

Kommuneplanens arealdel

Rullering 2020-2025

Planbeskrivelse



Damskipsbrygga

Revidert etter offentlig ettersyn 30.10.22

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Bamble Kommune
Rapporttittel:	Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel Bamble, rullering 2020-2025
Utgave/dato:	Revidert etter offentlig ettersyn, 30.10.22
Arkivreferanse:	-
Forsidefoto:	Torbjørn Huru
Oppdrag:	628938-01 Kommuneplanens arealdel Bamble
Oppdragsleder:	Sissel Nybro, Asplan Viak
Fag:	Plan
Tema:	Kommuneplan
Skrevet av:	Björg Wethal/ Sissel Nybro, Asplan Viak
Kvalitetskontroll:	Henry Hvalvik, Bamble kommune
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

ORGANISERING

Styringsgruppe:	Formannskapet
Prosjekteier:	Rådmannens ledergruppe
Prosjektgruppe:	Finn Roar Bruun, Henry Hvalvik, Eva Sætre Andersen, Jo Collier
Plankonsulent:	Asplan Viak AS



FORORD

Kommuneplanen består av samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Samfunnsdelen legger de langsiktige strategiene. Bamble kommune vedtok i kommunestyret 16.09.21 Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier.

Kommuneplanens arealdel fastlegger hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til og viser sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og behov for vern og utbygging. Kommuneplanens arealdel skal ha et langsiktig perspektiv og gjeldende arealdel, vedtatt 18.06.15, ser frem mot 2025.

Det er gjennomført en rullering av gjeldende arealdel innenfor samme tidshorizont basert på de samme temaene som i 2015, samt noen aktuelle tilleggstema. Planprogram, vedtatt i kommunestyret 12.11.20 er lagt til grunn for arbeidet.

Alle arealinnspill som er mottatt i planprosessen har vært igjennom en grovsiling og eventuell finsiling. Innkomne merknader til oppstart av planarbeidet er oppsummert i et eget notat.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i formannskapet 27.01.22 og har vært på høring i perioden 15.03.22- 29.04.22. Det har kommet ca. 80 høringsuttalelser til planforslaget, herav innsigelser fra Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen. Høringsuttalelser og innsigelser er vurdert, og det er gjort flere revideringer i planen som følge av dette.

Dette dokumentet omfatter planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel og beskriver fokusområder ved rulleringen og endringer som følger av planprosessen.

Arealdelen består av plankart, temakart, bestemmelser med retningslinjer og ROS-analyse.

Langesund, 30.10.22

Hallgeir Kjeldal

Ordfører

Geir Bjelkemyr-Østvang

Kommunedirektør

INNHALDSFORTEGNELSE

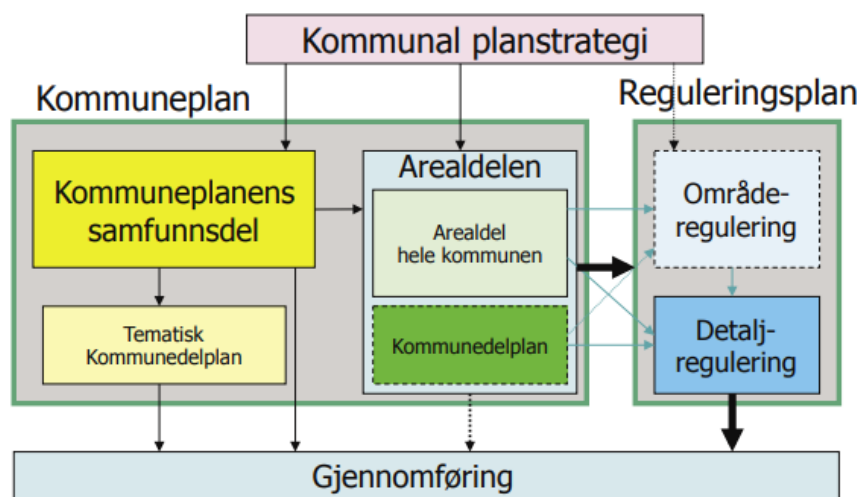
1	<i>Innledning</i>	5
1.1	Kommuneplanens arealdel.....	5
1.2	Bakgrunn for rullering.....	5
2	<i>Overordna føringer</i>	6
2.1	Lovgrunnlag	6
2.2	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023	6
2.3	Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer	6
2.4	ATP Grenland, vedtatt 17.04.2014	7
2.5	Kommunal planstrategi 2020-2023.....	7
2.6	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040	7
3	<i>Planprosess og medvirkning</i>	8
3.1	Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram	8
3.2	Informasjon og medvirkning	8
3.3	Medvirkning med statlig fagmyndighet og fylkeskommunen	8
3.4	Dialog- og temamøter.....	9
3.5	Involvering av administrasjon og politikere	9
4	<i>Fokusområder ved rullering</i>	10
4.1	Bruk og vern av 100-metersbeltet.....	10
4.2	Fortetting Langesundshalvøya	19
4.3	Lokalsenter Rugtvedt, Nylende-Feset, Herre.....	21
4.4	Framtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest.....	24
4.5	Marin transport og kystnæring.....	26
4.6	Vern av jord- og skogbruksområder	27
4.7	Fylkesveg Sundby – Riis, Tangvaldveien	29
4.8	Eksisterende reguleringsplaner	30
5	<i>Endringer i kommuneplanen</i>	31
5.1	Endret arealbruk.....	31
5.2	Henssynssoner	33
5.3	Planbestemmelser	35
6	<i>KONSEKVENSER AV PLaen</i>	36
6.1	Arealbruksendringer	36
6.2	Samla virkning etter arealformål	38
6.3	Samla virkning etter utredningstema	40
6.4	Klima- og miljøvennlige Bamble	44
7	<i>ROS</i>	45

1 INNLEDNING

1.1 Kommuneplanens arealdel

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

1.2 Bakgrunn for rullering

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:

- 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).

2 OVERORDNA FØRINGER

2.1 Lovgrunnlag

Arbeidet med kommuneplanens arealdel gjøres etter bestemmelsene i plan og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

- *Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.*
- *Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. (PBL § 11-5 Kommuneplanens arealdel)*

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for framtidig arealbruk hvor arealkart, planbestemmelser og planbeskrivelse utgjør en helhet. Kommuneplanen har et langsiktig perspektiv som skal gi forutsigbarhet for befolkning og næringsliv.

2.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023



Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer med å skape:

- et bærekraftig velferdssamfunn
- et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- et sosialt bærekraftig samfunn
- et trygt samfunn for alle

De nasjonale forventningene peker på oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene fokuserer på i den kommende perioden for å bidra til gjennomføring av gjeldende nasjonal politikk

2.3 Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer

Følgende Rikspolitiske retningslinjer og Statlige planretningslinjer legger føringer for arealbruken.

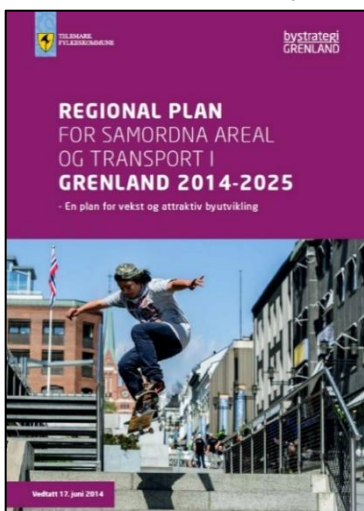
Rikspolitiske retningslinjer for:

- vernede vassdrag
- å styrke barn og unges interesser i planlegging
- planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

Statlige planretningslinjer for:

- samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
- klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene

2.4 ATP Grenland, vedtatt 17.04.2014



Målet med planen er:

Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.

Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

For å nå målene er noen av strategiene det fokuseres på utbygging i bysentrene og høy arealutnyttelse innenfor bybåndet, attraktive boområder og konsentrasjon av handel.

2.5 Kommunal planstrategi 2020-2023

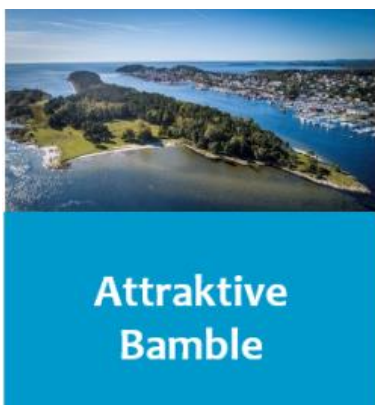


Kommunen har løftet frem 6 områder som sentrale utfordringer i planstrategien, og for kommunens videre planarbeid:

- Demografi
- Bosted
- Utenforskap
- Klima og miljø
- Kommunen som organisasjon
- Næringsutvikling relatert til landbruk, fiskeri og industri

2.6 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040

Kommuneplanens samfunnsdel er Bambles øverste styringsdokument. I samfunnsdelen er det pekt på følgende satsingsområder som kommunen skal ha ekstra fokus på fram mot 2040:



3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram

Forslag til planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2020-2025 ble behandlet i formannskapet 27.02.2020 og lagt ut på offentlig ettersyn med frist for merknader 25.06.2020. Samtidig ble det varslet oppstart av planarbeidet. Planprogrammet ble fastsatt i formannskapet 12.11.2020. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakelse, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som skal vurderes og behov for utredninger.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble varslet på nytt 12.11.2020 med frist for arealinnspill 20.12.2020. Bakgrunn for ny varsling var at mange ikke hadde oppfattet at det ble varslet oppstart av planarbeid samtidig med at planprogrammet ble lagt ut på høring.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i formannskapet 27.01.22 med offentlig ettersyn 15.03.22-29.04.22. 78 høringsuttalelser, herav innsigelser fra Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen, er vurdert og det er gjort flere revideringer i planen som følge av disse.

3.2 Informasjon og medvirkning

Bamble kommune informerte i tidligfase av planarbeidet om rullering av arealdelen ved utsendelse av en informasjonsbrosjyre til alle husstander. Planarbeidet ble også varslet på kommunens nettsider og i aviser.



Bamble kommune har i planprosessen gjennomført en rekke forskjellige former for medvirkning; informasjon, folkemøter, arbeidsverksteder, politisk dialog og samarbeid på tvers av faggrupper i administrasjonen. Medvirkningsprosessene har vært gjennomført i samarbeid med innleid plankonsulent (Asplan Viak AS). Grunnet korona-pandemien i 2020/2021 har medvirkningsprosessene hovedsakelig blitt gjennomført digitalt. Det ble gjennomført åpent informasjonsmøte på Teams i forbindelse med offentlig ettersyn av planarbeidet.

3.3 Medvirkning med statlig fagmyndighet og fylkeskommunen

Det har vært avholdt to møter i planforum i løpet av prosessen:

28.04.2021 med tema byggegrense i strandsonen.

17.11.2021 med tema plankart og bestemmelser.

Telemark fylkeskommune har videre deltatt i temamøte om kystsonen.

Det har før sluttbehandling vært avholdt møte med Statsforvalteren vedrørende innsigelse naturmangfold.

3.4 Dialog- og temamøter

3.4.1 Lokalsenterutvikling

Det er gjennomført dialogmøter for lokalsenterutvikling på Herre, Nylende-Feset og Rugtvedt. Møtene ble annonsert som åpne møter, og det var god deltakelse på møtene.

3.4.2 Fortetting

Det er gjennomført temamøte om fortetting på Langesundshalvøya med inviterte deltakere fra området Stathelle-Langesund, blant annet velforeninger, utbyggere og ulike interesseorganisasjoner.

3.4.3 Kystsonen

Det er gjennomført et temamøte for kystsonen med inviterte deltakere som representerer ulike interesser langs kysten, blant annet næringsdrivende, beboere, fiskeinteresser, båtforeninger og turlag. Møtet omhandlet både arealdelen og Regional kystsoneplan for Vestfold og Telemark i regi av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

3.5 Involvering av administrasjon og politikere

3.5.1 Administrative møter

Administrasjonen ved planavdelingen har vært kommunens prosjektgruppe og hatt prosjektledelsen for rulleringen. Asplan Viak AS har vært innleid for å gjennomføre vurderinger og rullering av plandokumentene. Kommunens prosjektleder har koordinert arbeidet med rullering av samfunnsdelen og hatt dialog og koordinert innspill fra de andre fagavdelingene i kommunen.

Det har vært avholdt jevnlige arbeidsmøter mellom administrasjon og plankonsulent i planarbeidet. I tillegg har to av arbeidsmøter vært temamøter med deltakelse fra flere fagavdelinger:

- Arbeidsmøte strandsonen og eksisterende planer (saksbehandlere plan og byggesak)
- Arbeidsmøte fortetting (saksbehandlere plan og byggesak, kommunalteknikk og prosjektleder for samfunnsdelen)

3.5.2 Politisk

Formannskapet har vært styringsgruppe. Det er gjennomført flere møter med Formannskapet underveis i arbeidet med rulleringen:

- 21.11.20: Fastsettelse Planprogram
- 22.02.21: Orientering om kriterier grovsiling
- 04.03.21: Orientering som arealinnspill og grovsiling
- 23.03.21: Arbeidsverksted grovsiling
- 22.04.21: Politisk behandling grovsiling
- 03.06.21: Orientering og detaljert vurdering arealinnspill og andre arealtema
- 17.06.21: Politisk behandling finsiling
- 27.01.22: 1. gangs behandling planforslag
- 01.09.22: Orientering om innsigelser
- 19.10.22: Politiske arbeidsmøte før sluttbehandling

Politikere har videre vært til stede på dialog- og temamøtene.

Formannskapet som planmyndighet 2. gangs behandler planen og kommunestyret gjør endelig vedtak.

4 FOKUSOMRÅDER VED RULLERING

4.1 Bruk og vern av 100-metersbeltet

Plan og bygningsloven (PBL) §1-8 angir forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Fasadeendringer er unntatt fra forbudet.

