

Kommuneplanens arealdel Rullering 2020-2025

Bestemmelser og retningslinjer



Damskipskaia, Langesund

27.01.23

Revidert etter kommunestyrets vedtak 15.12.22

VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel består etter plan- og bygningsloven av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse.

Dokumentene skal til sammen angi hovedtrekkene i den fremtidige arealdisponeringen og sette rammer og betingelser både for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Bestemmelser

Av praktiske grunner er innholdet i bestemmelsene strukturert etter inndeling i PBL. Lovhjemmel er oppgitt i hvert punkt og refererer til plan- og bygningsloven 2008 (PBL) der annet ikke er oppgitt:

2. Generelle og tematiske bestemmelser §§ 11-9
(Gir definisjoner, rammer, informasjon og kvalitetskrav av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9)
3. Bestemmelser knyttet til arealformål §§ 11-7
(Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)
4. Bestemmelser knyttet til hensynssoner §§ 11-8

Retningslinjer

Der det er behov for å konkretisere ulike fagtemaer ved å gi overordnede føringer er retningslinjer benyttet. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at kommunestyret politikk og forventninger til utviklingen i planperioden utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanlegging og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. *Retningslinjene er vist med blå skrift i kursiv.*

Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer

I vedlegg til bestemmelser og retningslinjer finner du følgende:

Vedlegg 1	Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan (jf. PBL 1-5)
Vedlegg 2	Retningslinjer for utvikling av bebyggelse og anlegg, Samferdsel og infrastruktur, Grønnstruktur, Landbruks-, natur- og friluftsområder, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt Hensynssoner
Vedlegg 3	Bestemmelser om skilt – og reklameinnretninger

Behandling i kommunestyret 15.12.22

Kommunestyret vedtok i møte 15.12.22 å opprettholde flere områder som Statsforvalteren har innsigelse til. Det framgår av plankart og beskrivelse hvilke områder dette gjelder. Områdene er unntatt rettsvirkning.

Det framgår videre av plankart og planbeskrivelse at det er gjort tre endringer i plankartet som må ut på ny begrenset høring. Områdene er unntatt rettsvirkning.

Endringer i bestemmelser og retningslinjer med vedlegg som omhandler områder Statsforvalter har innsigelse til eller som omhandler endringer som må ut på ny høring, er vist med rødt, siden disse er unntatt rettsvirkning

Forsidefoto: Torbjørn Huru

1	INNHold	
2	GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9	4
2.1	Forholdet til gjeldende planer (jf. PBL § 1-5)	4
2.2	Plankrav	4
2.2.1	Krav til reguleringsplan	4
2.3	Utbyggingsavtaler	5
2.4	Vannforsyning, avløp, veg og annen transport og energi	5
2.4.1	Vannforsyning, avløp, overvann	5
2.4.2	Navigasjonsinnretninger i sjøområdene	5
2.4.3	Energibruk	6
2.5	Rekkefølgekrav	6
2.5.1	Utbyggingsrekkefølge	6
2.5.2	Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur	6
2.5.3	Krav til naturmangfoldkartlegging	6
2.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	7
2.6.1	Byggegrenser	7
2.6.2	Utbyggingsvolum og krav til tetthet	8
2.6.3	Universell utforming	9
2.6.4	Uteareal og lekeplasser	9
2.6.5	Skilt og reklame	10
2.6.6	Parkering	10
2.6.7	Husholdningsavfall	11
2.7	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	12
2.7.1	Støy	12
2.7.2	Luftkvalitet	13
2.7.3	Forurenset grunn	13
2.7.4	Verna vassdrag	13
2.7.5	Vannkvalitet	13
2.7.6	Estetikk, miljø, landskap og grønnstruktur	14
2.7.7	Naturmangfold	14
2.8	Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	15
2.8.1	Automatisk fredete kulturminner	15
2.8.2	Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø	15
2.8.3	Bevaringsverdig kulturlandskap og kulturminner	15
2.9	Forhold som skal belyses i videre planarbeid	15
2.9.1	Område med brann- og eksplosjonsfare	15
2.9.2	Landskapsplan	16
3	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-7	16
3.1	Bebyggelse og anlegg	16
3.1.1	Boligbebyggelse	16
3.1.2	Fritidsbebyggelse	16
3.1.3	Sentrumsformål og senterstruktur	17
3.1.4	Forretninger	18
3.1.5	Offentlig og privat tjenesteyting	18
3.1.6	Fritids- og turistformål	18
3.1.7	Råstoffutvinning	18
3.1.8	Næringsvirksomhet	19

3.1.9	Idrettsanlegg	19
3.1.10	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	19
3.1.11	Uteoppholdsareal	20
3.1.12	Grav- og urnelund	20
3.1.13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	20
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
3.2.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg	20
3.2.2	Havn	20
3.2.3	Parkering	20
3.3	Grønnstruktur	21
3.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	21
3.4.1	Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	21
3.4.2	Omdisponering av jordbruksareal	21
3.4.3	Eksisterende boligbebyggelse i LNF	21
3.4.4	Eksisterende fritidsbolig i LNF	21
3.4.5	Areal for spredt boligbebyggelse, SB	21
3.4.6	Areal for spredt næringsbebyggelse, SN	22
3.4.7	Areal for hestesport, LL	22
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	22
3.5.1	Farleder	22
3.5.2	Ankringsområde	22
3.5.3	Sjøledninger, varmpumpeanlegg, energianlegg og andre tekniske anlegg.	23
3.5.4	Fiske	23
3.5.5	Akvakultur	23
3.5.6	Allmenn ferdsel på sjø	23
3.5.7	Havneområde i sjø og småbåthavn	23
4	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER § 11-8	23
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner	23
4.1.1	Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, H110	23
4.1.2	Sikringssone byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130	23
4.1.3	Sikringssone vanntunell, H190	24
4.1.4	Støysone, H210 og H220	24
4.1.5	Faresone ras- og skred, H310	24
4.1.6	Faresone flom, H320	24
4.1.7	Faresone brann og eksplosjon H350	24
4.1.8	Faresone høyspenningsanlegg, H370	24
4.2	Sone med særlig hensyn	25
4.2.1	Hensyn landbruk, H510	25
4.2.2	Hensyn friluftsliv, H530	25
4.2.3	Hensyn landskap, H550	25
4.2.4	Bevaring naturmiljø, H560	25
4.2.5	Bevaring kulturmiljø, H570	25
4.3	Båndleggingsområder	26
4.3.1	Båndlegging for regulering etter PBL, H710	26
4.3.2	Båndlegging etter Naturmangfoldloven, H720	26
4.3.3	Båndlegging etter lov om kulturminner, H730	26
4.3.4	Båndlegging etter andre lover, H740 (Energiloven)	26
4.4	Gjennomføringssone, krav om felles planlegging, H810	27

2 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

2.1 Forholdet til gjeldende planer (jf. PBL § 1-5)

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanen:

Kommunedelplan for Stoa Nato, PlanID 240

Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad, PlanID 322

Kommunedelplan for E18 Porsgrunn – Rugtvedt, PlanID 255

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplanen er vist på temakart og i vedlegg 1. Disse reguleringsplanene gjelder også foran kommunedelplaner nevnt ovenfor.

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.

2.2 Plankrav

(jf. PBL § 11-9 nr. 1 og §12-1)

2.2.1 Krav til reguleringsplan

For områder avsatt til nåværende og fremtidig hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr 1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr 2) skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

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

Unntak fra plankrav

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

- Tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre bygninger som boder etc. på områder avsatt til boligbebyggelse
- Tiltak etter § 20-1 bokstav a og m for inntil 2 boenheter totalt på eiendommen.
- Navigasjonsinnretninger i sjøområdene

Trafikksikker skoleveg skal dokumenteres ivaretatt for boligprosjekter som ikke har plankrav.

Plankravet skal sikre kommunens mulighet til å regulere arealdisponeringen for å oppnå en bærekraftig samfunnsutvikling. Gjennom plankrav sikres helhetlig vurderinger og medvirkning fra berørte parter før beslutning om arealendringer vedtas.

2.3 Utbyggingsavtaler

(jr. PBL § 11-9 nr. 2 og § 17)

Det skal i forbindelse med forhåndskonferansen avklares om det er behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen før utbygging av et område avsatt i arealdelen kan igangsettes.

Utbyggingsavtalen kan blant annet omhandle følgende forhold:

- *Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten*
- *Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming herunder*
 - *Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse*
 - *Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper (ungdom, eldre), krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet mv.)*
 - *Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris (kommunen eller andre)*
- *Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak herunder*
 - *Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbyggingen som for eksempel tyngre eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting mv*
 - *Miljø og kulturtiltak for eksempel støyskjerming, håndtering av forurensning i grunn, kvalitetstiltak i byrom og parkområder mv*
 - *Organisatoriske tiltak for eksempel organisering i forhold til drift og vedlikehold av fellesområder mv*

2.4 Vannforsyning, avløp, veg og annen transport og energi

(jf. PBL § 11-9 nr. 3 og § 18-1)

2.4.1 Vannforsyning, avløp, overvann

Det skal utarbeides overordnet teknisk plan for veg, vann og overvann ved regulering av nye utbyggingsområder.

Overvann skal håndteres ihht Miljødirektoratets veileder «Hvordan håndtere overvann».

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking bør unngås. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk/økonomisk gjennomførbart.

Til enhver tid gjeldene hovedplan for vann og avløp skal være retningsgivende for planlegging, utbygging og drift av vann og avløpsanlegg samt spredt utslipp i kommunen.

Ved vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse og anlegg vil det kunne settes krav til påkopling til offentlig VA-nett og ev. oppgradering av utslippsanlegg i tråd med intensjonen i Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).

2.4.2 Navigasjonsinnretninger i sjøområdene

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt. Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjærer for navigasjonsinstallasjoner. Viser for øvrig til bestemmelse i pkt 4.2.5 Hensynsoner for Tonerleia.

Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse i tråd med havne- og farvannsloven § 14.

2.4.3 Energibruk

Lading for el-bil skal vurderes i alle nye reguleringsplaner for utbyggingsområder.

Det oppfordres til bruk av alternative, miljøvennlige, energikilder til oppvarming av næringsbygg, eksempelvis biobrensel, jordvarme eller bruk av strøm fra solcellepanel. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. til en hver tid gjeldende tekniske forskrift og kravene i kommunens energi- og klimaplan.

2.5 Rekkefølgekrav

(jf. PBL § 11-9 nr.4)

2.5.1 Utbyggingsrekkefølge

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

Det tillates ikke tilkobling av nye fritidsboliger vest for Bamble kirke til Rakkestad renseanlegg før kapasitetsutvidelse er gjennomført ihht til kommunens hovedplan for vann og avløp. Rekkefølgekrav gjelder ikke tilkobling av eksisterende hytter eller fremtidige fritidsboliger i reguleringsplaner vedtatt før 31.12.21.

Opparbeidelse av ny tilkomstvei Årstaddalen–Ivarsand må være etablert før eller samtidig med gjentetting av hytter langs Elvikveien.

G/s-veg fra Nylende til Langrønningen skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye virksomheter i område 24-25_21. G/s-trase avklares i reguleringsplan.

2.5.2 Krav til teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur

Nye utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til utbygging før teknisk infrastruktur og grønnstruktur herunder veg-, vann- og avløpsnett, overvannshåndtering, friområder og lekeplasser mv er etablert.

Nødvendige tiltak og rekkefølgekrav skal vurderes i alle nye reguleringsplaner.

