

ENDRING AV  
REGULERINGSPLAN FOR  
**Finmarkstrand**  
Beskrivelse og reguleringsbestemmelser



*Deler av planområde sett mot sjøen ved Finmarkstrand*

## **PLANBESKRIVELSE**

### **Innhold**

Bakgrunn

Planstatus

Beskrivelse av planendringen

Planprosess og medvirkning

Beskrivelse av endringsforslaget

Vedlegg:     Reguleringsplankart for behandling – datert 23.10.18  
               Reguleringsbestemmelser – datert 07.12.18  
               Innspill til varsel om planendring – Kommentarer – datert 23.10.18

## BAKGRUNN

Landskapsarkitekt John Lie har på oppdrag fra Roy Hafredal - Bamble, foretatt endring av reguleringsplanen for Finmarkstrand.

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre omlokaliseringen av 1 hyttetomt ved Finmarkstrand sentralt beliggende innenfor gjeldende reguleringsplan for området.

I tillegg til hytteformål i planen reguleres det vegarealer, landbruksområder og øvrige formål som gjeldende plan inneholder.

## PLANSTATUS

Området er fra før regulert. Gjeldende reguleringsplan ble godkjent av Bamble kommune i kommunestyret 27.03.2014 – Sak 14/14,

## BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN

### Bebyggelse og anlegg

#### Frittliggende fritidsbebyggelse – Område BFF1- Ny plassering av tomt 1

Områdene BFF1 – viser ny plassering av tomt 1, og den utgjør et areal på 652 m<sup>2</sup>. I forhold til gjeldende plan er tomt nr. 1 i område FF1 på 908 m<sup>2</sup>.

Samlet tillatt bebygd areal - BYA, for område BFF1 vil utgjøre noe over 100 m<sup>2</sup> – der maks BRA på tomta skal være 100 m<sup>2</sup>.

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Kjøreveg – felles privat

Atkomstvegen – område KV3, er felles privat veg og atkomstveg for planområdet, som har forbindelse med Vallevegen – KV1, via vegen KV2 i gjeldende reguleringsplan.

Byggegrenser i forhold til midtlinje av denne vegen for går fram av plankartet.

Vegene KV9 og KV17 er felles privat veg for nabotomter.

#### Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft/ avkjørsel – felles privat

Annen veggrunn er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

### Landbruks-, natur- og friluftsområder – Friluftformål – Område LF

Områdene omfatter vegetasjonssoner og grønncorridorer innenfor planområdet. Området skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området.

Eksisterende vegetasjon skal skjottes på en skånsom måte.

Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

## PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### *Avklaringer med offentlige myndigheter*

Det er ikke avholdt oppstartsmøte om plansaken, men planoppstart og varslingsdokumenter er blitt avklart med kommunens administrasjon.

### *Varsel om oppstart*

Oppstart av arbeidet med planendringen ble annonsert i avisen Varden 20. juli 2018.

Det ble sendt varsel om oppstart den 18. juli 2018, i form av brev til naboer/ grunneiere, regionale myndigheter, med flere.

Frist for merknader ble satt til 30. august 2018.

### **Innkommne merknader**

Det kom inn 5 innspill til fristen. Det er laget sammendrag av innspillene, og med kommentarer til hvordan de tas hensyn til i forslag til endring av reguleringsplanen. Se eget vedlegg datert 23.10.2018.

**IGANGSETTING AV REGULERINGS-ARBEID I BAMBLE  
VARSEL OM OPPSTART FOR  
ENDRING AV REGULERINGSPLAN  
FOR FINMARKSTRAND – PLAN ID 216**



I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for endring av reguleringsplan for Finmarkstrand – Plan ID 216 – Egengodkjent 27.03.2014 – Sak 14/14, på eiendommen Finmark Østre - gnr. 85 bnr. 2 - Bamble kommune.

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre omlokalisering av en hyttetomt innenfor planområdet – i gjeldende reguleringsplan vist som område FF1. Omlokaliseringen vil også medføre noe endring i tilliggende veiareal og grønnstruktur.

Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie på vegne av grunneier Roy Hafredal – 3960 Stathelle. Planområdet er totalt på ca. 5 dekar. (Se kartutsnitt)

Synspunkter og innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig til: Landskapsarkitekt John Lie, Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien  
E-post: [john.lie@online.no](mailto:john.lie@online.no). Kopi sendes til: Bamble kommune - Samfunnsavdelingen, Postboks 80, 3993 Langesund

For å lese dokumenter, gå inn på: <http://www.bamble.kommune.no/statusplaner>  
Frist for innspill: 30. august 2018

### **IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID I BAMBLE VARSEL OM OPPSTART FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FINMARKSTRAND – PLAN ID 216**

I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for endring av reguleringsplan for Finmarkstrand – Plan ID 216 – Egengodkjent 27.03.2014 – Sak 14/14,

på eiendommen Finmark Østre - gnr. 85 bnr. 2 - Bamble kommune.

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre omlokalisering av en hyttetomt innenfor planområdet – i gjeldende reguleringsplan vist som område FF1. Omlokaliseringen vil også medføre noe endring i tilliggende veiareal og grønnstruktur.

Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie på vegne av grunneier Roy Hafredal – 3960 Stathelle.

Planområdet er totalt på ca. 5 dekar.

Avgrænsningen er vist på kartutsnittet.

Synspunkter og innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig til:  
**Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien**

E-post: [john.lie@online.no](mailto:john.lie@online.no),

Kopi sendes til:

**Bamble kommune - Samfunnsavdelingen, Postboks 80, 3993 Langesund**

For å lese dokumenter, gå inn på Bamble kommunes

hjemmeside: <http://www.bamble.kommune.no/statusplaner>

**Frist for innspill: 30. august 2018**

*Annonsen i avisa Varden*

### **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planområdet som er en del av planen for Finmarkstrand, er på i alt omkring 5 dekar, og avgrænset som vist på plankartet i målestokk 1:500 – PDF i A1-format.

Planforslaget har navnet: Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand.

Grense for planområdet er lagt opp mot tilliggende regulerte tomter innenfor reguleringsplanen for Finmarkstrand – med regulert friluftsmål og vegformål mellom område BFF1 og nabotomtene.

Planområdet omfattes av følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Frittliggende fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg - felles privat
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – felles privat

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftsmål

Det følger et sett reguleringsbestemmelser med planforslaget – datert 07.12.18.

## KONSEKVENSER

### Landskapsbilde

Influensområdet for landskapsbilde er selve planområdet og arealene omkring som kan sies å utgjøre en landskapsmessig helhet - nærvirkning. Influensområdet gjelder også områder lengre unna der planområdet er synlig og har betydning for landskapsopplevelsen – fjernvirkning.

Planområde ligger i kystlandskapet nært til Finmarkstrand. Skogklede åser med lauv- og bartrevegetasjon preger landskapet.

### Nær- og fjernvirkning

Planområdet ligger nært til strandområde ved Finmarkstrand, men er godt skjermet fra dette av en markert åsrygg som ligger mellom strandområde og selve byggeområdet. Den nye hyttebebyggelsen blir liggende utenfor 100-metersbelte. Det er eksisterende hytter i området som ligger nærmere strandlinjen enn dette.

På grunn av åsryggen med eksisterende vegetasjon vil området har marginal nær- og fjernvirkning mot omgivelsene – hytta vil imidlertid skimtes fra et lite parti utpå sjøen i Sandvika gjennom en åpen glenne der vegen – område KV17, går ned mot Finmarkstrand. Se bilde på forsiden i dette dokumentet.

### Terrengendringer

På området skal det føres opp hytte med byggehøyde på maksimalt 5,5 m. Tiltakene som skal gjennomføres innebærer små terrengendringer, der en markert terrengkolle mot nordøst skal bevares mot inngrep.

Planområde er grunnlent og fjellgrunnen er synlig oppe i dagen. Byggeområde for fritidsbebyggelse og tilliggende veiareal, dekker et areal på ca. 2,3 dekar, og fotavtrykket av hyttebebyggelsen vil utgjøre maksimalt ca. 100 m<sup>2</sup> der arealet regulert til fritidsbebyggelse utgjør 0,7 dekar. Dette er et lite areal.

Det legges opp til god tilpassing av hytta på den regulerte tomte, sikret med bestemmelser (som skal være som i gjeldendeplan) som innebærer hensyn til landskapet, med krav til utforming, material- og fargebruk.

