjer og hvordan tiltaket ivaretar eller forbedre hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Med en konkret byggegrense og lokale bestemmelser, kan en imidlertid unngå slike dispensasjoner og dermed en langt enklere saksbehandling.

Hva betyr innføring av konkret byggegrense?

For den enkelte grunneier vil dette medføre en enklere behandling av byggesaker i de områdene som får konkret byggegrense mot sjøen. En slipper å søke om dispensasjon fra bygging i 100-metersbeltet og søknadene kan ferdigbehandles på kommunalt nivå.

Sone A: Langesund – Kragerø grense

– Opprettholdelse av en streng praksis for tiltak i 100-metersbeltet.

– Det er angitt byggegrense i arealplan-kartet i lokalsenter Valle og tettstedsområdet Trosby og Brevikstrand, utover dette er det ikke angitt byggegrenser i byggeområder på kyststrekningen.

– Det er kun fasadeendringer og funksjonelle endringer som tillates innenfor 100-metersbeltet, også i regulerte områder.

Dette med unntak av reguleringsplaner hvor det er regulert byggegrense.

– I områder som ikke har byggegrense må det ved søknad om tiltak fremmes en grunnlagt søknad om dispensasjon. Dispensasjoner i 100-metersbeltet forvaltes strengt, og en slik søknad må dokumentere hvordan tiltaket følger statlige planretningslinjer og hvordan tiltaket ivaretar eller forbedre hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er ett lokalsenter; Valle og to tettsteder; Brevikstrand og Trosby i området. I 2015-planen ble det beskrevet en generell 30-meters sone for byggegrense, mens det i denne rulleringen er gjort en mer detaljert vurdering av byggegrensen i lokalsenter/tettstedene, i tråd med målsettingene om utvikling av disse, samtidig som viktige deler strandsonen ivaretas.

Det er angitt byggegrense innenfor de avsatte lokalsenter og tettstedsområdene i arealplankartet. Byggegrense settes utenfor historisk bebyggelse, og prioriteres i forhold til kystens næring/service og allmenne verdier som landskap, tilgang og opplevelser. Ulike bebyggelsesstruktur og kvaliteter gir ulik vurdering av byggegrense fra område til område.

Følgende begrunnelser legges til grunn for byggegrense i de tre tettstedene:

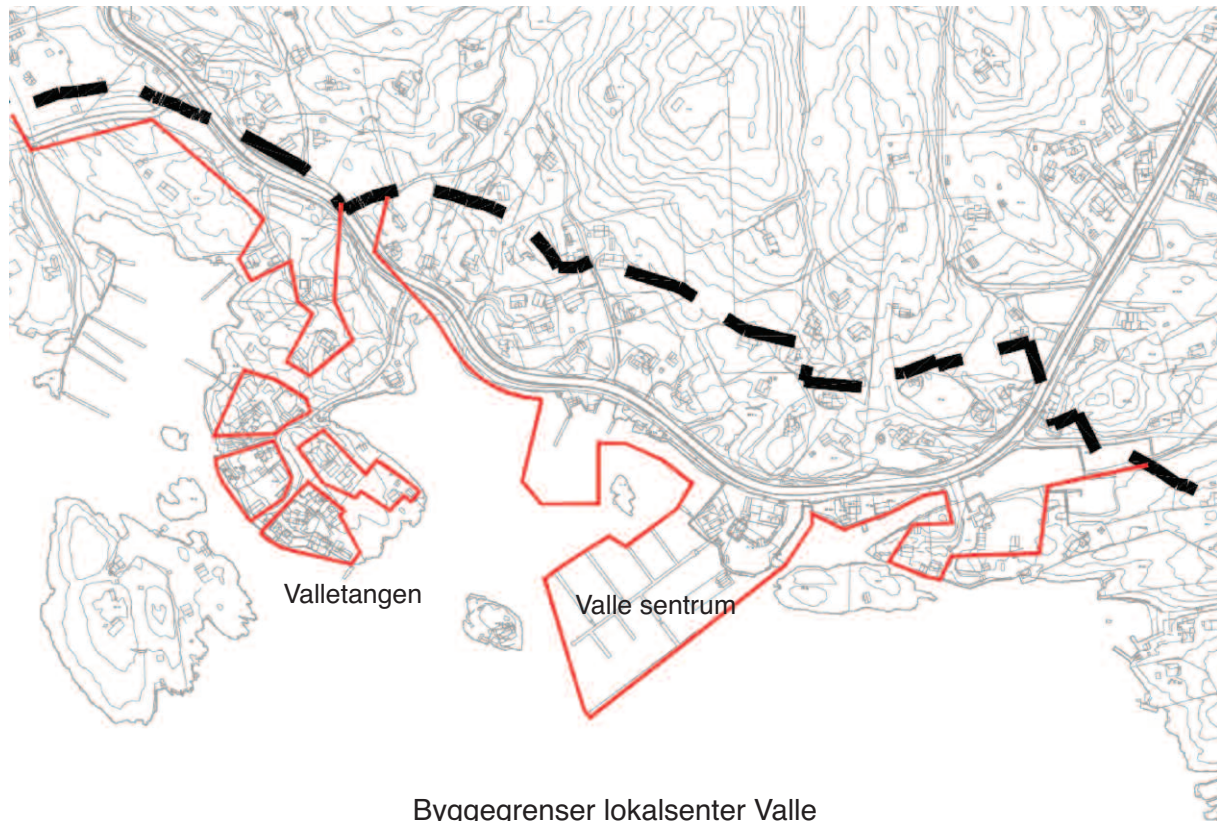
Valle

– I vestre del og Valletangen er det sikret at ubebygde grøntareal ligger utenfor byggegrensen. Et par bebygde eiendommer ligger også utenfor byggegrensen. Bebyggelsen som er etablert ned til sjøkanten er opprinnelig «fiskerboliger» og her er byggegrensen lagt i vannkanten.

– Nærings- og bryggeareal, samt friområde langs Fylkesveien, er innenfor byggegrense, og i tråd med reguleringsplan 227 Valle-Eikvika.

– I østre del er eksisterende boligområde og bryggeareal er lagt innenfor byggegrensen. Byggegrensen følger kommunalt parkeringsareal i øst.

– Områdene nord for fylkesvegen ligger innenfor byggegrensen og åpnes for bebyggelse i tråd med kommuneplanens formål og bestemmelser. Et viktig grønndrag ned mot Valletangen er sikret.