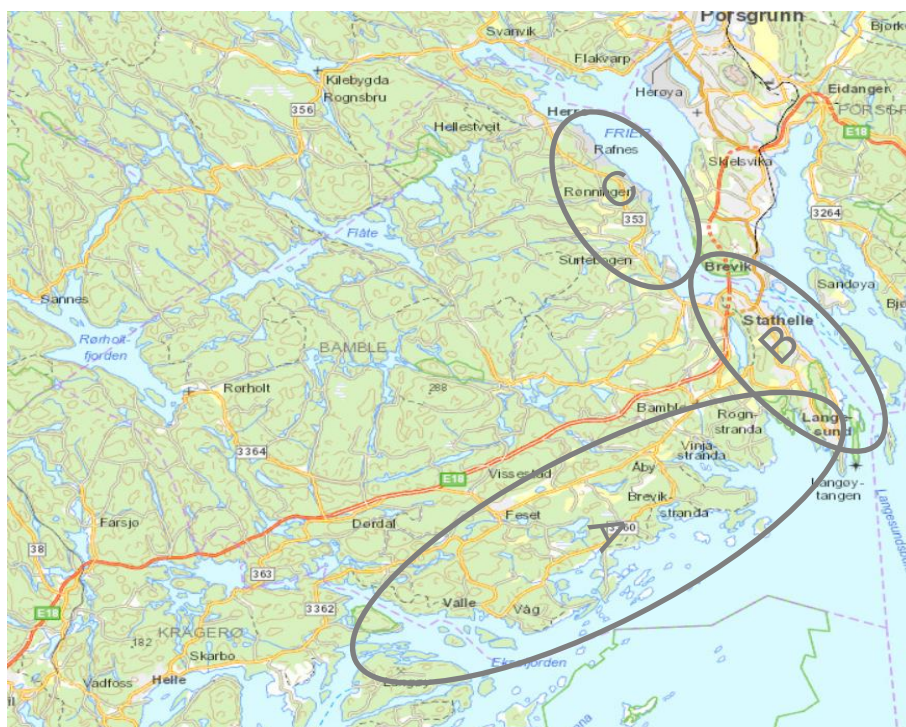
Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

4.1.1 Dagens utbyggingsstrategi langs kysten

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 kystsoneplan. Kommunens kystlinje består av tre hovedområder:

- 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



Figur 4-1 Utbyggingsstrategi Bamble.

4.1.2 Forvaltning av strandsonen

Bamble kommune har flere området langs kysten hvor det ikke er angitt byggegrense og som dermed er underlagt byggeforbud i henhold til lovverk og planretningslinjer. Dette har medført at mange saker i strandsonen må behandles som dispensasjon. Statsforvalteren har den senere tid strammet inn i forhold til dispensasjoner i strandsonen. Kommunen har derfor drøftet temaet grundig ved rullering av arealdelen. Det er avholdt flere møter med tema strandsonen; et internt arbeidsmøte med alle plan- og byggesaksbehandlere, et temamøte for kystsonen og et møte i planforum. Det har også kommet innspill i høringsfasen som gjør at strategier for fastsettelse av byggegrense er ytterligere begrunnet og spesifisert, samt at det er gjort noen mindre justeringer i fastsatt byggegrense på noen enkeltområder.

Det er angitt følgende strategi for byggegrense i 100-metersbeltet langs sjø:

A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone)

- Opprettholdelse av en streng praksis for tiltak i 100-metersbeltet.
- Det er angitt byggegrense i arealplankartet i lokalsenter Valle og tettstedsområdet Trosby og Brevikstrand, utover dette er det ikke angitt byggegrenser i byggeområder på kyststrekningen.
- Det er kun fasadeendringer 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 grunngitt 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 forbedrer hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. 100-metersgrensen er angitt på plankartet som illustrasjonslinje, noe som vil lette saksbehandlingen.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

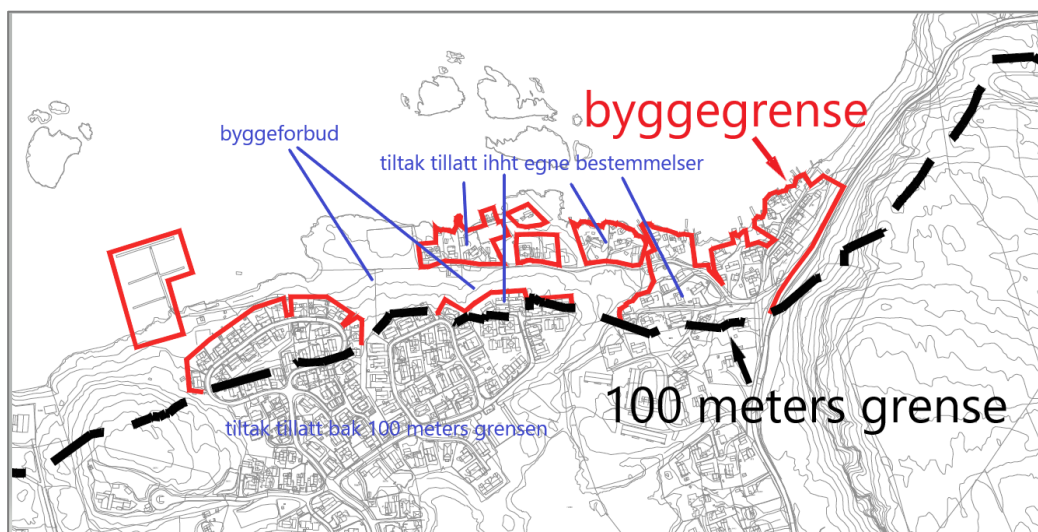
- En byggegrense definert på kommuneplannivå vil kunne medføre at det blir lettere å få tillatelse til tiltak, og at det vil føre til en utilsiktet nedbygging og en særs uheldig gjentetting i 100-metersbeltet.
- Dagens praksis med søknad om dispensasjon fra 100-metersbeltet gir kommunen mulighet for å behandle og vurdere hver enkelt søknad og eventuelt gi tillatelse der tiltaket vil medføre en forbedret situasjon.
- Kommunen har mulighet gjennom dispensasjonssøknader til å stille vilkår til arealøkonomisering og forbedret arealbruk som gir en forbedret situasjon i 100-metersbeltet, for eksempel vilkår om å flytte, fjerne og konsentrere bebyggelse.
- Kommunen har negative erfaringer knyttet til historiske etableringer av fritidsbrygger og felles marinaer i sårbare marine miljøer. Kommunen vil videreføre sin strategi knyttet til å etablere landbaserte båthangarer med sikte på en opprydding i en strandsone av særs høy verdi. Mulighet for oppføring av båthangarer i områder avsatt til småbåthavn eller turisme- og reiseliv vil bidra til å redusere presset på utbygging av flere småbåthavner, brygger, utlegger og småbåtbøyer i strandsonen. Dette vil på sikt bedre fremkommeligheten for allmennheten.

B. Omborsnes – Langesundshalvøya + Herre (tettstedssonen)

- Det legges til rette for videreutvikling av eksisterende tettstedsområder. Utvikling og strandsonevern skal balanseres.
- Det er satt en byggegrense i hele dette området, der byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan.
- For reguleringsplaner som gjelder foran arealdelen, og som ikke har regulert byggegrense, gjelder byggegrense i arealplankartet som tillegg til reguleringsplanen.
- Det er angitt spesifikke bestemmelser for tiltak i områdene mellom byggegrensen og 100-metersgrensen. 100-metersgrensen er angitt på plankartet som illustrasjonslinje.
- Fasadeendring og rehabilitering av eksisterende bryggeanlegg er tillatt utenfor byggegrensen.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Strekningen fra Omborsnes til Langesundstangen omfattes av to historiske sjøfartsbyer og flere gamle tettsteder som Omborsnes, Krabberødstrand og Ekstrand.
- Det er mye eksisterende bebyggelse i 100-metersbeltet på Langesundshalvøya i dag, og en naturlig utvikling av dagens bebyggelse sikres bedre ved fastsettelse av byggegrense.
- Store deler av området består av eldre historisk bebyggelse med bebyggelse tett på sjøen og mange bryggeanlegg med vernestatus. Ivaretagelse av historisk tilknytning til sjøen er viktig.
- Viktige gløtt ned mot sjøen fra bakenforliggende områder, grønnstruktur og friområder er hensyntatt ved fastsetting av byggegrense.
- Det er flere store offentlige kai og havneanlegg på strekningen som skal ivaretas.
- Egne bestemmelser for området mellom 100-metersbeltet og byggegrensen opprettholder kommunens mulighet for en streng forvaltning av byggesøknader, og slik at viktige kvaliteter som landskapsvirkning, tilgang og gløtt til sjøen opprettholdes og ivaretas i 100-metersbeltet.
- Bak 100-metersbeltet er tiltak tillatt dersom dette er i tråd med reguleringsplan eller kommuneplanens bestemmelser.



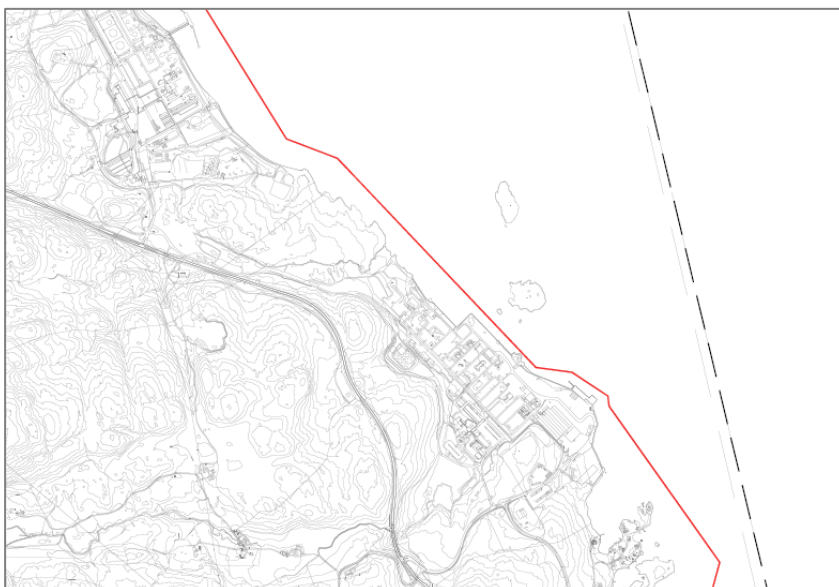
Figur 4-2: Eksempel på angitt byggegrense (rød) i tettstedssonen. Stiplet linje viser 100-metersbeltet

C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)

- Strekningen Herre-Skjerkøya er forbeholdt industrivirksomheten.
- Det er i denne sonen ingen begrensinger for utvikling i områder avsatt til havne- og næringsformål innenfor 100-metersbeltet. Det tillates også utfylling i sjøen og etablering av havn/kaianlegg. Det er foretatt en justering av bestemmelsene som tydeliggjør at det ikke er restriksjoner på tiltak i 100-metersbeltet i industrisonen Herre – Skjerkøya.
- Byggegrense er angitt i formålsgrænse i sjø på plankart for å tydeliggjøre dette.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Ved hovedrullering av arealdelen i 2015 ble industriutvikling Herre-Skjerkøya grundig gjennomgått. Opphevelse av restriksjoner i 100-metersbeltet ble gjort fordi det ble innført strenge restriksjoner i de øvrige delene av kommunen.
- Strandsonen i området har ingen verdi for rekreasjon eller allmennheten. Strandsonen er beslaglagt av eksisterende industri eller er planlagt for utvidede havne- og industrivirksomheter i tråd med kommunens strategi for industriutvikling.



Figur 4-3: Eksempel på angitt byggegrense (rød) i industrisonen (Frier Vest)

Generelt

Bestemmelsen om at det kan oppføres nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for yrkesfiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet er opprettholdt, og gjelder innenfor alle 3 sonene.

Byggegrense og grense for 100-metersbeltet er angitt på plankart til kommuneplanens arealdel og eget temakart. Byggegrensen er en juridisk linje i kommuneplanen, mens linje for 100 -metersbeltet er kun en illustrasjon. 100-metersbeltet skal ved søknader vurderes slik som definert i PBL §1-8 «100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».

Ved å fastsette en byggegrense i kommuneplanens arealdel, slik det gjøres i denne rulleringen, åpnes det for tiltak i 100-metersbeltet. Det betyr at eiendommer som nå har fått definert en byggegrense i arealdelen i praksis har fått «opphevet» byggeforbudet i PBL §1-8. Det kan søkes om tiltak i tråd med bestemmelsene som er gitt for området bak angitt byggegrense i 100-metersbeltet. For områder uten byggegrense i kommuneplan eller reguleringsplan må det søkes dispensasjon for tiltak i 100-metersbeltet, slik som i dag.

4.1.3 Lokal strategi for fastsettelse av byggegrense i arealdelen

Grunnlaget for fastsettelse av byggegrense er den utviklingsstrategien kommunen avklarte i arealplan i 2015, med soneinndelingen A, B og C, der føringer for bevaring og utvikling i strandsonen ble definert for hver sone. Kommunen har fastsatt en byggegrense for å tydeliggjøre den ønskede utbyggingstrategien.

A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone)

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 av strandsonen ivaretas.

Det er satt byggegrense innenfor lokalsenter og tettstedsområdene Valle, Brevikstrand og Trosby. Kommunen har foretatt en detaljert vurdering av byggegrensene innenfor disse tre områdene. Byggegrense settes utenfor historisk bebyggelse, og det er prioritertes kystens næring/service og allmenne verdier som landskap, tilgang og opplevelser. Ulike bebyggelsesstruktur og kvaliteter gir ulik vurdering og fastsetting av byggegrense fra område til område.

