

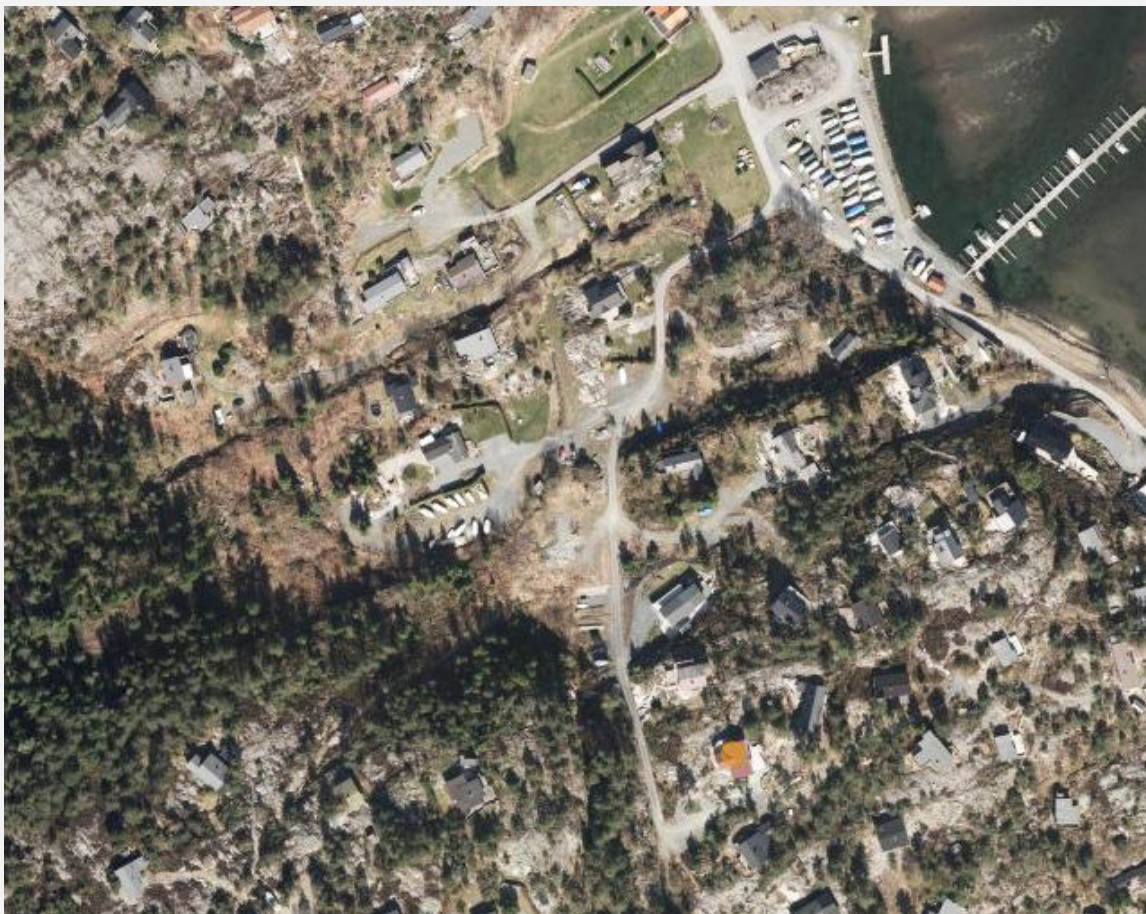
Ingebjørg Hansen AS

DETALJREGULERING FOR ØVRE KÅSA VED SEKKEKILEN, DEL AV GBNR 85/5 OG 84/2 **PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING**

Dato: 08.04.2021

Versjon: 02

Vedtatt i Kommunestyret 17.06.2021



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Ingebjørg Hansen AS
Tittel på rapport: Planbeskrivelse Sekkekilen
Oppdragsnavn: Reguleringsplan for gbnr 85_97 mfl i Sekkekilen - hytter
Oppdragsnummer: 617021-01
Utarbeidet av: Eli Eikeland
Oppdragsleder: Lars Krugerud
Tilgjengelighet: Åpen

02	08.04.2021	Revidert etter høring	EE	LK
01	10.12.20	Nytt dokument	EE	LK
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord



Asplan Viak AS er engasjert for å utarbeide detaljreguleringsplan for hytter på Sekkekilen i Bamble på vegne av Ingebjørg Hansen AS.

Lars Krugerud har vært kontaktperson og oppdragsleder for oppdraget.

Skien, 08.04.2021

Eli Eikeland
Arealplanlegger

Lars Krugerud
Kvalitetssikrer

Innhold

1. BAKGRUNN.....	5
1.1. Hensikten med planen.....	5
1.2. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.3. Utbyggingsavtaler	5
1.4. Krav om konsekvensutredning	5
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1. Overordnede planer og formål.....	6
2.2. Gjeldende reguleringsplaner	6
2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten	6
2.4. Regionale og statlige planer og retningslinjer	6
2.5. Eiendomsforhold.....	7
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
3.1. Beliggenhet og avgrensning.....	8
3.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
3.3. Stedets karakter og landskap.....	10
3.4. Kulturminner og kulturmiljø	10
3.5. Naturverdier	10
3.6. Friluftsliv og rekreasjon	10
3.7. Trafikkforhold	11
3.8. Barns interesser	11
3.9. Universell tilgjengelighet	11
3.10. Grunnforhold	11
3.11. Risiko og sårbarhet	12
3.12. Næring	12
4. PLANPROSESSEN	13
4.1. Oppstartsmøte.....	13
4.2. Varsel om oppstart	13
4.3. Innkomne merknader – varsel om oppstart	14
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
5.1. Planens innhold	19
5.2. Planlagt arealbruk.....	19
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	20
5.3.1. Bebyggelse og anlegg.....	20
5.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
5.3.3. Grønnstruktur	21
5.3.4. Landbruks-, natur og friluftsområder, L1-L7.....	21
5.3.5. Friluftsmål, LF1-4.....	21
5.4. Bebyggelsens plassering og utforming	22
5.5. Universell utforming	26
5.6. Plan for vann-, avløp og renovasjon	26
5.7. Trafikk	26
5.8. Barn og unge.....	27
5.9. Risiko- og sårbarhet	27

5.10.	Rekkefølgebestemmelser	27
6.	KONSEKVENsutredning	28
6.1.	Landskap	28
6.2.	Kulturarv	29
6.3.	Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12	29
6.4.	Friluftsliv og rekreasjon - strandsonen	30
6.5.	Risiko- og sårbarhet	31
7.	OPPSUMMERING OG PLANFAGLIG VURDERING.....	32
VEDLEGG		33

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hovedformålet med detaljreguleringen er fortetting av eksisterende hyttefelt, inkludert etablering av båthus.

1.2. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Ingen vedtak av betydning utover vedtatt kommuneplan, jf kap. 2.1.

1.3. Utbyggingsavtaler

Det kan bli behov for utbyggingsavtale i forbindelse med tilknytning til kommunal VA-nett.

1.4. Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med oppstart av detaljregulering for Sekkekilen ble det vurdert at planarbeidet utløser krav til KU, jf. *Forskrift om konsekvensutredninger* § 6b, og vedlegg I punkt 25. Planen ble derfor varslet med planprogram, i henhold til forskriften.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1. Overordnede planer og formål

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 18.06.2015 og er gjeldende for planområdet. Planområdet omfatter arealer avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Fritidsbebyggelse ble ikke vurdert samlet ved siste rulling av kommuneplanen. Intensjonen var å utarbeide en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Det ble besluttet å ikke igangsette arbeide med en kommunedelplan.



Figur 2-1. Kommuneplanens arealdel

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

2.3. Igangsatte planarbeid i nærheten

Det er ikke kjent at det er igangsatt planarbeid for tilgrensende områder.

