



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 13/01254-133
Arkivkode. ---
Saksbehandler Linn Kopperdal

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	12.11.2014	63/14

1. GANGSBEHANDLING HOVEDREVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 legges forslaget til kommuneplanens arealdel med
 - a. Plankart, datert
 - b. Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer, boligbyggeprogram og konsekvensutredning, datertut på offentlig ettersyn.
2. Samtidig varsles det, med hjemmel i plb §§ 12-14 og 12-18, at med prosess om oppheving av reguleringsplaner vist i vedlegg *oppheving av reguleringsplaner*, datert 05.11.14, startes.

Vedlegg

1. Planbeskrivelse, datert 5.11.2014
2. Plankart, M1:30 000, datert 5.11.2014
3. Temakart Eks. reguleringsplaner, M 1:30 000, datert 5.11.2014
4. Temakart Verneplan for vassdrag, M 1:30 000, datert 5.11.2014
5. Temakart Kulturmiljø, kulturminner, kulturlandskap, M 1:30 000, datert 5.11.2014
6. Temakart Naturverdier og skjærgårdspark, M 1:30 000, datert 5.11.2014
7. Fase 1, Innspill og kriterier, datert 15.10.2014
8. Fase 1, Innspill og kriterier, I henhold til kriterier 1.5, datert 15.10.2014
9. Fase 2, Innspill og konsekvensutredning, datert 15.10.2014
10. Planprogram, dato 24.09.14
11. Rapport «Hvordan ønsker du Bamble kommune skal utvikle seg fremover?», datert 21.5.2014
12. Klima og energiplan for Bamble, datert 25.3.2010
13. Mulighetsstudiet Yggdrasil, datert 17.10.2014

14. Hovedplan for vann og avløp 2014-2024 (denne skal behandles 20.11.14, og vil bli lagt ut etter revisjon)
15. Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse 2014, datert 8.5.2014
16. ROS Grenland, datert 19.10.2013
17. ATP Grenland, datert 17.6.2014
18. Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland, datert 15.5.2013 (revidert 27.2.2014)

Bakgrunn

Kommuneplanen består av samfunnsdel med handlingsdel, og arealdel. Samfunnsdelen legger de langsiktige strategiene. Bamble kommune vedtok i kommunestyret 31.10.2013 Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier.

Kommuneplanens arealdel er en sentral del av kommunens langsiktige planlegging. Den fastlegger hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til og viser sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og behov for vern og utbygging. Planen er juridisk bindende når det gjelder arealbruken i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal ha et langsiktig perspektiv, og det er valgt å se fram mot år 2025 i denne revisjonen.

Revisjonen har pågått parallelt med arbeidet med en regional areal- og transportplan (ATP Grenland). Mye av analysegrunnlaget og føringene for arealdelene i de enkelte kommunene ligger i den regionale planen. Grenlandskommunene Bamble, Porsgrunn, Siljan og Skien har samarbeidet om å få mest mulig lik arealbruksstyring og utforming av bestemmelser og retningslinjer på bakgrunn av dette.

ATP Grenland er vedtatt i Bamble kommunestyre.

Saksfremstilling

Historikk:

Kommunen igangsatte rullering av arealdelen i 2009. Rulleringen ble stanset. I den forbindelse ble det i sak 333/09 av 16.12.09 gitt positive signal til 6 utviklingssøknader. Det ble forutsatt en egen planprosess for hvert enkelt område. Dette var på Rogn, Slettheia, Herre, Findal (2 områder) og Kjønnyøya. Alternativet på Rogn er sluttført. Disse innspill har blitt vurdert i denne rullering og behandlet på lik linje som nye innspill.