Byggegrenser lokalsenter Valle

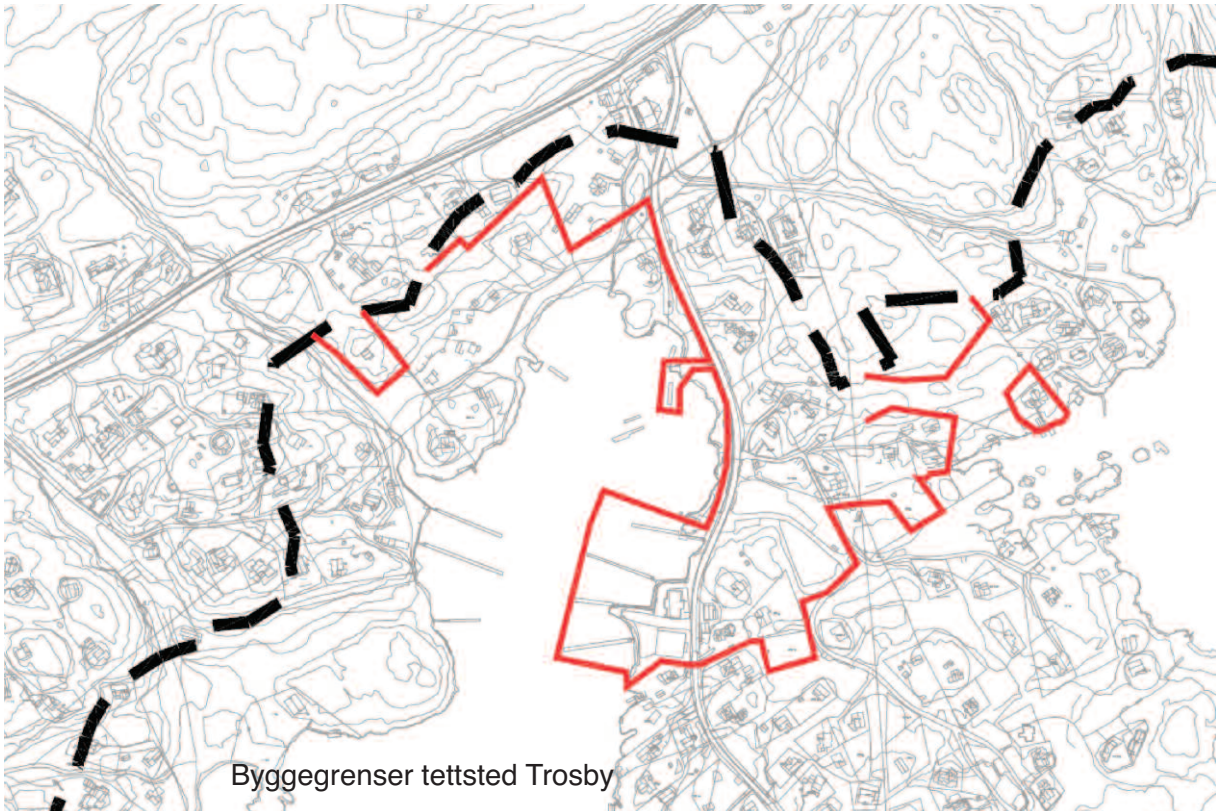
Trosby

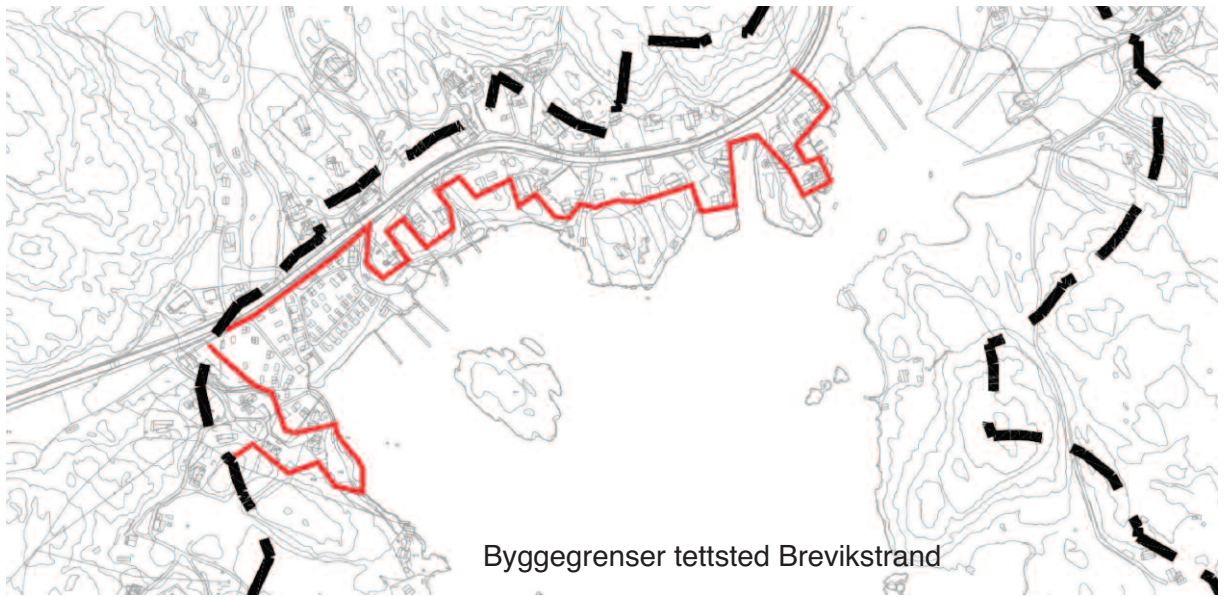
– Byggegrense følger regulert byggegrense eller formålsgrense rundt boliger øst. Eksisterende gårdsbruk i LNF mot Kjønnøya-vegen er lagt innenfor byggegrense. Angitt byggegrense for fritidsbebyggelsen i plan 291, utenfor byggegrense i arealplan, gjelder.

– Regulert camping og fritidsbebyggelse i plan 291 del av Trosby-Tjønnoya ligger utenfor byggegrense. I dette område passerer kyststien gjennom campingområdet, og allmennhetens interesser skal vektlegges ved utvikling her.

– Langs Kjønnøyavegen er byggegrenser lagt i vegen bortsett fra to områder for offentlig tilgjengelige bryggeanlegg. Privat småbåtanlegg i plan 291 ligger utenfor byggegrensen.

– På østsiden av Kjønnøyavegen følger byggegrensen regulerte byggeformål i tråd med plan 162 Trosby-Kjønnøya.





Byggegrenser tettsted Brevikstrand

Brevikstrand

– I vest følger byggegrense regulerte byggeformål. Mot fjorden er byggegrense satt i bakkant av faresone flom, dette også i tråd med grunneiers ønske.

– Rundt regulert campingplass er byggegrense satt i bakkant av formålet fordi det allmenne badelivet framfor campingområdet er viktig, og inkluderer en sjøbrygge med

tilkomst til Veitholmen, som er regulert friareal. Kommunens kyststi går også i strandsonen her.

– Videre vestover er byggegrense satt i forkant av eksisterende bebyggelse, og lagt i bakkant av markante terrengformasjoner. Gløtt mellom bebyggelse er sikret på strekningen.

Some B: Omborsnes - Langesundshalvøya

Omborsnes, Krabberødstrand og Langesundshalvøya er historisk utbygde områder. Det var tidlig etableringer fra industri, næring, utskipning, samt tilhørende boligutvikling. Boligmiljøene kom tilfeldig som klynger og dannet en tettbygd sone med boliger med tilhørende bygninger og brygger. Boligutviklingen har fortsatt i områdene frem til i dag.

Det er i rulleringen gjort vurdering av hele kyststrekningen i tettstedssonen for å sikre en naturlig utvikling av eksisterende bebyggelse, samtidig som viktige hensyn til historisk miljøer og strandsonen ivaretas.

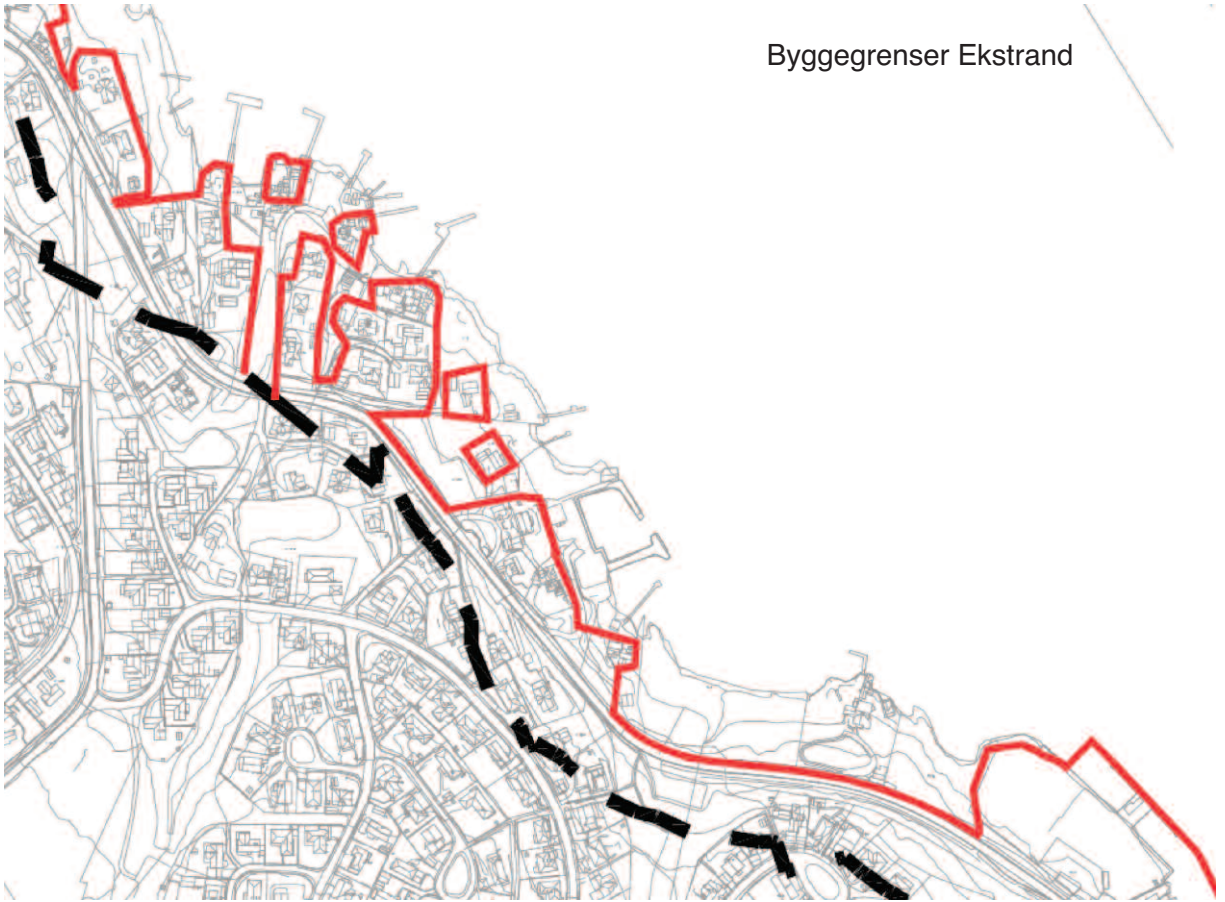
Kommunen har foretatt en detaljert vurdering av byggegrensene for hele strekningen.

Analyse for forslag til byggegrense i etablerte historiske miljøer gjør at avstand til byggegrense vil framstå med ulik avstand til hovedhus på tomtene.

Kommunen har lagt til grunn landskapsmessige forhold og hvert bygg sin påvirkning på allmenne verdier i strandsonen. Det betyr at byggegrense framstår med ulik avstand fra sjøen til bakenforliggende bebyggelse. Følgende prinsipper er lagt til grunn for fastsettelse av byggegrensen:

– Byggegrensene er fastsatt basert på stedlige forhold på hver enkelt sted.

– En fast avstand fra sjø til byggegrense har ikke vært aktuelt, da det kunne bidra til



ukontrollert gjentetting mellom hovedhus. Byggegrense har derfor ulik avgrensing fra område til område.

- Byggegrensene er tilpasset de bygde og historiske miljøene.
- Byggegrensen er satt for å ivareta viktige havn- og næringsområder.
- Byggegrensen er satt slik at den sikrer tilkomst sjøen, samt legge til rette for å forbedre slike.
- Byggegrensen er satt for å sikre at ubebygde områder og gløtt mot sjøen frem-

deles forblir ubebygde.

- Byggegrense følger bygde forutsetninger mot sjø, ofte i front av eksisterende boligbebyggelse. Mindre bygninger som boder, sjøhus etc er ofte holdt på utsiden av byggegrensen.
- Viktige havne- og bryggeanlegg er sikret med byggegrense.

Byggegrense er angitt på plankartet som en juridisk linje, noe som tydeliggjøre byggeforbudssonen mot sjøen. Byggegrense er ikke angitt i arealdel der byggegrense er fastsatt i reguleringsplan.

Sone C: Herre – Skjerkøya

I industrisonen fra Herre til Skjerkøya er det en klart strategi om at næringsutvikling skal ha prioritet, og det er ingen be-

grensninger i strandsonen her. For å tydeliggjøre dette er byggegrense satt i formålsgrænse mot sjø på strekningen.

HVA BETYR TEGNFORKLARINGEN?

Kartet i arealplanen er delt inn i forskjellige områder som hver er vist med sin farge. Til høyre har vi gjengitt et utsnitt av et av plankartene med forklaring på fargebruken.

I tillegg til arealkartet, er det utarbeidet bestemmelser som gir føringer for hvordan de forskjellige områdene kan utnyttes. Det er viktig å merke seg at arealplanen omfatter både kart og bestemmelser.