2.4. Regionale og statlige planer og retningslinjer

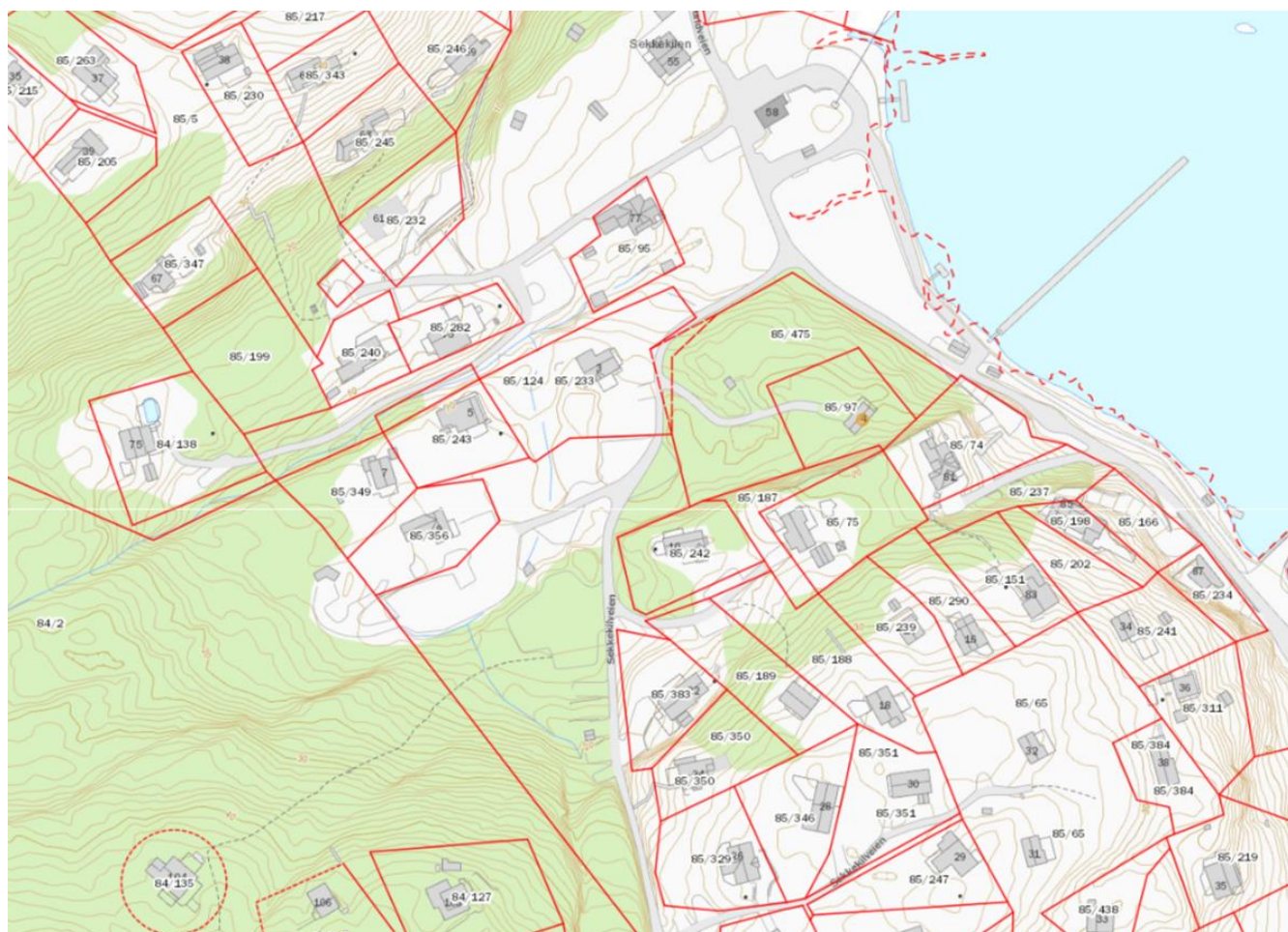
Følgende planer er lagt til grunn for planarbeidet;

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen, 23.03.2011.
- Planprogram for Kystsoneplan for Telemark er fastsatt i fylkesutvalget i Telemark 5. oktober 2017. Erstatte fylkesdelplan for kystsonen fra 1998-2005.

2.5. Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver
85	5	Ingebjørg Hansen AS
85	475	Andre Saltkjel Berg
85	124	Tore og Inger Kallestad
84	2	Torstein Vaag
85	10	Wenche Amundsen, Arnold Hansen, Inger Ann Høberg



Figur 2-2: Kart som viser eiendomsforhold

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ved Sekkekilen, ved Trosbyfjorden i Bamble kommune.



Figur 3-1: Beliggenhet i kommunen

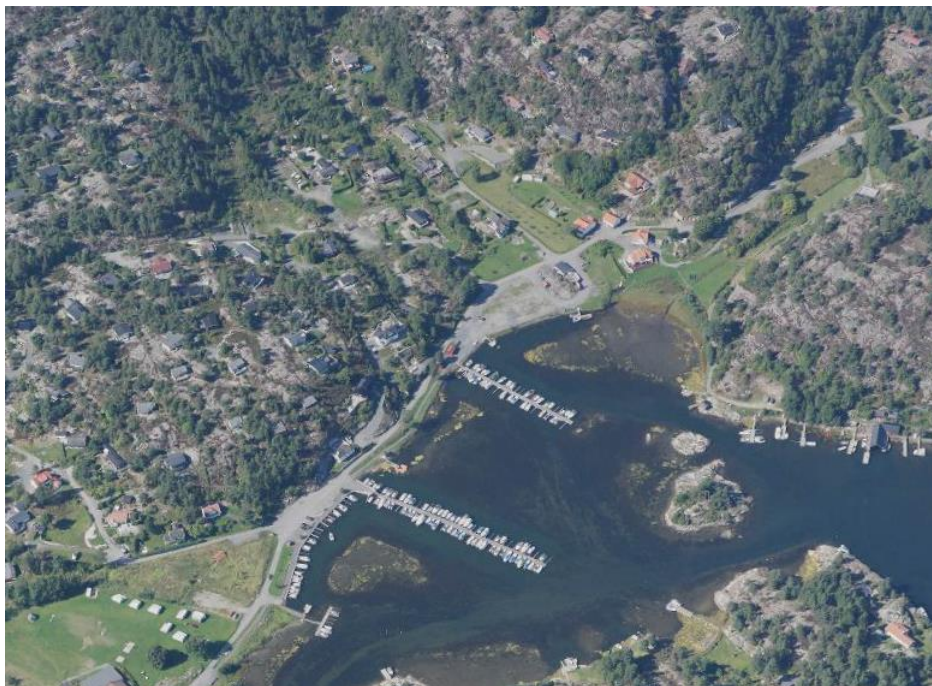
3.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av etablerte hytteområder, kombinert med enkelte helårsboliger. I nærheten finnes også småbåthavn og campingplass.

Eiendommene gbnr 85/5 og 84/2 er større eiendommer som mange av hyttene i området tidligere er utskilt fra. På eiendom 85/5 er de aktuelle arealene gressarealer og arealer benyttet til bl.a. båtopplag, parkering etc. På eiendom 84/2 er det i hovedsak skogarealer i skrånende terreng.



Figur 3-2: Skråbilde fra området



Figur 3-3: Skråbilde fra området

3.3. Stedets karakter og landskap

Området ligger inn mot Trosbyfjorden, og består av typisk skjærgårdslandskap med skogkledde, småkuperte koller. Området rundt Sekkekilen er et hytteområde med tilhørende småbåthavn.

3.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet. Det ble gjennomført en arkeologisk registrering våren 2020, og det ble ikke gjort funn.

3.5. Naturverdier

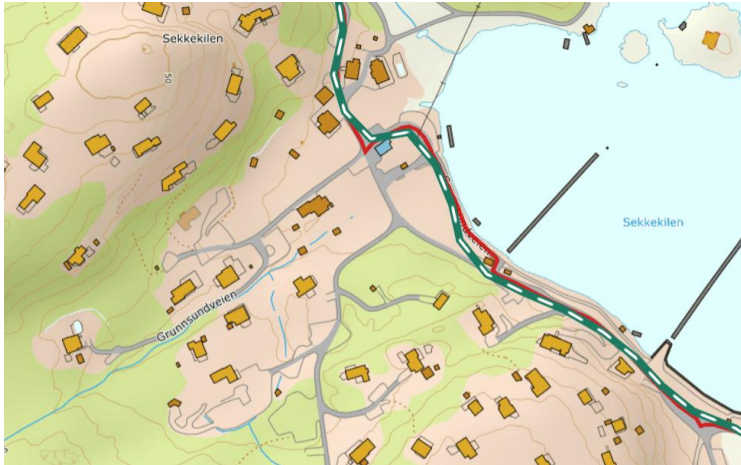
Iht. Naturbase er det ingen kjente naturtypelokaliteter innenfor planområdet. Utover fugl er det ingen artsregistreringer i Artskart fra området. Planområdet ligger i et eksisterende hyttefelt. Planområdets nedre og østlige deler er derfor betydelig menneskelig påvirket. Foruten hyttebebyggelse består området av skogsarealer, som fremstår som lyngdominert fattig furuskog.