Hovedrevisjonen:

Planprogrammet beskriver organisering, medvirkning og prioriterte tema for denne revisjonen og ble fastsatt av kommunestyret 17.10.2013. Det ble vedtatt 9 fokusområder for arbeidet. Fokusområdene ble nærmere utdypet i rapporten «Hvordan ønsker du at Bamble kommune skal utvikle seg framover?» som ble sendt på høring sammen med planprogrammet. Fokusområdene er:

1. Bruk og vern innenfor 100-metersbeltet
2. Boligutvikling og fortetting på Langesundshalvøya
3. Boligbygging i LNF-områder
4. Fremtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest

5. Offentlig tjenesteyting på Grasmyrområdet
6. Kommune ROS-KU
7. Vern av produktive jord- og skogbruksområder
8. Offentlig veg mellom Nylende og Valle
9. Utvikling Rugtvedt/Findal/Hafreager

Det ble arrangert felles oppstartsmøte for politikere og administrasjon i Grenlandskommunene og fylkeskommunen for ATP Grenland og arealdelene 01.02.2013. Gjennom arbeidet med ATP har det blitt gjennomført åpent informasjonsmøte og idèdugnader med næringslivet, næringsforeninger og ungdom spesielt.

Felles planforum for Grenlandskommunene ble avholdt i desember 2012 og januar 2014. I tillegg har Bamble et møte alene, september 2014. Administrasjonen har hatt flere informasjonsmøter med formannskapet. I tillegg er det avholdt møter med enkeltpersoner/forslagstillere.

Vurdering av innspill

Det har kommet inn 112 forslag/innspill om endringer av arealdelen. Hovedvekten av innspillene er ønsker om boligformål, og er i hovedsak fra private forslagstillere. Disse har, sammen med kommunens egne forslag til endringer, blitt konsekvensutredet.

Hensikten med konsekvensutredningen er å beskrive virkninger for miljø og samfunn av endringer av gjeldende arealdel. Det dreier seg om nye områder for utbygging og vesentlig endring av arealbruken i eksisterende byggeområder. Konsekvensutredningen er gjennomført i tre faser. Alle innspillene er vurdert i samsvar med kriterier i fase 1. De som har gått videre til fase 2 er vurdert i forhold til miljø og samfunn. Fase 3 er gjort rede for i planbeskrivelsen og viser til den helhetlige konsekvensutredningen. Nummerering er opprettholdt i alle faser, og videreført i plankartet slik at det skal være lett å finne tilbake til vurderinger gjort i fase 1 og 2.

Det er gjennomført en felles risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for de fire Grenlandskommunene. Denne, i tillegg til Bamble kommunes egne ROS-analyse 08.05.2014 er lagt til grunn for konsekvensutredningen og er lagt ved saken.

En fullstendig konsekvensutredning kan leses i planbeskrivelsen, kapitel 10.

Planforslag

Planforslaget fremmes med følgende dokumenter:

- Plankart med ulike formål, dato og målestokk
- Planbeskrivelse med
 - Bestemmelser og retningslinjer
 - Boligbyggeprogram

Oppsummering

Planforslaget svarer godt på de nasjonale og regionale forventningene til kommuneplanleggingen. Gjennom ATP Grenland har forventningene blitt konkretisert og gitt en mer lokal tilpassing. Dette er videreført i arealdelen i form av arealbruk, bestemmelser og retningslinjer som vil gi kommunen et bedre rammeverk for å utvikle Bamble til en betydelig mer attraktiv bo-, besøks- og arbeidskommune.

Bambles arealdel vil henge bedre sammen med arealdelene i de andre Grenlandskommunene ved at alle bygger videre på ATP Grenland, samt at kommunene har samarbeidet tett bestemmelser/retningslinjer og temaer som ikke ATP har behandlet. Planens hovedgrep består i å sikre at størstedelen av den framtidige utbyggingen vil skje innenfor det definerte bybåndet, samt å opprettholde og styrke øvrige eksisterende lokalsenter og tettsted.

Hovedutfordringen for Grenland er å skape befolkningsvekst og arbeidsplasser. For å få dette til, må regionen være attraktiv for tilflyttere og næringsliv. God kommunikasjon internt og ut av regionen, gode og varierte boligtilbud og levende kommunesenter/lokalsenter/tettsted er viktige kjennetegn på attraktivitet. Det er valgt å sette målet om befolkningsvekst noe over landsgjennomsnittet. Bamble kommune har valgt å lage et boligbyggeprogram for å kunne tydelig vise prioriteringer og ønsket utvikling i kommunen. Boligbyggeprogrammet skal fungere som et prioriteringsverktøy for kommunens politikere, og gi forutsigbarhet til innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Tilgang på attraktive arbeidsplasser er en forutsetning for å oppnå ønsket befolkningsvekst. Næringsutvikling og framvekst av arbeidsplasser må det jobbes bredt med i regionen. Arealdelens bidrag er å sikre tilstrekkelige næringsarealer med riktig beliggenhet/egnethet for ulike næringer, samt god infrastruktur.