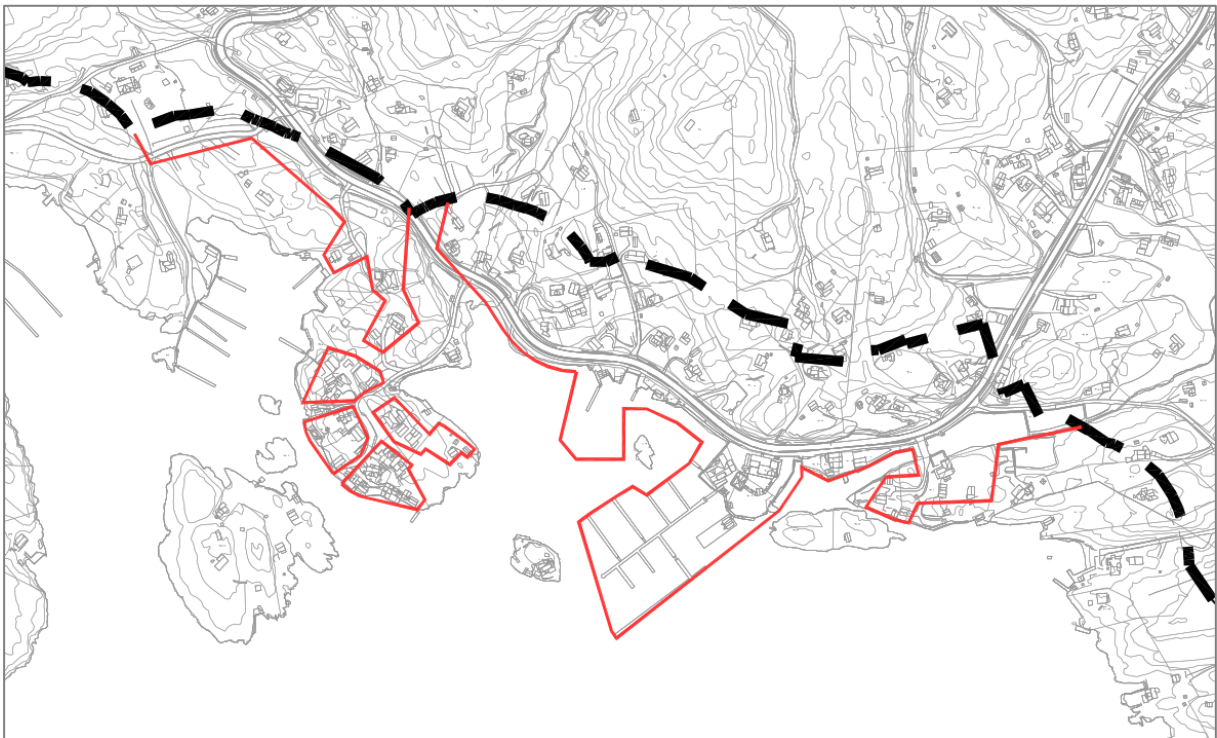


Figur 4-4: Sone A med lokalsenter og tettsteder

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

Valle:

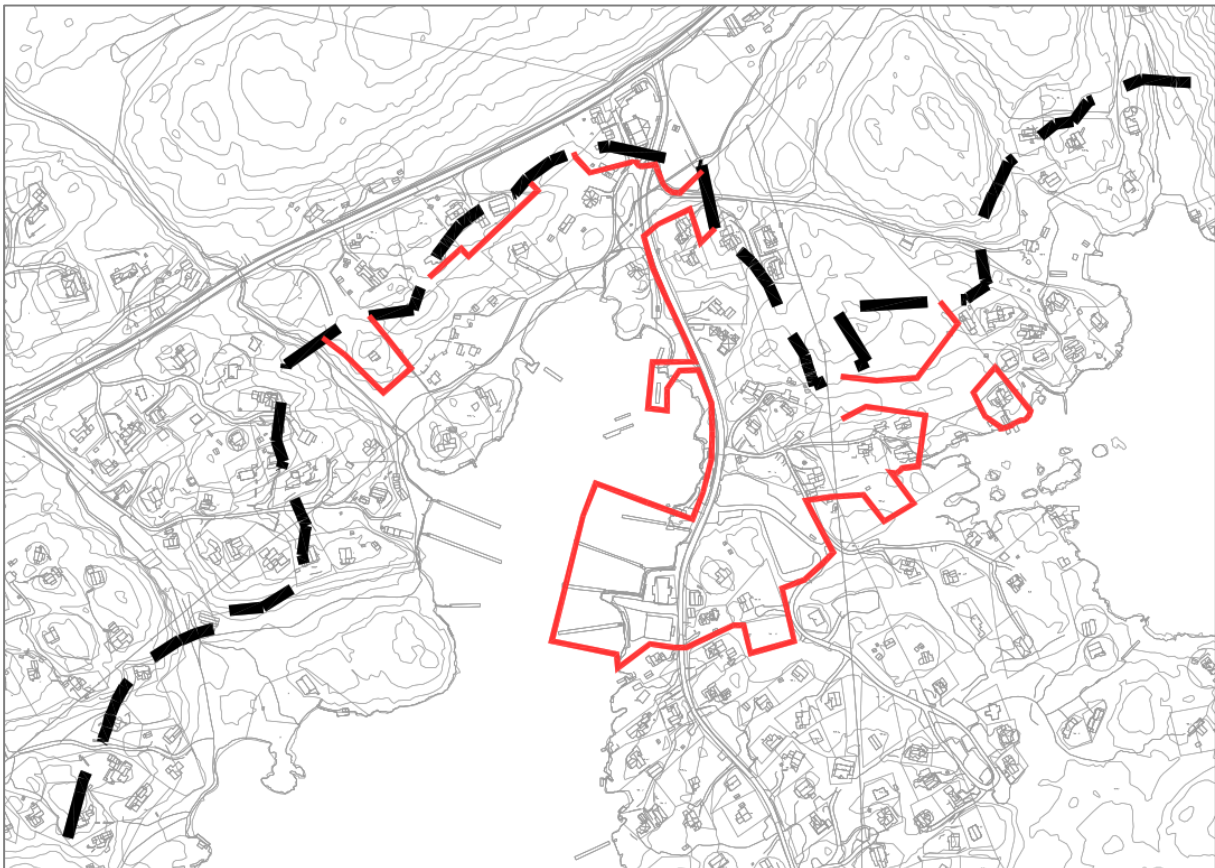
- I vestre del og Valletangen er det sikret at ubebygde grøntareal ligger utenfor byggegrensen. Et par bebygde eiendommer ligger også utenfor byggegrensen. Bebyggelsen som er etablert ned til sjøkanten mot sørvest på Valletangen er opprinnelig «fiskerboliger» og her er byggegrensen lagt i vannkanten.
- Nærings- og bryggeareal, samt friområde langs Fv, er innenfor byggegrense, og i tråd med reguleringsplan 227 Valle-Eikvika.
- I østre del er eksisterende boligområde og bryggeareal 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 grøntdrag ned mot Valletangen er sikret.



Figur 4-5: Byggegrense Valle (rød). Stiplet linje viser 100-metersgrensen

Trosby:

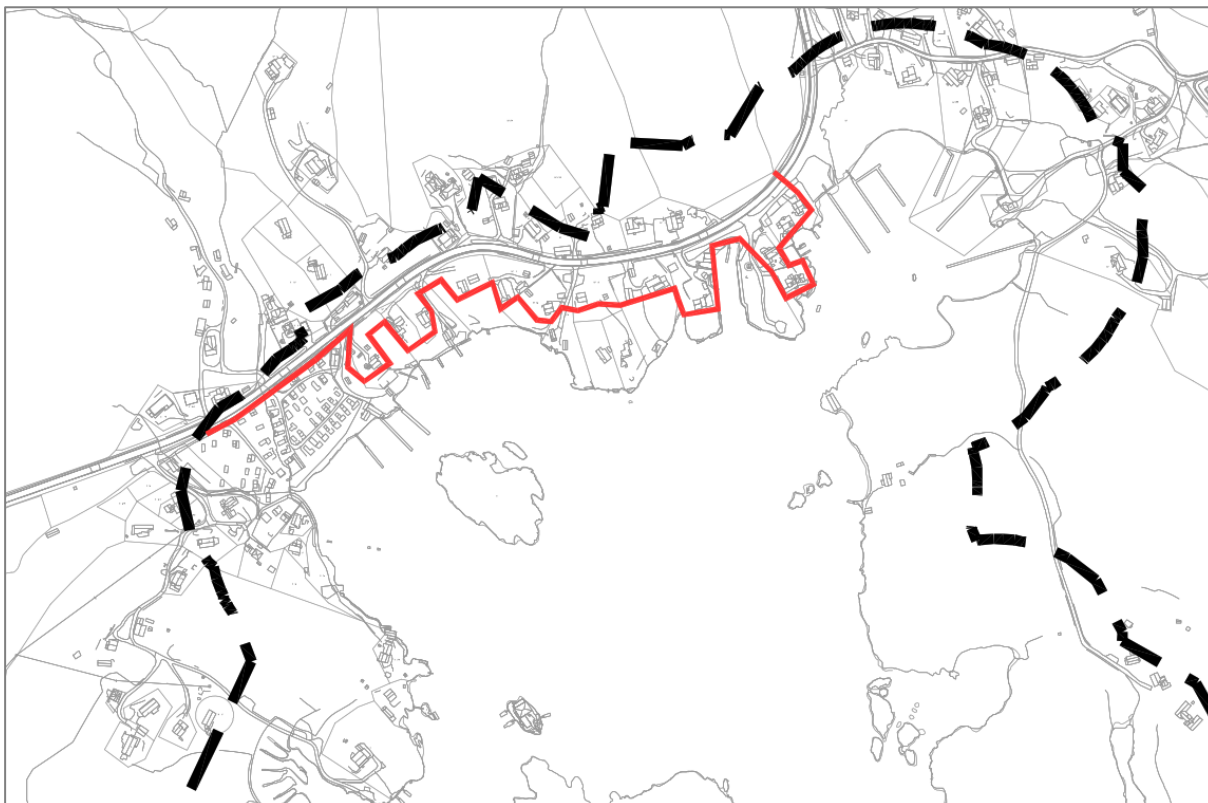
- Byggegrense følger regulert byggegrense eller formålsgrense rundt regulert fritidsbolig og boliger vest. Byggegrense er lagt i bakkant av eksisterende gårdsbruk mot Kjønnøyavegen, da dette området er regulert til friluftsmål. Angitt byggegrense for fritidsbebyggelsen i plan 291 innenfor 100-metersbeltet gjelder.
- Regulert camping og fritidsbebyggelse i plan 291 del av Trosby-Tjønnøya ligger utenfor byggegrense. I dette område passerer kyststien gjennom campingområdet, og allmennhetens interesser skal vektlegges ved videre utvikling.
- Regulert område for bolig/næring og parkering/samlingsplass opp mot Trosbykrysset er lagt innenfor byggegrense.
- 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.



Figur 4-6: Byggegrense Trosby (rød). Stiplet linje viser 100-metersgrensen

Brevikstrand:

- I vest gjelder byggegrense i plan 293.
- 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. Angitt byggegrense for kombinert formål Komb. 2 i plan 293 innenfor 100-metersbeltet gjelder.
- Videre vestover er byggegrense satt i forkant av eksisterende bebyggelse, og lagt i bakkant av markante terrengformasjoner. Gløtt mellom bebyggelse er sikret på strekningen. Disse områdene er uregulerte.



Figur 4-7: Byggegrense Breviksstrand (rød). Stiplet linje viser 100-metersgrensen

B. Omborsnes – Langesundshalvøya + Herre (tettstedssonen)

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.

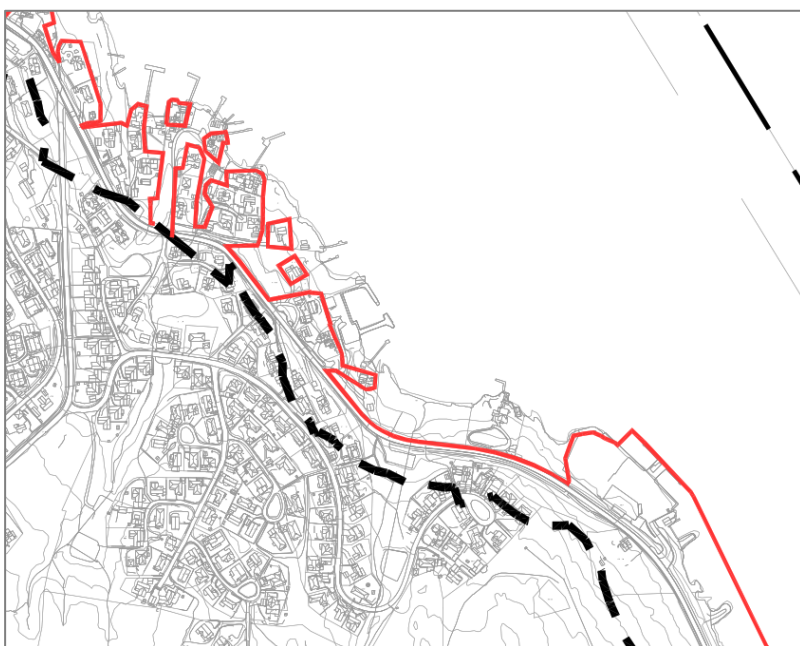
Det er i planprosessen gjort vurdering av hele kyststrekningen i tettstedssonen, inkludert Herre, for å sikre en naturlig utvikling av eksisterende bebyggelse, samtidig som viktige hensyn til historisk miljøer og strandsonen ivaretas.

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 de enkelte tomtene. Kommunen har lagt til grunn landskapsmessige forhold og hvert bygg sin påvirkning på allmenne verdier i strandsonen. Det betyr at byggegrense fremstår med ulik avstand fra sjøen til bakenforliggende bebyggelse.

Følgende prinsipper er lagt til grunn for fastsettelse av byggegrensen:

- Byggegrensene er fastsatt basert på stedlige vurdering av forhold på hver enkelt sted/ eiendom. Det er forskjell fra eiendom til eiendom på hvordan byggegrense er satt og hvilke bygninger og arealer den omfatter.
- En fast avstand fra sjø til byggegrense har ikke vært aktuelt, da det kunne bidra til ukontrollert gjentetting mellom hovedhus. Byggegrense har derfor ulik avgrensning fra område til område.
- Byggegrensen er satt for å ivareta viktige bryggeanlegg, havn- og næringsområder.
- Byggegrensene er tilpasset de bygde og historiske miljøene.
- 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 fremdeles 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, med mindre de er viktige for ivaretagelse av historiske miljøer.
- Eksisterende godkjente bryggeanlegg og bebyggelse (sjøhus, boder etc) utenfor byggegrense kan rehabiliteres og endres i tråd med unntaksbestemmelsene i 100-metersbeltet om at fasadetiltak tillates.

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.



Figur 4-8: Eksempel på angitt byggegrense (rød) for boligbebyggelse på Ekstrand og næring/havn ved Nato-kaia (sone B)

C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)

I industrisonen fra Herre til Skjerkøya (sone C) er det en klart strategi om at næringsutvikling skal ha prioritet, og det er ingen begrensninger i strandsonen her. For å tydeliggjøre dette er byggegrense satt i formålsgrænse mot sjø på strekningen.

4.2 Fortetting Langesundshalvøya

I rapporten til Norconsult «Mulighetsstudie. Fortettingspotensial i Grenland» fremheves fortetting som en viktig forutsetning for å redusere miljøbelastningen. Dette vil legge til rette for redusert bilbruk og økt tilgjengelighet med kollektive transportformer. 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.

Miljøverndepartementet veileder Fortetting med kvalitet fra 1996 lister opp syv gode grunner til å fortette og fire farer ved fortetting. Punktene er fremdeles like aktuelle i dagens situasjon, og har stått sentralt i forhold til vurdering av fortetting på Langesundshalvøya.

<p>Syv gode grunner til å satse på fortetting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Gir relativt mindre transport</i> 2. <i>Kan bety forholdsvis mindre energi til bygningsoppvarming</i> 3. <i>Skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder</i> 4. <i>Betyr mindre ressurser til drift av tettstedet</i> 5. <i>Kan gi urbane kvaliteter</i> 6. <i>Kan gi et alternativt botilbud</i> 7. <i>Kan gi bedre servicetilbud</i> 	<p>Fire farer ved fortetting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Kan føre til at grønne lunger bygges ned</i> 2. <i>Kan gi uheldige trafikkbelastninger</i> 3. <i>Kan gi reduserte bokvaliteter</i> 4. <i>Kan forstyrre eller ødelegge tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk</i>
--	--

4.2.1 Dagens arealstrategi

Generalplanen som ble laget på 1970 tallet pekte ut Langesundshalvøya som boustvikingsområde. 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 dag er det en streng arealpolitikk knyttet til at utvikling skal langs metrolinjen Skien – Langesund. I Bamble er det definert at 70 % av boligutviklingen skal skje i bybåndet, 800 m fra Metrolinjen. Utvikling Langesundshalvøya har vært og er en ønsket og styrt utvikling.