3.6. Friluftsliv og rekreasjon

Kyststien i Bamble er totalt ca. 60 km, og strekker seg fra Stathelle til Kragerø. Strekningen fra Trosby til Valle går forbi planområdet, se Figur 3-4 og Figur 3-5. Kyststien ligger i sin helhet utenfor planområdet, og følger langs eksisterende kjøreveg forbi Sekkekilen.



Figur 3-4: Kyststien i området (kilde: ut.no)



Figur 3-5: Kyststien forbi Sekkekilen (kilde: ut.no)

I tillegg til kyststien er det andre stitraser i området, som benyttes hovedsakelig av besøkende til hyttene.

3.7. Trafikkforhold

Dagens kjørevei (Grunnsundveien) fra Valleveien og inn til Sekkekilen er relativt smal, men det er møtelommer flere steder på strekningen fra Valleveien og ut til planområdet.

Trafikkmengden har en vesentlig sesongvariasjon, med mest trafikk i sommerhalvåret.

3.8. Barns interesser

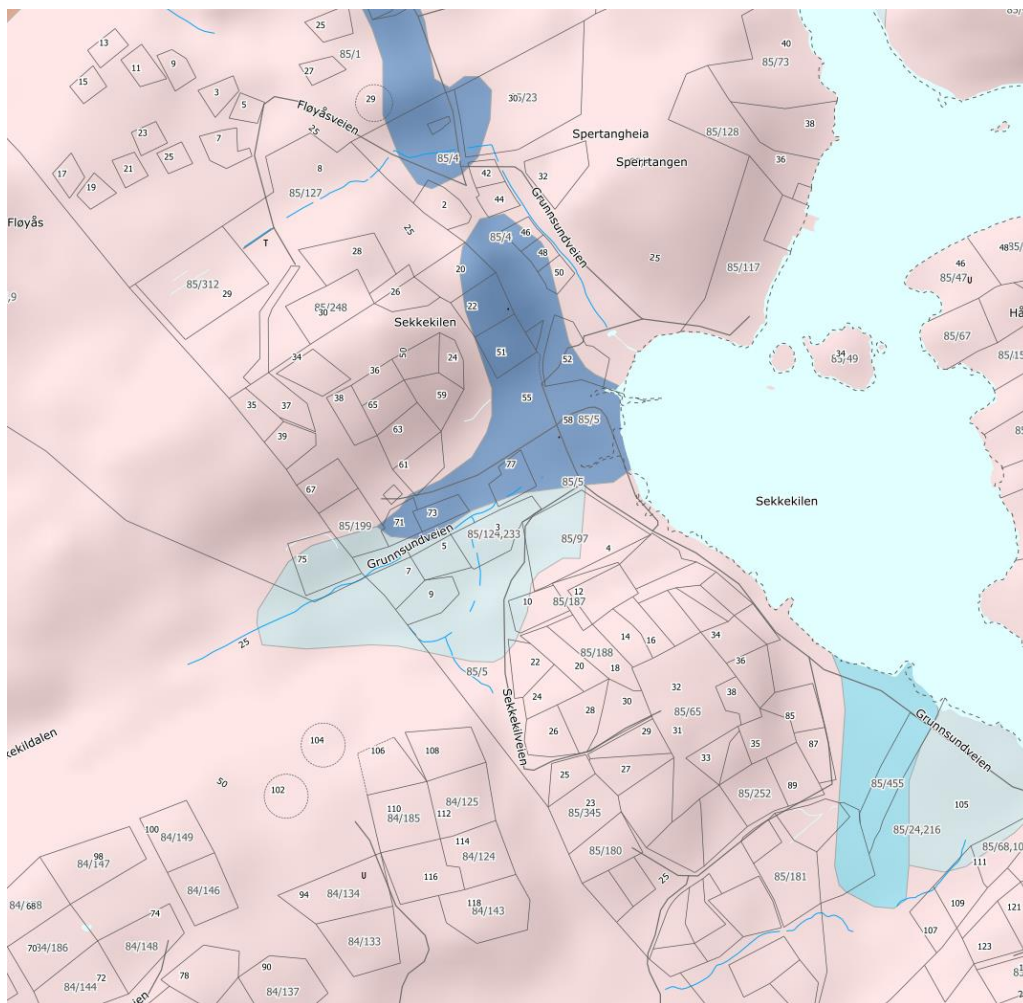
Planområdet inneholder ingen arealer avsatt til organisert lek, men det er badeplasser tilgjengelig som besøkes regelmessig, særlig i sommersesongen.

3.9. Universell tilgjengelighet

Området er ikke utelukkende tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Det er flere eksisterende hytter som kun har gangadkomst via trapp.

3.10. Grunnforhold

Det er fjell i dagen i store deler av planområdet. Løsmassekart fra NGU viser bart fjell med stedvis tynt dekke, og tynn hav- /strandavsetning:



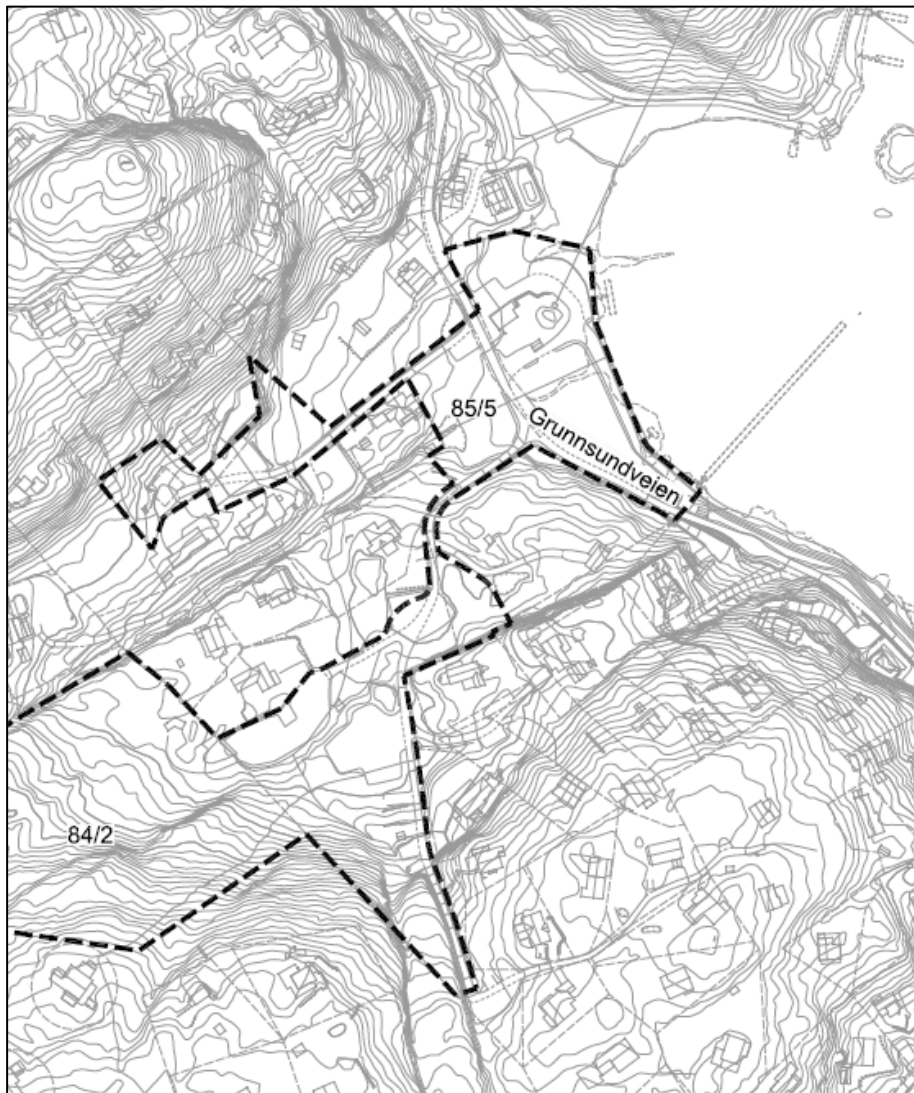
4. PLANPROSESSEN

4.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Bamble kommune ble gjennomført den 03.05.2018. Det foreligger referat fra møtet.

4.2. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort/varslet 26.06.2019 med merknadsfrist 01.09.2019. Ved varslingen ble følgende planavgrensning gitt.



Figur 4-1: Varslet planavgrensning

4.3. Innkomne merknader – varsel om oppstart

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark - 22.08.2019

- KU vil vektlegge naturmiljø, friluftsliv, landskap, kulturminne, strandsoneforvaltning, bekker og VA-nett, og ROS.
- Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen av hvilke løsninger som skal velges. Sårbar natur utenfor planområdet kan bli berørt som følge av utbyggingen, f.eks. ved avrenning til bekker og sjø, og dette må belyses i konsekvensutredningen.
- Minner om byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø.
- Ber om at konsekvensutredningen også belyser barn og unges interesse, jf. RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging».