2.5.3 Krav til naturmangfoldkartlegging

Det skal foretas naturmiljøkartlegging etter Miljødirektoratets NiN-metodikk for følgende utbyggingsområdene før det kan varsles oppstart av reguleringsplan:

- 24, 25, 26, 27_21 Langrønningen, næring
- 37_21 Riis, næring
- 37_21 Riis, bolig
- 57_21 Dørdal, bolig
- 71_21 Bakkevann, kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 71_21 Bakkevann, andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (massedeponi)
- 76_21 Høvik, fritidsbebyggelse (ny avgrensning)
- 91_21 Feset
- Nytt område Tangvall, næring

2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

(jf. PBL § 11-9 nr.5)

2.6.1 Byggegrenser

Byggegrense langs landbruksområder og verneområder

Byggegrense mot dyrka mark skal være på minimum 50 m i nye byggeområder.

Byggegrense mot verneområder og områder med naturverdier skal være på 30 m i nye byggeområder.

Unntak:

- Der markert terrengformasjoner skjermer byggeområdet fysisk og visuelt fra dyrka mark kan byggegrense mot dyrka mark reduseres til 30 m
- Der regulert eller etablert veg ligger mellom dyrka mark og byggeområde kan byggegrensen mot dyrka mark reduseres til 30 m

Byggegrense mot automatisk fredete kulturminner

Det skal etableres en sikringszone på minimum 5 m beregnet fra kulturminnets synlige ytterkant.

Byggegrenser langs sjø og vassdrag

Pbl § 1-8 er gjeldende for tiltak jf. PBL §1-6 langs sjø og vassdrag med følgende unntak:

- Fasadeendring tiltak på eksisterende bebyggelse.
- Der byggegrense mot sjø er fastsatt i reguleringsplan angitt i vedlegg 1.
 - I de tilfeller tillates tiltak i 100-metersbeltet i området bak fastsatt byggegrense i tråd med de formål og bestemmelser som er fastsatt i reguleringsplan.
- Der byggegrense mot sjø er fastsatt i plankartet til kommuneplanes arealdel.
 - I de tilfeller tillates tiltak i 100-meters beltet i området bak fastsatt byggegrense dersom de er i tråd med lov, forskrift, formål og bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplan, og følgende ivaretas:
 - tiltak på eksisterende bygning (f.eks. erstatning, utvidelser eller tilbygg), og etablering av nye garasjer og boder, skal skje i retning bort fra sjøen og bak eksisterende bebyggelse
 - ny bebyggelse skal plasseres lengst mulig unna sjøen
 - løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen
 - ikke silhuettvirkninger verken sett fra sjø eller land
 - hensynet til natur og miljø
 - hensynet til estetikk og kulturmiljø
 - Det tillates ikke tiltak som:
 - medfører gjentetting av ubebygde områder ned mot sjøen (ivareta sjøgløtt)
 - er til hinder for allmennhetens bruk eller ferdsel
- I områder avsatt til havne- og næringsformål på strekningen Herre-Skjerkøya settes ingen begrensninger i forhold til tiltak innenfor 100-metersbeltet. Det tillates utfylling i sjøen og etablering av havn/kaianlegg. Formålsgrænse mot sjø er byggegrense.
- I bebyggelse- og anleggsområder ved Bakkevannet og på Feset/ Nylende/ Langrønningen tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 30 m, men unntak av badebrygge. I øvrige bebyggelse- og anleggsområder tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 m.

- I bebyggelse og anleggsområder tillates ikke tiltak nærmere enn 20 m fra bekker med årssikker vannføring.
- Nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for yrkesfiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Større tiltak må forelegges berørte myndigheter.

«Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» skal være retningsgivende for forvaltning av strandsonen. Retningslinjene i SPR-O pkt. 5.2 skal legges til grunn for ev. utbygging i 100-metersbeltet, strandsonen.

Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Det tillates videreføring og opprusting av eksisterende kyststi.

Byggegrense og 100-metersbeltet er også angitt i eget temakart. Byggegrensen er en juridisk linje i kommuneplanen, mens linje for 100 -metersbeltet/grensen 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».

Det tillates ikke midlertidige og/eller flyttbare konstruksjoner og anlegg i sjø eller på land som forringer allmennhetens tilgang til sjøområder, strandsonen, friområder eller friluftsområder. Hensynet til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal ivaretas.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) bør det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv. Veileder Kantvegetasjon langs vassdrag (NVE 2/2019) skal legges til grunn.

Byggegrense langs elektromagnetisk felt

I områder der magnetfelt fra høyspentledning overstiger 0,4 µT, tillates ikke etablering av lekeplasser eller rom for varig opphold i boliger, skoler og barnehager.

Byggegrense mot jernbane, riks- og fylkesveg

Byggegrense i henhold til veglova:

Vegstandard	Byggegrense fra midtlinje veg
Riksveg	50 m
Departementet kan for særskilt fastsette riksvegstrekninger sette større eller mindre avstand enn den som er nevnt i andre ledd, likevel ikke større enn 100 meter.	
Fylkesveg	50 m
For fylkesveg kan fylkeskommunen for særskilt fastsett strekning sette byggegrensa til en mindre avstand enn den som er nevnt i andre ledd, likevel ikke mindre enn 15 meter.	
Kommunal veg	15 m
Gang- og sykkelveg	15 m

Byggegrensene i byer og tettsteder kan avvike fra fastsatt byggegrense gjennom godkjent reguleringsplan.

2.6.2 Utbyggingsvolum og krav til tetthet

Fordeling av boligbyggingen

Minimum 70 prosent av kommunes utbygging av boliger pr 4. år skal skje innenfor bybåndet¹ så lenge dette ligger som et overordnet krav i ATP Grenland. Reguleringsplaner vedtatt før 17.6.2014² inngår ikke i arealregnskapet.

Det skal legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse tilpasset den demografiske utviklingen. Det skal legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Til enhver tid gjeldende boligplan skal legges til grunn for vurdering av behovet for bygningstyper og boligstørrelse tilpasset ulike brukergrupper.

¹ 800 meter fra metrolinjene i kollektivsystemet

² Dato for vedtak av Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025 (ATP-Grenland)

Krav til tetthet³ pr daa

Type formål/bestemmelsesområde	Minimumskrav til tetthet
Innenfor bybåndet	2 boenheter pr daa
Utenfor bybåndet	1 bolig pr daa

³ Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre fellesfunksjoner ligger utenfor, jf. ATP-Grenland

2.6.3 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsninger i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Jf. tilgjengelighetskriteriene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens vegvesens håndbok N100 Veg og gateutforming og håndbok V129 Universell utforming av veger og gater.

2.6.4 Uteareal og lekeplasser

Det skal sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte utearealer og lekeplasser egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvalitet og variasjon skal søkes bevart.

Uteareal og lekeplass bør være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Krav til uteareal

For utbygging under 300 m² (BRA) eller inntil 2 boenheter er det ikke krav om felles uteareal.

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Kommunesenter/ lokalsenter	20 % av BRA	70 %
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- og atriumhus, to- og firemannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammen- hengende areal: 5x7 m	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m ² pr boenhet Minimum sammen- hengende areal: 7x9 m	20 % Arealet skal ligge på terrengnivå

Terreng brattere enn 1:3 med unntak av akebakke, typiske kant- og restarealer samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal.

Krav til lekeplasser

Type anlegg	Antall boliger	Krav til areal	Anbefalt avstand fra bolig i m
Småbarnslekeplass*	Inntil 25	50-150 m ²	100 m
Nærlekeplass Arealet bør ha en mest mulig kompakt og sammenhengende form, og være tilrettelagt til lek for større barn. Småbarnslekeplass og nærlekeplass kan samlokaliseres.	50	1200 m ²	200 m
Aktivitetslekeplass Aktivitetslekeplassen skal inngå i den sammenhengende grønnstrukturen og inneholde funksjoner som stimulerer til aktivitet, for eksempel ballbane (min 22 x 42 m), himalayapark, friplass m.m.	250	2500 m ²	500 m

*For utbygging over 300 m² BRA eller mer enn 2 boenheter er det krav til småbarnslekeplass. Småbarnslekeplassen skal være på minimum 50 m² ved 3-5 boenheter. For hver boenhet utover 5 skal det avsettes ytterligere 5 m². Ved bygging av mer enn 25 boliger skal det etableres større eller en ekstra småbarnelekeplass med minimum 50 m² for de neste 1-5 boenheter utover 25, deretter 5 m² ekstra per enhet.

Alle reguleringsplaner skal vise hvordan de løser lekeareal i planen.

2.6.5 Skilt og reklame

Skilt og reklame behandles etter bestemmelser om skilt og reklameinnretninger, se vedlegg 3.

2.6.6 Parkering

Det skal avsettes nødvendig areal for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel.

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykkel
Bolig, individuell parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0*
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0
<i>Parkeringsarealer på mer enn 20 parkeringsplasser bør deles opp med vegetasjonsfelt. På fellesparkering bør minst 5% være HC plasser og 10% være tilrettelagt for lading av el-bil.</i>				

* Krav til sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger

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		
<p><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 bør parkering primært være løst i fellesanlegg/båthangar. Parkeringsplasser, atkomstveger og andre konstruksjoner bør ha et begrenset omfang og tilpasses omgivelsene. Endringer i terrenget bør unngås. Det bør ved utbygging av småbåthavner planlegges for båt plasser for fast bosetting. Det forutsettes samtidig i utbygging av fritidsbolig og fellesarealer som parkering og båthavn/-hangar.</i></p>				

<i>For følgende arealformål må det utøves et konkret faglig skjønn knyttet til den enkelte virksomhet som skal etableres. Tabellen under er retningsgivende.</i>				
Parkeringsnorm forretning	Grunnlag	Bil Ansatte	Bil Kundebesøk	Sykkel
Forretning u/dagligvarer	100 m ² BRA	0,3	1,0	1,5
Forretning: dagligvarer	100 m ² BRA	0,5	2,0	1,2
Forretning: plasskrevende varer	100 m ² BRA	0,4	1,4	0,1
Parkeringsnorm service og tjenesteyting	Grunnlag	Bil Ansatte	Bil Kundebesøk	Sykkel
Industri, verksted, lager	100 m ² BRA	0,5-1,2	0,02	1,5
Kontor	100 m ² BRA	1	0,05	1,5
Hotell	100 m ² BRA	1-2	2-5	2
Restaurant	10 seter	1	2-5	2
Gatekjøkken	1 årsverk	0,5	1,0	0,2
Vid. skoler, høyskole	1 årsverk	0,5	1,0	5
Barne- og ungdomsskole	1 årsverk	0,5	0,1	3
Barnehage	15 barn	2	1,0	2
Kino, teater	10 seter	0,5	2-5	2
Idrettsanlegg	10 tilskuerplasser	0,1	3,0	2
Treningscenter	100 m ² BRA	1	2,0	0,4
Kirke, forsamlingslokale	10 seter	0,1	2-5	1
Sykehjem	10 senger	1	2-5	2
Bensinstasjon, service	10 årsverk	2	2-10	2
Bilverksted	10 årsverk	2	2-10	2

Ved kombinert bruk kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene samlet tilsier. Det bør etableres kiss&ride for barnehager og småskolen. Det bør etableres minimum 5% HC plasser på felles parkeringsplasser. Parkeringsplasser bør ha minimum bredde 2,5 m. Parkeringsplasser for funksjonshemmede bør ha minimum bredde 3,8 m.

2.6.7 Husholdningsavfall

Avfallshåndtering skal redegjøres for i reguleringsplan.

Til enhver tid gjeldende Kommunalteknisk forskrift om renovasjon, Bamble kommune, skal være retningsgivende for håndtering av husholdningsavfall.

2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

(jf. PBL § 11-9 nr. 6)

2.7.1 Støy

I rød støysone, med unntak av langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien, tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke i rød støysone.