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. 1000 regulerte boligenheter på Langesundshalvøya. Reservene er knyttet til ulike typer boligprosjekter, både større fortettings- og leilighetsprosjekter som Smietangen og Brotorvet Vest, nye større byggeområder som Grasmyr og Bunestoppen og en rekke mindre utbyggingsområder.

4.2.2 Fortetting Langesundshalvøya

Det største volumet av nye byggesaker for boliger er på Langesundshalvøya. Kommunen opplever stort press på fortetting på Langesundshalvøya i dag. De største utfordringene er knyttet til fortetting i eksisterende bomiljøer, der konflikten mellom ny og eksisterende bebyggelse ofte er store.

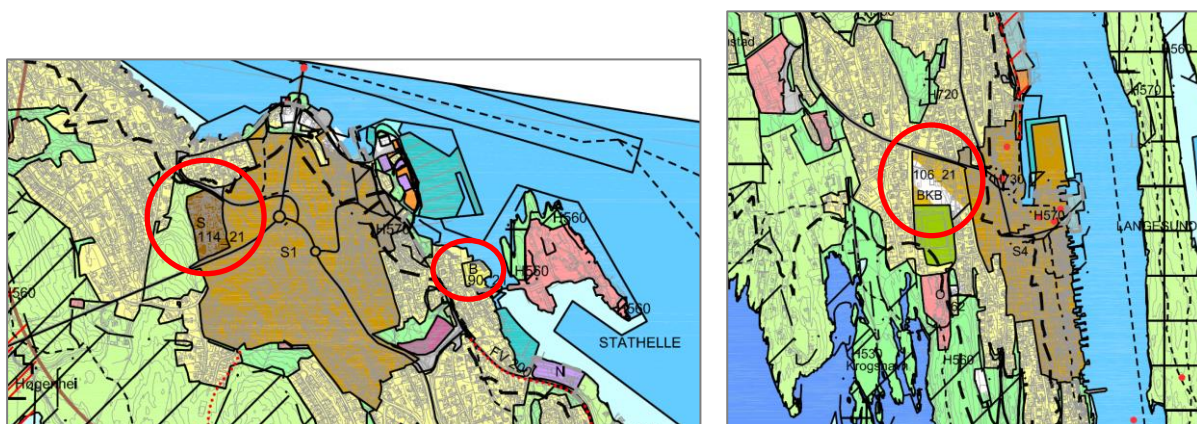
Fortetting på Langesundshalvøya har blitt drøftet i et arbeidsmøte med saksbehandlere på plan og byggesak og et temamøte på Langesundshalvøya med ulike interessegrupper. Gjennom disse prosessene er det framkommet hvilke muligheter, utfordringer og begrensninger som er knyttet til fortetting.

Det er angitt følgende strategi for fortetting Langesundshalvøya:

- Opprettholde dagens strenge holdning til fortetting innenfor NB-områdene Stathelle og Langesund.
- 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). Føringer for disse fortettingsområdene er angitt i vedlegg 2 til bestemmelsene.
- Ved reguleringsplaner for fortettingsprosjekter, 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.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Langesundshalvøya 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 fortettingsprosjekter.
- 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 konfliktyllet 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 fortettingsområdene (Langesund ungdomsskole på Slåttnes, Thorstupsveg og langs Brugaten) ligger sentralt og vil styrke kommunesentrene Stathelle og Langesund.



Figur 4-9: Fortettingsområder Stathelle og Langesund

4.3 Lokalsenter Rugtvedt, Nylende-Feset, Herre

4.3.1 Rugtvedt

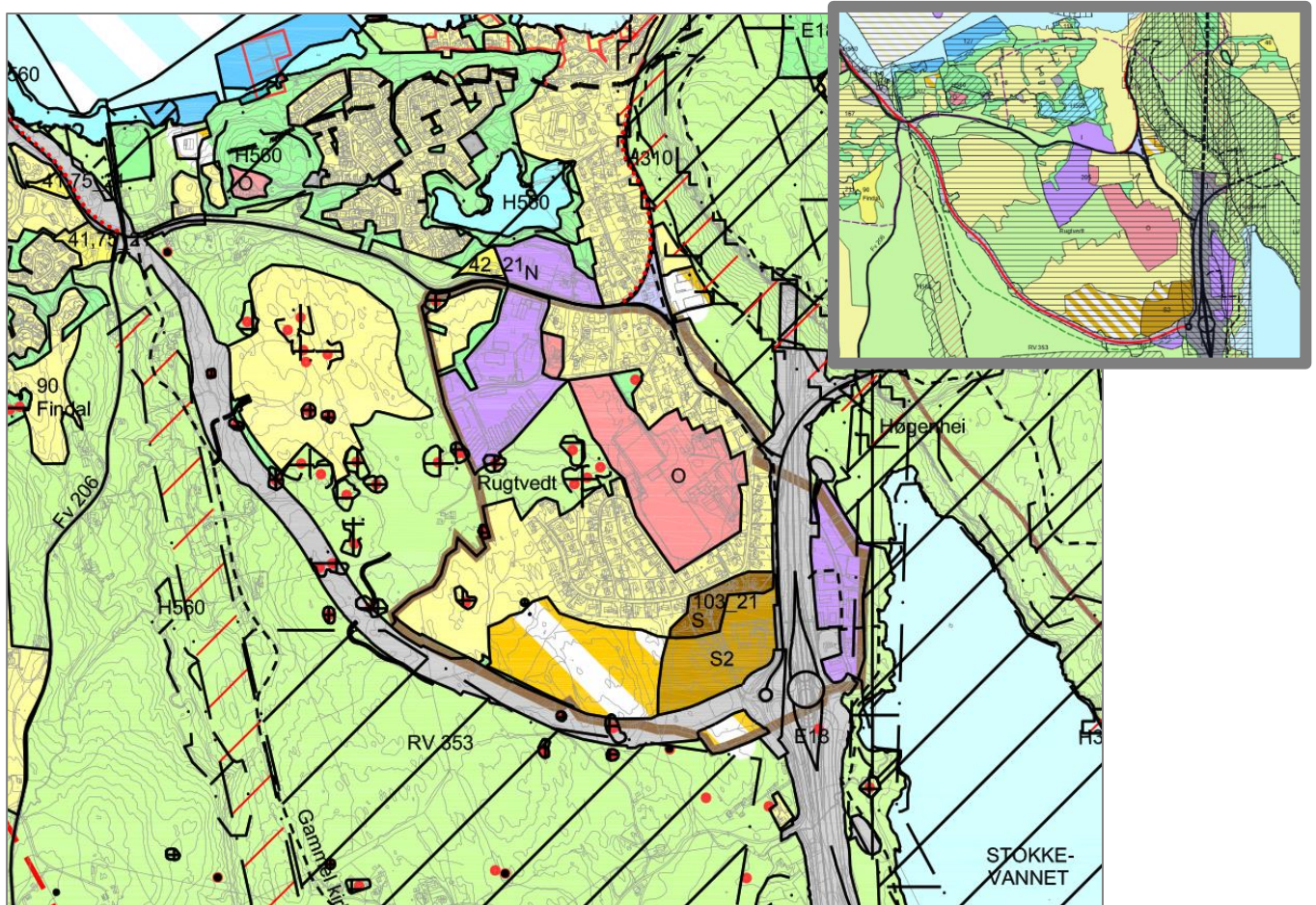
Rugtvedt er lokalsentreområde for et stort område som strekker seg fra Findal i vest, Cocheplassen og Omborsnes i nord og til områdene mot Riis og Bamble. Det er avsatt areal til store boligområdet i Rugtvedt, Roverud og Findalområdet. Rugtvedts lokalisering langs E18 gjør området unikt i forhold til logistikk og synlighet med tanke på næringsetableringer på begge sider av E18. Fokus i området har vært videreutvikling av Rugtvedtområdet som både lokalsenter- og avlastningssenter.

I dialogmøtet fremkom det at «tilhørighet» til lokalsenteret ikke er så tydelig. Det er mye trafikk rundt lokal/handelscenteret og ingen naturlige møteplasser. Skole/idrettsanlegg er viktig knutepunkt i området, og omkringliggende friområder er viktig. Stathelle er mye brukt, men det er dårlige gang- og sykkelforbindelser mellom områdene.

For å legge til rette for et avlastningssenter på Rugtvedt ble det i høringsutkast foreslått et handelsområde vest for sentrumsformålet, der det ble åpnet for 3000 m² detaljhandel for store handelsenheter. Dette er ikke medtatt i endelig plan som følge av innsigelse til handelscenter/ økt handelsvolum på Rugtvedt i høringsperioden.

Det er angitt følgende strategi for utvikling av Rugtvedt:

- Sentrumsområde er utvidet for bedre tilknytning mellom sentrumsområde og boligområde/ skoleområde.



Figur 4-10: Utsnitt av plankart Rugtvedt (gjeldende arealdel øverst til høyre)

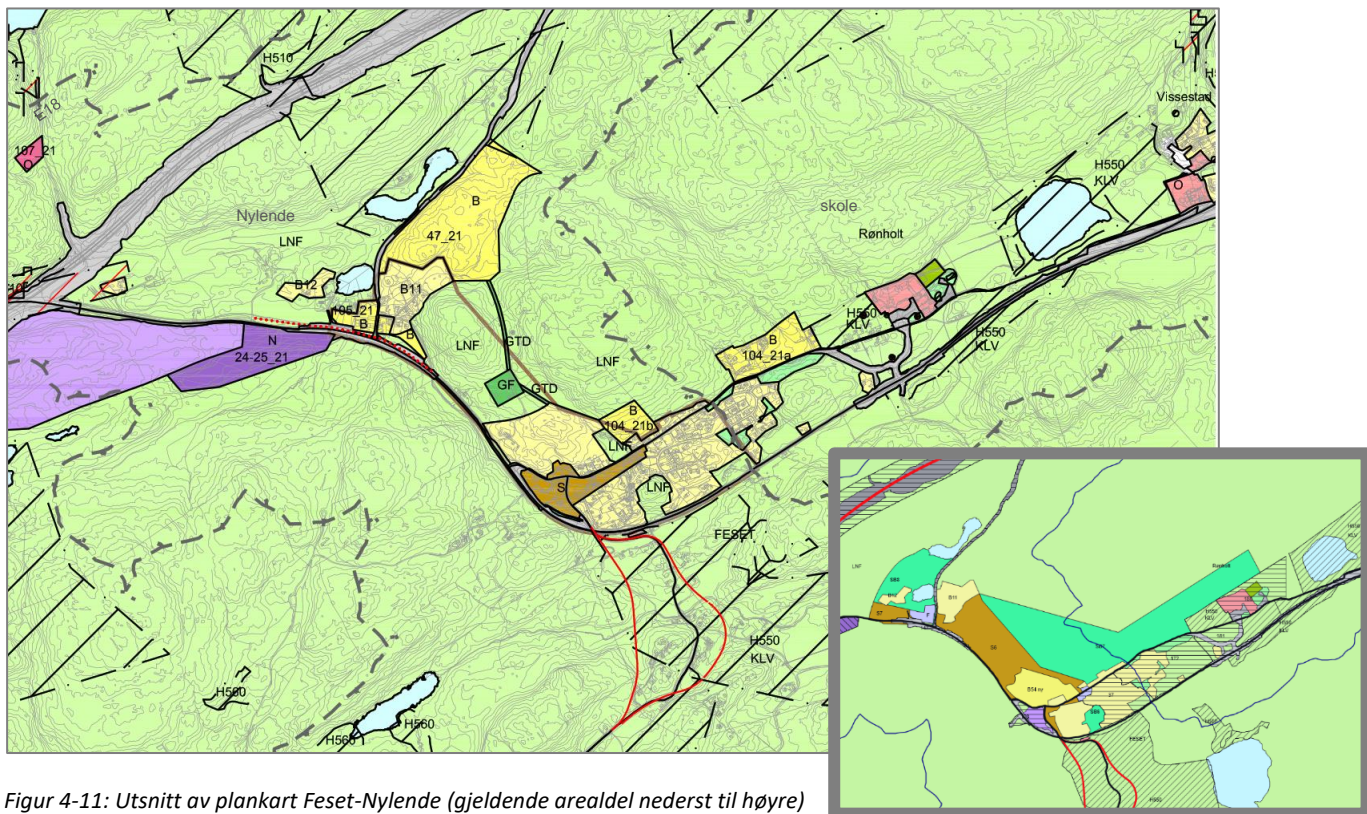
4.3.2 Nylende-Feset

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.

Det er angitt 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 Botnen (ca 51 daa) og øst for Skogstadveien (ca 114 daa).
- Det er vist fremtidig gang- og sykkelveg fra Nylende til Langrønningen. I bestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav til denne.
- Alternative traseer for fremtidig veg mot Valle er opprettholdt. Krysningspunkt på gamle E18, fra lokalseterområdet til ny veg, må vurdere når ny veg planlegges.