- **Boligbebyggelse**

Bamble kommunen hadde i 2015 totalt sett planer for å bygge 1964 boliger, 1103 av disse kan bygges innenfor bybåndet og 861 utenfor bybåndet.

- **Offentlig og privat tjenesteyting**

Dette kan gjelde arealer for barnehager, skoler og andre offentlige eller private tjenester.

- **Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Noen områder er avsatt til en kombinasjon av boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting; Disse områdene er markert med striper med de to fargene for boliger og anleggsformål.

- **Sentrumsformål**

I arealplanen er de to **kommunesentrene** Stathelle og Langesund vist brukt til sentrumsformål i samsvar med avgrensning i ATP-Grenland.

I disse to kommunesentrene er det ingen begrensning for hvor mange kvadratmeter som kan brukes til sentrumsformål.

Herre, Rugtvedt, Grasmyr, Nylende/Feset/Rønholt og Valle er vist som **lokalsentre**. I disse områdene, kan det maksimalt brukes 3 000 m² bebyggelse til detaljhandel.

Brevikstrand og Trosby er vist som **tettsted** der det maksimalt kan brukes 1 500 m² bebyggelse til detaljhandel.

- **Område for forretninger**

Brotorvet på Stathelle

- **Områder for næringsvirksomhet**

Eksempelvis Langrønningen.

- **Friområder**

Friområder har grønn farge.

- **LNF areal for nødvendige tiltak i landbruket.**

LNF er forkortelsen for Landbruk, Natur og Friluftsområder

- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

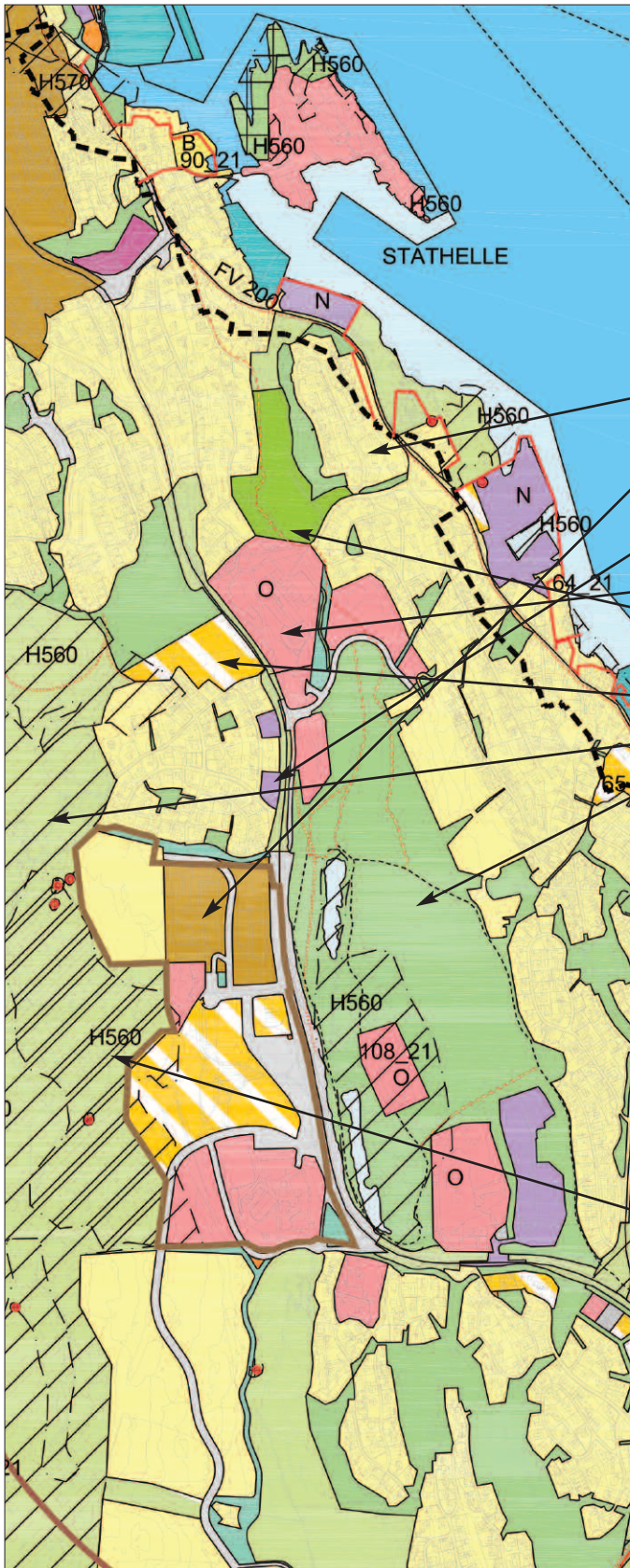
Tidligere veglinjer er videreført i plankartet. I tillegg er det vist mulighet for omlegging av Vallevegen, fv. 211 og parkering Sandvika.

Bamble kommune

Kommuneplan 2020-2025

Temakart

Grasmyr, lokalsenter



Tegnforklaring

- | nåværende | fremtidig | |
|-----------|-----------|---|
| | | Boligbebyggelse |
| | | Bebyggelse og anlegg |
| | | Sentrumsformål, lokalsenter/kommunesenter |
| | | Forretninger |
| | | Næringsvirksomhet |
| | | Offentlig eller privat tjenesteyting |
| | | Ideelt anlegg |
| | | Grav- og urnelund |
| | | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| | | Friområde |
| | | LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk |
| | | Hestesport |
| | | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |
| | | Veg |
| | | Parkering |
| | | Parkeringsanlegg |
| | | Spredt boligbebyggelse |
| | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| | | Ferdsel
Småbåthavn |
| | | Ras- og skredfare |
| | | Hensyn landskap |
| | | Bevaring naturmiljø |
| | | Båndlegging etter lov om naturvern |
| | | Båndlegging etter andre lover |
| | | Krav om felles planlegging |
| | | 100 meters belte (se temakart) |
| | | ATP_kommunesenter, lokalsenter, tettsted |
| | | ATP_ytre (bybåndet) |
| | | Fremtid veg |
| | | Fremtid GS-veg |
| | | Byggegrense |
| | | Kulturminnepunkt |

FORTETTING PÅ LANGESUNDHALVØYA

Fortetting av bebyggelsen på Langesundshalvøya kan være en viktig forutsetning for å redusere miljøbelastningen ved redusert bilbruk og økt tilgjengelighet med kollektivtrafikk. Samtidig viser det seg at byområder som satser på god tilgjengelighet og attraktiv utforming av sitt bymiljø, er de som lykkes best med vekst i befolkning og boliger og en lønnsom eiendomsutvikling.

Generalplanen som ble laget på 1970 tallet pekte ut Langesundshalvøya som boligutviklingsområde. Halvøya har spilt en stor rolle i bosettingsmønsteret og utvikling etter dette.

I kommuneplanens samfunnsdel er fortetting og utvikling av områdene i og nær Langesundshalvøya en av arealstrategiene.

I Bamble er det definert at 70 % av boligutviklingen skal skje i bybåndet 800 meter fra metrolinjen Skien - Langesund.

I Boligbyggeprogrammet som ble utarbeidet i forbindelse med arealdelen i 2015, ble det estimert en befolkningsvekst på 1,3 % og et boligbehov for 70 boliger pr år. I dag er det ca. 1 000 regulerte boligheter på Langesundshalvøya. Reservene er knyttet til ulike typer boligprosjekter, både større fortetnings- og leilighetsprosjekter som Smietangen og Brotorvet Vest, nye større byggeområder som Grasmyr og Bunestoppen og en rekke mindre utbyggingsområder.

Det største volumet av nye byggesaker for boliger er på Langesundshalvøya der kommunen opplever stort press på fortetting. De største utfordringene er knyttet til fortetting i eksisterende bomiljøer, der konflikten mel-

lom ny og eksisterende bebyggelse ofte er store.

Gjennom arbeidsmøter og temamøter med ulike interessegrupper er det framkommet hvilke muligheter, utfordringer og begrensninger som er knyttet til fortetting.

Det er foreslått følgende strategi for fortetting på Langesundshalvøya:

- Opprettholde dagens strenge holdning til fortetting innenfor NB-områdene Stathelle og Langesund. Disse områdene står på Riksantikvarens liste over bevaringsverdige byer.
- Opprettholdelse av unntak for plankrav om det skal bygges mindre enn to nye boliger, samt tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre bygninger. Det er tydeliggjort i bestemmelse at unntaket for plankrav forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser (f.eks krav til uteareal, parkering etc.).
- Nye transformasjon/fortettingsområder for bolig er lagt inn (Slåttnes ved Langesund ungdomsskole, Thostrups vei på Stathelle og et område langs Brugaten på Stathelle).

Syv gode grunner til å satse på fortetting

- 1 Gir relativt mindre transport
- 2 Kan bety forholdsvis mindre energi til bygningsoppvarming
- 3 Skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder
- 4 Betyr mindre ressurser til drift av tettstedet
- 5 Kan gi urbane kvaliteter

- 6 Kan gi et alternativt botilbud
- 7 Kan gi bedre servicetilbud

Fire farer ved å satse på fortetting

- 1 Kan føre til at grønne lunger bygges ned
- 2 Kan gi uheldige trafikkbelastninger
- 3 Kan gi reduserte bokvaliteter
- 4 Kan forstyrre eller ødelegge tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk

– Ved reguleringsplaner for fortetningsprosjekter, både områder nevnt i forrige punkt og fortetting i eksisterende bomiljøer, kan kommunen stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter, for å ivareta en helhetlig utvikling i nærområdet. Dette er angitt med en bestemmelse.