Ved dispensasjonsvurdering skal følgende momenter tillegges vekt til fordel for innvilgelse av dispensasjon fra 1. ledd:

- *Dersom nyoppføringen skjer som følge av brann eller annen nødvendig riving med uendret antall boenheter som forhenværende bebyggelse i rød eller gul støysone.*
- *Dersom nyoppføring av pleieinstitusjoner, sykehus og skoler som gjenoppbygges skyldes brann eller nødvendig rivning, og innvendig støynivå NS 8175 klasse C tilfredsstilles dersom I antall rom økes ved gjenoppføringen.*

Det kan vurderes å øke grenseverdiene for støy fra veg til Lden = 67 dB langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien. Forutsetningen er at det kan dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklime og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lysforhold), og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Ved bygging i støyutsatte områder skal det utarbeides en støyfaglig utredning i forbindelse med planforslaget eller senest ved søknad om rammetillatelse. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger og aktuelle avbøtende tiltak for å tilfredsstille kvalitetskriteriene i T-1442/2021. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet stille uteoppholdsareal.

Krav til stille uteoppholdsarealer skal følge anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021) og tilhørende «Veileder om behandling av støy i arealplanlegging».

Gravplasser skal skjermes mot støy i samsvar med anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 3.

Det anbefales følgende krav til størrelse på stille del av uteoppholdsareal:

- *30 m² pr boenhet i leilighetsbebyggelse*
- *50 m² pr for annen bebyggelse*
- *Minimum 6 m² av disse bør være privat utendørsoppholdsareal. Minst et vindu i et støyfølsomt rom bør ligge til stille side og bør være åpningsbart.*

I sentrumsområder og kollektivknutepunkter langs Sundbyveien/Bambleveien og langs Langesundsveien/Stathelleveien anbefales følgende krav til størrelse på stille del av uteoppholdsarealet:

- *Stille del av uteoppholdsareal bør være minst 15 m² pr boenhet, fordelt på felles og ev. privat uteareal. For leiligheter med to rom og mindre kan det alternativt benyttes en prosentsats i forhold til leilighetenes BRA, men ikke lavere enn 6 m² per boenhet.*
- *Alle boenheter bør ha et privat uteoppholdsareal på minimum 6m² og inngår som en del av "stille del av uteoppholdsareal".*
- *Takterrasser kan inngå i uteoppholdsarealet.*

2.7.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal være retningsgivende for behandling av luftkvalitet (T-1520/2012).

2.7.3 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Forskrift om begrensning av forurensning skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

2.7.4 Verna vassdrag

Bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhegning skal ikke oppføres nærmere enn 100 m fra vernede vassdrag (Bamble-Solum-Drangedal, Herreelva og Rørholtfjorden), målt fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

Nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst. S. nr. 10 (1980-81).

For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å:

- *Unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø*
- *Sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene*
- *Sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningsskonsentrasjoner*
- *Sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi*
- *Sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift*

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) bør det opprettholdes og om mulig utvikles et vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon som ivaretar viktige økologiske funksjoner, fremmer friluftslivet og motvirker erosjon og bidrar til flomsikring.

2.7.5 Vannkvalitet

Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer. Det tillates ikke dumping av landmasser i sjø.

Opptak av rene mudringsmasser som er godkjent iht. annet lovverk skal deponeres på land. Sårbare strand- og naturtyper skal sikres, gytebekker skal vernes og badevannskvaliteten skal opprettholdes.

EUs vanndirektiv/Vannforskriften skal være retningsgivende for å sikre bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.

2.7.6 Estetikk, miljø, landskap og grønnstruktur

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Ved brann eventuelt rivning av eksisterende bebyggelse skal det vurderes en annen og tilbaketrukket plassering. Silhuettvirkning skal unngås. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Bebyggelse skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.

Lysforurensing skal utredes i reguleringsplan.

For å redusere lysforurensning skal følgende prinsipper for belysning legges til grunn:

- *Armaturer og master skal tilpasses behovet for belysning*
- *Bruk av lysstyringsanlegg, lyssensorer eller liknende for å redusere lysnivåene når området ikke er i bruk, om natten eller ved høyere reflektans fra bakken.*
- *Sørge for en mest mulig blendfri belysning*
- *Unngå bruk av opplys*
- *Benytt varm fargetemperatur*

Avfallshåndtering reguleres gjennom forurensningslovgivningen.

Minimum 30 % av arealet vist som bebyggelse og anlegg bør reguleres til grønnstruktur. Det skal legges vekt på et velfungerende og sammenhengende turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de større skogsområdene.

2.7.7 Naturmangfold

Det skal ikke iverksette tiltak som kan forringe kvaliteten på verdifull natur.

Naturverdier kartlagt etter DN13: Det skal ikke iverksettes tiltak som kan forringe kvaliteten på naturområder av nasjonal verneverdi (A-områder). Ved gjennomføring av tiltak i naturområder av regional verdi (B-områder) skal det dokumenteres at tiltaket har vesentlig samfunnsnyttig fordeler. I naturområder av lokal verdi (C-områder) skal tiltak som forringer naturverdiene unngås.

Naturverdier kartlagt etter NIN: Det skal ikke iverksettes tiltak som kan forringe kvaliteten på Truede naturtyper (CR, EN, VU og NT) som har minst lav lokalitetskvalitet eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet.

Dersom det ikke foreligger naturtypedata av god kvalitet fra området, skal dette kartlegges i forbindelse med reguleringsplanarbeid, og kartlegging skal utføres etter miljødirektoratets NiN-metodikk (Natur i Norge).

Det skal legges vekt på å opprettholde sammenhengende naturområder av nasjonal, regional og lokal verdi. Før tiltak tillates i områder hvor det er registrert naturverdier med regional og lokal verdi, skal naturverdiene være grundig utredet og vurdert. Det skal gjennomføres ev. avbøtende tiltak for å forebygge skade. Forskrift for utvalgte naturtyper skal være retningsgivende for å sikre ivaretagelse av naturmangfold.

2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

(jf. PBL § 11-9 nr. 7)

2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Alle forslag til planer og tiltak innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9.

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

2.8.2 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områders særpregede miljø og identitet skal sikres. Kvartalsstruktur, gateløp, bebyggelsesstruktur, stiluttrykk, byggehøyder og volum, takform og materialbruk (taktekking, fasadekledning, vindusutforming) skal vektlegges slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares.

Det skal ved gjennomføring av tiltak etter § 20-1, 20-2 og 20-3 redegjøres for hvordan kulturmiljø og bevaringsverdige bygningen ivaretas.

2.8.3 Bevaringsverdig kulturlandskap og kulturminner

Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner herunder:

- Kulturlandskap, naturformasjoner som jettegryter og rullesteinsområder, fjellformasjoner med spesiell karakter, svaberg
- Eldre steingjerder i kulturlandskap og jordbrukslandskap
- Bygg og konstruksjoner av kulturhistorisk interesse, slik som eldre isdammer med tilhørende anlegg, bygg med kystkulturhistorisk interesse som garnvinner o.l.
- Krigsminneområder med tilhørende anlegg så som skyttergraver, bunkere mv.

Skogsbryn og kantsoner langs vassdrag bør opprettholdes, både i form og artsrikdom. Ved hogst bør det fortrinnsvis drives plukkhogst. Biologiske kulturminner (f.eks. slåtteenger, hagemark, felter av høstingsskog o.a.) bør opprettholdes og skjøttes slik at de bevarer sitt preg.

2.9 Forhold som skal belyses i videre planarbeid

(jf. PBL § 11-9 nr. 8)

2.9.1 Område med brann- og eksplosjonsfare

Den til enhver til gjeldene kommunale risiko- og sårbarhetsanalyse skal være retningsgivende for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, herunder ved utarbeiding av planer etter lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven).

2.9.2 Landskapsplan

Ved søknad om tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a og k skal det utarbeides landskapsplan tilpasset tiltaket. For øvrige tiltak kreves målsatt situasjonsplan.

Landskapsplan bør vise:

- *Interne veger med avkjørsler, atkomster, snuplasser, vareleveranse, gangveger*
- *Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering*
- *Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet*
- *Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser, sol/skyggediagram/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse*
- *Stigningsforhold, terrengbehandling og forstøtningsmurer med angitte kotehøyder samt terrengtilpasning mot naboeiendommene*
- *Vegetasjon- og materialbruk*
- *Utforming av lekeplasser, felles uteareal og friområder*
- *Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler, gjerder evt. kunstnerisk utsmykning*
- *Det stilles krav til samordning av overvannshåndtering, terreng- og overflateutforming, grønstruktur og vegetasjon*
- *Eventuell midlertidig opparbeidelse av områder i en transformasjonsperiode*

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL § 11-7

3.1 Bebyggelse og anlegg

(jf. PBL § 11-7 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til formål «boligbebyggelse» i plankartet. Se retningslinjer enkeltområder i vedlegg 2. For bolig i LNF gjelder andre bestemmelser, se pkt 3.4.3. Se også plankrav jfr bestemmelse i pkt 2.2.

Garasje/uthus skal klart underordnes boligen i størrelse og høyde. Hvis annet ikke fremgår av reguleringsplan, kan garasje/uthus på inntil 50 m² (samlet BRA) med maksimal mønehøyde på 5 m plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje med utkjøring direkte ut til kommunalvei skal plasseres minimum 5 m fra veiskulder.

3.1.2 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til formål «fritidsbebyggelse» i plankartet. Se retningslinjer for de enkeltområder i vedlegg 2. For fritidsbolig i LNF gjelder andre bestemmelser, se pkt 3.4.4. Se også plankrav jfr bestemmelse i pkt 2.2.

Fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke være dominerende eller vesentlig bryte med silhuetten. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget. Det skal tilstrebes minst mulig sprengning av tomt, men bidrar dette til lavere og mer hensiktsmessig plassering av tiltaket skal dette vurderes som positivt. Del av tomten som ikke bebygges skal opprettholdes som naturtomt.

Trapper og gjerder tillates ikke uten at det foreligger særlige forhold på tomta. Gjerder, mindre trappeanordninger, terrengendringer i form av plen, svømmebasseng/stamp ol. skal framgå av en landskapsplan ved søknad om tiltak.

Allmennhetens tilgang skal opprettholdes. Stier i området skal ivaretas.

Utnyttelse og utforming

Tomtestørrelsen skal være maksimalt 700 m².

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) på eiendommen er 100 m². Det tillates oppført ett bygg pr. tomt. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) på eiendommen er 130 m².

Teknisk forskrift (TEK17) sammen med veileder H-2300 Grad av utnytting av 23.1.2014 angir gjeldene omfang og metodikk for beregning av bygningsvolum.

Terrasse/veranda skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Inntil 20 m² av terrasse/veranda tillates åpent overbygd. Pilarer for terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Svømmebasseng/stamp skal være direkte tilknyttet hytta og må ikke medføre forurensningsfare. Det må foreligge godkjent avløp/ tømmeordning.

Som direkte tilknyttet hytta menes at svømmebasseng/stamp må ligge direkte tilknyttet hytten eller terrassen som er direkte tilknyttet hytten. Svømmebasseng må sikres i tråd med gjeldende regelverk.

Møneretning skal følge fritidsboligens 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 ønskede kvaliteter. Reflekterende takmateriale og vindusflater tillates ikke, med unntak av solcellepaneler.

Vurderingen av hvorvidt avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse tilfører nye ønskede kvaliteter ligger til kommunen.

Andre bestemmelser kan være gjeldende i områder med vedtatt reguleringsplan, jfr. bestemmelse pkt 2.1.