Forslagsstillers kommentar:

- *Det er gjennomført en naturmiljøregistrering i området (notat er vedlagt), og hensyn til naturmangfold i området er ivaretatt og beskrevet i kap. 6.3.*
- *Det er ikke foreslått tiltak innenfor 100-metersbeltet.*

Telemark fylkeskommune, 04.09.2019

Areal og transport:

- RPR for Oslofjorden må legges til grunn.
- Utbyggingen må vurderes i en større sammenheng enn plangrensen, for å vurdere hva som er tålegrensa for fortetting i dette området. Utredningsarbeidet må inkludere oversikt over antall eksisterende hytter innenfor kollene nord og sør for plangrensa.
- Bør vurdere å sikre adkomst og bruk av småbåthavn ved å utvide plangrensa ut i sjøen.
- Kyststien går gjennom området, og det må vises hvordan dette sikres.
- Avkjørsler og rett til bruk må avklares i planarbeidet, og offentlig kjøreveg må vises med tilstrekkelig areal for å sikre gode og trafikksikre forhold.
- Båtopplag vil være i strid med ATP-Grenlands retningslinjer for næringsarealer, arealdelens bestemmelser og strandsoneforvaltning, og det anbefales å utelate båtopplag.

Vannforvaltning

Sekkekilen tilhører vannforekomst Trosbyfjorden, og det bør redegjøres for om det er vurdert om miljøtilstanden i vannforekomsten kan bli endret som følge av planen, og beskrivelse av evt. tiltak.

Kulturarv

- Det må gjennomføres arkeologisk registrering iht. kulturminneloven. Det er vedlagt budsjett/vilkår.
- Viser til krav i kulturminneloven, og gjør oppmerksom på krav til hensynssoner, mulighet for dispensasjon, og meldeplikt. Avgrensning av evt. automatisk freda kulturminner må diskuteres med fylkeskommunen før planen legges ut på høring.

Forslagsstillers kommentar:

- Arkeologisk registrering er gjennomført.
- Fortetting og tålegrense er vurdert.
- Kyststien sikres gjennom eget formål.

- Etablering av båthus vil minske behovet for båtopplag i strandsonen, og dermed minske presset på strandsonen.
- Vannforekomst Trosbyfjorden berøres ikke som følge av tiltaket. Planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet, det er lagt inn en buffersone på 20 meter mellom båthus og bekk, og det forutsettes at alle hyttene tilknyttet kommunalt VA-anlegg.

Fiskeridirektoratet, 28.06.2019

- Det er registrert biologisk mangfold i hele området Sekkekilen. Dette består av flere ålegrasenger og bløtbunnsområder med viktig og svært viktig verdi. Ålegrasenger er en svært viktig naturtype da den fungerer som levested og oppvekstområde for en stor rekke fiske- og skalldyrarter.
- Det tilsendte planprogrammet viser at planen ikke vil omfatte sjøområdene. Hvis det skulle skje endringer og utvidelser av planområdet med tanke på tiltak i sjø, må Fiskeridirektoratet umiddelbart bli orientert.

Forslagsstillers kommentar:

- Det er gjennomført naturmangfoldregistrering (notat er vedlagt).
- Sjøområdene inngår ikke i planen.

Statens vegvesen, 03.07.2019

Ingen merknader.

Skagerak nett AS, 31.07.2019

- Ønsker tilbakemelding om forventet effektbehov for området. Hvis behovet er stort, må det vurderes om det er behov for ny nettstasjon. Plassering av nettstasjon og elektromagnetisk stråling må vurderes, info om dette finnes på nettsidene til Statens Strålevern.
- Etablering av distribusjonsnett vil bli utført etter gjeldende regler for beregning av anleggsbidrag. Grave- og grunnarbeid og legging av kabler dekkes av utbygger.

Forslagsstillers kommentar:

- Bestemmelse om at netteier skal kontaktes før oppstart av byggearbeider.

Ragnhild Westheim og Øystein Olsen, 10.08.2019

- Er direkte berørt av saken, og etterlyser varsel om oppstart.
- Har en tinglyst rett til gangveg fra parkering til hytte. Gangvegen går over en av tomtene som ønskes bebygd. I tillegg er det etablert trapper og vareheis opp skråningen bak parkeringen. Mener de har rett til videre bruk av parkering, gangvei og heis/trapp gjennom skjøte og hevd, og dette må ivaretas i videre planlegging.
- Ber om at tiltakene vurderes i forhold til eksisterende sti-traseer og friluftsliv.

Forslagsstillers kommentar:

- Gangveier til trapp/vareheis sikres i planen.
- Eksisterende stier berøres ikke.

Fløyås Vel v/styreleder Øystein Olsen, 22.08.2019

- Sender uttalelse på vegne av 13 hytteeiere.
- Ikke alle berørte naboer har fått varselet.
- Hyttene har gangvei fra parkeringsplass og over en av tomtene som planen omfatter.
- Hytteeierne har gjennom tinglyst skjøte rett til gangvei opp til hyttene. Videre er det etablert vareheis og trapp fra parkering og opp skråningen til hyttene på toppen. Adkomsten går over en av tomtene som ønskes bebygd. Tilgang til parkering, heis og trapp må ivaretas gjennom videre planlegging.
- Andre hytter har annen adkomstvei ut fra parkeringsplassen.
- Tiltakene i planen må ta hensyn til sti-traseer og friluftsliv.

Forslagsstillers kommentar:

- Tilgang til trapp/vareheis sikres i planen.
- Stitraseer sikres i planen.

Fredrik Paulsen, 06.07.2019

Hva er maksimal høyde på båthall, og er det krav til utforming, materialvalg osv?

Forslagsstillers kommentar:

- Detaljer angående utforming og materialvalg bestemmes i neste fase. Det er satt et krav om maksimal høyde på 9 meter fra planert terreng. Maksimal kotehøyde er kote +22.

Aase Bunkholt, 26.08.2019

- Bygg for båttopplag synes fornuftig.
- Fortetting av hytteområdet er forståelig.
- Vanskelig å se på skissene om parkeringsarealet på gnr/bnr 85/5 blir redusert?
- Bildet viser at man har inkludert adkomst – trapp/vareheis opp til hyttene og veitilførsel til bakenforliggende tomt. Bør tas med i planleggingen, og man må få oversikt over hvor mange brukere som har parkeringsrett.
- Viktig å sørge for god framkommelighet og adkomst til trapp/vareheis/parkering.
- Forventer at det tas hensyn til eiers rettigheter som f.eks.: veirett, 2,5 meter bred vei, parkeringsplass, 3m bryggeplass ihht. skjøte.

Forslagsstillers kommentar:

- Parkeringsareal blir ikke redusert.
- Tilgang til trapp/vareheis sikres i planen.

Knut Wehus og Jorunn Fliid, 10.08.2019

- Er eier av hytte 85/242.
- Planlagt tomt/hytte på Kåsa parkering er i konflikt med dagens bruk av tomta som er parkering.
- Det er viktig å bevare lys/luft rundt fritidsboligene og ikke fortette for mye, særlig siden det skal reguleres i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel (LNF). Foreslått hytte på 85/5 vil ligge rett under fjellet for avsenders hytte. Plassering ivaretar ikke minimumskrav på 8 meter, som er vanlig i boligstrøk. For fritidsboliger bør det være mer enn 8 meter, pga at dette er område for ferie og rekreasjon.
- Det må settes krav til størrelse på ny hytte og møne/gesims, for å unngå at ny hytte får takterrasser som avsender kan spasere rett ut på.
- På foreslått tomt er det flere hytter som har parkeringsplass. Hvor er erstatningsplassene tenkt etablert?
- Ber om tilbakemelding på at innspillet er mottatt.

Forslagsstillers kommentar:

- Det planlegges nye parkeringsplasser som erstatter dagens parkering.
- Krav til maksimal mønehøyde settes i samsvar med kommuneplanen, maks 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks BRA er 100m².
- Byggegrense er satt 4 meter fra tomtegrense.
- Takterrasse tillates ikke iht. kommuneplanen.