Vurdering og begrunnelse

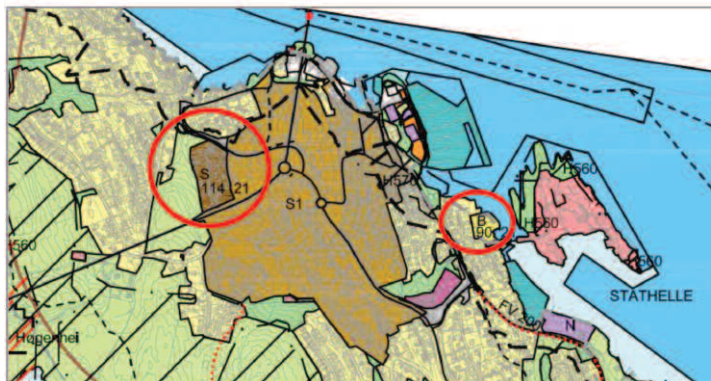
– Langesundhalvøya har mange registrerte verdier knyttet til natur, landskap, strandsonen, kulturminner, friluftsliv, eldre historisk bebyggelse og etablerte eneboligområder. Dette er viktige kvaliteter som må ivaretas ved videre utvikling og fortetningsprosjekter.

– NB! områdene Stathelle og Langesund er ikke egnet til fortetting. Disse er angitt med hensynsoner som legger føringer for utvikling i disse områdene. Randsone til NB! områdene kan være sårbare for fortetting.

– Kommunen har store boligreserver i regulerte områder innenfor bybåndet og ønsker utvikling med god arealutnyttelse innenfor disse områdene. I områdene er det muligheter for variert bebyggelse som kan imøtekomme ulike kjøpegrupper. Utbygging i disse områdene vil være mindre konfliktytt enn fortetting i eksisterende bomiljøer.

– Kommunen har en klar strategi om at kystens næring skal ha førsteprioritet langs kystlinjen. Det kan være behov for fremtidig kystrelatert næring, også innenfor bybåndet, og det er bevist valgt å opprettholde næringsformål på enkelte kystnære tomter (som for eksempel Ekstrand verksted) fremfor å avsette disse til transformasjon/fortetting til bolig.

– De tre definerte forettingsområdene (Langesund ungdomsskole på Slåttnes, Tostrupsveg og langs Brugaten, vist på kartet under) ligger sentralt og vil styrke kommunesentrene Stathelle og Langesund.



Langesund

Ny informasjon til planen fra 2015

- Ny Dampskipskai fra trafikkareal til oppholdsareal.
- Smietangen, mange hundre års næring forsvinner for boliger.
- Utbygging av Lagunen er ferdigstilt
- Opprusting av Tangen og Furustranda er ferdigstilt
- Nustad syd og øst ferdigstilles.
- Nye boliger på Lenes Ås.
- Nye "boliger" på Nustad.
- Innseiling Grenland "Gamle Langesund", et prosjekt for en sikrere skipsfartsled, er gjennomført

Nye forhold som tas inn i planen

- Området ved Langesund ungdomsskole på Slåttnes er definert som fortetningsområde.
- Enkelte kystnære områder avsettes til framtidig kystrelatert næringsformål.
- Det arbeides med flere aktiviteter som kan legges til Langesund som utvidelse av lokale fergeturer, forholdet til Telemarks kanalen, Langøya som turmål osv
- Nyervervet friområde i Sandvika med tilskudd fra Staten.

Stathelle

Ny informasjon til planen fra 2015

- Kommunebrygga er ferdigstilt
- Brotorvet vest er er ferdig utbygd
- Minneparken er i ferd med å bli ferdig
- Dammuren godkjent
- Åsen/Marina planer nærmer seg avklaring
- Tvillingbrua på E18 er under bygging

Nye forhold som tas inn i planen

- Nytt båtuttak vurderes i Møllebukta
- Promenaden inngår i plan for Åsen 2020
- Croftholmen bebyggelsen er regulert i gjeldende plan for Stathelle –Brohodet som kombinert offentlig / bevaring
- Gatebruksplanen for Nedre Stathelle er godkjent
- Området langs Brugata er definert som fortetningsområde.



LOKALSENTER HERRE

Det har tidligere vært gjennomført stedsanalyser og mulighetsvurderinger for Herre. Grønnstruktur og senterstruktur er allerede detaljert innarbeidet i kommuneplanen for lokalsenterområdet.

Behovet for nye boliger i Bamble antas å øke som følge av nyetableringer i de store industriområdene Frier Vest og Frier Tråk. Samtidig er det viktig å ivareta og styrke kvalitetene på Herre og legge til rette for attraktive bomiljøer.

I dialogmøtet ble spesielt nærhet til og ivaretagelse av friluftsområder, opprettholdelse av skole og barnehage påpekt som viktig å ivareta. Det ønskes å legge til rette for etablering av nye gode boligområder med sol og utsikt og kontakt med fjorden, og sentrale leiligheter som er et savn i lokalsenteret. Livtangen (tømmerterminal) ble trukket fram som et av de fineste områdene for boligutvikling.

Ny informasjon til planen fra 2015

- Frier Vest et regionalt viktig industriområde på høring. Planen behandles parallelt med arealplanen.
- Coop har utvidet sin forretning.
- Utbygging av Gassveien er vedtatt

Nye forhold som tas inn i planen

- Det er igangsatt planarbeid Kongens Dam håper på regionalt friluftsområde. Utfart til "marka" hele året.
- Det må vurderes kompensierende tiltak i forbindelse med Frier Vest også med hensyn til laks.
- Oppdatere gatebruksplan
- Gamle Bamble cellulose er foreslått til framtidig bebyggelse og anlegg, bolig og næring.
- Boligbygging langs Hellestvedtveien og
- Villaåsen tas ut av planen.
- Laksebergåsen endres fra LNF til friområde.

Strategi

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for nye boligområder i Herre:

- Livtangen avsettes til kombinert bebyggelse bolig/næring. Langs elvekanten og fjorden avsettes friområde. Kaifronten ivaretas som beredskap for skipstrafikken i fjorden. Utvikling av området avhenger av at dagens drift avvikles/flyttes.
- Det vises nye boligområder ved Herrelvas utløp og ved Løkka nord for Herresenteret.
- Villaåsen blir direkte berørt av det planlagte industriområder Frier Tråk, og tas ut av planen.
- Areal til spredt boligbebyggelse i skråningen langs Hellestvedtveien er bratt og lite egnet for utbygging, og tas ut av planen.
- Laksebergåsen er et viktig og sentralt friområde og endret fra LNF til friområde.



LOKALSENTER RUGTVEDT

Rugtvedt er lokalsenterområde for et stort område som strekker seg fra Findal i vest, Cocheplassen og Omborsnes i nord og til områdene mot Riis og Bamble.

Det er avsatt areal til store boligområdet i Rugtvedt, Roverud og Findalområdet. Rugtvedts lokalisering langs E18 gjør området unikt i forhold til logistikk og synlighet med tanke på næringsetableringer på begge sider av E18. Fokus i området har vært videreutvikling av Rugtvedtområdet som både lokalsenter- og avlastningscenter.

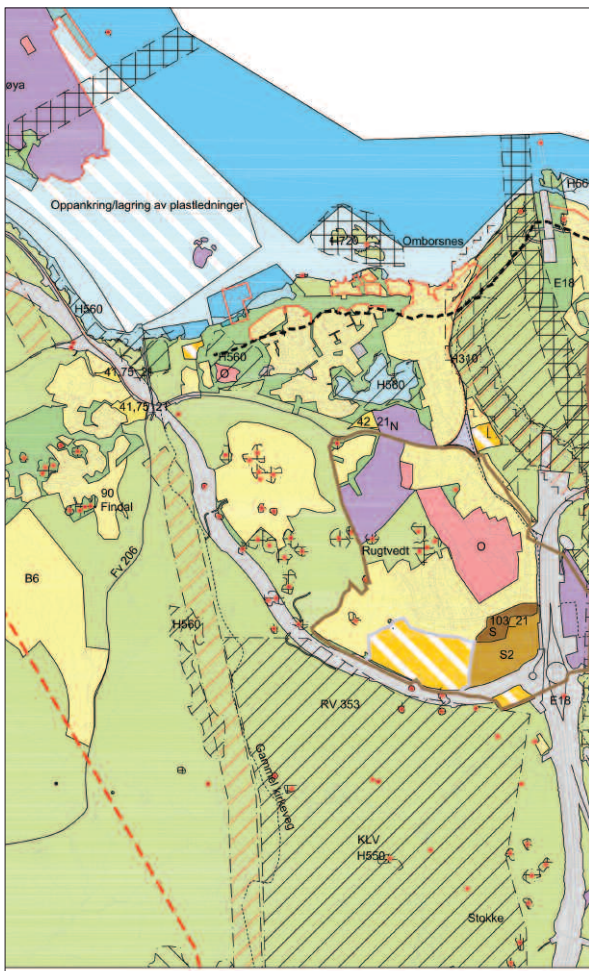
I dialogmøtet fremkom det at «tilhørighet» til lokalsenteret ikke er så tydelig. Det er mye trafikk rundt lokal/handelssenteret og ingen naturlige møteplasser. Skole/idrettsanlegg er viktig knutepunkt i området, og omkring-

liggende friområder er viktig. Stathelle er mye brukt, men det er dårlige gang- og sykkelforbindelser mellom områdene.

Strategi

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for utvikling av Rugtvedt:

- Sentrumsområde er utvidet for bedre tilknytning mellom sentrumsområde og boligområde/ skoleområde.
- Definert handelsområde (blått omriss på plankart) hvor det åpnes for 3 000 m² detaljhandel for store handelsenheter. Dette i tillegg til dagens tillatte 8 400 m² forretning innenfor lokalsenterområdet. Plasskrevende varer kommer i tillegg.
- Rugtvedtområdet inkluderes i området hvor 70 % av kommunens nye boliger skal etableres, samtidig er krav til 2 bolig/daa gjort gjeldende også for Rugtvedt.



Ny informasjon til planen fra 2015

- Gassveien er vedtatt bygget.
- Coops storsatsing er godkjent
- Nye boligareal i Findal og på Rugtvedt
- Fire-felt E-18 er åpnet
- Serviceanlegg Svartorkjær er nedlagt

Nye forhold som tas inn i planen

- Rugtvedt må sees på som et avlastningscenter for Stathelle og blir et sentralt trafikkknutepunkt i nedre Grenland.
- Rugtvedt, Findal og Havreagerområdet innarbeides som en del av bybåndet»
- Ny tracé for offentlig veg fra Tangvall til Riis.
- Nytt næringsområde på Tangvall.