3.1.3 Sentrumsformål og senterstruktur

I senterområder/tettsteder skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser osv. som gir intimitet og trygghet. Bygningene skal ha fasader, innganger som bevisst henvender seg til uteområdene. Vareleveranse skal fortrinnsvis legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og minst konflikt med myke trafikanter.

Kommunesenter (Langesund, Stathelle)

Kommunesentrene er avgrenset av sentrumsformål S1 (Stathelle) og S4 (Langesund) på plankartet.

Tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. skal etableres i kommunesentrene.

Innenfor kommunesentrene legges ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer og utvidelse av handelsvirksomhet (all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere), der det er regulert og ikke i konflikt med hensynsone kulturmiljø.

Lokalsenter (Grasmyr, Herre, Rugtvedt, Nylende/Feset/Rønholt, Valle)

Lokalsentrene er avgrenset med en brun linje i plankartet.

I lokalsenter tillates virksomheter som vil bidra til å fremme lokalsentrenes rolle herunder funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger.

I lokalsenter tillates etablert handelsvirksomhet på inntil 3000 m² samlet bruksareal (BRA). På Rugtvedt tillates etablert detaljhandel på inntil 8400 m² samlet bruksareal (BRA). Som detaljhandel regnes salgsareal og areal til kjøp og frys som er tilgjengelig for handlende kunder. På Rugtvedt tillates i tillegg etablert handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler og motorkjøretøy, båter og campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler innenfor handelsområdet. Det er ingen minstekrav for bruksareal for plasskrevende varer.

Innenfor Grasmyr, Rugtvedt og Feset skal handelsvirksomhet etableres innenfor område avsatt til sentrumsformål (S), forretning eller kombinert formål der forretningsformål inngår. Ved etablering av handel utover tillatte m² BRA skal det gjennomføres en handelsanalyse ved bruk av modellen «ATP-handel». Avgrensning av areal skal baseres på en dokumentasjon av eksisterende handelsvirksomhet, utvikling i markedet, vurderinger av mål for handelsvirksomheten og potensial for fortetting.

Tettsted (Brevikstrand og Trosby)

Tettstedene er avgrenset med en brun linje i plankartet.

I tettsted tillates handelsvirksomhet på inntil 1500 m² samlet bruksareal (BRA).

3.1.4 Forretninger

Områdene skal nyttes til forretningsvirksomhet.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Områdene kan nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.6 Fritids-og turistformål

Områdene skal benyttes til aktiviteter som retter seg mot aktivitet, friluftsliv og turisme.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.7 Råstoffutvinning

Område ved Askelova skal nyttes til råstoffutvinning.

3.1.8 Næringsvirksomhet

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende administrasjonslokaler, hotell og bevertning. Formålet omfatter ikke forretning, rene kontorfunksjoner og tjenesteyting.

Frier Vest/ Skjerkøya/ Frier Tråk

På Frier vest, Skjerkøya og Frier Tråk tillates etablert følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder tyngre industri, prosessindustri, energikrevende virksomheter og lagervirksomhet
- Havnevirksomhet

I områder med betydelig pukkressurser forutsettes uttak av stein, før områdene kan tas i bruk til næringsformål. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter og eksisterende boligbebyggelse i området.

Langrønningen

På eksisterende næringsområde på Langrønningen tillates etablert følgende virksomheter i tråd med gjeldende reguleringsplan:

- Næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter.
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.

Forretninger for handelsvirksomhet må ha salgsflate på minimum 1500 m² BRA inkl. lager.

Det forutsettes uttak av stein; pukkverksdrift før området kan tas i bruk til næringsvirksomhet. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter og eksisterende boligbebyggelse i området.

På nytt næringsområde på Langrønningen (området 24-25_21) tillates etablert følgende virksomheter:

- **Næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter.**
- **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.**

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.9 Idrettsanlegg

Områdene skal benyttes til idrettsformål.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter ulike anlegg, blant annet energianlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, renovasjonsanlegg og telekommunikasjon.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.1.11 Uteoppholdsareal

Områdene skal nyttes til uteopphold og lek og tillates ikke bebygget.

3.1.12 Grav- og urnelund

Områdene omfatter nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelunder.

Gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

3.1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene omfatter ulike kombinasjoner av bebyggelse og anlegg.

Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(jf. PBL § 11-7 nr. 2)

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg

Områdene omfatter veg og veganlegg med tilhørende tekniske anlegg.

3.2.2 Havn

Formålet omfatter havner/småbåthavner/hangarer.

Langesund havn er en statlig fiskerihavn. Tiltak som kan få betydning for havneanlegget krever tillatelse.

Havneområdet ytterst på Kjønneøya skal være et offentlig havneareal tilrettelagt for kystnæring og beredskap.

Nye brygger tillates ikke med mindre hjemmel følger av kommune- eller reguleringsplan.

Ved dispensasjonsvurdering for erstatningsbrygger vil følgende momenter vektlegges positiv:

- *At erstatningsbryggen oppføres med tilsvarende eller forbedret utforming og materialbruk i lys av gjeldende hensyn i 100-metersbeltet*
- *At erstatningsbryggen har tilsvarende eller forminsket størrelse som uansett ikke overstiger maksimalt 12 m², med maksimal lengde på 6 meter*
- *Antall brygger reduseres og saneres*

Ved anleggelse av nye havner/småbåthavner/hangarer skal det tas særlig hensyn til naturgitte forhold og landskapsmessige kvaliteter i området.

Vanngjennomstrømning, vannutskifting, sandflukt, muddermasser og avstand til elveutløp skal vurderes. Plassutnyttelsen skal optimaliseres slik at strandlinjen kan tilbakeføres til allmenn bruk.

3.2.3 Parkering

Områdene skal benyttes til parkering. Det tillates infrastruktur for lading av el-bil.

3.3 Grønnstruktur

(jf. PBL §11-7 nr. 3)

Områder omfatter grøntstruktur med underformålene blå/grønnstruktur, naturområde, turdrag, friområde, park og kombinert grønnstruktur.

Vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(jf. PBL 11-7 nr. 5)

- 3.4.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Gårdstilknyttet virksomhet.

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» skal være retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.

- 3.4.2 Omdisponering av jordbruksareal

Omdisponering av matjord på dyrka mark og dyrkbar mark skal unngås. I de tilfeller hvor reguleringsplan medfører omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

- 3.4.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNF

Fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova tillates.

Ved søknad om dispensasjon til tiltak som tilbygg, påbygg, oppføring av garasje, uthus eller bod på inntil 50 m² tilhørende eksisterende boligbebyggelse skal følgende forhold ivaretas:

- *plassering i tråd med bestemmelse i pkt 2.5.1 Byggegrense*
- *uteareal i tråd med bestemmelse i pkt 2.6.4 Uteareal og lekeplass*
- *ikke være flom- og rasutsatt*
- *ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse*
- *ikke komme i konflikt med:*
 - *landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark*
 - *kulturminner og kulturmiljø*
 - *verdifulle naturområder*
 - *viktige friluftsområder*

- 3.4.4 Eksisterende fritidsbolig i LNF

Fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova tillates.

Dersom vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 fra arealformålet er oppfylt, skal bestemmelsene i pkt. 3.1.2 Fritidsbebyggelse være retningsgivende som øvre grense for hva man vil kunne innvilge dispensasjon for.

- 3.4.5 Areal for spredt boligbebyggelse, SB

I LNF-områder hvor det etter planen er tillatt med spredt boligbebyggelse er forutsetningen for fradeling at følgende forhold er ivaretatt:

- krav om tilkøpling av vann og avløp innenfor tettsted/ kan få tilfredsstillende vanntilførsel og avløpsledning i områder utenfor tettsted og uten mulighet for VA-tilknytning.
- godkjent adkomst/avkjørsel
- uteareal i tråd med bestemmelse i pkt 2.6.4 Uteareal og lekeplass
- ikke er flom- og rasutsatt
- ikke får en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse
- ikke er utsatt for vesentlig støy- el. annen forurensing
- ikke kommer i konflikt med:
 - landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark
 - kulturminner og kulturmiljø
 - verdifulle naturområder
 - viktige friluftsområder

Innenfor hvert delområde tillates spredt boligbygging i hht. fordelingen som fremgår av følgende tabell:

Område	Antall boligenheter
Område i tilknytning til tettstedet Brevikstrand, SB3	5
Område i tilknytning til tettstedet Trosby, SB4 og SB5	5
Område i tilknytning til tettstedet Valle, SB9, SB10 og SB11	7
Område på Fjellstad, SB1	2

Ved fradeling av flere enn 2 boligtomter stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Frittliggende tomter i spredt bebyggelse skal være maksimalt 3 daa per tomt.

3.4.6 Areal for spredt næringsbebyggelse, SN

I områdene er det tillatt spredt næringsbebyggelse i henhold til vedlegg 2.

3.4.7 Areal for hestesport, LL

I områdene er det tillatt med hestesport.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

(jf. PBL § 11-7 nr. 6)

Områder omfatter formål i sjø med underformål ferdsel, farleder, havneområder, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, naturområde, friluftsområde og kombinerte formål.

3.5.1 Farleder

Farledene er vist som juridiske linjer på plankart.

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farledene tillates ikke.

3.5.2 Ankringsområde

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

3.5.3 Sjøledninger, varmpumpeanlegg, energianlegg og andre tekniske anlegg.

Det tillates ikke tekniske energianlegg på sjøen som solcelleanlegg eller liknende.

Det tillates etablert septiktømmeanlegg. Disse skal lokaliseres lett tilgjengelig for småbåtene, men ikke til sjenanse for fastboende eller fritidsboliger.

Sjøledningsnett skal anlegges konsentrert og i områder som ikke vil forringe den generelle bruk av sjøområder. Kjerneboring skal vurderes i hvert tilfelle.

Varmepumper i sjø tillates ikke der dette vil forringe rekreasjonsverdier, yrkesfiskeområder eller den alminnelige ferdsel.

3.5.4 Fiske

Fiske må ikke komme i konflikt med skipstrafikk i farleden og eventuelle tiltak i farleden.

Det må ikke igangsettes tiltak i områder avsatt til tråltrekk, garnsettingsområder, områder for kastevåg, låssettingsplasser, område for faststående fiskeredskaper som bunngarn og laksenot som vil påvirke eller forringe naturkvaliteten og muligheten for utøvelse av yrkesfiske.

Det må ikke foretas inngrep eller gjennomføres tiltak som vil forringe registrerte gytebekker og dens elveleier eller gyte- og oppvekstområder.

Nærmere informasjon om fiske er angitt fiskerinæringskart.

3.5.5 Akvakultur

Akvakulturvirksomhet skal være landbasert, med unntak av skjellproduksjon.

3.5.6 Allmenn ferdsel på sjø

Det tillates ikke anlagt anlegg og konstruksjoner herunder varige oppankringer i form av bøyer og lignende da dette vil være til hinder for naturlig og allmenn sjøferdsel og rekreasjonsmulighet.

3.5.7 Havneområde i sjø og småbåthavn

Områdene kan brukes til havneområder. Formål som gjelder innenfor enkeltområder er angitt i vedlegg 2.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER § 11-8

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

(jr. PBL § 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, H110

I Flåte nedslagsfeltet tillates ikke tiltak etter PBL §§20-1, 20-2 og 20-3.

Klausuleringsbestemmelser vedtatt av Bamble kommunestyre 25. mai 1978, jf. vedlegg 3 skal være retningsgivende for forvaltning av Flåte vannkilde med nedbørsfelt.

4.1.2 Sikringssone byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130

Byggeforbud for fremtidig Grenlandsbane. I sonen for Grenlandsbanen tillates ikke tiltak etter §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

4.1.3 Sikringssone vanntunell, H190

Området er sikringssone for vannledning til industriområdet på Frier Vest. Det tillates ikke tiltak som kan skade ledningen. Tiltak i sonen skal avklares med ledningseier og kommunen.