Fokusområder fra planprogrammet

1. Bruk og vern innenfor 100-metersbeltet

I forslaget til ny arealplan for Bamble kommune opprettholder man den eksisterende praksis med å verne om verdifulle kystområder i tråd med nasjonale føringer.

I områder avsatt til næringsformål på strekningen Herre-Skjerkøya settes ingen begrensninger i forhold til tiltak innenfor 100-metersbeltet.

I tettstedene og lokalsentrene tillates ikke tiltak nærmere sjø og vassdrag enn 30 m.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

2. Boligutvikling og fortetting på Langesundshalvøya

ATP-Grenland legger føringer for fordeling av boligbygging i Bamble, med minimum 70 % utbygging på Langesundshalvøya. Bamble kommune har i dag en regulert boligreserve på 321 og velger i denne hovedrevisjonen å ta inn områder med boligreserve på 782. Den totale boligreserven i kommunen, medregnet alle nye innspill, ligger på 1964 boliger, med en 56/44 % fordeling. Dette er et stykke unna 70/30 % fordeling fra ATP, men dersom man ser på

fordeling over innspill som er tatt inn ligger den på 97/3 %. Dette viser en klar retning for den framtidige boligutviklingen i Bamble.

En konsekvens av boligfortetting på Langesundshalvøyen er at den etablerte «markagrensa» mot Stokkevannet forskyves mot vest. Det blir derfor enda viktigere å opprettholde den nye «markagrensa» i like sterk grad.
For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

3. Boligbygging i LNF-områder

Det fremgår av § 11-11 i PBL pkt. 1 at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen.

Bamble kommune har i arealdelen lagt opp til spredt boligbygging i LNF i tilknytning til lokalsentrene og tettstedene samt et mindre område i tilknytning til Hydrostranda. I tillegg ønsker Bamble kommune å legge til rette for etablering av huskruller på opptil 5 boenheter i tilknytning til mindre lokalsamfunn og grender, «grønn boglede». Dette under forutsetning av at kravene for spredt boligbebyggelse i bestemmelsene til arealdelen kan tilfredsstilles. Innspill i tråd med kriterier og forslag til bestemmelser og retningslinjer er tatt med videre, og er innarbeidet i plan.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

4. Fremtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest

Det er i kommuneplanens arealdel avsatt et fremtidig næringsareal på Langrønningen med adkomstveg i tilknytning til serviceanlegg/rasteplass og dagens E18. Det er ved avgrensning av området tatt hensyn til et vilttrekk. Den nye avgrensningen innebærer at områder som ligger inne i gjeldende kommuneplan på Langrønningen vil bli tatt ut av planen. Det er stilt krav om områdeplan for å sikre en god, helhetlig utvikling av området.

Etablering av firefelts E18 og utbedring av fv. 353 «Gassveien» vil føre til at Rugtvedt fremstår som et trafikkmessig knutepunkt for Grenlandsregionen. Det foreligger et stort utviklingspotensiale i allerede regulerte planer for Rugtvedt området.

Det legges opp til en mer intensiv utnyttelse av eksisterende området på Frier Vest. I tillegg legges det opp til en større utfylling i sjø, for å legge til rette for en dypvannskai. Dette vil berøre eksisterende bolig-, hytte- og inneklemt landbruksområder. Det er stilt krav til områderegulering med tanke på videre utvikling av Frier Vest.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

5. Offentlig tjenesteyting på Grasmyrområdet

Grasmyr vil være Bamble kommunes nye store satsningsområde med tilrettelegging av et differensiert botilbud. Mulighetsstudie Yggdrasil har tatt utgangspunkt i ATP-Grenland med mulighet for etablering av videregående skole, idrettsanlegg og kulturtilbud i tillegg til detaljvarehandel innenfor Grasmyr

lokalsenter. For å sikre en god, helhetlig utvikling av området er det stilt krav om utarbeidelse av områdeplan.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

6. Kommune ROS-KU

Dette er gjennomført, ROS-analyse er vedtatt 08.05.2014. Geografiske fareområder er innarbeidet i plan.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

7. Vern av produktive jord- og skogbruksområder

I silingsfasene har landbrukets verdier vært særskilt vurdert. Arealregnskapet viser at vesentlige jordbruksarealer ikke har gått tapt.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

8. Offentlig veg mellom Nylende og Valle

Arealdelen viser to alternative vegløsninger fra E-18 til Valle.