LOKALSENTER GRASMYR

Det har vært en betydelig utbygging på Grasmyr. Kommunens nye, felles ungdomsskole og idretts- svømmeanlegg er åpnet. I tillegg er utbyggingen av den videregående skolen påbegynt med ferdigstillelse til skoleåret 2023/24.

Ny informasjon til planen fra 2015

- Ny ungdomsskole og kommunal svømmehall er åpnet.
- Nybygg videregående skole er påbegynt.
- Europris og Kiwi er etablert
- Nye boliger i Grasmyrbakken er bygget.
- Nytt boligområde Grasmyr Vest er under planlegging.

- Skytebanen på Fjelljordet er avviklet.
- Brannstasjon i Grasmyrbakken er under planlegging.

Nye forhold som tas inn i planen

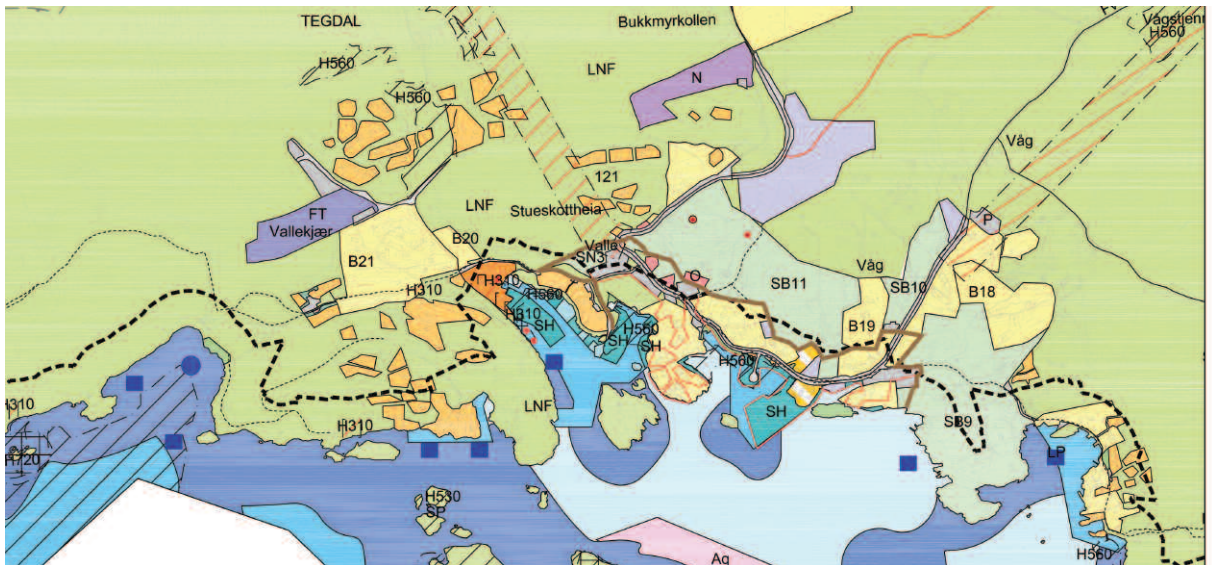
Ingen nye forhold er tatt med i rullering av arealplanen.

LOKALSENTER VALLE

Valle er et utpreget service- og handelssenter spesielt for kystsonen både i Bamble og deler av Kragerø. Valle er Bambles store turistmagnet sommertid.

Valle har allerede i dag har handels-etableringer av detaljhandel på over 1 700 m². Det er fortsatt mulig med en utbygging av detaljhandel på 1 300 m².

Valle skal videreutvikles som et service- og handelssenter med fokus på å opprettholde et godt tilbud til lokalbefolkning.



Ny informasjon til planen fra 2015

- Planen for Prestvika er godkjent
- Leke/ballplass er påbegynt
- Utbygging av Eikvika er nær forestående

Nye forhold som tas inn i planen

- Eikvika må tas opp til revurdering for å sikre areal for framtida

TETTSTED FESET - NYLENDE

Ny E18 og næringsutvikling på Langrønningen påvirker utvikling av Nylende-Feset. Behovet for boliger i området antas å øke med mange nye arbeidsplasser i nærområdet.

Lokalsenteret Feset er langstrakt, fra Nylende i vest til skoleanlegg og aldershjemmet øst. Det er i dagens arealdel avsatt et stort område til sentrumsformål, i tillegg til næringsområdet på Meikjær. En tydeligere definering av sentrumsområdet, og attraktive boligområder som forsterker bebyggelsesstrukturen, vil være viktig for fremtidig utvikling av området.

I dialogmøtet ble det trukket frem at viktig kvalitet i området var at det var stille, rolig og med nærhet til natur. Skole og barnehage knutepunkt og møteplass i bygda, men det er savnet en dagligvarebutikk. Langrønningen gir mange arbeidsplasser og servicetilbud, men trygg gang- og sykkelveg til området er ønsket.

Ny informasjon til planen fra 2015

- Næringsområdet på Meikjær er delvis utbygd med ubetjent påfylling av drivstoff og nybygg for SG Handel.
- Langrønningen er under utbygging. Cirkle K, Burger King og Biltema er åpnet. MegaFlis, THansen, Jysk, Elkjøp og Byggmax er under planlegging.
- Alle tomtene på Meikjær er solgt.
- Det pågår prosjektering for utvidelse av G/S veg i Vest-Bamble.

Nye forhold som tas inn i planen

- Ny gang- og sykkelveg Nylende - Langrønningen.
- Det er vist tre nye boligområder ved Nylende.
- Vegplanene for Feset - Valle er vist i to alternativer og en må foreta en prioritering.
- Det er vist utvidelse av Langrønningen.

Strategi

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for nye utvikling på Nylende-Feset:

- Sentrumsformålet er redusert betydelig i omfang og lokalisert omkring Meikjær og det historisk sentrum ved Rønholtveien. Forretningsformål på Nylende er omgjort til boligformål.
 - Grønnstruktur og friområder er tydeliggjort ved å ivareta markante landskapsformer og endre disse fra byggeområder til LNF. Det er lagt et grøntdrag fra sentrumsformålet og nytt boligområde ved Skogstadvegen. Den gamle lekeplassen ved Sahara er tatt inn.
 - 2 store områder for spredt boligbebyggelse i LNF er tatt ut.
 - Det er lagt inn boligområder ved Botten (ca 89 daa) og øst for Skogstadveien (ca 114 daa).
 - I politiske behandling av finsiling ble et boligområde sydvest for gamle E18 på ca 90 daa vedtatt lagt inn.
 - Det er vist fremtidig gang- og sykkelveg fra Nylende til Langrønningen.
 - Alternative traseer for fremtidig veg mot Valle er opprettholdt. Krysningsspunkt på gamle E18, fra lokalseterområdet til ny veg, må vurdere når ny veg planlegges.
- Fire-felts motorveg Dørdal -Tvedestrand er under planlegging. Bamble har tidligere bedt om at vegen legges syd for Bakkevanet, men må avvente forslag til reguleringsplan på strekningen.

TETTSTEDET BREVIKSTRAND

Det er ingen nye tiltak som foreslås i Brevikstrand utenom innføring av en konkret byggegrense.

Ny informasjon til planen fra 2015

- Ny plan vedtatt med næringsbygg, båthangarer, marina/service
- Kyststi er sikret ved stranda

- Økt havnekapasitet

Nye forhold som tas inn i planen

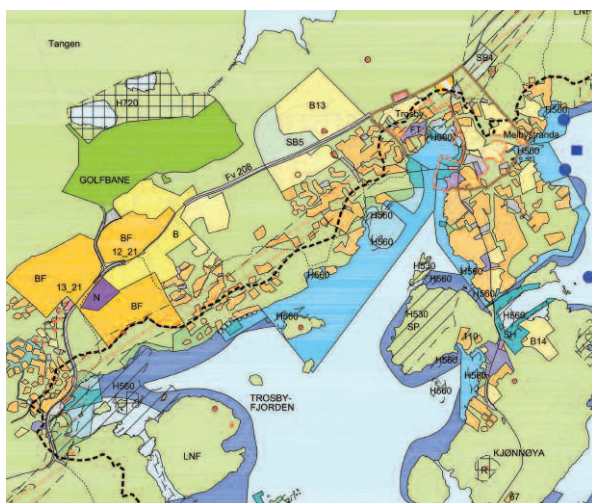
- Igangsetting plan for fortau/GS



TETTSTEDET TROSBY

Ny informasjon til planen fra 2015

- Godkjente boligplaner for Trosby, Kjørstad og Sekkekilen
- Godkjent hytteplaner i Sandviklandet, Trosby og Kastheia - Finnmarkstrand
- Havparadiset på Kjønnøya er etablert
- Utvikling av Hafsund - Rødlandet pågår
- Offentlig kyststi går gjennom området og kan utvikles
- Handlingspotensiale kan utvikles til maks. 1 500 m²
- Planen for Trosby – Kjøya har flere boliger og fritidsboliger



PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel består av plankart og tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Dokumentene skal til sammen angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

For de som skal utvikle bolig og næringsområder, er det viktig å sette seg inn i alle de bestemmelsene som gjelder. Disse bestemmelsene er samlet i heftet:

Bestemmelser og retningslinjer

Her skal vi gjengi noen eksempler på slike bestemmelser.

Krav til reguleringsplan

For områder avsatt til nåværende og fremtidig hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

Ved reguleringsplan for fortetningsprosjekter for bolig og fritidsbolig kan kommunen stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter, for ivareta en helhetlig utvikling i nærområdet.

Unntak fra plankrav

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at de er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:

- Tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre bygninger som boder etc. på områder avsatt til boligbebyggelse

- Tiltak etter § 20-1 bokstav a og m for inntil 2 bolighenheter totalt på eiendommen.

Ved utbygging av nye boligområder skal gang- og sykkelveger bygges ut samtidig med øvrig infrastruktur i området. Det skal legges til rette for kollektivtrafikk.

Vann og avløp

Det tillates ikke tilkobling av nye fritidsboliger vest for Bamble kirke til Rakkestad renseanlegg, før kapasitetsutvidelse er gjennomført ihht til kommunens hovedplan for vann og avløp.