4.1.4 Støysone, H210 og H220

Områdene omfatter støysoner rundt Stillinga skytebane. Støyfølsomme tiltak tillates ikke etablert innenfor støysonene.

4.1.5 Faresone ras- og skred, H310

I områder under marin grense, jf. kvartærgeologisk kart, må det foretas en fullstendig utredning av aktsomhetsområder og faresoner. Endelig avgrensning, faregradsevaluering og gjennomføring av stabilitetsanalyser skal foretas av geotekniker.

NVEs retningslinje nr.1/2019: «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

4.1.6 Faresone flom, H320

I flomutsatte områder langs vassdrag skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kotekøyde + 3,0 over normalvannstand. Naturlige flomveger skal ivaretas.

Sentral infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

NVEs retningslinje nr. 2/2011, revidert 2014: «Flaum- og skredfare i arealplanar» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

4.1.7 Faresone brann og eksplosjon H350

Området er faresone rundt storulykkesbedrifter. Faresonen angir midtre sone.

I midtre hensynssone⁴ skal det ikke etableres nye boliger. Det tillates ikke nye tiltak for bruk av den allmenne befolkningen, herunder butikker og mindre overnattingssteder. Turveger kan tillates.

Faresonene kan bli endret som følge av driftsmessige forhold ved den enkelte bedrift og ved etablering av nye/andre bedrifter og regelendringer. Ved tiltak i og nær faresone skal det tas hensyn til bedriftenes sist gjeldende risikovurderinger.

4.1.8 Faresone høyspenningsanlegg, H370

Innenfor faresonen tillattes ikke etablering av lekeplasser, boliger eller rom for varig opphold der magnetfelt overstiger 0,4 μ T. Øvrig byggegrense og sikkerhetsavstand til ledningen skal avklares med ledningseier.

⁴ Midtre sone. Risikokontur 10⁻⁶ jfr DSB veileder

4.2 Sone med særlig hensyn

(jf. PBL § 11-8 c)

Hensynsoner vist på plankart og eget temakart, samt beskrevet i vedlegg 2

4.2.1 Hensyn landbruk, H510

Hensynsonene angir områder for vilttrekk. Det skal ikke etableres tiltak som forringer funksjonen for vilttrekk.

4.2.2 Hensyn friluftsliv, H530

Områdene omfatter statlige sikra friluftsområder og Skjærgårdsparken og andre viktige områder for friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelige, attraktive og naturpregede. Det tillates ikke tiltak som forringer friluftsinnteressene i området.

4.2.3 Hensyn landskap, H550

Verdifulle kulturlandskapsområder. Innenfor områdene skal det ta særlig hensyn til landskap, naturmiljø, vannmiljø, kulturlandskap og friluftslivsinteresser.

Hensynsone fra Bamble Kirke til Hvalvika er svært viktig, og av nasjonal interesse. På Storøy tillates tiltak knyttet til friluftaktiviteter for ulike foreninger og organisasjoner, tilsvarende dagens bruk av området. Det tillates ikke tiltak som forringer kulturlandskapet.

4.2.4 Bevaring naturmiljø, H560

Verdifulle naturområder. Fredede våtmarksområder, myrområder og naturområder av nasjonal (A-), regional (B-) og lokal (C) verneverdi samt sjøfuglreservater skal ivaretas.

4.2.5 Bevaring kulturmiljø, H570

Verdifulle kulturmiljø. Innenfor områdene skal det særlig tas hensyn til eksisterende kulturmiljø. Det tillates ikke tiltak som forringer kulturverdiene i området. Innenfor hensynsone kulturmiljø på Langøya tillates næringsvirksomheter som er relatert til kystkultur ihht vedlegg 2.

Innenfor hensynsone «Kruttkjellerområde» i Sekkekilen tillates historisk spill.

Listeførte kirker

Bamble kirke og Herre kirke er listeførte av Riksantikvaren. Ved vedlikehold og utbedringer skal faseuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal bevares i sin opprinnelige tilstand. Avhending, riving eller tiltak som går ut over vanlig vedlikehold (ombygging eller utvidelse) er søknadspliktige. Tiltak som berører fast inventar som inngår i en kulturhistorisk sammenheng med kirkebygget, som altertavle, prekestol, døpefont, kirkebenker, orgel, kirkeklokker, kunstnerisk utsmykning mv. er også søknadspliktig.

Søknader skal forholde seg til saksbehandlingsreglene i kirkebyggforskriften § 4. Eventuelle tiltak på tilliggende gravplass skal behandles etter gravplassloven § 4.

Kirker og gravlunder

I hensynsone rundt kirker og gravlunder skal det ved tiltak legges spesielt vekt på ivaretagelse av kirkenes virkning i landskapsrommet og øvrige kulturhistoriske interesser.

Langesund og Stathelle

NB!-område med kulturmiljø av nasjonal interesse omfatter kommunesentrene Langesund og Stathelle. Enkeltobjektene innenfor et NB!-område kan ha ulik vernestatus og ulike kulturmiljøinteresser. Det må vises spesielt hensyn ved tillatelse til tiltak innenfor de kulturhistoriske bymiljøene Langesund og Stathelle som er av nasjonal interesse. Se bestemmelse 2.7 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Byggeskikkveileder for nybygging og restaurering av bebyggelsen i Langesund (2012) skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 i Langesund innenfor NB! området og områder regulert med hensynsoner kulturmiljø.

Krigsminner

Innenfor områdene Langesundstangen, Trolldalen og Svartorkjer-Stokke er det krigsminner som skal ivaretas.

Marint kulturmiljø

Tonerleia med tilliggende holmer, installasjoner og sjømerker er en historisk farled som skal ivaretas. Det tillates etablert nye sjømerker for å ivaretas nødvendig sikkerhet for sjøfarende.

4.3 Båndleggingsområder

(jr. PBL §11-8 d)

Båndleggingsområder er vist på plankart og eget temakart, samt beskrevet i vedlegg 2

4.3.1 Båndlegging for regulering etter PBL, H710

Områder er båndlagt i vente på reguleringsplan for E18 Dørdal – Grimstad.

4.3.2 Båndlegging etter Naturmangfoldloven, H720

Områdene er naturvernområder. Det tillates ikke tiltak i områdene som er i strid med vernebestemmelsene.

4.3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Omfatter automatisk fredede kulturminner og vedtaks- og/ eller forskriftsfredede kulturminner.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Forskriftsfredete anlegg/anlegg i verneklasse 1 i statlige verneplaner skal forvaltes i henhold til forskrift.

4.3.4 Båndlegging etter andre lover, H740 (Energiloven)

Omfatter høyspent og elanlegg knytte til sentral- og regionalnett (H740_1).

Innenfor båndleggingssonen er det byggeforbud. Ingen tiltak tillates uten godkjenning fra ledningseier.

4.4 Gjennomføringssone, krav om felles planlegging, H810

(jf. PBL § 11-8 e)

Følgende områder skal avklares gjennom en felles reguleringsplan og vil kreve samhandling mellom ulike grunneiere og aktører i området:

- Området avsatt til BKB kombinert formål på Livtangen, Herre (100_21)
- Område avsatt til kombinert formål rundt gamle Langesund ungdomsskole/ Slåttnes (106_21)
- Område avsatt til sentrumsformål ved Brugaten på Stathelle (114-21)

Vedlegg 1

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran arealdelen (jf. PBL §1-5)

planid	plannavn	Plantype	vedtaksdato
59	Eik-Asvall øst	Reguleringsplan	09.04.1986
69	Revåsen	Reguleringsplan	31.03.1987
73	Rognsåsen m Mollkleiv	Reguleringsplan	31.03.1987
86	Isnes	Reguleringsplan	29.08.1989
90	Slippen Langesund	Reguleringsplan	30.11.1990
95	Grundsund	Reguleringsplan	30.04.1991
97	Vardeheia	Reguleringsplan	15.10.1991
98	Trolldalen	Reguleringsplan	04.02.1992
101	Rakkestadstranda	Reguleringsplan	20.10.1992
105	Myra	Reguleringsplan	20.10.1992
110	Kjønnøya Indre	Reguleringsplan	12.10.1993
67a	Kverndalen Småbåthavn	Reguleringsplan	16.11.1995
112	Langesund trafikk og fiskerihavn	Reguleringsplan	22.02.1996
115	Ishusvn-Omborgsnes	Bebyggelsesplan	15.08.1996
116	Vissestad	Reguleringsplan	25.01.1996
123	Eik Asvall øst omregulering	Reguleringsplan	28.08.1997
127	Omreg Cocheplassen småbåthavn	Reguleringsplan	17.12.1998
139	Bredsand	Reguleringsplan	26.10.2000
144	Omregulering Rugtvedt Øst	Reguleringsplan	22.08.2001
146	Ivarsand	Reguleringsplan	25.10.2001
143	Skjerkøya	Reguleringsplan	20.06.2002
158	Rakkestad Østre - bolig	Reguleringsplan	17.06.2004
162	Trosby-Kjøya	Reguleringsplan	09.09.2004
167	del av Findalsområdet	Reguleringsplan	25.08.2005
172	del av Feset	Reguleringsplan	10.11.2005
169	Kjønnøya Indre omregulering	Reguleringsplan	04.01.2006
170	Farled Brevikstrømmen	Reguleringsplan	01.04.2006
173	Melbystranda-Myråsen	Reguleringsplan	14.12.2006
175	Rakkestadstranda	Reguleringsplan	10.05.2007
174	Tveten Øde - Sildebukta	Reguleringsplan	19.05.2007
178	Stathelle Brohodet	Reguleringsplan	29.11.2007
181	E18 Rønholt	Reguleringsplan	13.12.2007
183	Stranda	Reguleringsplan	09.10.2008
185	Kjørstad Østre	Reguleringsplan	09.10.2008
188	Tangvall - Langbakke	Bebyggelsesplan	12.02.2009
189	Reguleringsplan for Fagerheim	Reguleringsplan	07.05.2009
191	Rugtvedt næringsområde	Reguleringsplan	18.06.2009
192	Findal-Hafreager	Reguleringsplan	18.06.2009
199	Stathellevn. 201 Natotomta	Detaljregulering	10.02.2011
202	Findal Gård	Reguleringsplan	12.05.2011
203	Reguleringsplan for Aastad Nord	Detaljregulering	01.09.2011
205	Rugtvedt industriområde	Reguleringsplan	03.11.2011
206	Ørvikveien 34 mfl.	Detaljregulering	03.11.2011
208	Omregulering del av Ivarsand-Daumansbukta-Iris	Områderegulering	10.05.2012
211	Tuftesvingen-Findal B20-B21	Detaljregulering	21.06.2012
227	Eikvika - Valle	Detaljregulering	21.06.2012
207	Hydrostranda	Detaljregulering	13.09.2012
219	Findal B11-B15	Detaljregulering	08.11.2012
217	Reguleringsplan for del av Åstadheia, Brevikstrandkilen	Områderegulering	04.04.2013