Utbyggingen vil derfor ha marginale negative konsekvenser for landskapet og opplevelsen av dette.

### Naturmiljø

#### **Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven Naturverdier - biologisk mangfold Vegetasjon, naturtyper, arter**

Temaet naturmiljø omhandler naturgrunnet, naturtyper og det biologiske mangfoldet – naturmangfoldet, knyttet til de enkelte naturtypene.



Eksisterende tomt ligger på en terrenghøyde opp til venstre i bilde



Bilde viser den nye tomtas beliggenhet



*Det er generelt skrinng grunn innenfor planområdet med tynt løsmassedekke og mye berg i dagen. Ny tomt ligger sentralt*

**Naturmangfoldlovens §§ 8-12** skal legges til grunn som retningslinjer, jf. naturmangfoldlovens § 7.

Influensområde er område som blir berørt av tiltakene som tenkes gjennomført innenfor planområdet, og de nærmeste områdene til dette.

Det er ikke fra før dokumentert spesielle verdifulle naturmiljøer eller viltbiotoper i det aktuelle området.

Planområdet ligger i bebygd utmark, like nord-nordvest for Finmarkstrand – og ca. 120 m fra bryggeområde. Terrenget innenfor planområdet består delvis av bratte skråninger, og småkuperte flater. Tomteområdet er flatehogd, og det er tett lauv-vegetasjon omkring tomta. Det er generelt skrint i område, med svært tynt løsmassedekke og mye berg i dagen.

Område der tiltaket med nytt byggeområde for fritidsbolig skal gjennomføres, har ikke spesielt viktig eller verneverdig naturmiljø.

(Kilde: skogoglandskap.no og DN-håndbok 13 – endret 15.05.2013, og Artsdatabanken; Rødliste for naturtyper 2011). Det er ikke påvist arter som befinner seg på Rødlista (Artsdatabanken 2010).

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med noen kartlagt naturtype i regionen – eller innenfor planområdet.

### **Fugle- og dyreliv**

Normalt vil en fuglebestands størrelse og utbredelse være, for de fleste arter, bestemt av naturgitte forhold som mattilgang, hekkemuligheter, naturgitte fiender og klima. Urørt skog er interessant som biotop for fugle- og dyrelivet i området. Avvirkning av skog for tilrettelegging for vegutbygging og oppføring av hytter vil påvirke dette bildet.

Det er ikke registrert spesielle trekkveier for hjortedyr – rådyr og elg, innenfor planområdet, men spesielt rådyr oppholder seg tidvis i skogområdene her.

Utbyggingen vil derfor ha liten eller ingen innvirkning av fugle- og dyrelivet i området. Tiltakene har således ikke særlige konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.

### **Nærmiljø og Friluftsliv**

Planområdet er en del av større hytteområde med tilliggende skogområde som strekker seg nordøstlig, nordlig og nord-vestlig retning fra planområdet. Det er fine turområder over disse traktene som er en del av kystskogen i Bamble. Det er stier i området. Det er kort vei fra planområdet og mot nordøst til Bamble Golfpark som ligger ca. 1 km unna planområdet.

I gjeldende plan er det sikret en god intern grønnstruktur med regulerte grønnkorridorer mellom delfelt av områder til fritidsbebyggelse, med god tilgjengelighet internt i området og til og fra omliggende friluftsområder. Grønnstrukturen med eksisterende stier vil ikke bli forringet ved denne reguleringsendringen.

Utbyggingen regnes å ha liten eller ingen negativ konsekvens for friluftslivet i dette område.

### **Naturressurser**

Det er skogen som utgjør naturressursen innenfor planområdet.

En eksisterende tomt på 0,9 dekar vil bli erstattet av en ny tomt på omkring 0,7 dekar. Dette vil ikke ha liten eller ingen konsekvenser for skogen som ressurs.

### **Risiko og sårbarhet**

Det er ikke knyttet risiko og sårbarhet til forhold innenfor planområdet eller til tiltak som skal gjennomføres.

### **Kulturminner - kulturmiljø**

Det er ikke registrert spesielle kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Det er tatt med bestemmelse om meldeplikten ved evt. funn:

Viser det seg først når arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme til Telemark fylkeskommune, og arbeidet straks stanse i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Fylkeskommunen avgjør snarest mulig – og senest inne 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.