Sverre R. Andersen, 01.09.2019

- Påpeker at VA-anlegget til kommunen allerede i dag har problemer med å få frem nok vann til fritidsboliger og fastboende. Et båthus vil forsterke dette problemet.
- Et båthus vil medføre støy og trafikkøkning, i et område hvor mange voksne og barn ferdes.
- Et båthus/«industribygg» vil medføre en betydelig forringelse av området.
- Båthus bør evt. plasseres vest for Valleveien, der det ikke er til sjenanse for noen.
- Området som vurderes brukt til båthus er et av få områder hvor den sjelden Isfuglen holder til.

Forslagsstillers kommentar:

- Kommunen har bekreftet at de har kapasitet til fortetting på VA-anlegget.
- Båthus vil erstatte båttopplag i strandsonen.
- Trafikk til båthuset blir hovedsakelig i vinterhalvåret.
- Det er gjennomført en naturmangfoldregistrering i området, se vedlagte notat.

Styret for Veien Finmarkstrand - Grundsund v/Erling Birkedal, 31.08.2019

- Veien Finmarkstrand – Grundsund (VFG) er privat vei, og er ikke bygget etter offentlig standard. Trafikken har økt mye siste årene, og mengden har nådd grensen for hva som er forsvarlig.
- Planen innebærer en stor utbygging knyttet til en eksisterende vei som ikke er dimensjonert for stor og tung trafikk. Dette er særlig viktig å ta hensyn til dersom det blir gitt tillatelse til å bygge anlegg for båttopplag.

- Styret vil forsikre seg om at utbygger og brukene av veien bidrar til eventuell nødvendig oppgradering og drift av veien, som utbedring av flere møteplasser, forbedring av veilegemet.

Styret ber om følgende:

- Det må drøftes hvilke konsekvenser en utbygging vil få for veien.
- Anleggsperioden må i størst mulig grad legges utenom høysesongen (sommertid).
- Styret vil bli holdt orientert om fremdriften, og få samme varsel som naboer.

Forslagsstillers kommentar:

- Planen innebærer fortetting med 10 nye hytter, og dette vil medføre en begrenset økning i trafikken.
- Trafikk til båtopplag vil hovedsakelig være fra havn i sekkekilen til båthus, og trafikk til båthus har dermed begrenset betydning for Grunnsundveien.

Vidar Rosland, 01.09.2019

- Innspillet gjelder planlagt hytte øverst i Kåsa bakke.
- Ny hytte berører eksisterende rådyrtråkk.
- Landskapsbilde vil bli vesentlig svekket for eksisterende hytte, både med innsyn og utsyn og forstyrrelser i landskapsbilde.
- Ønsker opplysninger om høyde, lys og skyggeforhold på planlagt hytte og båtopplag.
- Båtopplag vil forringe både landskapsbilde og eiendomspriser på eksisterende hytter.
- Det er ikke tilstrekkelig vann/avløp til å kunne dekke behovet til 10 hytter og stort lagerbygg. Allerede i dag så hender det at hytteområdet blir tomt for vann i tørkeperioder.
- Bekymret for støy fra båtopplagsbygg.
- Båtopplag burde plasseres vest for Valleveien der det ikke vil berøre naboer og hytter i samme omfang.

Forslagsstillers kommentar:

- Forslaget innebærer fortetting innenfor eksisterende hytteområdet – i et område som ikke består av uberørt natur.
- Maksimal byggehøyde på hytter er 5 meter fra planert terreng, og maksimal byggehøyde på båthus er 9 meter fra planert terreng (maksimal kotehøyde +22).
- Det er vurdert at VA-anlegget har kapasitet til nye hytter. Det er stilt krav om teknisk plan for å sikre at kapasiteten blir ivaretatt.
- Trafikk til og fra båthus blir hovedsakelig båter fra havna Sekkekilen, og trafikken blir stort sett utenfor sommersesongen.
- 3D- skisser viser planlagt båthus i landskapet.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planens innhold

Planens navn er: Detaljregulering for Øvre Kåsa ved Sekkekilen, del av gbnr 85/5 og 84/2.

Planforslaget består av:

- Plankart med målestokk 1:1000 datert 08.04.2021
- Reguleringsbestemmelser datert 08.04.2021
- Planbeskrivelse (dette dokumentet)
- ROS-analyse datert 10.12.2020

I tillegg er varslingsliste, varslingsbrev, varslingsannonse og kopi av merknader vedlagt saken.

5.2. Planlagt arealbruk

I hovedtrekk legges det opp til fortetting av hyttetomter.

En grov opptelling viser at det er i underkant av 100 eksisterende hytter innenfor kartutsnittet i Figur 5-1 under. I planen legges det opp til en fortetting med 10 nye hytter. Antall nye hytter er dermed begrenset i omfang, og det vurderes at antall nye hytter er innenfor tålegrensen for fortetting.



Figur 5-1: Oversikt over eksisterende hytter i området.

5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

5.3.1. Bebyggelse og anlegg

Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-5

Det er regulert inn 10 tomter for fritidsbebyggelse som fortetting i eksisterende hytteområde ved Sekkekilen.

Næringsbebyggelse båthus, BN1

Det er planlagt et areal på ca. 32 daa til båthus. Båthuset vil fungere som vinteropplag for fritidsbåter.

Næringsbebyggelse, BN2

Arealet omfatter eksisterende bygning.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

Området omfatter eksisterende pumpehus.

Småbåtanlegg, BSB 1-2

Områdene omfatter eksisterende småbåtanlegg. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor arealet, kun eventuell gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse. Byggegrensen følger eksisterende bebyggelse.

5.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, SKV 1-5

SKV 1-5 omfatter eksisterende private kjøreveger. Deler av SKV1 tillates lagt om som vist i plankartet.

Parkering, SPA 1-4

SPA 1-4 omfatter private parkeringsarealer.

Det planlegges fire områder med parkering innenfor planområdet. Området SPA 1 omfatter parkering til nye hytter, samt erstatning for eksisterende parkering som planlegges brukt til hyttetomt.

Område SPA 2 omfatter eksisterende parkering samt parkering til en ny hytte.

Deler av parkering kan løses på den enkelte tomt.

Ifølge kommuneplanens arealdel skal det være 1,5 parkeringsplasser per fritidsbolig, se Figur 5-2:

Parkeringsnorm fritidsbolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	
Fritidsbolig	Pr. fritidsbolig	Fast 1,0	Fast 0,5	
Camping	Pr. campingvogn	Fast 1,0		
Småbåthavn	Pr. båt	Min 0,5		
<i>For fritidsboliger/småbåthavn skal det dokumenteres parkeringsplasser for bil, og sommer- og vinteropplag av båt. Dette gjelder også for kajakk, kano, vannscooter, båthenger og RIB. Ved utbygging av nye områder skal parkering primært være løst i fellesanlegg/båthangar. Parkeringsplasser, atkomstveger og andre konstruksjoner skal ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Endringer i terrenget skal unngås. Det skal ved utbygging av småbåthavner planlegges for båtplasser for fast bosetting. Det forutsettes samtidighet i utbygging av fritidsbolig og fellesarealer som parkering og båthavn/-hangar.</i>				

Figur 5-2 Krav om parkering for fritidsbolig i kommuneplanens arealdel (Bamble 2014-2025)

Område SPA 3-4 omfatter parkering til eksisterende småbåtanlegg.

5.3.3. Grønnstruktur

Turveg, GT

GT 1-3 og GT 6 er gangadkomst til fritidsbolig.

GT 4 er eksisterende kyststi gjennom området.