218	Langesund sentrum	Detaljregulering	04.04.2013
220	Nustad øst	Detaljregulering	04.04.2013
240	Stoa-Nato	Kommunedelplan	04.04.2013
222	Detalj- og områdeplan for Asdalstrand industriområde	Detaljregulering	12.09.2013
221	Områderegulering Rugtvedt - Roverud	Områderegulering	19.12.2013
216	Detaljreguleringsplan for Finmarkstrand	Detaljregulering	27.03.2014
236	Prestvika og Vallestrand	Detaljregulering	19.06.2014
225	del av gbnr 87/2 Langholmen v/Østre Bukta	Detaljregulering	12.02.2015
230	Områdeplan for del av Tveten, gbnr 79/2	Områderegulering	12.02.2015
256	Eikvika	Detaljregulering	12.02.2015
248	Lenes Ås	Detaljregulering	18.06.2015
224	Meikjær v/E18	Detaljregulering	10.09.2015
244	del av gnr.4 bnr.224 og 91 Rafneskåsa på Herre	Detaljregulering	10.09.2015
255	E18 Porsgrunn - Rugtvedt	Kommunedelplan	10.09.2015
264	Reguleringsendring av gjeldende plan - Eik Asvall Øst	Detaljregulering	10.09.2015
267	Veianlegg Isnes og Nedre Vallekjær	Detaljregulering	10.09.2015
269	Tubukta-Hafsund	Detaljregulering	05.11.2015
270	Utvidelse av reservedøgnhvileplass Langrønningen i Bamble kommune	Detaljregulering	10.12.2015
263	Innseiling Grenland, Gamle Langesund	Detaljregulering	11.02.2016
265	Omregulering for en del av eksisterende plan for Hafsund gnr. 85, bnr 3 m.fl.	Detaljregulering	11.02.2016
209	Gnr32 bnr21,13 og 23 Fagerheim	Detaljregulering	31.03.2016
280	Omregulering av del av Eik-Korsalen	Detaljregulering	12.05.2016
274	del av eiendommen gbnr. 38/1	Detaljregulering	16.06.2016
241	Sekkekilen Boliger	Detaljregulering	15.09.2016
243	Sandvikalandet	Detaljregulering	15.09.2016
266	Omregulering del av Rakkestadstranda/Smørviktangen Gnr 90 Bnr 40	Detaljregulering	15.09.2016
282	Kullevikskotta gbnr 83/55 Breisand	Detaljregulering	15.09.2016
281	Lilletorget	Detaljregulering	08.12.2016
276	Omregulering del av Kverndalen Croftholmsundet	Detaljregulering	09.02.2017
237	Prestvika, gnr.80 bnr.7	Detaljregulering	23.03.2017
271	del av Linnaasgate	Detaljregulering	23.03.2017
294	E18 Kjørholt-Rugtvedt	Detaljregulering	23.03.2017
289	Detaljregulering for Dampskipskaia i Langesund	Detaljregulering	15.06.2017
290	Reguleringsplan for Smietangen	Detaljregulering	21.09.2017
302	Stokkevannsveien 19	Detaljregulering	21.09.2017
311	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R02 Hegna Bru	Detaljregulering	21.09.2017
312	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R03 Hydal bru	Detaljregulering	21.09.2017
313	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R04 Vinterdal	Detaljregulering	21.09.2017
314	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R05 Mørkekjerr bru - Stemmen	Detaljregulering	21.09.2017
315	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt - Dørdal - R06 Svartholdt bru	Detaljregulering	21.09.2017
316	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R07 Rønholdt	Detaljregulering	21.09.2017
317	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R08 Vardås	Detaljregulering	21.09.2017
318	Reguleringsendring for E18 Rugtvedt-Dørdal - R09 Langrønningen	Detaljregulering	21.09.2017
291	del av Trosby-Kjøya	Detaljregulering	08.02.2018
293	Strandsletta	Detaljregulering	08.02.2018
310	Reguleringsplan for E18 Rugtvedt - Dørdal, R01 Rugtvedt	Detaljregulering	15.03.2018
285	del av bgnr 27/2 på Eik/Sundby	Detaljregulering	03.05.2018
303	Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr.1 og 12 på Fagerheim	Detaljregulering	03.05.2018

323	Gbnr. 4/83-4/216 m.fl. (Coop Herre)	Detaljregulering	03.05.2018
292	Nesjarveien 3	Detaljregulering	13.09.2018
324	Bjerkenetunet	Detaljregulering	13.09.2018
253	Dammuren	Detaljregulering	01.11.2018
278	Brotorvet Øst	Detaljregulering	01.11.2018
275	Grasmyr	Områderegulering	13.12.2018
299	Reguleringsplan for del av Finmark Østre - Kasteheia	Detaljregulering	13.12.2018
308	Langrønningen Næringsområde	Områderegulering	13.12.2018
320	E18 Langangen_ Rugtvedt, Ny Grenlandsbru	Detaljregulering	13.12.2018
277	Kjørstad	Detaljregulering	07.02.2019
330	Brotorvet vest	Detaljregulering	07.02.2019
338	Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand	Detaljregulering	02.05.2019
322	E18 Dørdal - Grimstad	Kommunedelplan	23.09.2019
304	Bunestoppen	Detaljregulering	11.06.2020
349	Endring av reguleringsplan for Trosby-Kjøya	Detaljregulering	26.08.2020
332	Langesund sør	Detaljregulering	15.10.2020
325	Fløyås Vest - Sekkekilen-hytte felt gnr. 85, bnr.127	Detaljregulering	12.11.2020
336	Fv 353 Rugtvedt-Surtebogen	Detaljregulering	12.11.2020
350	Hydal	Detaljregulering	12.11.2020
355	Tuppefjellet gnr./bnr. 25/683, del av 25/5	Detaljregulering	12.11.2020
375	Lyngbakken barnehage	Detaljregulering	17.12.2020
331	Rødlandet	Detaljregulering	17.12.2020
361	Nybrotveien 8	Detaljregulering	17.12.2020
342	Endring reguleringsplan for Finmarkstrand - område FF5	Detaljregulering	17.12.2020
335	Frier Vest	Områderegulering	11.02.2021
345	Stathelle Marina	Detaljregulering	11.02.2021
340	Del av Hydrostranda, Varden Øst og Odden	Detaljregulering	18.03.2021
352	Sandvika Vest	Detaljregulering	18.03.2021
334	Kåsa ved Sekkekilen del av 85/5 og 84/2	Detaljregulering	17.06.2021
371	Salen, del av g/bnr 29/6 og 29/175 m.fl	Detaljregulering	16.09.2021
378	Krabberødveien 18	Detaljregulering	17.03.2022
382	Frier Tråk	Detaljregulering	16.06.2022
309	Rådhusplassen, Stathelle	Detaljregulering	16.06.2022
391	Grasmyr nord	Detaljregulering	16.06.2022

Vedlegg 2

Retningslinjer for utvikling av bebyggelse og anlegg, Samferdsel og infrastruktur, Grønnstruktur, Landbruks-, natur- og friluftsområder, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, samt Hensynssoner.

i KP = Kommuneplan ii RP = Reguleringsplan

Senterstruktur	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Langesund	Egne bestemmelser Høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP ⁱ - Sentrumsformål Kommunesenter Vedtatte RP ⁱⁱ id 290, 281, 218, 247, 112
Stathelle	Egne bestemmelser Legge til rette for høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP – Sentrumsformål Kommunesenter Vedtatte RP id 330 278, 242, 226, 194, 178, 119, 77 Planarbeid pågår 309
Herre	Egne bestemmelser Legge til rette for et bærekraftig lokalsenter basert på Herres industrihistorie. Tilpasning til kulturminner og kulturmiljø.	KP – Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt RP 323
Nylende/Feset	Egne bestemmelser Legge til rette for et bærekraftig lokalsenter.	KP – Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt RP id 224, 172, 37
Rugtvedt	Egne bestemmelser Videreutvikle Rugtvedt til et sentralt nærings- og forretningsområde og avlastningssenter for Stathelle.	KP - Sentrumsformål Lokalsenter og handelssenter Vedtatt RP id 324, 221, 205
Grasmyr	Egne bestemmelser Vektlegging av: <ul style="list-style-type: none"> • Godt tilgjengelig for gående, syklende og kollektivreisende fra området senteret skal betjene • Etablering av videregående skole, idrettsanlegg og kulturtilbud 	KP - Sentrumsformål Lokalsenter Vedtatt områdeplan id 275. Planarbeid pågår id 391

	<ul style="list-style-type: none"> Ivareta områdets naturkvaliteter og grønne forbindelseslinjer nord-syd og øst-vest 	
Valle	Egne bestemmelser Videreutvikle Valle som et service- og handelssenter med fokus på å opprettholde et godt tilbud til lokalbefolkning.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 256, 227 Planarbeid pågår 337
Trosby	Egne bestemmelser Styrke næring og boligutvikling innenfor tettstedet og forsterke eksisterende kvaliteter.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 291,162
Brevikstrand	Egne bestemmelser Videreutvikle og støtte oppunder lokal næring og boligutvikling.	KP – Sentrumsformål Tettsted Vedtatt reg.plan 293

Boligbebyggelse	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
B1-B24 med unntak av B2, B3, B4, B5, B7, B8, B16, B17 og B21	Boligområder som er videreført i fra gjeldende arealdel.	KP - Boligbebyggelse
Ekstrand – Bunes Område 19	Eksisterende boligområde, noe redusert omfang	KP - Boligbebyggelse
Hydal Område 38	Områder for lek og forbindelse til naturområdet må ivaretas.	KP - Boligbebyggelse
Slåttnes Område 62		KP - Boligbebyggelse
Grasmyr	Boligbebyggelse. 2 område Grasmyr sør, 1 område Grasmyr nord.	KP – Boligbebyggelse Vedtatt områdeplan id 275 Vedtatt reg.plan id 3813
Findal Område 90	Den markante ryggen ut mot fv. 206 Høyveien må ivaretas. Utbyggingen må tilpasses terrenget.	KP - Boligbebyggelse
Riis 37_21	Landskapsvirkning og hensyn til landbruk må ivaretas.	KP- Boligbebyggelse
Findal gård 41_21 og 75_21	Kulturmiljø, adkomst, støy og grunnforhold må ivaretas.	KP- Boligbebyggelse
Rugtvedt 42_21	Vannmiljø og natur må ivaretas. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP- boligbebyggelse
Nylende/Rønholt 47_21	Terrengtilpasning og aktsomhetsområde for flom ivaretas. Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- boligbebyggelse
Dørdal 57_21	Terrengvurderinger. Må sees i sammenheng med ny E18.	KP- boligbebyggelse
Ekstrand 64_21	Eksisterende bolig.	KP- boligbebyggelse

Feset 79_21	Vannmiljø og landskap må ivaretas.	KP- boligbebyggelse
Stathelle, Thostrupsvei 5 90_21	Allmenn tilgang strandsonen, tilpasning til stedets karakter og atkomst må ivaretas og sikres gjennomført.	KP- boligbebyggelse
Feset 104_21	Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- boligbebyggelse
Nylende 105_21	Transformasjon av dagens næringsformål.	KP- boligbebyggelse
Løkkadalen, Herre 115_21	Turstiforbindelse må ivaretas. Avkjørsel fra Hellestvedtvegen må ivaretas.	KP- boligbebyggelse
Sjeseveien skole 116_21	Konsentrert småhusbebyggelse. Tilliggende naturvernområde må ivaretas.	KP- boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Åstadheia Område 49	Det forutsettes at kyststi gjennom området opprettholdes.	KP - Fritidsbebyggelse
Myra Brevikstrand	Hyttefelt Vedtak om at 12 tomter kan omgjøres til hytteformål	KP- Boligbebyggelse
Trolldalåsen	Tradisjonelt hyttefelt	KP - Fritidsbebyggelse
Sekkekilen Område 89	Eksisterende hyttetomt	KP - Fritidsbebyggelse
Bredsand - Kullvika	1 hytte	KP - Fritidsbebyggelse
Bredsand, Valle Område 18	Området i nord kan fortettes. Området må avgrenses mer detaljert ved Trollaldalen	KP - Fritidsbebyggelse
Fossing 65/14 Område 98-1	Fortetting av eksisterende hyttefelt	KP - Fritidsbebyggelse
Trossvika Område 98-2	Det tillates fortetting i et belte i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse. Behov for utbedring av eksisterende havn.	KP - Fritidsbebyggelse
Rørholtstranda Nord	Tradisjonelt hyttefelt	KP - Fritidsbebyggelse
Kjørstad 12_21	Landskapsvirkning, virkning på eldre bebyggelse automatisk fredete kulturminner og infrastruktur må ivaretas. Vurdering av eldre gruvedrift og infrastruktur. Kml § 9-registreringer påkrevd. Innenfor området tillates maksimalt 20 nye fritidsenheter. Beltet mellom 100m og byggegrense veg holdes åpent med sikt ut dalen ut.	KP - Fritidsbebyggelse
Ytre Høgås 13_21	Hyttetomt. Sees i sammenheng med 12_21. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP - Fritidsbebyggelse