Figur 4-11: Utsnitt av plankart Feset-Nylende (gjeldende arealdel nederst til høyre)

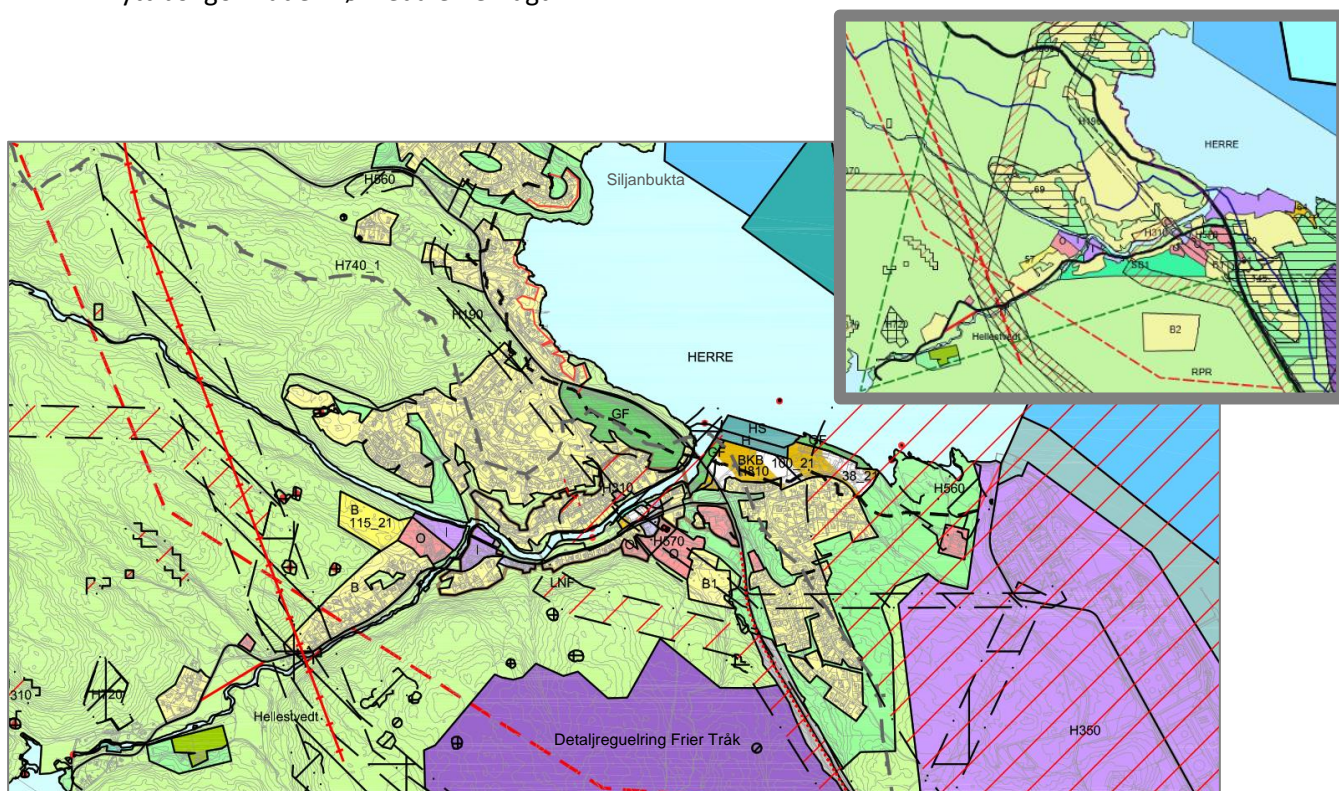
4.3.3 Herre

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.

Det er angitt 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 avvikes/flyttes.
- Villaåsen blir direkte berørt av det planlagte industriområdet 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.
- Nytt boligområde i Løkkedalen er lagt inn.



Figur 4-12: Utsnitt av plankart Herre (gjeldende arealdel øverst til høyre)

4.4 Framtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest

I perioden 2015-2020 har det vært stort fokus på å oppnå næringsmålene. Langrønningen, Frier Vest og Rugtvedt 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/Tangvall-Riis, Eikvika og avlastningscenter-Rugtvedt.

Rugtvedt er beskrevet i kapittel 4.3.1.

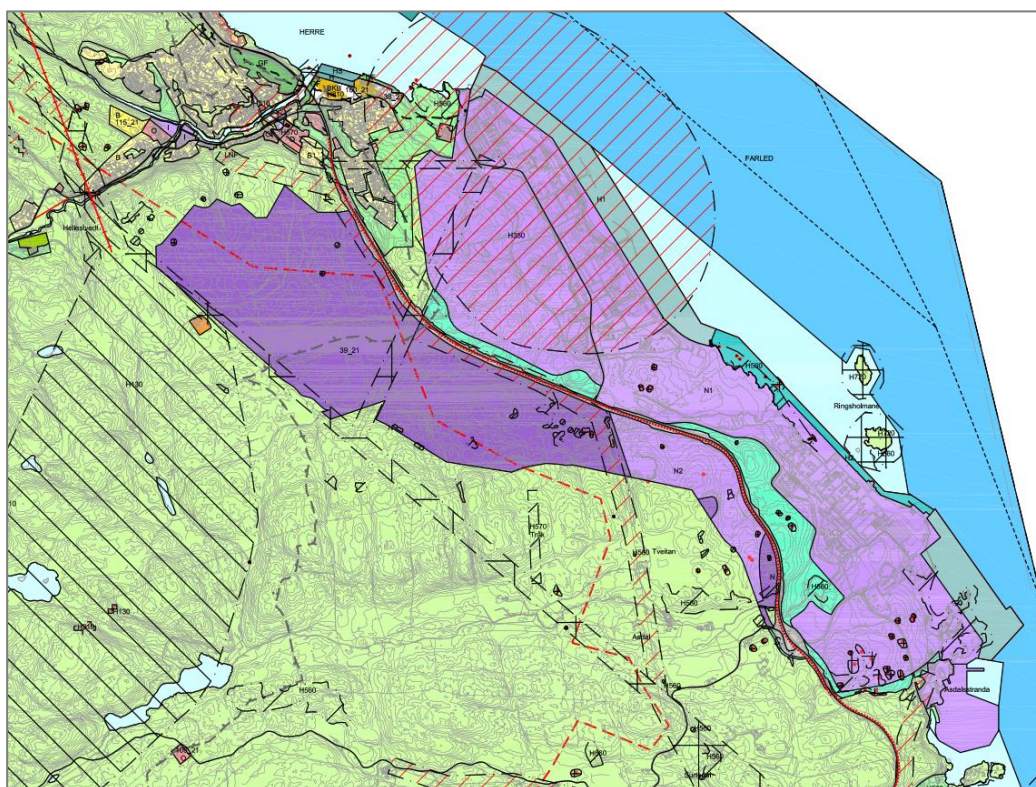
I prosessen har det kommet innspill på nye større næringsområder, som er vurdert i planprosessen.

4.4.1 Frier Tråk

Det er vurdert et innspill på ca 4400 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. Det er gjennomført en detaljregulering med konsekvensutredning parallelt med rullering av arealdelen. Reguleringsplan ble vedtatt juni 2022. Det er lagt inn 1967 daa nytt næringsareal arealdelen. Næringsareal avsatt i arealdelen samsvarer med areal regulert til næring og tilhørende infrastruktur og grønnstrukturer i detaljreguleringen. Konsekvensene av nytt næringsområde er grundig belyst i reguleringsplanen.

Et avsatt område til bolig på Villaåsen utgår som følge av nytt næringsareal.

Intensjonen med næringsområdet er å legge til rette for etableringer som utnytter den industrielle kompetansen og kapasiteten i regionen, og som vil styrke den eksisterende infrastrukturen og virksomhetene. Bedrifter innenfor batteriverdikjeden 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 råd med ATP, kommunen og regionens satsing på denne type næringsutvikling.



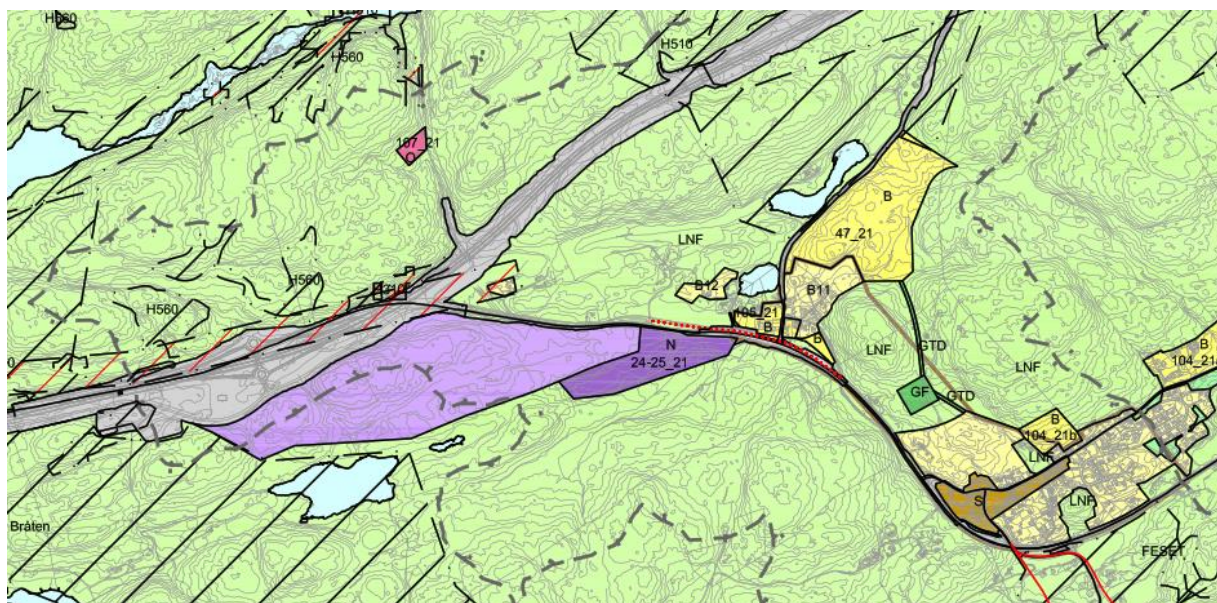
Figur 4-13: Utsnitt av plankart Frier-området (nytt næringsområde mørk lilla)

4.4.2 Langrønningen

Det er regulert et næringsområde på Langrønningen, som er under utvikling. I tilknytning til dette er det vurdert 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, og dette arealet var vist i høringsutkast til arealdelen. Det er som følge av innsigelse til omfang på nytt næringsområde avsatt ca 55 daa nytt næringsareal på Langrønningen, som samsvarer med areal for godkjent deponi.

Innenfor eksisterende regulert næringsområde 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, samt servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering. Bestemmelsene for nytt utvidet næringsområde åpner for handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler med salgsflate på minimum 1500 m² BRA inkl. lager.

Ny E18 gjør dette, sammen med Rugtvedt, til et attraktivt og viktig næringsområde for kommunen.



Figur 4-14: Utsnitt av plankart Langrønningen og Nylende/ Feset (nytt næringsområde mørk lilla)

4.4.3 Riis

Det er vurdert et innspill om et nytt næringsområde på ca 155 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. Næringsarealet var vist i høringsutkast til arealdelen, men som følge av innsigelse i høringsperioden er dette området tatt ut av planen.

4.5 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.

4.5.1 Dagens arealstrategi

Kommunen har følgende prioriteringsrekkefølge på tiltak langs kysten:

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

4.5.2 Bruken av kysten til lands og til vanns

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 fangstområder som skal ivaretas.

Det er angitt 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 fiskefangstområder 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 friluftsområdet i sjø, og tillates derfor ikke. Tilsvarende kan gjelde oppdrettsanlegg/ akvakultur, som derfor skal være landbasert. Kystområdene er også tidvis islagt, som også kan være problematisk i forhold til slike anlegg.
- Småbåthavner i sjø og båttopplag på land beslaglegger store strandsonerealer. I tillegg medfører båtuss kjemikalier som kan forurense grunn og sjøområder. Det ønskes å legge til rette for at større andel av båttopplag 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 fiskerinæring. 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 akvakultur 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 kaianlegg på Nato- tomten.
- Ankringsfelt på Herreflaket er sikret i planen.
- Langesund fiskehavns utvidelse videreføres.

Byggegrenser i kystsonen er omtalt i kapittel 4.1.

4.6 Vern av jord- og skogbruksområder

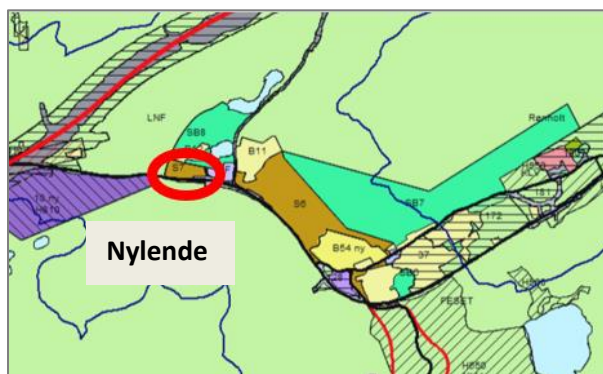
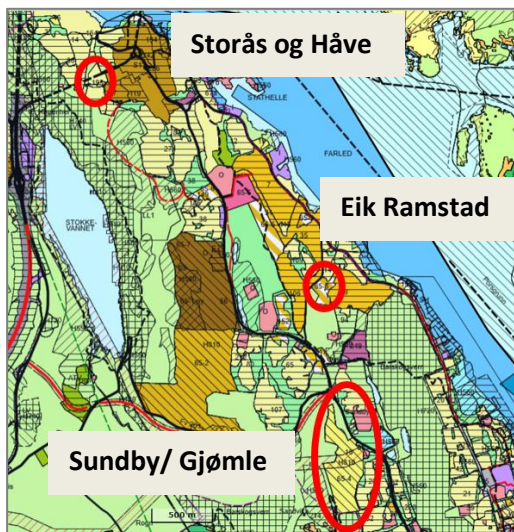
4.6.1 Styrking av jordvernet

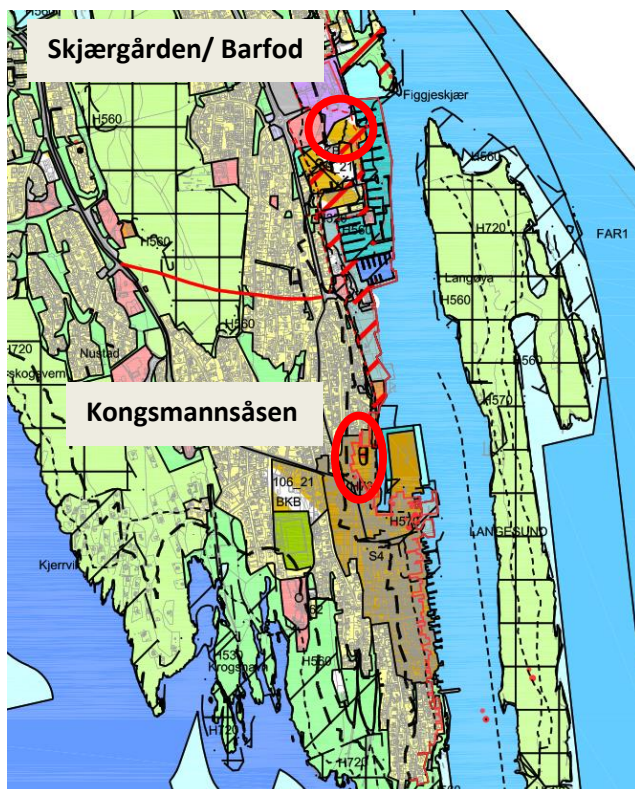
Jordvernet er styrket nasjonalt siden rullering av arealdelen i 2015 og det er også økt fokus på jordvern lokalt. Kommunen ønsker opprettholdt vern av landbruksområder, som omfatter både jord- og skogbruk, i rulleringen spesielt vurdert forhold til dyrka jord.

4.6.2 Eksisterende byggeområder i gjeldende arealdel

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 endret fra utbyggingsformål til landbruksformål.

Etter høring er ytterligere 2 byggeområde endret til friområde/naturområder grunnet naturverdier med utvalgt naturtype, dette gjelder Kongsmannsåsen, Langesund og et område ved Skjærgårdshallen/ Barfod.