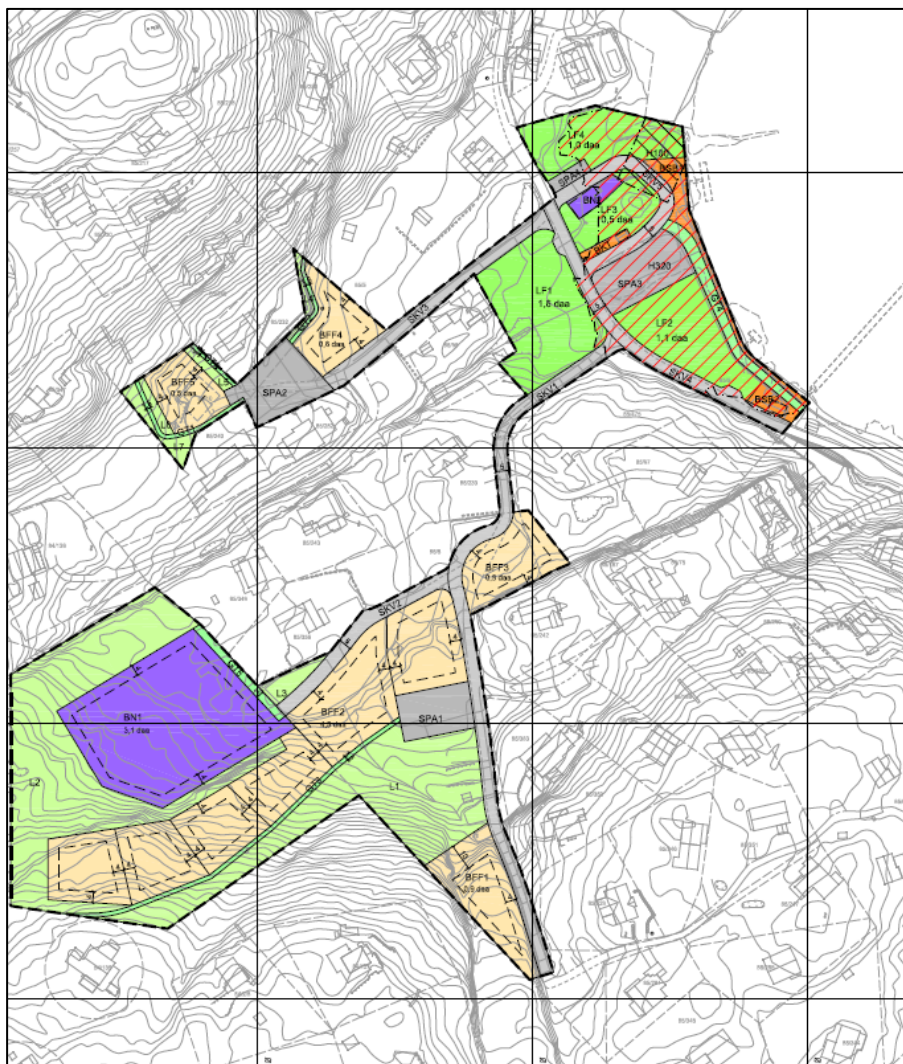
GT 5 er turveg til eksisterende naturområde.

5.3.4. Landbruks-, natur og friluftsområder, L1-L7

L er naturområder som gjenstår, og som skal ha tilsvarende bruk som i eksisterende situasjon.

5.3.5. Friluftsmål, LF1-4

Områdene er eksisterende grønnstruktur, inkludert areal i strandsonen. Det tillates ikke parkering innenfor arealene. Det tillates ikke lagring av båter, båthengere etc. innenfor arealene.



Figur 5-3: Utsnitt av plankartet

5.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Hyttene vil ligge solrikt i skrånende terreng i et etablert hytteområde. Alle nye tiltak vil ligge utenfor 100-metersbeltet, se Figur 5-5 som viser 100-metersbeltet med stiplet linje. Det tillates fritidsboliger med et areal på maks 100 m² BRA i henhold til kommuneplanen. Byggegrensen er 4 meter fra tomtegrensen. Hyttene kan bygges med saltak eller flatt tak. Byggehøyder følger kravene fra kommuneplanen:

9.3.4. Utforming og byggehøyder

Hyttene skal planlegges med møneretning i byggets lengderetning. Maksimal byggehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak er maksimal byggehøyde 4 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Takterrasse tillates ikke.

Bebyggelsen skal gis en dempet og naturvennlig material- og fargebruk, og skal formmessig tilpasses den omkringliggende bebyggelsen. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor disse tilfører området nye kvaliteter. Reflekterende takmateriale tillates ikke.

Figur 5-4: Utsnitt fra kommuneplanen

Illustrasjonsplanen i Figur 5-5 viser plassering av hyttetomter, parkering og areal for båthus. Eksisterende stitraseer med adkomst til hytteområde på kollen nord for planområdet, sikres for videre bruk ved at det reguleres inn stier utenfor de to nye hyttetomtene nord i planområdet.



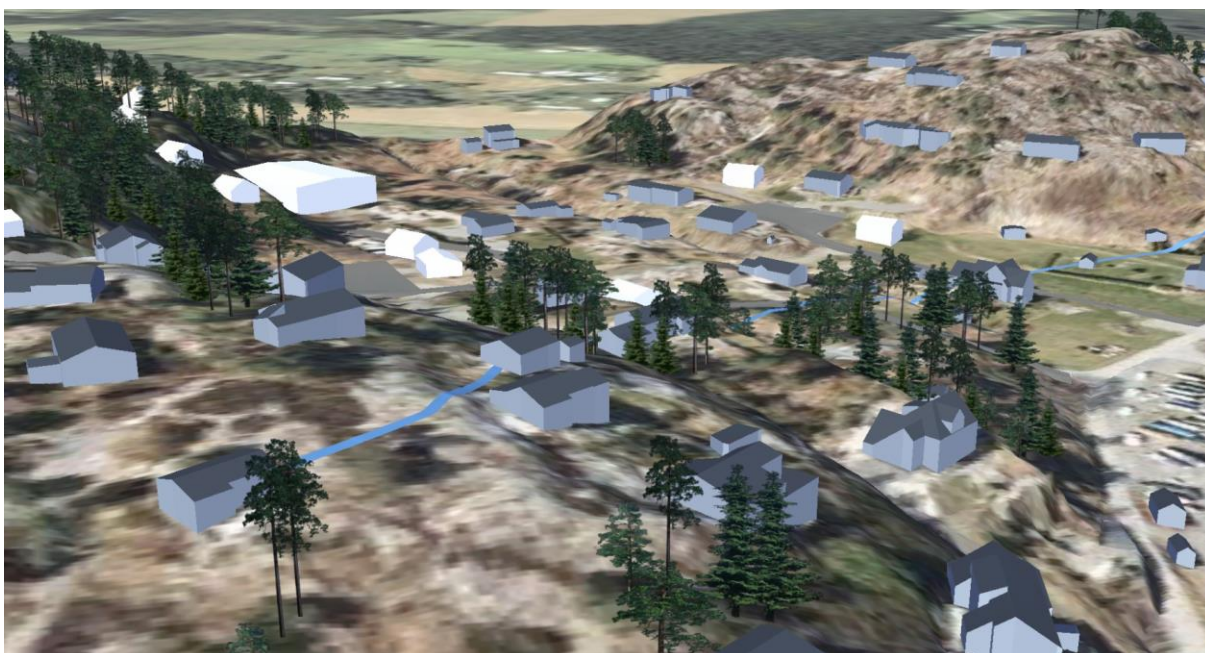
Figur 5-5: Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen viser avsatt areal til båthus, se Figur 5-5. Tomt for båthus er planlagt i bakkant av eksisterende og ny hyttebebyggelse. Båthuset plasseres i skrånende terreng, med skrånende skogskledd ås i bakkant av bygningen. Maksimal mønehøyde for båthus er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, til maksimalt kote +22. Det legges opp til at båthuset kan etableres i en størrelse på ca. 35 x 25 meter. Nord for areal avsatt til båthus ligger det et bekkedrag. Mellom areal for båthus og bekk legges det inn en buffersone på ca. 20 meter for sikre tilstrekkelig avstand mellom bekk og ny bebyggelse, og for å unngå evt. problematikk med avrenning til bekk.

Perspektivtegninger i Figur 5-6 og Figur 5-7 viser bygningene plassert i landskapet. Nye bygninger er illustrert med lysere farge. Bygning for båthus er skissert opp med maksimal høyde og lengde. Båthuset vil bli synlig fra nord og øst.