Vågøy 70_21	Eksisterende hyttetomter	KP - Fritidsbebyggelse
Høvik 76_21	To tomter vest for eksisterende hyttefelt. Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP - Fritidsbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Eik kirkegård Område 95	Livssynsnytralt seremonirom	KP - Offentlig og privat tjenesteyting
Stathelle barnehage	Barnehage og mulighet for utvidelse av skoletomt Stathelle barneskole	KP - Offentlig og privat tjenesteyting
Stathelle v/ Nordbyveien	Areal for brannstasjon	KP - Offentlig og privat tjenesteyting.
Grasmyr	Offentlig tjenesteyting. Skole og idrettsanlegg. Overvann/ flomveg må ivaretas.	KP – Offentlig og privat tjenesteyting Vedtatt områdeplan id 275.
Bamble helsehus 65_21	Utvidelse av dagen helsehus, krav til regulering. Nærturområde og landskapsvirkning må ivaretas. Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- Offentlig
Rosland, Synken, Asdalsseter, Åstadheia 107_21, 108_21, 109_21, 111_21	VA anlegg. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP -Offentlig

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Grasmyr	Område for skole og idrettsanlegg.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål) Vedtatt områdeplan id 275.
Barfod 59_21	Bolig/ kultur- friluft og turistformål. Allmenn tilgang sjøen skal ivaretas. Huleeiker utvalgt naturtype og vern av Barfod gård må ivaretas.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)
Snippen-Livtangen, Herre 38_21 100_21	Bolig/næring. Gjennomføringssone, krav til felles plan. Kaifront og allmenhetens tilgang til elv/sjøkanten skal ivaretas. Herre kirke og kulturmiljø Herre må ivaretas. Grunnforhold, forurensing og flom må ivaretas. Kml § 9-registreringer ved regulering av sjøarealer.	KP-Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)
Langesund ungdomsskole, Slåttnes 106_21	Bolig/sentrum. Gjennomføringssone, krav til felles plan. Hensyn til kulturmiljø i NB! område Langesund må ivaretas. Kml § 9-registreringer må vurderes ifbm regulering.	KP – Andre typer beb. og anlegg (kombinert formål)

Bakkevannet 71_21	Massetak/masedeponi. Området er båndlagt i påvente av avklaring E18 trase.	KP- Andre typer beb. Og anlegg (kombinert formål)
--------------------------	--	---

Næringsvirksomhet	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Frier -Tråk 39_21, N2	Industriområde. Egne bestemmelser	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt detaljregulering id 382
Frier -Vest	Industriområde. Egne bestemmelser Ny havn. Nye industriområder.	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt områdeplan id 335
Skjerkøya	Gjenstående havnekapasitet	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt RP id 143
Langrønningen 10 24-25_21	Næringsområde. Eksisterende og ny utvidelse . Egne bestemmelser for de to områdene. Vurdering av eldre gruvedrift. G/s-veg mot Feste må medtas i regulering	KP – Næringsvirksomhet Vedtatt områderegulering id 308 (område 10)
Korskjerra-Tveten	Planlegges for lett industri/håndverk/hangarer	KP - Næringsvirksomhet
Riis 37_21	Næring. Bekkeløp, kulturminner og landskap må ivaretas	KP - Næringsvirksomhet
Rørholt brygge	Fritids- og turistformål	KP - næringsformål
Sagvikbukta	Sjørelatert næring og havn	KP - næringsformål
Surtebogen	Videreføring av etablert industri- og næringsvirksomhet	KP - næringsformål
Bamble Cellulose, Herre	Næring/industri. Allmenn tilgang elvekanten skal ivaretas. Grunnforhold, forurensing og flom må ivaretas.	KP – næringsformål/industri

Forretning	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Korskjerra – Solli	Planlegges for håndverk, industri	KP - Forretning
Eikvika	Behov for å vurdere aktivitet tilknyttet sjø, infrastruktur og økt parkering	KP- forretning

Fritids- og turistformål (FT)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Vallekjær	Aktivitetsområde, service Vurdering areal for hangar	KP – Fritids- og turistformål

Grav- og urnelund	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Bamble kirkegård Område 97	En tilrettelegging for nytt gravsted skal skje i forståelse landskaps- og kulturverdiene i området.	KP - Grav – og urnelund

Eik kirkegård	Justering av grense i samsvar med hensynssone bevaring naturmiljø	KP - Grav – og urnelund, eksisterende
----------------------	---	---------------------------------------

Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Eik-Korsalen (Gladhaug) Område 65-3	Forutsetter opprettholdelse av lekeplass, snarveg fra Harald Hårfagres veg- bussholdeplass og arkeologisk kulturminne. Avklart ikke behov for offentlig tjenesteyting på eiendommen	KP - Kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting. Planarbeid for bolig pågår
Grasmyrdalen 65-6	Vurdere å knytte gangsti fra Grasmyr til Kjellestad vest. Beskytte vanddrag og skogsbelte rundt dette.	KP- Kombinert boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting.
Bakkevannet 71_21	Området båndlagt i påvente av avklaring E18 trase. Gammel postveg må ivaretas. Kml § 9-registreringer påkrevd.	KP- Kombinert fritids- og turistformål

Samferdsel og teknisk infrastruktur	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
E18 Dørdal - Tvedestrand	Ny fire-felt.	KP - fremtidig veg Båndlegging påvente av plan. Vedtatt kommunedelplan Planarbeid pågår.
Fylkesvei 353 – omlegging ny gassvegplan er vedtatt		KP - samferdselsanlegg Vedtatt reg.plan id 336
Fv. 3360 Valle-Feset	Tilknytning til E18; omlegging/utbedring. Traseer er vurdert i forbindelse med nye E18. Krysningpunkt gm E18 må vurderes.	KP - fremtidig veg (2 alt.)
Fv. 3352 Tangvaldveien	Mindre omlegging	KP- fremtidig veg og g/s-veg
Ny tunnel Langesund	Ny forbindelse	KP - framtidig veg
Finnmarksheia-Hagen-Våg	Ny veg og langtidsparkering	
Gamle E 18 Bamble kirke-Vissestad	Gang- og sykkelvei	KP- fremtidig g/s-veg 2 planarbeid pågår
Fv. 3360 Valleveien Brevikstrand-Rakkestad	Fortau	KP- fremtidig g/s-veg
Rogn - Åby	Tur- og sykkelvei Ved Åby etableres informasjon i forbindelse med ny g/s-veg	KP – turveg
Brinken-Gokstadveien Grasmyrdalen	Tur- og sykkelvei	KP - framtidig g/s-veg

Valleveien – Elvikveien	Ny atkomstveg. Rekkefølgekrav tilknyttet	KP – fremtidig veg
Fv. 363 Steinsjordet, Esse	Eksisterende hvileplass omgjøres til parkering for turgåere og til renovasjon.	

Grønnstruktur Friområder	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Herre stadion	Idrettsanlegg, lek	KP - Friområde/park
Kongens dam (Herre)	Badeplass, padling, skøyter Parkering. Gammel ferdselsåre med forbindelse til Drangedal	KP – Friområde Planarbeid pågår
Surtebogen dam	Planlagt friområde	Plankrav ved utbygging
Omborsnesdammen	Friområde	KP - Friområde/park
Rugtvedt v/skolen	Friområde	RP - Friluftsmål
Bunes	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
Doktorodden (Ekstrand)	Rekreasjonsområde, badeplass	RP - Friområde
Bedehusstranda (Ekstrand)	Rekreasjonsområde, badeplass	KP - Friområde
Salendammen Nord	Naturtype strandeng og strandsump	KDP Stoa-Nato
Eiksfjellet med Synkene	Naturtype Barskogvernomsråde. Nåværende aktivitet tillates	KP - Friområde
Langøya	Friluftsområde Langøya hovedgård, Langøytangen fyr	KP - Båndlegging etter lov om naturvern og etter annet lovverk (LV)
Slåttnes stadion	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
Kongshavnåsen	Utsiktspunkt	KP - Friområde/park
Krogshavn	Friområde, badeplass	KP - Friområde/park
Langesundtangen friområde	Fredet turområde Langesundtangen fort	KP- Båndlegging etter annet lovverk (LV)
Riis-banen	Idrettsanlegg	KP - Friområde/park
Ospebukta-Sauøya	Friområde	KP - Friområde/park
Elvikstranda Ytre	Friområde	KP - Friområde/park
Haukedalsvannet	Badeplass	KP - Friområde/park
Serris (Rønholt)	Skilek-anlegg	KP - Friområde/park
Kjørstadstranda	Badeplass	KP - Friområde/park
Vallevika	Friområde	KP - Friområde/park
Rønningstranda (Valle)	Friområde	RP - Friområde
Odden og Holmen (Valle)	Friområde	RP - Friområde
Bakerovnstanda	Friområde	KP - Friområde/park
Rørholtfjorden-bukt	Friområde	KP - Friområde/park
Bamblevannet badeplass	Friområde	KP - Friområde/park
Bellevue (Åbyelva)	Friområde, badeplass	RP - Friluftsområde

LNf	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Hestesport, LL		
Grasmyr, LL1	Hestesport	KP- Landbruks-, natur- og friluftsområde
Rakkestad, LL2	Hestesport	KP- Landbruks-, natur- og friluftsområde

Spredd boligbebyggelse (SB)		
SB1, SB3-5, SB9-11	Egne bestemmelser	KP- Spredd boligbebyggelse

Spredd næringsbebyggelse		
Rakkestad-Melbye, SN1	Utleiehytter	KP - Spredd næringsbebyggelse
Rørholt – Dalene, SN2	Utleiehytter	KP - Spredd næringsbebyggelse
Valle gård, SN3	Kultursenter	KP - Spredd næringsbebyggelse
Ambervann, SN4	Aktivitetsområde	KP - Spredd næringsbebyggelse
Rognstranda, SN5	Camping	KP- Spredd næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Viktige havner		
Livtangen-Herre	Kaifront opprettholdes	KP – Havn
Frier Vest	Industrihavn	KP – Havn Vedtatt områdeplan id 335
Skjerkøya	Industrihavn Utvidelse hangar	KP - Havn
Langesund	Statlig fiskerihavn Mulighet for utvidelse (dobling)	KP - Fiske Vedtatt KDP 240 Stoa Nato
Langesund fergekai	Offentlig fergekai	KP - Havn
Kjønnøya ytre 110_21, N5	Offentlig havn, fiskerihavn Behov for utvidelse/utfylling/ utvikling av dypvannskai. Kml § 9- registreringer må vurderes.	KP - Havn framtidig, næringsvirksomhet
Eikvika - Valle	Slipp, taxikai, dypvannsbrygge	KP – småbåthavn, haveareal i sjø Vedtatt RP id 227
Frier Vest	Dypvannskai	KP – Havn Vedtatt RP id 335
Salen nord	Liggekai for nyttefartøyer	KP – Småbåthavn Vedtatt KDP 240 Stoa Nato