Figur 4-15 Byggeområder som tas ut grunnet fulldyrka jord og/eller store naturverdier

4.6.3 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 hensynsoner for vilttrekk i forbindelse med viltkryssinger av E18.

4.6.4 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.

4.6.5 Forholdet til landbruksplanen

Buffersonen mot dyrka mark er endret ved denne rulleringen ved at avstand til byggegrense er økt fra 30 m til 50 m. Noen unntaksbestemmelser er formulert om terrengformasjoner eller vegger som danner naturlig buffer mot dyrka mark.

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

4.7 Fylkesveg Sundby – Riis, Tangvaldveien

Det er vurdert flere alternative vegtraséer for Tangvaldveien fra Sundby til Riis basert på to hovedalternativer (Asplan Viak , 08.02.21).

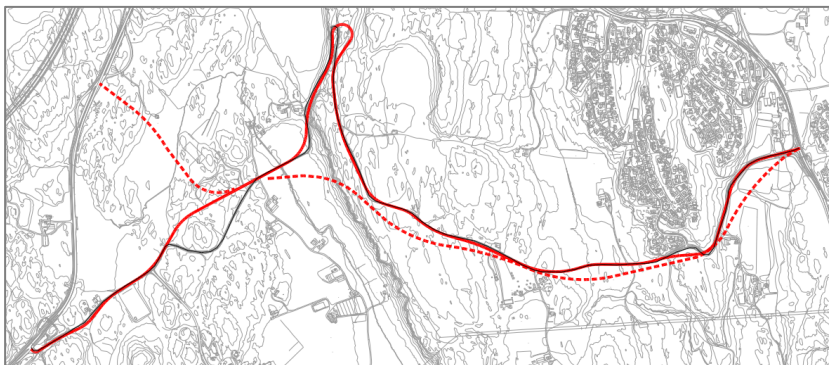
1. Veglinje fra gjeldende kommuneplanens arealdel
2. Utbedring av eksisterende veg

Det er i vurderingene lagt til grunn at vegtraseen skal som kunne fungere som beredskapsveg ut fra Stathelle-Langesundområdet om noe skulle skje på fylkesvegen ved Stathelle. Det er derfor lagt til grunn dimensjonerende kjøretøy vogntog og med stigning og kurvatur i forhold til dette. 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, være den beredskapsmessig beste løsning fordi man unngår tunell 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 område ved Tangvall der dagens veg bør rettes ut. Veglinje i eksisterende kommuneplankart er tatt ut og erstattet med ny linje langs eksisterende veg og med de nødvendige veglinjusteringer.

Med ny veilinje fjernes veilinjen som går gjennom Tangvall naturreservat, men utvidelse av dagens veg kan berøre randsonen til reservatet.



Figur 4-16 Eksisterende veg (sort) og veglinje i arealdel 2015 (rød stiplet) og ny -veglinje (rød)

4.8 Eksisterende reguleringsplaner

4.8.1 Planer som oppheves

I forbindelse med kommuneplanarbeid i 2015 ble det gjort vedtak om 8 reguleringsplaner som skulle oppheves. Disse planene er aldri blitt formelt opphevet. I tillegg foreslås oppheving av 5 nye planer som gjelder eldre planer for utbygde områder. Planene er ikke digitalisert.

Sammen med 1. gangs behandling av arealdelen er det vedtatt oppheving av følgende planer:

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato	Vedtatt opphevet 2015
7	Nordre Eikstrand	29.02.1964	
29	Eik Asvall	06.12.1976	
35	Eik Korsalen	16.06.1978	
41	Grasmyr vidr.gående skole	12.05.1979	X
43	Kjørstad Vestre	09.07.1980	X
56	Brevikstranda	02.12.1985	X
63	Hafsund revidert	25.04.1986	X
70	Vågøy	04.03.1986	X
83	Strammestasjonsåsen	28.02.1989	X
84	Utgården	28.02.1989	X
116	Wissestad	25.01.1996	
124	Omr.reg Våg m / Vågsli	04.02.1998	X
193	Storås	15.02.2008	

Det har kommet noen høringsinnspill til oppheving. Disse er belyst i egen sak for endelig vedtak for oppheving.

4.8.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Det er gjort en gjennomgang av alle gjeldende reguleringsplaner og angitt hvilke reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Disse planen er listet opp i vedlegg 1 til bestemmelsene og vist på eget temakart.

I planforslag som var på høring var disse planene gitt hensynsone i plankartet, jfr PBL § 11-8f. Etter nærmere vurderinger etter høringsperioden har kommunen valgt å knytte gjeldende planer til PBL § 1-5 og lagt dette inn som en fellesbestemmelse.

For reguleringsplaner som ligger i 100-metersbelte fra sjøen, og som ikke har regulert byggegrense, gjelder byggegrense i kommuneplanen som tillegg til reguleringsplanen.

For reguleringsplaner som ikke er omfattet av vedlegg 1, og som er vedtatt før kommuneplanen, gjelder kommuneplanen foran reguleringsplan om det er motstrid mellom disse. Reguleringsplaner suppleres av kommuneplanens bestemmelser når forholdet ikke er behandlet i reguleringsplanen.

Følgende kommunedelplaner er i bestemmelsene angitt til å gjelde foran kommuneplanen:

- Kommunedelplan for Stoa - Nato, PlanID 240
- Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad, PlanID 322
- Kommunedelplan for E18 Porsgrunn – Rugtvedt, PlanID 255

5 ENDRINGER I KOMMUNEPLANEN

Hovedgrepet i arealdelen er videreført fra gjeldene arealdel. Hovedgrepet består i å sikre at framtidig utbygging skjer innenfor det definerte bybåndet, med ekstra fokus på kommunesenter, lokalsenter, tettsteder og videreutvikling av næringsområdene Frier Vest og Langrønningen.

5.1 Endret arealbruk

Det har kommet totalt 92 innspill ved oppstart av planarbeidet. Disse har vært vurdert i grovsling, og de som gitt videre fra herfra har blitt vurdert gjennom finsiling. Det er som følge av utredningstema fra planprogrammet, avholdte medvirkningsmøter, politisk 1. gangs behandling i tillegg vurdert 17 andre arealinnspill. Ny vurdering av alle arealbruksendringene er gjort etter høringsinnspill og innsigelser.

I planen er det 31 områder med endret byggeformål eller som er nye byggeområder. Se tabell 5-1.

Tabell 5-1: Områder med ny eller endret arealbruk

Område (Nr = innspillsnr)	Formål	LNF -> byggeformål
Nr8 Rørholtfjorden 59/29	Småbåthavn	x
Nr12 Kjørstad 78/1, 2	Fritidsbolig, næring, bolig	x
Nr13 Ytre Høgås 78/61	Fritidsbolig	x
Nr 15 Fjellstad	LNF-spredt, fradelte tomter	
Nr24, 25, 26, 27 Langrønningen 70/1,7,16 17,46	Næring	x
Nr38 Snippen, Herre 4/35	Kombinert bolig/ næring/friområde	x
Nr39 Frier-Tråk 4/5, 5/1, 6/1, 7/2, 8/1, 353/1	Næring	x
Nr41 og 75 Findal gård 16/30, 32	Bolig	x
Nr42 23/9, 237	Bolig	
Nr47 Nylende/Rønholt 70/2	Bolig	x
Nr59 Barfod gård 31/7	Kombinert Bolig, fritids og turistformål	
Nr64 Ekstrand 27/13, 571	Bolig	
Nr65 Bamble helsehus 29/5, 165	Privat / offentlig tjenesteyting	x
Nr65 Langøya	Kombinert næring og kystkultur	x
Nr70 Vågøy 82/45, 47, 48	Fritidsbolig	x
Nr76 Høvik 93/1	Fritidsbebyggelse og offentlig formål	x
Nr81 Storøy 59/26 og 27	LNF, bestemmelse hensynssone	
Nr90 Stathelle 107/235	Bolig	
Nr100 Livtangen, Herre 4/188, 4/231, 4/36, 4/51	Kombinert (bolig/næring), Havn, Friområde	
Nr103 Rugtvedt 21/248, 21/277, 21/197, 21/198, 21/199, 21/200, 21/270, 21/256	Sentrumsformål	
Nr104 Feset (Botnen) 72/4, 73/3, 72/11	Bolig	x
Nr105 Nylende 70/22, 70/8, 70/47, 70/18	Bolig	
Nr 106 Langesund (skoletomt) 106/936, 106/1084	Kombinert (bolig/sentrum)	
Nr107 Rosland 70/1	Offentlig (VA)	x
Nr108 Synken 27/8	Offentlig (VA)	x
Nr109 Asdalsseter 9/1	Offentlig (VA)	x

Nr110 Hafsund 1043/1, 87/62, 87/15	Havn	
Nr111 Åstadheia 92/7	Offentlig (VA)	x
Nr112 Fjelljordet, 38/24	Parkering	x
Nr114 Stathelle 25/5, 25/10, 25/67, 25/103, 25/105, 25/110, 25/113, 25/114, 25/148, 25/152, 25/153, 25/154, 25/155, 25/180, 25/559, 25/593, 25/682, 25/283	Sentrumsformål	
Nr 115 Løkkadalen 2/1, 2/2	Bolig	x

Følgende områder er tatt ut av planen ved denne rulleringen:






- Boligområde Sundby-Gjømle (64-4)
- Boligområde Storås-Håve
- Sentrumsområde Nylende (S7)
- Kombinert område Eik-Ramstad (65-8)
- Boligområde Surtebogen (B4 og B5)
- Boligområde Sekkekilen (B16)
- Fritidsbolig Bleikliakilen
- Offentlig/allmennyttig Gromstadveien
- Offentlig / allmennyttig Åby
- Boligområde Essa (B7)
- Boligområde Nybrottvegen (deler av B17)
- Fritidsbolig Rørholt

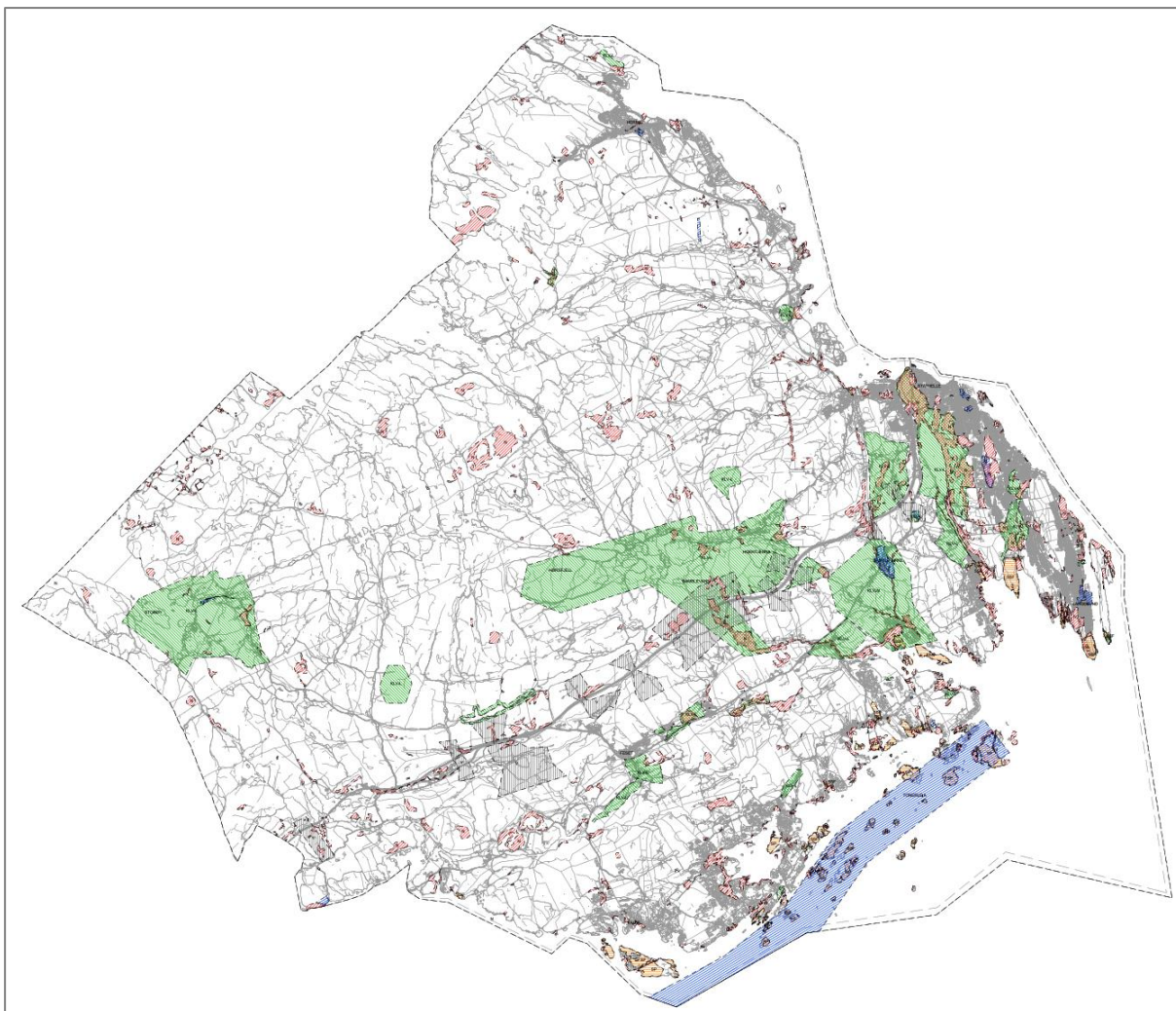
- Del av sentrumsområde Kongsmannsåsen, Langesund
- Del av næring- og boligområde Skjærgården/ Barfod

5.2 Hensynssoner

Det er laget to temakart som viser sone med særlig hensyn og båndleggingsområder. Alle hensynssoner og båndleggingssoner vises også på plankartet.