Fritidsbebyggelse

Tomtestørrelsen skal være maksimalt 700 m² og maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 100 m². Det tillates oppført ett bygg pr. tomt.

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

NB! Kun eksempler

Vi har her kun vist noen få eksempler på planbestemmelser. Du må selv sette deg grundig inn i de forskjellige bestemmelsene før videre planlegging.

KULTURLANDSKAPSOMRÅDER

Gjeldende arealdel viser flere kulturlandskapsvernområder i Bamble så som Rørholt, Nedre Feset, Åby og Rugtvedtgrenda.

Det viktigste distriktet er i område rundt Olavskirken - Vinje - området. Det er av nasjonal verdi.

Kommunen ble utfordret på å se på områdene på nytt idet fire - felt motorveg endret på landskaper og kom nær på områder. Andre områder i kommunen har også blitt vurdert.

Det er foretatt en vurdering av viktige kulturlandskap, og på bakgrunn av dette gjort jus-

tering av 3 hensynsoner og tilføyd en ny. Justeringer er gjort på områdene rundt Høen-Bamblevann-Hørsfjell, Høgenhei-Grasmyr-Rogn og Rørholt-Storøy.

Ny hensynsone for kulturlandskap er lagt inn for områdene Sundby-Gjømle-Eik.

Det er i plankartet lagt inn hensynssoner for vilttrekk i forbindelse med viltkryssinger av E18.



Området Bamble kirke - Vinjestrand. Her fra Vinjegårdene, i forgrunnen en eldre isdam. Her gikk kirkevegen fra strandområdene inn Trolldalen til Olavskirken. Lengre bak i bildet sees Storås - eldre bygdeborg/forskansningsverk og midt bakerst i åsene sees Vardås (åsen med varden), vest for Storås.

KYSTEN I BAMBLE

Kystarealene i Bamble er under et sterkt press. Yrkesfiskere, næringsdrift, fastboende og tilreisende turister og hytteeiere og utnytting av de forskjellige områdene i skjærgården må nødvendigvis bli en avveining mellom mange forskjellige ønsker.

Bamble var tidlig ute med planlegging i kystsonen. Det var en av grunnene til at Staten innførte mer enn 2000 daa skjærgårdspark i kommunen.

Dermed fikk allmenheten store arealer som de fritt kunne besøke samtidig som hytteeierne i en del områder fikk klarere avgrensning mellom offentlig og privat areal.

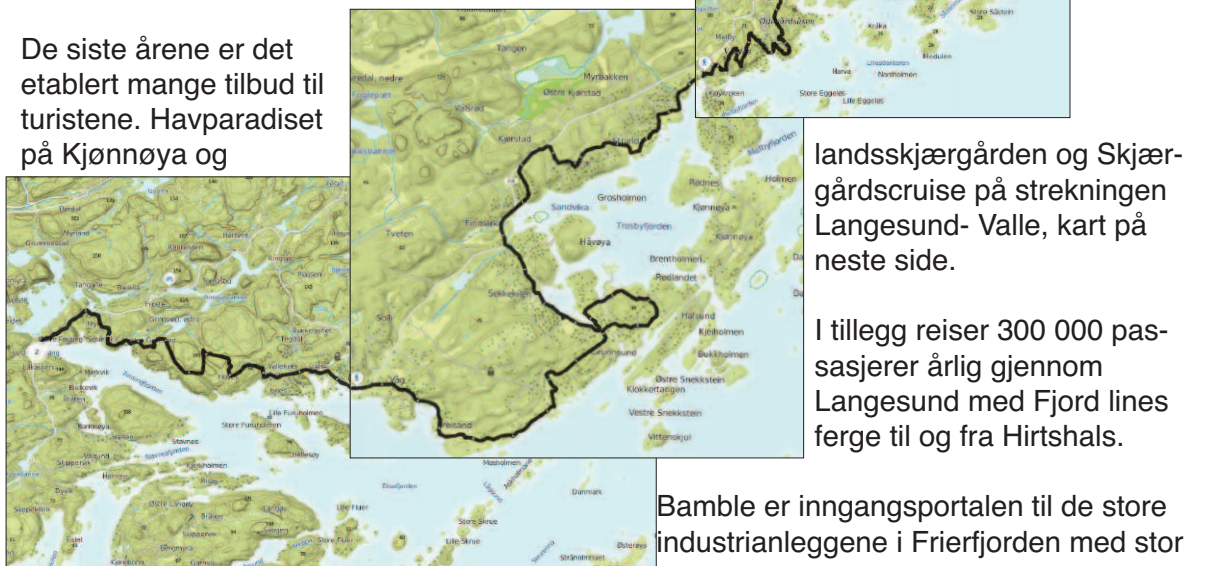
Gjennom en stor frivillig innsats fra Bamble Turlags side, er det etablert en mer eller mindre sammenhengende kyststi fra Statshelle, via Langesundshalvøya og fram til Kragerø grense. På kartet på denne siden er kyststien fra Langesund til Kragerø grense vist.

De siste årene er det etablert mange tilbud til turistene. Havparadiset på Kjønnoya og

Sjøterrassen på Hafsund tilbyr servering og aktiviteter, og Rognstranda camping er blitt et populært reisemål for turister og fastboende.

Langesund har de siste årene blitt et knutepunkt for maritim passasjertrafikk.

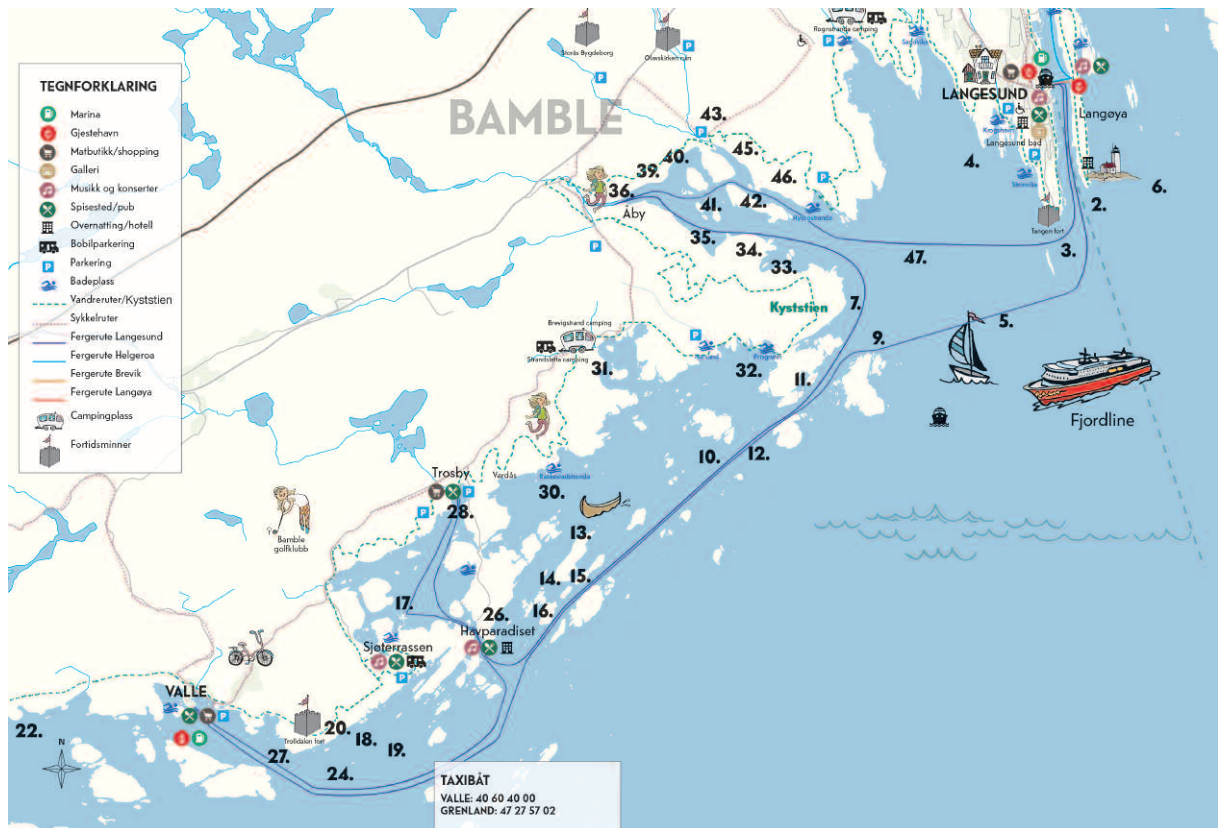
Byen er anløpshavn for øyhopping i Gren-



landsskjærgården og Skjærgårdscruise på strekningen Langesund- Valle, kart på neste side.

I tillegg reiser 300 000 passasjerer årlig gjennom Langesund med Fjord lines ferje til og fra Hirtshals.

Bamble er inngangsportalen til de store industrianleggene i Frierfjorden med stor



tilhørende yrkestrafikk til og fra Herøya og de petrokjemiske anleggene i Bamble.

For å sikre ei trygg skipslei er det foretatt utbedringer av skipsleia "gamle Langesund". Med utvikling av Frier Vest vil det bli ytterligere press på sjørettet transport.

Dampskipskaiene i Langesund er utbedret og fremstår nå som et positivt tilskudd til Bamble som en sjørettet kommune.

Selv om Bamble har et begrenset antall yrkesfiskere, forsøker kommunen å legge forholdene til rette for at yrkesfiskerne fortsatt kan drive sin virksomhet langs kysten. Yrkesfiskerne har også være sterkt medvirkende ved utarbeiding av revidert fiskeri-næringskart.

Bamblefiskerne har måtte endre sine fangstformer. Det er nedgang i tradisjonelle fiskerier knyttet til torsk, lyr og annet fjordfiske. Mange har gått over til rekefiske

med trålfartøyer. I indre områder fiskes det leppefisk, kreps, krabber og hummer. Selv om det er nedgang og bortgang av fiskerier så vet en at ting endrer seg. Det er derfor viktig å beholde og sikre fiskernes fangst-områder mot konkurrerende bruk.

Fiskerihavna og mottaket i Langesund er av stor betydning. Likeså mottaket i Kragerø for fiskerne vest i kommunen. Fiskerihavna i Langesund er prosjektert for utvidelse. Bamble har forøvrig den største fiskeflåten i fylket og regional fiskehavn.