For utfyllende informasjon, se planbeskrivelse, kapittel 10.

9. Utvikling Rugtvedt/Findal/Hafreager

Området er i stor grad regulert, og har i lengre periode vært et viktig bosetningsområde/næringsområde. Det er særs viktig å få etabler Gassvegen fv. 353 mellom Rugtvedt – Skjerke med sikte på å forbedre transportlinje til og fra E-18, ferge- og industrikai og påtenkt utvikling av Frier Vest. Nylig vedtatt plan for Rugtvedt – Roverud og Fagerliåsen vil styrke denne delen av kommunen.

Utfyllende informasjon kan leses i planbeskrivelsen, kapittel 10.

Oppheving av kommunedelplan og reguleringsplaner

Det er foretatt en gjennomgang av alle eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for å vurdere hvilke som kan oppheves helt eller delvis og erstattes med kommuneplanens arealdel. De viktigste formålene i planer er videreført i arealdelen, eksempelvis friområder, småbåthavner. I alt er 150 planer vurdert, og det foreslås å oppheve 8 av disse. Hvilke som foreslås opphevet framgår av vedlagte temakart med liste. Det vil bli gjennomført egne prosesser for oppheving av hver enkelt plan iht. pbl § 12- 14, hvor berørte blir tilskrevet direkte og får anledning til å uttale seg.

Rådmannens vurdering

Rådmannen viser til et godt og solid arbeid, hvor alle innkomne innspill har blitt vurdert på lik linje. Gjennom at arbeidet er organisert gjennom en politisk styringsgruppe har planen hatt en bred og god forankring både politisk og administrativt. Formannskapet har vært styringsgruppe, og har vært oppdatert forløpende av Rådmann. Det er gitt tilslutning til de overliggende føringer.

Formannskapet har behandlet saken i møte 12.11.2014 sak 63/14

Møtebehandling

Lin Koperdal presenterte forslaget til kommuneplanens arealdel

Jon Pieter Flølo fremmet på vegne av fellesborgerlig gruppe følgende forslag:

- a) Alle innspill om nye hyttefelt som i administrasjonens fremlagte forslag som har fått nei med følgende begrunnelse "innenfor strandsonen og RPR for Oslofjorden", tas ut av planen og behandles i forbindelse med egen kommunedelsplan for fritidsbebyggelse. Arbeidet med kommunedelsplan for fritidsbebyggelse skal starte opp innen utgangen av februar 2015. Planen må bl.a. inneholde tema som: Nye og eksisterende brygger/bryggeanlegg, parkeringsplasser ved bryggeanlegg, båthangarer, friluftsinnteresser langs kysten m.m.

Bestemmelser om "fortetting" av eksisterende hytteområder tas inn i planen nå.
- b) Innspill nr. 16 - Administrasjonen sin innstilling i forhold til "samlet vurdering og ev alternativer" samt "konklusjon" må endres til: Innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel. Det foreslåtte arealet må reguleres. Jordbruksareal fra kraftlinje i sør til Sundbykrysset tas ut av planen.
- c) Innspill nr19 - Forslag til konklusjon endres som følger. "Boligarealet i gjeldende arealdel videreføres"
- d) Innspill nr. 65-2: rød stipulert linje mot vest tas bort. Arealavgrensningen følger Tangvallveien til veien opp mot Fjelljordet og deretter nordøst til det sørøstlige hjørnet av Fjelljordet
- e) Innspill 65-3: konklusjon endres til: "Innspillet tas inn i arealdelen. Området må reguleres.
- f) Innspill 65-8: "Rød stippet linje mot øst tas bort"
- g) Innspill nr. 67: innspillet tas inn i planen. Utenfor 100 m belte. Gjentetting.
- h) Pkt. 10.3.2 BOLIGFORDELING OG AREALUTNYTTELSE Kommunestyrets enstemmige vedtak i forhold til "minimumskrav til tett", vedtatt av Fylkestinget i ATP legges inn. Det legges også inn under pkt. 5.2.2
- i) Pkt. 6.4 Estetikk, landskap og grønnstruktur. Nest siste setning: «Arker og takoppløft på garasje tillates ikke» tas ut.