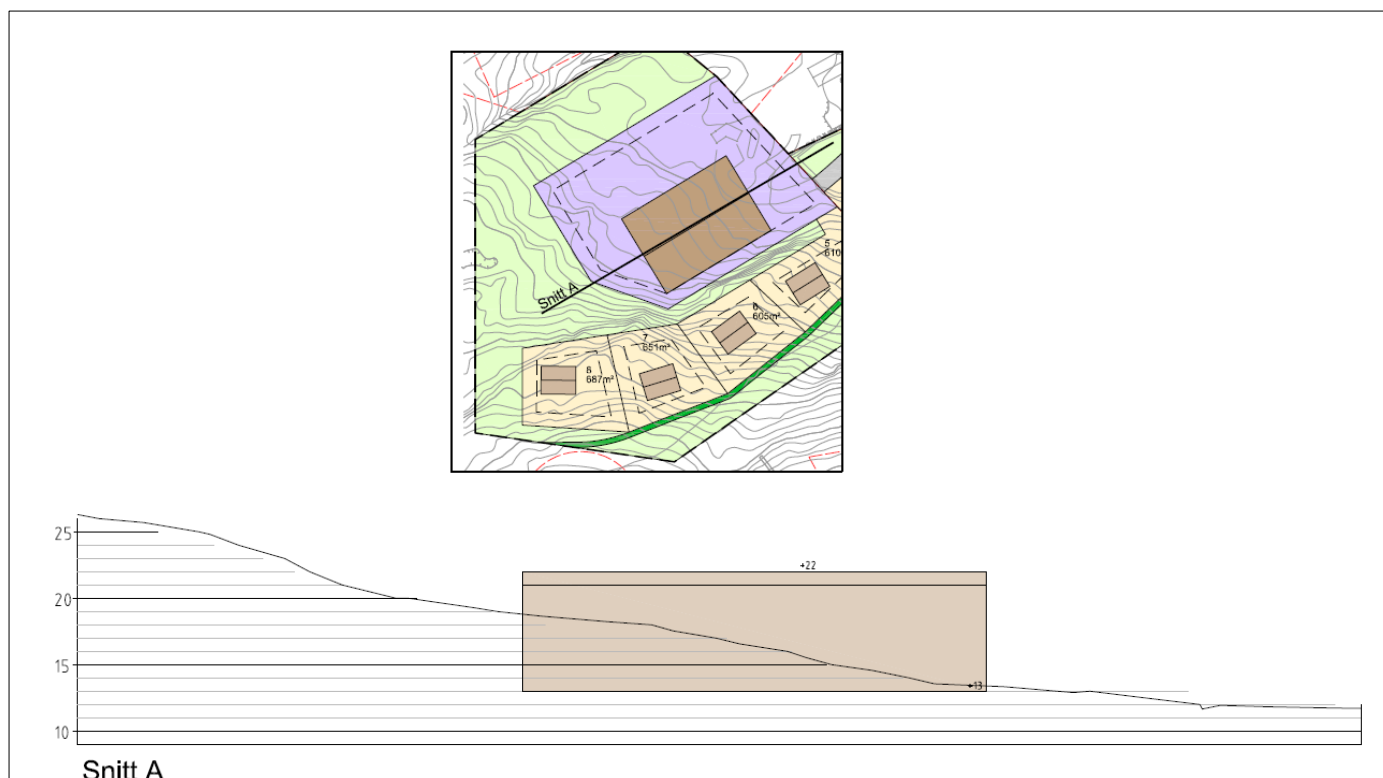


Figur 5-6: Perspektivtegning sett fra nordøst. Blå linje viser 100-metersbeltet.



Figur 5-7: Perspektivtegning sett fra sør. Blå linje viser 100-metersbeltet.

Figur 5-8 viser et lengdesnitt gjennom området. Snittet viser høyden på planlagt båthus sammenlignet med eksisterende terreng i området.



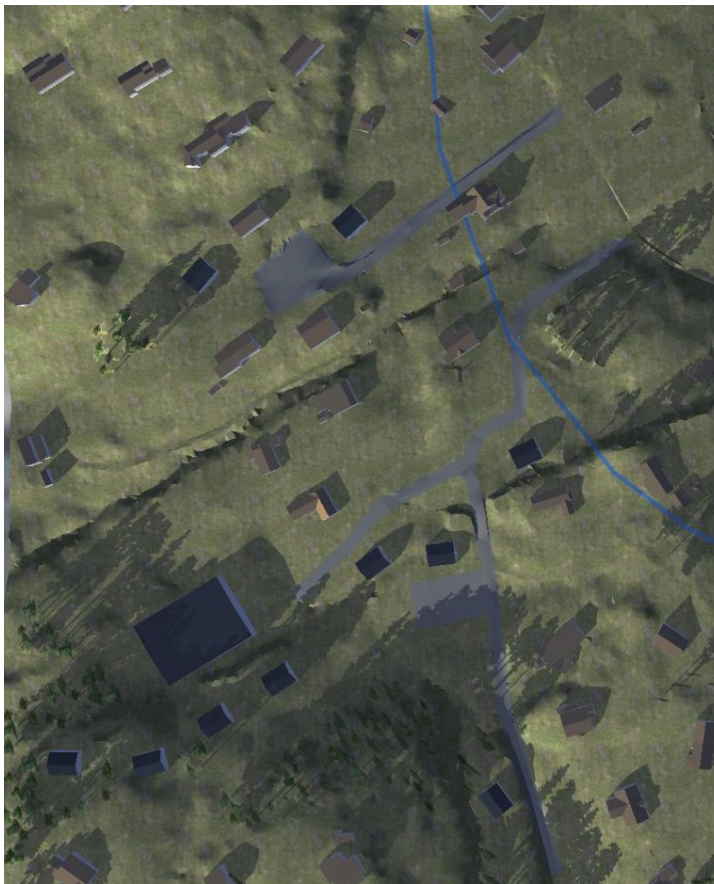
Figur 5-8: Lengdesnitt båthus

Sol/skygge

Figur 5-9 og Figur 5-10 viser sol-/skygge- diagram for de nye hyttene for vår og sommer. På grunn av den lave byggehøyden på nye hytter, vil solforholdene være uendret for eksisterende bebyggelse.



Figur 5-9: Sol/skygge juni kl. 18



Figur 5-10: Sol/skygge mars kl. 15

Ytterligere beskrivelse av landskapsvirkning er omtalt under kap. 6.1.

5.5. Universell utforming

Det er satt krav i planbestemmelsene om at gjeldende teknisk forskrift skal følges. Fire av de nye hyttene har gangadkomst til tomta, tilsvarende løsning som flere av de eksisterende hyttene i området.

5.6. Plan for vann-, avløp og renovasjon

Det er satt krav om levering av teknisk plan for blant annet vann, avløp og renovasjonsløsning i reguleringsplanbestemmelsene.

5.7. Trafikk

Tiltakene i planforslaget er relativt begrenset i omfang, og gir relativt begrenset økning i trafikk. Kjørevegen til området er smal, men med eksisterende møtelommer bør trafikken kunne håndteres selv om det i enkelte situasjoner kan oppleves trangt. Det legges til rette for etablering av ytterligere to møtelommer innenfor planområdet, samt at kjørevegen kan utvides med 1 meter i bredden, som vist på plankartet. Planforslaget legger opp til at hastigheten holdes nede ved at standarden ikke legger til rette for høyere fart.

Trafikk til båthus vil stort sett gå fra havn til båthus, og ikke langs Grunnsundveien.

5.8. Barn og unge

Planforslaget reduserer ikke allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen og badeplasser. Planen vil forbedre barn og unges tilgang til strandsonen, ved at kyststien sikres i plankartet, samt at store deler av strandsonen reguleres som friluftsområde.

5.9. Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse. Oppsummeringen av analysen omtales under kapittel 6.7.

5.10. Rekkefølgebestemmelser

Det er følgende rekkefølgebestemmelser i planen:

- Nybygg skal være tilknyttet godkjent VA-nett.
- Omlegging av SKV1 skal være gjennomført før det gis byggetillatelse til BFF3.
- Før område BN1 kan tas i bruk til lagring av båter, må spyleplass for båter være etablert, med avløp til sandfang og oljeutskiller.

6. KONSEKVENsutREDNING

Reguleringsplanen er konsekvensutredet etter avtale med Bamble kommune ved oppstart av reguleringsplanen, og i henhold til planprogram datert 02.11.2020. Metoden for konsekvensutredningen er tilpasset prosjektet. Det er gjort en vurdering av områdets konsekvens for de ulike fagtemaene, basert på områdets verdi og planforslagets påvirkning.

6.1. Landskap

Ny bebyggelse er planlagt i et eksisterende hytteområde med gressarealer og skogsarealer i skrånende terreng. Området bærer preg av å være utbygd, med spredte hytter og tilhørende kjøreveger og stier. Planområdet rammes inn av skogkledde åser mot vest og nord.

Perspektivtegninger viser hvordan planlagte hytter og båthus vil påvirke området, se Figur 6-1 og Figur 6-2. Nye bygninger vises med lys farge.



Figur 6-1: Perspektivtegning – sett fra nordøst

Nærvirkning

De planlagte hyttene vil ligge i et eksisterende hytteområde, og de nye hyttene vil ikke utgjøre en stor endring på landskapets totalinntrykk. Krav til byggehøyder i henhold til kommuneplanen vil sikre at tiltaket ikke medfører vesentlige og skjemmende inngrep, og landskapet beholder samme preg som i dagens situasjon. Det planlegges fire hytter (BFF2) langs åskammen på gnr/bnr 84/2, sør/bakenfor planlagt båthus. Etablering av hytter langs åskammen vil kreve at noe av eksisterende vegetasjon på åskammen fjernes, samtidig som tiltaket vil medføre inngrep i det naturlige terrenget. Etablering av hytter langs åskammen vil medføre noe skjemmende landskaps- og terrenginngrep.