FRAMTIDIG NÆRINGSUTVIKLING RUGTVEDT, FRIER VEST OG LANGGRØNNINGEN

I perioden 2015-2020 har det vært stort fokus på å oppnå næringsmålene. Rugtvedt, Friervest og Langgrønningen, er regulert, og alle områdene er under utvikling.

Planprogrammet omtalte at hovedfokus på næring i rulleringen var å bidra til etableringer i vedtatte planer, samt vurdere mindre områder som Svartorkjerr, Langbakken/angvall-Riis, Eikvika og avlastningscenter Rugtvedt.

Rugtvedt

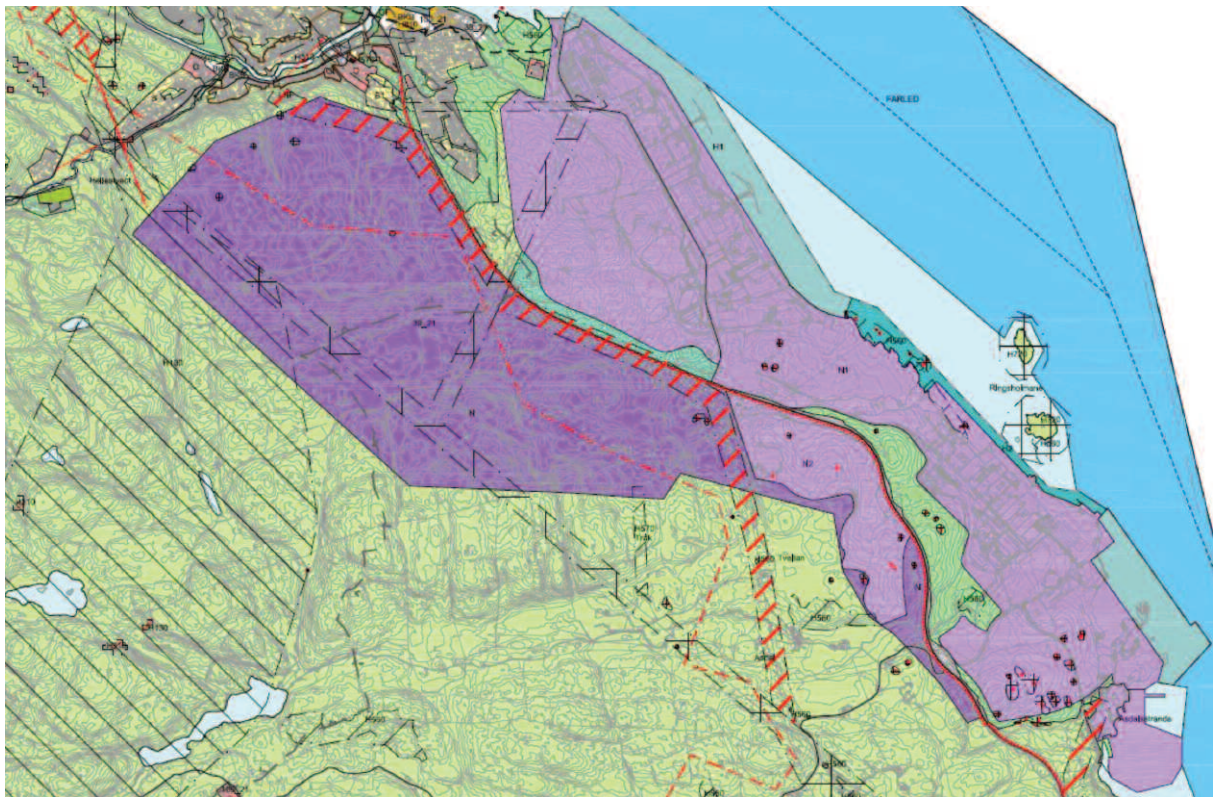
På Rugtvedt er det regulert inn et handelsområde hvor det åpnes for 3 000 m² detaljhandel for store handelsenheter. Dette i

t tillegg til dagens tillatte 8 400 m² forretning innenfor lokalsenterområdet. Plasskrevende varer kommer i tillegg.

I prosessen har det kommet innspill på nye større næringsområder, som er foreslått lagt inn i planen. Den vedtatte Gassveien vil også være positivt i forhold til utvikling av Rugtvedt som et viktig og betydelig næringsområde.



Rugtvedt, ringen markerer området for ny detaljhandel.



Utsnitt av plankart Frier-området (nytt næringsområde mørk lilla)

Frier - Tråk

Det er kommet et innspill på ca 4 400 daa nytt nærings-/ industriområde på vestsiden av fv 353 Herreveien. En del av området på vestsiden av fylkesvegen ligger inne som næringsformål i gjeldende arealdel. Planen er fremmet som detaljregulering og arbeidet pågår parallelt med rullering av arealdelen.

Næringsareal avsatt i arealdelen samsvarer med det varslede planområdet for denne detaljreguleringen (ca. 3 700 daa). Det er lagt inn ca. 3 160 daa nytt næringsareal arealdelen. Konsekvensene blir grundig belyst i reguleringsplanen.

Et avsatt område til bolig på Villaåsen utgår som følge av dette arealinnspillet.

Intensjonen med næringsområdet er å legge til rette for etableringer som utnytter den industrielle kompetansen og kapasiteten i regionen, og som vil styrke den eksis-

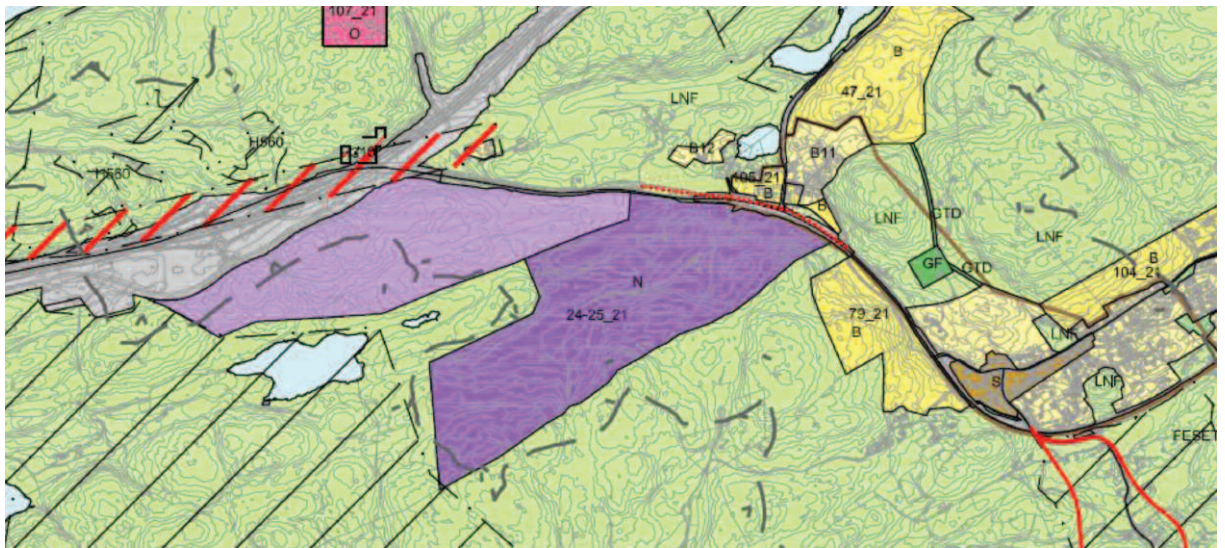
terende infrastrukturen og virksomhetene. Bedrifter innenfor batteriverdijeden er aktuelt, men det er også attraktivt område for andre type industrivirksomheter.

Området ligger i nærheten av allerede etablerte industribedrifter, med tilhørende beredskap, nær E18 og ny havn på Frier vest. Utvikling i dette området er i tråd med ATP, kommunen og regionens satsing på denne type næringsutvikling.

Langrønningen

Det er regulert et næringsområde på Langrønningen som er under utvikling. I tilknytning til dette er det kommet et innspill på et utvidelse av området på ca. 540 daa.

Området ble foreslått av administrasjonen til å omfatte kun areal godkjent for deponi (ca 55 daa). I politiske behandling av finsiling ble et område på ca 335 daa vedtatt som avgrensning av nytt næringsareal.



Utsnitt av plankart Langrønningen og Nylende/ Feset (nytt næringsområde mørk lilla)

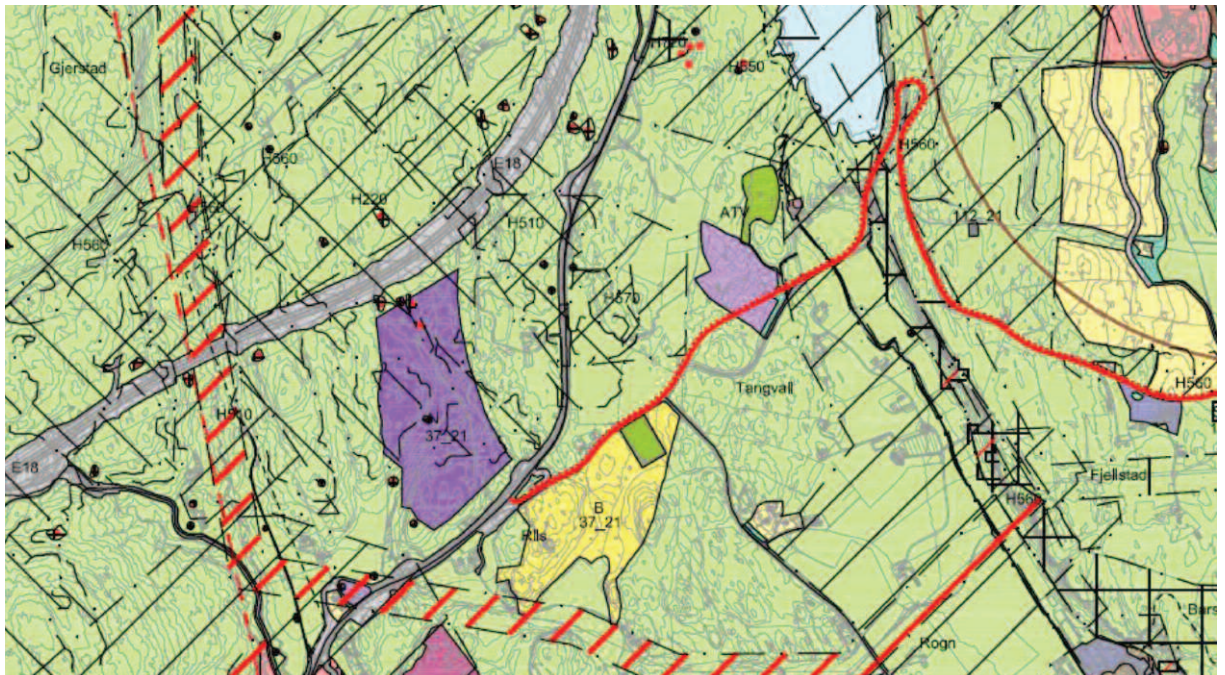
På Langrønningen tillates etablert næringsvirksomhet og handelsvirksomhet (min. 1500 m² BRA) der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering. Dette er tilsvarende formål som i gjeldende reguleringsplan.

til et attraktivt og viktig næringområde for kommunen.