Felles forslag fra Jon Pieter Flølo og Dag Holmer:

- j) Pkt. 6.4 – avsnitt 2 tas ut. Ny setning: Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.

Prosjektgruppa får fullmakt til å fastsette høringsfrist og planlegg åpne møter.

Votering

Innstillingen enst. vedtatt med følgende endringsforslag framsatt av Jon Pieter Flølo:

- Pkt. a) enst. vedtatt
- Pkt. b) enst. vedtatt
- Pkt. c) enst. vedtatt
- Pkt. d) vedtatt mot 4 stemmer
- Pkt. e) enst. vedtatt
- Pkt. f) enst. vedtatt
- Pkt. g) enst. vedtatt
- Pkt. h) enst. vedtatt
- Pkt. i) enst. vedtatt

Felles forslag fra Jon Pieter Flølo og Dag Holmer enst. vedtatt.

Vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 legges forslaget til kommuneplanens arealdel med
 - a. Plankart, datert
 - b. Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer, boligbyggeprogram og konsekvensutredning, datert
ut på offentlig ettersyn med endringer vedtatt i formannskapet 12.11.2014:
 - a) Alle innspill om nye hyttefelt som i administrasjonens fremlagte forslag som har fått nei med følgende begrunnelse "innenfor strandsonen og RPR for Oslofjorden", tas ut av planen og behandles i forbindelse med egen kommunedelsplan for fritidsbebyggelse. Arbeidet med kommunedelsplan for fritidsbebyggelse skal starte opp innen utgangen av februar 2015.
Planen må bl.a. inneholde tema som: Nye og eksisterende brygger/bryggeanlegg, parkeringsplasser ved bryggeanlegg, båthangarer, friluftsinnteresser langs kysten m.m.

Bestemmelser om "fortetting" av eksisterende hytteområder tas inn i planen nå.
 - b) Innspill nr. 16 - Administrasjonen sin innstilling i forhold til "samlet vurdering og ev alternativer" samt "konklusjon" må endres til:
Innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel. Det foreslåtte arealet må reguleres. Jordbruksareal fra kraftlinje i sør til Sundbykrysset tas ut av planen.
 - c) Innspill nr19 - Forslag til konklusjon endres som følger. "Boligareal i gjeldende arealdel videreføres"

- d) Innspill nr. 65-2: rød stipulert linje mot vest tas bort. Arealavgrensningen følger Tangvallveien til veien opp mot Fjelljordet og deretter nordøst til det sørøstlige hjørnet av Fjelljordet
- e) Innspill 65-3: konklusjon endres til: "Innspillet tas inn i arealdelen. Området må reguleres.
- f) Innspill 65-8: "Rød stiplet linje mot øst tas bort"
- g) Innspill nr. 67: innspillet tas inn i planen. Utenfor 100 m belte. Gjentetting.
- h) Pkt. 10.3.2 BOLIGFORDELING OG AREALUTNYTTELSE Kommunestyrets enstemmige vedtak i forhold til "minimumskrav til tett", vedtatt av Fylkestinget i ATP legges inn. Det legges også inn under pkt. 5.2.2
- i) Pkt. 6.4 Estetikk, landskap og grønnstruktur. Nest siste setning: «Arker og takoppløft på garasje tillates ikke» tas ut.
- j) Pkt. 6.4 – avsnitt 2 tas ut. Ny setning: Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.

2. Samtidig varsles det, med hjemmel i plb §§ 12-14 og 12-18, at med prosess om oppheving av reguleringsplaner vist i vedlegg *oppheving av reguleringsplaner*, datert 05.11.14, startes.

RETT UTSKRIFT

DATO 12.november.2014