5.2.1 Temakart soner med særlig hensyn

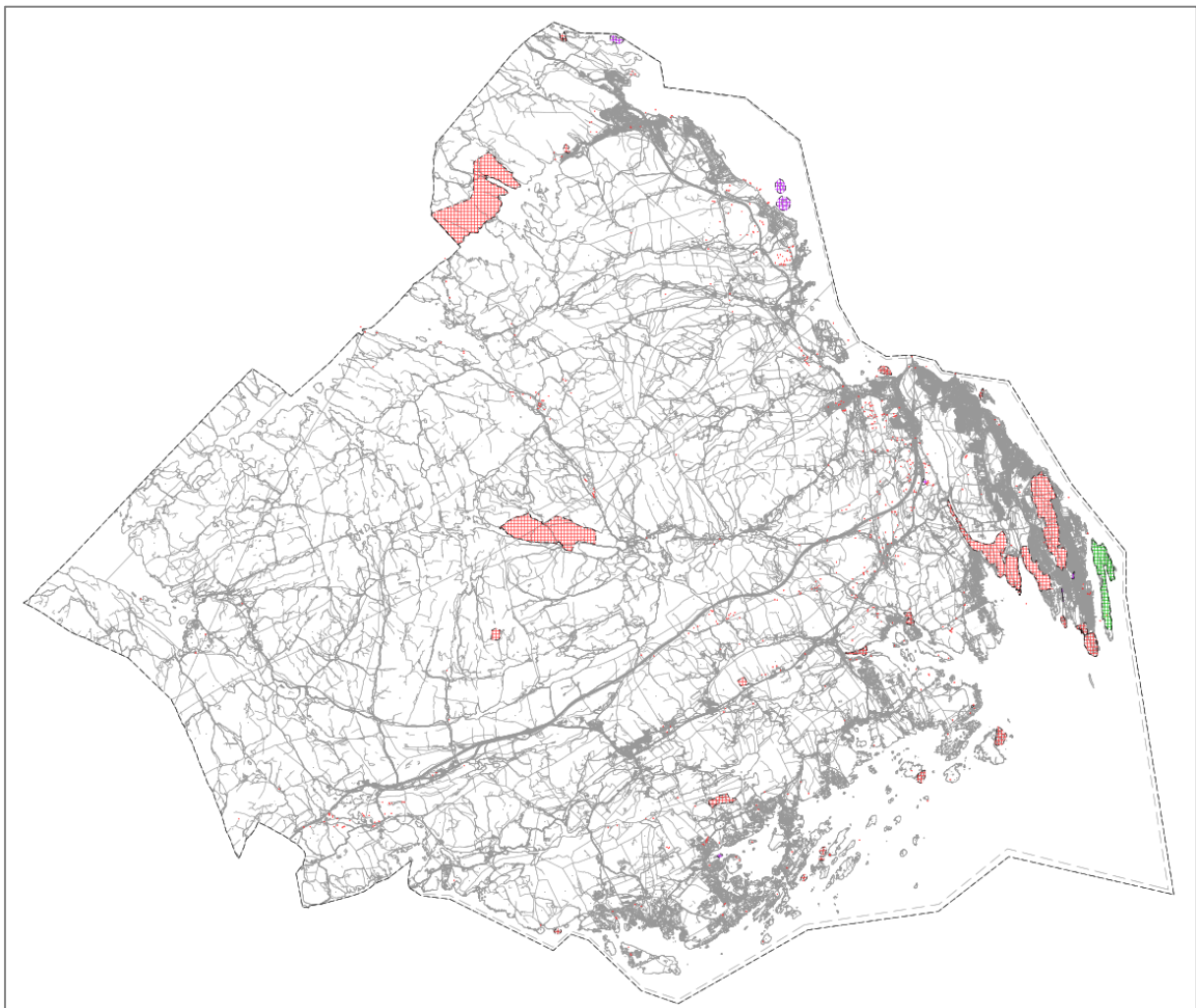
	Hensyn landbruk (H510) vilttrekksoner (V)
	Hensyn friluftsliv (H530) Skjærgårdspark (SP) Statlig sikra friluftsområder (SSF)
	Hensyn landskap (H550) Nasjonalt viktig kulturlandskapsområdet (KLV-N) Lokale kulturlandskapsområdet (KLV-L)
	Bevaring naturmiljø (H560) Naturtypelokaliteter (N)
	Bevaring kulturmiljø (H570) (K)



Tabell 5-2 Temakart soner med særlig hensyn (jf. PBL §11-8 c)

5.2.2 Temakart båndleggingsområder

Båndlegging etter Naturmangfoldloven	
	Naturresevat (H720) (N)
	Landskapsvernområde (H720) (LV)
	Annet vern (AV)
Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Automatisk fredede kulturminner (H730) (FK)



Tabell 5-3 Temakart båndleggingsområder (jf. PBL §11-8 d)

5.3 Planbestemmelser

Kommuneplanbestemmelsene er gjennom gått og revidert i planprosessen, herav innarbeidet mange av innspillene som har kommet fra offentlige myndigheter gjennom høringsmerknadene.

Planbestemmelsene har følgende oppbygging:

1 INNHOLD

2 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

- 2.1 Forholdet til gjeldende planer (jf. PBL § 1-5)
- 2.2 Plankrav
- 2.3 Utbyggingsavtaler
- 2.4 Vannforsyning, avløp, veg og annen transport og energi
- 2.5 Rekkefølgekrav
- 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- 2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
- 2.9 Forhold som skal belyses i videre planarbeid

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-7

- 3.1 Bebyggelse og anlegg
- 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 3.3 Grønnstruktur
- 3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
- 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER § 11-8

- 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner
- 4.2 Sone med særlig hensyn
- 4.3 Båndleggingsområder
- 4.4 Gjennomføringssone, krav om felles planlegging

VEDLEGG

- 1: Reguleringsplaner som fortsatt skal foran arealdelen
- 2: Retningslinjer for utvikling
- 3: Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

6 KONSEKVENSER AV PLANEN

6.1 Arealbruksendringer

Det er etter at planforslaget har vært på høring gjort noen endringer i planen. Det er foretatt en revisjon av samla vurdering av hvordan miljø og samfunn blir påvirket av arealbruksendringene i plan. Dette er presentert i kapittel 6.2 og 6.3.

Det er i tabell 6-1 og 6-2 vist en oversikt over de største arealbruksendringene i planen. Tabell 6-1 viser arealer for områder som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsområder. Tabell 6-2 viser areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område.

Tabell 6-1 Tabell som viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsformål

Område	Forslag til ny arealbruk	Antall daa
8_21 Rørholtfjorden	Gårdshavn og båtplasser	2 daa
12_21 Kjørstad	Fritids ¹⁹⁵ , bolig ⁹⁰ , næringsbebyggelse ¹³	298 daa
13_21 Ytre Høgås	Fritidsbebyggelse, fradelt tomt	1 daa
15_21 Fjellstad	LNF-spredd, fradelte tomter	0 daa
24-25_21 Langrønningen	Næringsbebyggelse	55 daa
38_21 Snippen, Herre	Næringsbebyggelse	1 daa
39_21 Frier Tråk	Næringsbebyggelse	1967 daa
41, 75_21 Findal gård	Boligbebyggelse	9 daa
42_21 Rugtvedt	Boligbebyggelse	4 daa
47_21 Nylende/Rønholt	Boligbebyggelse	114 daa
59_21 Barfod gård	Justering av formål	0 daa
64_21 Ekstrand	Næringsbebyggelse => Boligbebyggelse	0 daa
65_21 Bamble helsehus	Offentlig tjenesteyting (helsehus)	4 daa
65_21 Langøya	LNF Hensynssone kulturmiljø	0 daa
70_21 Vågøy	Eksisterende hytter som opprettholdes	0 daa
76_21 Høvik	Fritidsbebyggelse	24 daa
81_21 Storøy	LNF Hensynssone kulturlandskap	0 daa
90_21 Stathelle	Forretning/kontor => Boligbebyggelse	0 daa
100_21 Herre, Livtangen	Transformasjonsområde	0 daa
103_21 Rugtvedt	Kombinert => Sentrumsformål	0 daa
104_21 Feset	LNF spredd boligbebyggelse => Bolig	51 daa
105_21 Nylende	Forretning => Boligbebyggelse	0 daa
106_21 Langesund (skoletomt)	Transformasjonsområde	0 daa
107_21 Rosland	Offentlig tjenesteyting VA	6 daa
108_21 Synken, Grasmyr	Offentlig tjenesteyting VA	2 daa
109_21 Asdalsseter	Offentlig tjenesteyting VA	7 daa
110_21 Haf Sund	Eks boligbebyggelse, havn => Havn	0 daa
111_21 Åstadheia	Offentlig tjenesteyting VA	5 daa
112_21 Fjelljordet	Eksisterende parkering	0 daa
113_21 Bakkevannet	Friområde	0 daa
114_21 Stathelle	Boligbebyggelse => Sentrumsformål	0 daa
115_21 Løkkadalen	Boligbebyggelse	23 daa
SUM	LNF => Bygge- og anleggsformål	2573 daa

Tabell 6-2 Areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område

Område	Forslag til endring	Antall daa
Sundby-Gjømlle (65-4)	Fra boligbebyggelse=> LNF	162 daa
Storås-Håve	Fra boligbebyggelse => LNF	23 daa
Sentrumsområde Nylende (S7)	Sentrumsområde Nylende => LNF	20 daa
Eik-Ramstad (65-8)	Kombinert arealformål => LNF	29 daa
Surtebogen (B4 og B5)	Fra boligbebyggelse => LNF	33 daa
Sekkekilen (B16)	Fra boligbebyggelse => LNF	9 daa
Bleikliakilen	Fritidsbebyggelse => LNF	7 daa
Gromstadveien	Offentlig/allmennyttig => Eks. bebyggelse	0 daa
Åby	Offentlig/allmennyttig => Eks. bebyggelse	0 daa
Essa (B7)	Fra boligbebyggelse => LNF	30 daa
Nybrottvegen (deler av B17)	Fra boligbebyggelse => LNF	7 daa
Rørholt	Fritidsbebyggelse => LNF	57 daa
Redusert sentrumsformål Feset	Sentrumsformål => LNF	143 daa
Ekstrand	Fra småbåthavn => friområde/sjø	4 daa
Rørholt (N8)	Næringsbebyggelse => LNF	6 daa
Reduksjon Bolig Ekstrand (19)	Boligbebyggelse => LNF	2 daa
Siljanbukta	Boligbebyggelse => LNF	2 daa
Redusert næring/bolig Skjærgården-Barfod	Bolig- og næringsbebyggelse => natur	7 daa
Redusert sentrumsformål Kongsmannsåsen	Sentrumsformål => friområde	9 daa
SUM	Bygge- og anleggsformål => LNF-område	550 daa

Tabell 6-1 viser at totalt 2573 daa er omdisponert fra LNF til bygge- og anleggsformål. Av dette utgjør næringsbebyggelse til sammen 2022 daa hvorav Frier Tråk utgjør 1967 daa. Boligbebyggelse utgjør 287 daa hvorav 165 daa på Feset/Nylende, 90 daa på Kjørstad og 23 daa i Løkkadalen, Herre. Fritidsbebyggelse utgjør 220 daa, hvorav Kjørstad utgjør 195 daa.

Tabell 6-2 viser at totalt 550 daa er tilbakeført fra bygge- og anleggsformål til LNF-område. Av dette utgjør Sundby-Gjømlle 162 daa og reduksjon av sentrumsformålet på Feset 143 daa. Arealendringen innebærer at 26 daa dyrkbar jord tilbakeføres til LNF-formål, samtidig som registrerte naturverdier ivaretas. I tillegg er to områder på Feset og ett område på Herre avsatt til spredt boligbebyggelse tatt ut av planen. Disse arealene utgjør til sammen ca. 500 daa og utgjør viktige landskapsformasjoner.

Revidert arealplan medfører en økning av bygge- og anleggsformål med 2023 daa (2573 daa – 550 daa). Frier Tråk utgjør den største arealbruksendringen med omdisponering av 1967 daa fra LNF-område til bygge- og anleggsområde. I detaljregulering for Frier Tråk er 1650 daa av dette regulert til næringsformål, resterende er regulert til grønnsstruktur og infrastruktur i tilknytning til området.

Ser man bort fra næringsområdet på Frier Tråk viser planen omtrent like mye areal omdisponert fra LNF til byggeformål som areal endret fra byggeformål til LNF.

6.2 Samla virkning etter arealformål

6.2.1 Boligbebyggelse

Hovedgrepet i ATP-Grenland er videreført ved at 70 % av Bamble kommunes boligutbygging skal skje innen gangavstand fra metrolinjene i kollektivsystemet. Med gangavstand menes for Bamble sin del 800 meter. I arealstrategien for et attraktivt og inkluderende Bamble, samfunnsdelen, er det lagt vekt på et variert botilbud og utvikling av tettsteder og lokalsenter. Fortetting og utvikling av områdene i og nær Langesundshalvøya og videreutvikling av Bambles lokalsentre og tettsteder skal prioriteres.

Det er lagt opp til en fortsatt boligutvikling lokalsentrene og det er ved rulleringens sett spesielt på Rugtvedt, Feset/Nylende og Herre i tråd med planprogrammet. Rugtvedt er et sentralt trafikknutepunkt i Grenland hvor det i gjeldende arealdel og godkjente reguleringsplaner allerede er avsatt store arealer for framtidig boligbebyggelse. I forbindelse med de store pågående næringsvirksomhetene på Langrønningen og Frier Vest/Frier Tråk må det forventes en oppblomstring av lokalsentrene på Feset/Nylende og Herre. Tiltrettelegging for attraktive boliger i området vil kunne medføre at flere velger å bosette seg i lokalsentrene. Dette betyr en styrking av allerede etablerte lokalsentre bedre handelstilbud, kort veg til arbeidsplass og redusert behov for transport. På Herre er det lagt opp til transformasjon av Livtangen og et nytt boligområde i Løkkadalen. På Feset/Nylende er det foretatt en tydeligere definering av sentrumsområdet, sikring av markerte landskapsformasjoner, og vurdert attraktive boligområder som bidrar til å forsterke eksisterende bebyggelsesstruktur. I planen er det til sammen ca. 300 daa for boligbebyggelse. Dette er langt over behovet i planperioden, og uten en klar prioritering vil dette kunne medføre store investeringer i infrastruktur og en uheldig spredning av ny boligbebyggelse. Ca. 165 daa ligger i tilknytning til lokalsenter på Feset/ Nylende og ca. 25 daa i tilknytning til Herre lokalsenter. Begge lokalsentrene er forventet et boligutvikling som følge av områder for næringsutvikling på Langrønningen og i Frier-området. Kjørstad ligger ca. 1 km utenfor tettstedet Trosby og er en fortetting og mindre utvidelse av eksisterende boligbebyggelse langs Valleveien og grenser inntil eksisterende golfbane. Området utgjør ca 90 daa.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **liten – middels negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak er ved å hensynta terreng og gi områdene en god arrondering i reguleringsplanarbeidet vil bidra til å redusere konsekvensene. Det er positivt at flere boligområder er tatt ut av planen, jfr tabell 6-2.

6.2.2 Fritidsbebyggelse

Hovedgrepet i gjeldende arealdel er opprettholdt og det er ikke lagt opp til ny fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet. Det er videre forutsatt at utvikling av nye hytter fortrinnsvis skal skje som fortetting og utvidelse av allerede eksisterende fritidsbebyggelse og i områder hvor det allerede er etablert infrastruktur og servicetilbud.