Riis

Det er kommet et innspill om et nytt næringsområde på ca 150 daa på Riis. Administrasjonen anbefalte ikke dette videre etter finsiling. I politiske behandling av finsiling ble området vedtatt som nytt næringsareal. Området vil få atkomst fra gamle E18.

Ny E18 gjør dette, sammen med Rugtvedt,



VERN AV JORD- OG SKOGSBRUKSOMRÅDER

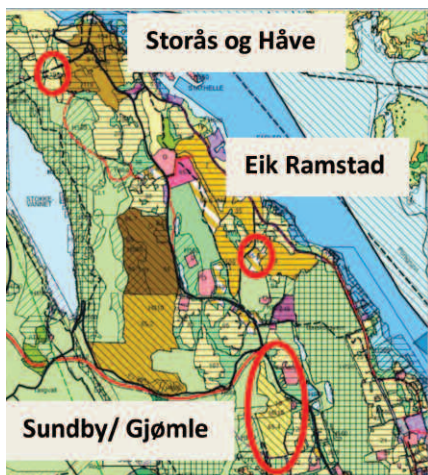
Jordvernet er styrket nasjonalt siden rullering av arealdelen i 2015 og det er også økt fokus på jordvern lokalt. Kommunen ønsker opprettholdt vern av landbruksområder, som omfatter både jord- og skogbruk, i rulleringen spesielt vurdert forhold til dyrka jord.

Det er foretatt en ny vurdering av uregulerte byggeområder i gjeldende arealdel som ligger på dyrka jord og hvor det er registrert naturverdier. På bakgrunn av vurderingene er Storås og Håve, Eik Ramstad, Sundby/-Gjømle og Nylende foreslått endret fra utbyggingsformål til landbruksformål.

Endrede og utvidede kulturlandskapsvernområder og viltsoner

Det er foretatt en vurdering av viktige kulturlandskap, og på bakgrunn av dette gjort justering av 3 hensynsoner og tilføyd en ny.

Justeringer er gjort på områdene rundt Høen-Bamblevann-Hørsfjell, Høgenhei-Grasmyr-Rogn og Rørholt-Storøy. Ny hensynsone for kulturlandskap er lagt inn for områdene Sundby-Gjømle-Eik.



Det er i plankartet lagt inn hensynssoner for vilttrekk i forbindelse med viltkryssninger av E18.

Nye arealinnspill

Det har kommet flere nye arealinnspill som berører dyrka eller dyrkbar jord. Disse ble ikke anbefalt å gå videre etter grovsiling eller finsiling. Det er ikke tatt inn nye arealer som berører dyrka eller dyrkbar jord.

Forholdet til landbruksplanen

Det er foretatt en justering av buffersonen utenfor bybåndet og utenfor lokalsentrene slik at denne nå harmonerer med landbruksplanen. Byggegrensen er endret fra 30 m til 50 m.

Innenfor bybåndet og i lokalsentrene er buffersonen på 30 m opprettholdt med bakgrunn ønsker om å legge til rette for økt utbygging i bybåndet og lokalsentrene.

Det er tilføyd et krav i bestemmelsene om at det skal utarbeides matjordplan ved eventuell omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.



MARIN TRANSPORT OG KYSTNÆRING

Strekningen fra Langesund til Kragerø grense består av indre og ytre sjøområder som har lang kysthistorie og store verdier for friluftsliv og natur, både på land og i sjø. Samtidig er sonen viktig for bosetting og næringsinteresser innenfor blant annet fiske og båttrafikk/turisme. De store sjøområdene er i stor grad knyttet til nyttetraffikk og båtutfart.

Kommunen har følgende prioriteringsrekkefølge på tiltak langs kysten:

1. Kystens næring
2. Fastboende
3. Allmennheten og andre offentlige tiltak
4. Fritidsbebyggelse og annet

Bamble kommunes strategi for utvikling av områdene langs kysten er videreført i arbeidet med ny arealdel. Kysten næring er i endring. Hytte- og båtturen vokser fram som en viktig næring og det er viktig med tilrettelegging. Kyststien er svært populær sammen med tilgang til offentlig friområder/friluftsområder. Privatisering av strandsonen er en utfordring. Kommunen har mottatt et nytt fiskernæringskart som definerer viktige fangsområder som skal ivaretas.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for kysten:

– Det tradisjonelle kystnære fiske er blitt redusert, men ny sesongfangst med leppefiske har oppstått i grunnvannsområdene. Det er rekefiske i dypvannsområdene, ned til 500 m. Det er viktig å sikre fiskefangsområder og gytefelt og opprettholde tilgjengelige kaier for fiskefartøy, da grunnlaget for fiskerivirksomhet kan komme tilbake.

– Hyttene brukes stadig større del av året. Båttrafikken er fremdeles konsentrert i

sommersesongen, men er aktiv også utover høsten. Båtene er større enn for noen år tilbake. Det skaper utfordringer i sårbare fjordsystemer. Det er behov for lett tilgjengelige septikanlegg langs kysten.

– Kyststien er svært populær og må videreutvikles. Kyststien er opparbeidet i forståelse med grunneiere, men det er få skriftlige avtaler. Tilgang til holmer og skjær må opprettholdes. Skjærgårdsparken er allerede sikret i arealdelen med hensynsone friluftsliv og bør videreutvikles.

– Tonerleia har vært en viktig farled for skuter, fiskere, fraktbåter, fritidsflåten og kysttrafikk i hundrevis av år og er viktig å ivareta i et historisk perspektiv.

– Store energianlegg i sjø, som solcelle eller liknende vil beslaglegge store friluftsområder i sjø, og tillates derfor ikke. Tilsvarende kan gjelde oppdrettsanlegg, som derfor primært skal være landbasert. Kystområdene har også tidvis islagt, som også kan være problematisk forhold til slike anlegg.

– Småbåthavner i sjø og båttopplag på land beslaglegger store strandsonerealer. I tillegg medfører båtputt kjemikalier som kan forurense grunn og sjøområder. Det ønskes å legge til rette for at større andel av båt-

opplag kan skje i båthangarer utenfor 100-metersbeltet, slik at brygge og sjønære arealer i større grad kan frigis til friområder. Dette vil være et aktuelt tema for nye reguleringsplaner som kommer i kystområdene.

– Regulerte havnearealer i sjø er redusert i forbindelse med oppheving av reguleringsplan Id35.

– Sjøområdenes flater er i stor grad til skips- og båttrafikk, mens bunn og vannsøyler er i hovedsak til fiskeribruk.

Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel:

– Nytt kystfiskerinæringskart er innarbeidet i plankartet. Det er avsatt utvidet havneareal, både på land og sjø, ytterst på Kjønnøya for å legge til rette for virksomheter innenfor fis-

kerinæring. Området Langesund – Stoa er opprettholdt.

– Tonerleia er angitt med hensynssone kulturmiljø.

– Det er tilføyd at det ikke er tillatt med energianlegg i sjø som solcelle el. Retningslinje om at fiskeoppdrett skal skje landbasert, er omgjort til bestemmelse.

– Det er i bestemmelsene åpnet for etablering av septiktømmeanlegg.

– Det ligger til rette for båthavn på Salen nord, og det er her mulighet for å vurdere vente-/hvilekai i tilknytning til dagens kai-anlegg på Nato- tomten.

– Langesund fiskehavns utvidelse videreføres.



FYLKESVEG SUNDBY - RIIS

Det er vurdert flere alternative vegtraséer for Tangvaldveien fra Sundby til Riis basert på to hovedalternativer

1. Veglinje fra gjeldende kommuneplanens arealdel
2. Utbedring av eksisterende veg

Det er i vurderingene lagt til grunn at vegtraseen skal som kunne fungere som beredskapsveg ut fra Stathelle-Langesundsområdet om noe skulle skje på fylkesvegen ved Stathelle. Gang- og sykkelveg langs kjørevegen har også vært med i vurderingene.

Ut fra en helhetsvurdering anbefales det å gå videre med alternativet som består i utbedring av eksisterende veg fra Sundbyvegen til Riis-krysset. Dette fordi veglinjen vil være den mest skånsomme løsningen for landskap og naturmiljø og være den beredskapsmessig beste løsning fordi man unngår tunnel og bru. Den er videre vurdert å være den mest kostnadseffektive både i investering og drift.

Utbedring av eksisterende veg medfører noe linjustering. De største justeringene er knyttet til Tangvallkleiva som må ha betydelig større radius enn i dag og området ved Tangvall der dagens veg bør rettes ut.



Forslag til revisjon av arealdelen i kommuneplanen er nå ute på høring!

Skriv din mening og innspill i brev eller mail som sendes: postmottak@bamble.kommune.no

På de foregående sidene har vi presentert deler av forslaget. Dersom du vil se hele programmet, kan du gå inn på kommunens hjemmesider: www.bamble.kommune.no

Eller ta kontakt i telefon 35 96 50 00

Frist for innsending av dine synspunkter er 29. april.