Tomt for planlagt båthus er lagt i bakkant av eksisterende og ny hyttebebyggelse. Den skogkledde åsen i bakkant vil bidra til å gjøre båthuset mindre synlig i omgivelsene. Figur 6-1 viser båthuset i landskapet. Båthuset er plassert med kortsiden vendt ut mot sjøen, og bygningen er plassert inn mot åskammen. Med denne plasseringen vil bygningen bli mindre synlig og fremtredende. Planlagt båthus kombinert med nye hytter i bakkant vil medføre at en del av vegetasjonen i området må fjernes, og åskammen brytes. Dette gjør bygningen for båthus mer fremtredende og gir en forringelse av området. Etablering av båthus er positivt for området ved at det bidrar til å minske presset på strandsonen og gjør strandsonen mer tilgjengelig for allmennheten. I tillegg er det positivt at båthuset plasseres utenfor 100-metersbeltet.

Fjernvirkning

Figur 6-2 viser utsnitt av 3D-modell sett fra fjorden, ca. 200 meter fra land. Illustrasjonen viser at de nye bygningene er lite synlige, og tiltaket vil ikke medføre skjemmende inngrep sett fra fjorden.



Figur 6-2: 3D-modell sett fra fjorden – ca. 200 meter fra land

Konsekvensen for landskap vurderes til å at det blir noe forringelse av området, med *noe negativ konsekvens*.

Skadereduserende tiltak

Det er viktig å bevare mest mulig vegetasjon for å minske virkningen på landskapet.

6.2. Kulturarv

Telemark fylkeskommune utførte arkeologisk registrering innenfor planområdet høsten 2019. Det ble ikke registrert automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. Fylkeskommunen gjør imidlertid oppmerksomme på meldeplikten som gjelder hvis det senere oppdages kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen.

Konsekvensen for kulturarv vurderes som *ubetydelig*.

6.3. Naturmiljø og naturmangfoldlovens § 8-12

Vurderingene av påvirkning på naturmangfold er basert på eksisterende informasjon om naturverdier i tilgjengelige databaser, samt resultatene av egen naturtypekartlegging 19.11.2020 (se vedlagte notat datert 30.06.2020).

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet på land. Strandengene ved Sekkekilens vestlige del er naturtypelokalitet (B-verdi), men er ikke undersøkt da den ikke blir påvirket av planen. Gruntvanns-området i Sekkekilen med tilhørende strandenger er et lokalt viktig funksjonsområde/leveområde for fugl.

Tiltaket er vurdert til noe negativ konsekvens for naturmangfold (jfr. terminologi V712) da tiltaket vil føre til at eldre furuskog uten spesielle naturverdier, andre vanlige naturtyper, vanlige arter i

regionen og arealer som er sterkt menneskepåvirkede blir berørt. Mer-belastningen fra økt trafikk i gruntvanns-området i Sekkekilen-området vurderes som lite, og vanskelig målbart.

Trosbyfjorden er en kystvannsforekomst med moderat økologisk tilstand (vann-nett.no). Det er vurdert at vannforekomsten Trosbyfjorden ikke blir påvirket av tiltaket, da det er ikke planlagt tiltak innenfor 100-metersbeltet. I tillegg er det lagt inn buffersone på 20 meter mellom formålsgrensen til næringsbygg og til bekk nord for båthus.

Konsekvensen for naturmangfold anses som **noe negativ konsekvens**.

Det er ikke foreslått skadereduserende tiltak innenfor planområdet, men det anbefales at de resterende arealene med strandenger i Sekkekilen må skjermes fra inngrep.

Drøfting av naturmangfoldlovens §§ 8-12

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningskorridor ved utøving av offentlig myndighet. Flere av de miljørettslige prinsippene setter, på overordnet nivå, forutsetninger og føringer for konsekvensutredningen. Dette gjelder bl.a. kravene til kunnskapsgrunnlag, beskrivelse av påvirkninger, vurderinger av føre/var forhold og kompensierende tiltak. Følgende vurderinger er gjort av §§ 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget) Kunnskap om planen og planområdet er godt, og står i et rimelighetsforhold til tiltaket. Tiltaket og planens utstrekning er også avklart og godt kjent gjennom detaljreguleringen. Gjennom den gjennomførte kartleggingen er naturverdiene i området langt bedre belyst enn tidligere.

§ 9 (føre-var-prinsippet) På bakgrunn av dokumenterte og oppdaterte naturverdier i plan- og influensområdet, vurderer vi at § 9 er oppfylt. Det eksisterer et kunnskapsgrunnlag som gir tilstrekkelig bakgrunn for vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak for å dempe konsekvenser og/eller sannsynlighet for uheldige effekter på naturmangfoldet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) Vurderingen av samlet belastning skal gjøres ut fra kunnskap om påvirkninger fra tidligere inngrep i det aktuelle området. Det er generelt stort utbyggingspress og økt hogst av de kystnære arealene i Bamble slik at naturareal er under press. En eventuell utbygging ved Sekkekilen vil trolig i liten grad påvirke naturmangfoldet i Bamble sin kystsone da denne utbyggingen medfører en fortetting av eksisterende hyttefelt og det er overveiende fattige naturtyper som blir berørt. Det er vurdert til at tiltakene ikke utgjør en så stor samlet belastning på økosystemene at de ikke lenger vil kunne opprettholde sin funksjon.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Eventuelle tiltak som er nødvendig for å sikre naturverdiene må dekkes av tiltakshaver.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbyggingen ikke gjør mer skade enn strengt nødvendig.

6.4. Friluftsliv og rekreasjon - strandsonen

I følge plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet til sjøen. Ved åpning for bygging her skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre legger *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs strandsonen langs sjøen* til grunn noen føringer for bygging i strandsonen. Målet for begge er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig nedbygging langs sjøen.

All bebyggelse i planen ligger i sin helhet utenfor 100-metersbeltet, og planen åpner ikke for noen form for tiltak innenfor 100-metersbeltet for strandsonen. Kyststien fra Trosby til Valle sikres i

planen, og andre etablerte stier berøres ikke av planforslaget. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av kystsonen opprettholdes.

Det er avmerket byggegrense i plankartet for nye utbyggingsområder. Strandområdene holdes intakte uten ny bebyggelse. Kystsonen skånes ved å plasseres nye hytter innenfor eksisterende hytteområde. Etablering av båthus vil minske behovet for båtopplag i strandsonen, og dermed minske presset i denne sårbare sonen.

Konsekvensen for friluftsliv anses som *ubetydelig*.

6.5. Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 10.12.2020. Rapporten er vedlagt. Analysen viser at det er ingen funn som tilser at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet.

Resultatene fra ROS-analysen er oppsummert i tabellen under:

Tabell 6-1: Oppsummering fra ROS-analyse

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Sikre avstand/buffer mot bekk.
Urban flom/overvann				Bestemmelse om plan for overvann for å sikre trase for overvann/flomvei
Brann i bygninger og anlegg				Brannkrav håndteres gjennom byggeteknisk forskrift. Sikre veg helt frem for tilgjengelighet.

7. OPPSUMMERING OG PLANFAGLIG VURDERING

Planforslaget innebærer tilrettelegging for fortetting innenfor et etablert hytteområde. Arealer avsatt til LNF skal omdisponeres til bebyggelse.

Planen omfatter ikke bebyggelse innenfor 100-meterssonen, og det er vurdert at allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen ikke blir redusert som følge av innholdet i planen. Etablerte friluftsområder vil ikke bli berørt av planforslaget. Eksisterende stier gjennom området vil opprettholdes. Deler av strandsonen reguleres som friluftsområde. Etablering av båthus vil minske behovet for båtopplag i strandsone, og dermed minske presset i denne sårbare sonen, og bedre tilgjengeligheten.

Planforslaget inneholder ny fritidsbebyggelse og båthus. Båthuset og nye hytter i bakkant vil ha lokal betydning for eksisterende hytter, og medfører noe negativ konsekvens for landskapet. På den andre siden innebærer forslaget fortetting innenfor allerede utbygde områder, og innebærer ikke utbygging av nye upåvirkede områder. Etablering av båthus har lokal betydning på landskapet, men medfører samtidig en opprydding i strandsonen, noe som gjør strandsonen mer tilgjengelig for allmennheten.

Tiltaket er samlet vurdert å ha lave konsekvensgrader for temaene landskap, kulturarv, naturmangfold og friluftsliv. Tiltaket påvirker ikke allmennhetens tilgang til strandsonen.

VEDLEGG



- Naturmangfoldnotat, 30.06.2020. Asplan Viak
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 10.12.2020. Asplan Viak