Det er avsatt et større område for fritidsbebyggelse ved Kjørstad som utgjør 195 daa og et mindre område for fortetting på Høvik. Området på Kjørstad er gitt en retningslinje om at det tillates maksimalt 20 fritidsenheter i området, som gjør at en mindre del av de 195 daa vil bli bebygget. Både på Høvik og Kjørstad ligger områdene i tilknytning til etablert fritidsbebyggelse og nærhet til veg, men det er et behov for utbedring av både veger og VA-nett. Nye hytter vil få krav om tilkøpling.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **liten negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av tilpasning til landskapet med ivaretagelse av markante koller og hensynet til registrerte kulturminner i nærområdet vil bidra til å redusere konsekvensene. Det er videre positivt at området for fritidsbebyggelse på Rørholt er tatt ut av planen.

6.2.3 Næringsbebyggelse

Hovedgrepet er å legge til rette for fortsatt næringsutvikling på Langrønningen og Frier Vest. Siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2015 har ny E-18 mellom Rugtvedt til Dørdal blitt ferdigstilt, samtidig som at utviklingen knyttet til Frier Vest og fylkesveg 353 er inne i en ny fase.



Biltema, Langrønningen



Burger King, Langrønningen



Frier Tråk



Frier vest

I arealstrategien for et attraktivt Bamble, samfunnsdelen, er det lagt vekt på en trinnvis og bærekraftig utvikling i de nye kryssene knyttet til E-18, og legge til rette for arealkrevende industri i området fra Skjerkøya til Herre. En utvikling av næringsområder rundt Frierfjorden er i tråd med retningslinjene for næringsarealer i ATP-Grenland. Grønn industrivekst med klimateknologi og CCUS (CO₂-fangst, -utnyttelse og -lagring) er et av satsningsområdene i regional klimaplan (2019-2026).

På Frier Tråk er 1967 daa avsatt til næringsbebyggelse som inkluderer areal til infrastruktur og terrengarrangeringer. Det er utarbeidet en detaljregulering parallelt med arealdelen, i detaljplan er 1650 daa regulert til næringsformål og åpner for blant annet anlegg for produksjon av batterier og andre virksomheter innenfor batteriverdikjeden, anlegg for miljøvennlige energibærere (f.eks hydrogen, biokull/gass), anlegg for biobaserte råvarer og anlegg for resirkulering og andre anlegg innenfor sirkulær økonomi. Resterende areal er regulert til infrastruktur og grønnsstruktur.

Området for næringsbebyggelse på Langrønningen er utvidet med 55 daa, og omfatter et areal som allerede er godkjent til deponiområde for utvikling av eksisterende næringsområde.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **middels negativ konsekvens**. Konsekvensene er i hovedsak knyttet til næringsbebyggelsen på Frier Tråk. Det er videre positivt at Livtangen er angitt som transformasjonsområde.

6.2.4 Privat og offentlig tjenesteyting

Det er i planen lagt til rette for en mindre utvidelse av Bamble helsehus på 4 daa. I tillegg er det lagt inn flere områder som omfatter utvidelse og etablering av nye vann- og avløpsanlegg, til sammen 20 daa.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **liten negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av tilpasning i landskapet.

6.3 Samla virkning etter utredningstema

MILJØ	
Naturressurser	
VURDERING	Det er ikke tatt inn nye områder som berører dyrka eller dyrkbar jord eller viktige mineralressurser (industrimetaller, metaller og naturstein). Byggegrense til dyrka mark er økt fra 30 m til 50 m. 26 daa dyrka jord er tilbakeført til LNF-område.
KONSEKVENNS	Dyrka og dyrkbar jord er en knapp ressurs. Tilbakeføring av dyrka mark vurderes å ha stor positiv konsekvens for framtidig matproduksjon.
AVBØTENDE TILTAK	Følge opp avstandskrav til dyrka jord i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
Naturmangfold	
VURDERING	Det er registrert naturverdier på Langrønningen i forbindelse med tidligere søknad om deponi og på Frier Tråk i forbindelse med detaljregulering. Det er gjennomført NiN-kartlegging av nye byggeområder høst 2022. Flere nye byggeområder er justert for å unngå konflikt med registrerte NiN-lokaliteter med nasjonale verdier. Kun utvidelse av offentlig formål til Bamble helsehus og VA anlegg å Synken berører registrerte NiN-lokaliteter av nasjonal verdi (totalt ca 4 daa).
KONSEKVENNS	Utvidelse av næringsområde på Frier Tråk som vist i planen vil ha middels-stor negativ konsekvens for naturmangfold. De andre byggeområder er samlet vurdert å ha liten negativ konsekvens for naturmangfold.
AVBØTENDE TILTAK	Ivareta naturverdier og følge opp avstandskrav til naturområder i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
Vannmiljø	
VURDERING	Vann er livsmiljø for en lang rekke levende organismer, fra planter og insekter til fugl, fisk og pattedyr. Kantvegetasjon, elvebredder og flommark har stor betydning for økosystemet i og langs vassdraget. Langrønningen og Frier-Tråk ligger begge innenfor det verna vassdrag. Sprengning og utbygging i områder som berører vassdrag vil kunne påvirke livsmiljøene i vann og vassdrag.
KONSEKVENNS	Utvidelse av næringsområde på Frier Tråk er vurdert å ha middels negativ konsekvens for vannmiljø.
AVBØTENDE TILTAK	Kontroll på avrenning og krav til rensing av anleggsvann og overvann i anleggs- og driftsfasen samt opprettholdelse av vannbalanse vil bidra til å redusere de negative konsekvensene. Det er positivt at det ikke er lagt opp til nye utbyggingsområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Unntak er to mindre områder på Snippen på Herre og på Cocheplassen.
Kulturminner/kulturmiljø	
VURDERING	Område for fritidsbebyggelse på Kjørstad grenser inn til flere automatisk fredete kulturminner. Næringsbebyggelse på Frier

	Tråk berører flere bosetning-aktivitetsområder, kullfremstillingsanlegg, bergverk/ gruveanlegg og utmarkskulturminner.
KONSEKVENNS	Område for fritidsbebyggelse på Kjørstad og næringsbebyggelse Frier Tråk er vurdert å ha middels-stor negativ konsekvens for kulturminner/kulturmiljø.
AVBØTENDE TILTAK	Det er satt retningslinje om maksimalt 20 fritidsenheter på Kjørstad. Lokalisering av ny fritidsbebyggelse på Kjørstad utenfor konfliktområder med kulturmiljøer vil bidra til å redusere konsekvensene. Regulere tilstrekkelig bufferavstand. Positivt at kommunene arbeider med en kulturminneplan som vil bidra til å øke kompetansen på kulturminnefeltet. Planen skal gi tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer og kulturminner gjennom virkemidler i Plan- og bygningsloven.
Nærmiljø og friluftsliv	
VURDERING	Kyststien fra Trosby til Valle går gjennom område for fritidsbebyggelse på Kjørstad. Detaljregulering for næringsbebyggelse Frier Tråk ivaretar turveiforbindelser. Utbygging av område ved Cocheplassen vil kunne påvirke turopplevelsen langs Dammene. Utvidelse av Bamble helsehus vil kunne påvirke tur opplevelsen langs Øvre dam.
KONSEKVENNS	Fritidsbebyggelse Kjørstad og næringsbebyggelse Frier Tråk er vurdert å ha liten negativ konsekvens for nærmiljø og friluftsliv.
AVBØTENDE TILTAK	Det er viktig å opprettholde eksisterende stier og korridorer i områder avsatt til næringsbebyggelse Frier Tråk og Kjørstad. Kjørstadstranda og tilkomst til den må sikres. Unngå utbygging som bidrar til å forringe turopplevelsen knyttet til viktige nærturområder ved Dammene og Øvre dam. Ivaretagelse av utsiktspunkter er viktig.
Landskap	
VURDERING	Bolig- og fritidsbebyggelse på Kjørstad ligger i et småkollet landskap ned mot Sandviklandet som er sårbart for inngrep. Næringsbebyggelse på Frier Tråk ligger vil medføre store terrenginngrep.
KONSEKVENNS	Bygge- og anleggsområdene på Kjørstad og Frier Tråk er vurdert å ha middels-stor negativ konsekvens for landskap. Det er noen flere mindre områder hvor tiltaket vil medføre liten negativ konsekvens, men dette kan i stor grad løses ved avbøtende tiltak.
AVBØTENDE TILTAK	Det er satt retningslinje om maksimalt 20 fritidsenheter på Kjørstad. Krav til terrengtilpasning, byggehøyder og bevaring av vegetasjon vil kunne bidra til å redusere de visuelle konsekvensene av tiltak.

SAMFUNN	
Strategi for fremtidig arealbruk	
VURDERING	Bamble komme har målsetting om fortsatt satsing på næringsutvikling på Langrønningen og rundt Frierfjorden. Det er videre en målsetting om å legge til rette for fortetting av bolig- og fritidsbebyggelse i allerede etablerte områder utenfor 100-metersbeltet og innenfor tettsteder og lokalsentre.
KONSEKVENNS	Fortetting av bolig – og fritidsbebyggelse på Kjørstad og Høvik, og boligbebyggelse på Stathelle og Herre og er vurdert å liten positiv konsekvens . Utvikling av tettstedet Feset/Nylende og utvidelse av Bamble helsehus er vurdert å ha middels positiv konsekvens . Tilrettelegging for videre utvikling av Næringsbebyggelse på Langrønningen og Frier Tråk er vurdert å ha stor positiv konsekvens . Cocheplassen ligger i et etablert næringsområde og tilrettelegging for etablering av flere boliger i området er vurdert å ha stor negativ konsekvens. Et mindre område på Fjellstad ligger utenfor bybåndet og lokalsenter og er vurdert å ha stor negativ konsekvens .
AVBØTENDE TILTAK	-
Teknisk infrastruktur	
VURDERING	Det er behov for utbedring av Valleveien og etablering av nytt VA-nett i ved utbygging i følgende områder: <ul style="list-style-type: none"> – Bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse på Kjørstad – Fritidsbebyggelse Høvik Det er behov for utbedring av adkomster ved utbygging av følgende områder: <ul style="list-style-type: none"> - Etablering av liggekai/dypvannskai Salen - Stathelle
KONSEKVENNS	Utbygging av nødvendig infrastruktur vil ha en økonomisk konsekvens og det er viktig at kommunen prioriterer og stiller rekkefølgekrav til tiltak ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene og vurdere behovet for utbyggingsavtaler.
AVBØTENDE TILTAK	Ivaretagelse av ovennevnte forhold ved eventuell utbygging av områdene.
Tjenestebehov	
VURDERING	-
KONSEKVENNS	-
AVBØTENDE TILTAK	-

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Bamble kommune ble vedtatt i kommunestyret 18.03.2021. Basert på uønskede hendelser fra den overordna ROS-analysen er det gjort en vurdering av hver enkelt av utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel.

For næringsbebyggelsen på Frier Tråk er risikoen for uhell ved industrien vurdert som stor for liv/helse. Eksisterende industriberedskap ved Rafnes/ Rønningen kan benyttes, slik at også nye industriarealer blir dekket av denne beredskapen. Dette reduserer risikoen for skade på liv/helse.

Boligbebyggelse på Findal ligger innenfor aktsomhetsområde marin leire og risikoen for skred er vurdert som stor for liv/helse. Det er stilt krav til vurdering av områdestabiliteten.

Område til boligbebyggelse ved Cocheplassen grenser inntil næring/industriareal i øst. Risikoen for ved industrien er vurdert som stor. Neste planfase må avklare forholdet mellom bolig og industri med tanke på bl.a. avstand.

Det vises til vedlagte ROS-analyse, datert 15.12.21, revidert 30.10.22.

6.4 Klima- og miljøvennlige Bamble

Bamble skal være en attraktiv, inkluderende og klima- og miljøvennlig kommune. Dette er de overordnede satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040, vedtatt 16.09.2021.

6.4.1 Bærekraftig kommune

FNs bærekraftsmål legger viktige premisser for en bærekraftig samfunnsutvikling i Bamble. Hovedmålene er kategorisert i tre dimensjoner; klima og miljø, sosiale forhold og økonomi. De tre dimensjonene bygger på hverandre og henger sammen. Den nederste dimensjonen viser til jordens tålegrense og er et grunnlag for neste dimensjon, som skal sikre menneskerettigheter og grunnleggende sosiale behov. Økonomien, som er den øverste dimensjonen, må igjen fungere innenfor de to andre dimensjonene.



Figur 17 FN bærekraftsmål, Kilde Samfunnsdelen

Satsningsområdene i samfunnsdelen gjenspeiler bærekraftsmålene; attraktive Bamble, inkluderende Bamble og klima- og miljøvennlige Bamble. Attraktive Bamble og inkluderende Bamble er kort omtalt under samla virkning av arealformål.

6.4.2 Klima- og miljøvennlig Bamble

Det er viktig at tilrettelegging for ny virksomhet, bolig- og fritidsbebyggelse gjøres på en bærekraftig måte ved å lokalisere boliger, butikker, serviceinstitusjoner og arbeidsplasser slik at transportbehovet begrenses, samtidig som det sosiale liv i mindre tettbygde strøk ivaretas.

I Bamble kommer de største klimagassutslippene fra industri (ca 90%). Industrien er kvotepliktig og kommunens påvirkningsgrad er begrenset.

Innenfor transport er potensialet for reduksjon av klimagassutslipp derimot vesentlig. I arealstrategien for et mer klima- og miljøvennlig Bamble, samfunnsdelen, er tilrettelegging av et godt kollektivtilbud og sikring av fremkommeligheten for gående og syklende trukket fram som viktige faktorer for å redusere utslipp fra transportsektoren samt stimulering til økt bruk av nullutslippskjøretøy. I kommuneplanens arealdel er det blant annet vist fremtidig gang- og sykkelveg fra Nylende til Langrønningen, langs gamle E18 fra Åbydalen til Vissestad, fra Herre til Surtebogen. Dette er viktige tiltak for å øke gang- og sykkelandelen.

7 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analysen som omfatter en oppsummering av aktuelle uønskede hendelser med tanke på arealbruk fra den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Bamble kommune vedtatt i kommunestyret 18.03.2021.

I tillegg er innspillsområder vurdert utfra de aktuelle hendelsene fra den overordnede ROS-analysen.

ROS-analysen er vedlagt i egen rapport, datert 15.12.21, revidert 30.10.22.

Kommuneplanens arealdel består av:

1. Plankart
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

Vedlegg:

5. Temakart båndleggingssoner
6. Temakart hensynssoner
7. Temakart byggegrense
8. Temakart reguleringsplan som skal gjelder foran kommuneplan
9. Finsiling, sist revidert 30.10.22
10. Diverse arealendringer med virkning for miljø og samfunn, sist revidert 30.10.22
11. Grovsiling, sist revidert 22.04.21