Småbåthavner/marinaer		
Sildeberget (Surtebogen)	Planlegges for småbåthavn og marina/hangar	KP - Småbåthavn, næringsvirksomhet
Bunes (Ekstrand)	Havnepotensiale (Diplomis-området) Vurdering areal for hangar	KP - Næringsvirksomhet
Ekstrand	Båtpleie, havn, marina Vurdering areal for hangar	KP - Næringsvirksomhet
Stoa	Vurdering areal for hangar	
Langøya	Offentlig gjestehavn	KP - LNF
Langesund	Offentlig gjestehavn	KP - Havn
Vinjestrاند	3 felleshavner er etablert. Landbasert båttopptrekk. Vurdere areal for hangar bak 100ms beltet	
Smørvikbukta	Planlegges for marina med båtservice/hangar	KP - Småbåthavn
Valle	Vurdering areal for hangar	
Trossvika i Fossingfjorden	Planlegges for marina og felles havn for eldre og nye hytter.	KP - Småbåthavn
Sagvikbukta i Fossingfjorden	Planlegges for sjørelatert næring og havn.	KP - Småbåthavn, næringsvirksomhet
Rørholt brygge	Planlegges for næring tilknyttet turisme i Tokevann. Behov for utvidelse og etablering av fergekai for Tokedølen.	KP- næringsvirksomhet
Havner i Langesund, Valle og Kjønneøya indre og ytre	Tilrettelegging for el-båtlading	
8_21 Småbåthavn Rørholtfjorden	Gårdshavn og båtplasser. Verna vassdrag, landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og Kulturmiljø må ivaretas. Ras og skred, tilløpselver må ivaretas. Behovet for kml § 9 vurderes ifm reguleringsplan/tiltak.	KP- småbåthavn

Gytebekker	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Herreelva	Viktig laks	Uregulert
Elvestrekninger Surtebogen til Bergsvann	Viktig	Uregulert
Skjerkeelva	Meget viktig	Regulert
Findalbekken	Meget viktig	Uregulert
Sandvikabekken	Viktig	Uregulert
Rognsbekken		Uregulert
Vinjebekken	Viktig	Uregulert
Åbyelva	Viktig laks	Uregulert
Trosbybekken		Regulert
Finnmarksstrandbekken		Regulert
Grimsrudbekken		Uregulert
Myrabekken		Uregulert

Båndleggingssoner (se eget temakart)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Båndlegging etter naturmangfoldsloven		Båndleggingsone KP H720
Grøssås naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Hellestveit naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Gårdemma naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Omborsnesholmane naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Gjermundsholmen naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Røsskleiva naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Nustad naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Langesundstangen naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Steinvika naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Krogshavn naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Rognsflauane naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Tangvald naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Vinjekilen naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Åbyelva naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Lille Såstein naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Kråka naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Kjær naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Kiletjernene naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Lindholmane naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Selskjæra naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Hørsfjellmyra naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Bambleåsen naturreservat	Egen verneplan	Naturreservat (N)
Langøya landskapsvernområde med dyre- og plantelivsfredning	Egen verneplan	Landskapsvernområde (LV)
Vollsfjorden midtre fuglefredningsområde		Annet vern (AV)
Ringsholmane fuglefredningsområde		Annet vern (AV)
Baneåsen plantefredningsområde	Egen verneplan	Annet vern (AV)
Krogshavn plantefredningsområde		Annet vern (AV)
Stokkeåsen naturminne		Annet vern (AV)
Brennevinsholmen østre biotopvernområde		Annet vern (AV)

Båndlegging etter lov om kulturminner		Båndleggingszone KP H730
Bygdeborger Vågøy, Kjærås, Elvik, Storås		Automatisk freda kulturminne (FK)
Lokaliteter i sjø Krabberødbåen, Skjerkøya, Elvik, Kvernhusen, Lille Brattholmene, Vågøy vestre		Automatisk freda kulturminne (FK)
Fredningsområder Figgjekjær tåkeklokke, Breviksbruene, Bamble kirkeruin, Olavskirken og kirkeruin		
Div. automatisk fredede kulturminner	Boplasser, gravfelt/minner, enkeltfunn etc	Automatisk freda kulturminne

Båndlegging etter energiloven		Båndleggingszone KP H740
Anlegg for høyspenningsanlegg	Båndlagt for energianlegg eller i påvente av slike anlegg	


Hensynssoner og andre viktige hensynsområder (se eget temakart for regulerte hensynssoner)	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Hensyn friluftsliv		Hensynssone KP H530
Skjærgårdsparker (SP)		
Langesundstangen, Steinvika, Krogshavn, Jyleviktangen, Rognstranda, Skokleøya, Brattholmen, Aastadlandet, Engelsmann, Kattholmen, Saltholmen, Såstein, Mejulen, Iris, Daumannsbukta, Ivarsand, Knipetangen – Svensvika, Haraldsøy, Kråka, Rakkestadstranda, Eggeløs, Stutane, Lille Fugleløs, Rauane, Bjønnøya, Skarveset, Toner, Østre Holme, Vestre Holme, Danholmen, Langeskjær, Hvitodden, Buvollen, Kjønnøya, Rødlandet, Bukkholmen, Stangholmen, Kjeholmen østre, Vittenskjul, Leifsholmen, Klokkertangen, Østre Vågøy, Vestre Vågøy, Rønningsstranda, Håklippene, Veitholmen, Lille Furuholmen, Blomsterholmene.	Skjærgårdsparken omfatter over 40 områder og 3000 daa friluftsområde. Skjærgårdsparken bidrar til å sikre allmennheten en attraktiv skjærgård i framtida.	Statlig sikra friluftsområder (SFF) inngår i skjærgårdsparken.

Statlig sikra friluftslivsområder (SSF)		
Langøytingen fyr, Tangen fort, Krogshavn, Jypleviktangen, Sandvika, Rognstranda, Brattholmen, Skokleøya, Saltholmen, Ivarsand, Iris, Daumannsbukta, Rakkestadstranda, Havneholmen, Østre Skarveset, Håklippene.	Områder sikret for allmennhetenes friluftsliv. Egne retningslinjer for forvaltningen av området foreligger.	

Hensyn landskap (KLV)		Hensynssone KP H550
Nasjonalt viktig (N) kulturlandskapsområde		
Bamble kirke - Esa - Hvalvika		
Lokalt viktig (L) kulturlandskapsområde		
Høgenhei – Rogn - Grasmyr	Utvidelse 2021	
Høen-Bamble vann – Hørsfjell	Utvidelse 2021	
Stormyr		
Åby		
Trosby-Melby		
Rønholt - Vissestad		
Nedre Feset		
Bjønnåsen med Ødegårdens verk, Feset	Utvidelse i 2021	
Rørholt - Storøy	Utvidelse i 2021	
Store Flygeren		
Surtebogen		
Elvik/ Stangsodden		
Nordheim/Tangvall		
Rugtvedtgrenda		
Halsundsåsen, Herre		
Gjømle – Sundby – Eik	Ny 2021	

Hensyn landbruk Vilttrekksoner		Hensynssone KP H510
Vilttrekksoner E18	Det tillates ikke konstruksjoner og anlegg.	

Bevaring naturmiljø		Hensynssone KP H560
Registrert naturtypeloaliteter	Nasjonal regional og lokale verdier	

Bevaring kulturmiljø		Hensynssone KP H570
Kulturmiljøer av nasjonal interesse NB! områder		
Stathelle	NB!-område	
Langesund	NB!-område	
Marine kulturminner		
Tonerleia	Historisk skipslei	
Andre kulturminner		
Tråk gruver	<i>Gruveinngang. Foto: Fred O. Svartdal</i> Bly og sinkgruve, som i tidligere tider ble drevet på sølv. Driften ble nedlagt siste gang i 1908. Amundskås gruver ligger også under Tråk. Gruva på Kvernhusåsen var trolig den største og eldste av gruvene.	
		
Stokke- Svartorkjær	Krigsminner	
Askeklova	Historisk veganlegg	
Langøya	Bebyggelse med kulturhistorisk verdi. Tillates næring som er relatert til kystkultur. Naturmangfold, landskap, kulturmiljø, tilgang for allmennheten må ivaretas. Utvikling utover dagens etablerte bebyggelse/ næringsvirksomhet utløser krav om reg.plan. Behov for kml § 9 registreringer må påregnes.	
Kirker og gravlunder Langesund, Herre, Bamble, Rørholt og Stathelle	Hensynsoner rundt kirker og gravplasser. Rørholt kirke og Bamble kirke ligger også innenfor hensynssone kulturlandskap (H550).	
Synken	Kalkgruver	

Andre viktige kulturhistoriske bygninger og områder	Retningslinjer for utvikling	Planstatus
Særskilte bygningsmiljø		
Rafnes gård (Herre)		RP- Særskilt bygningsmiljø
Fogdegården (Stathelle)		RP - Særskilt bygningsmiljø
Croffholmen	Fredningssak avsluttet	RP - Særskilt bygningsmiljø
Eik gård		Særskilt bygningsmiljø
Victoria		RP - Særskilt bygningsmiljø
Wrightegaarden		RP - Særskilt bygningsmiljø
Skougaardshus	Aktiviteshus, selskapslokaler	RP - Særskilt bygningsmiljø
Gamle rådhuset		RP - Særskilt bygningsmiljø
St. Helena og Tollerhuset	Tollsted Fredningssak avsluttet	RP - Særskilt bygningsmiljø

Langøya	Langesund Fyr Langøya hovedgård	Særskilt bygningsmiljø
Hydrostranda-Skokleøya	Garnvinne	
Utgarden, Åby	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
Trosby gård		Særskilt bygningsmiljø
Kjønnøyahuset		Særskilt bygningsmiljø
Tonerbebyggelsen	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
Hafsund gård		Særskilt bygningsmiljø
Valle gård		RP - Særskilt bygningsmiljø
Hasselvika	Lite gårdsbruk	Særskilt bygningsmiljø
Thomasbu		Særskilt bygningsmiljø
Grimsrød/Froste		Særskilt bygningsmiljø
Mo gård (Rørholt)	Fredningssak avsluttet	Særskilt bygningsmiljø
Havnholmen	Kystbebyggelse	Særskilt bygningsmiljø
Hydrostranda	Vernet utleiehytte	Særskilt bygningsmiljø
Andre verdifulle kulturmiljø		
Bamble prestegård	Bebyggelse-infrastruktur	Hage i landskapsstil
Bellevue	Tømmerfløtningshytte	Kulturhistorisk
Skokleøya (Åbyfjorden)	Garnvinne	Kulturhistorisk
Åstadheia	Isdammer ⁱ	Kulturhistorisk
Gamle postvegen		Kulturhistorisk
Gamle kirkevegen fra Vinje-Findal		Kulturhistorisk
Gamle Kragerøvei	Veganlegg	Kultuhistorisk
Krigsminner		
Langesundstangen	Tangen fort	
Trolldalen	Militæranlegg langs kysten	RP - kulturhistorisk
Sundby	Skytterstillinger	
Gongeirenen		
Storås/Grøtekastet		

Geopark		
Steinvika	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark
Rognsstranda	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark
Rugtvedtmyra	Geolokaliteter, Gea	Norvegica Geopark

Vedlegg 3

Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

1. Reklameinnretninger-områdehensyn
 - 1.1. Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område.
 - 1.2. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt.
 - 1.3. Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
 - 1.4. I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet.
 - 1.5. I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger.
 - 1.6. På parkeringsplasser, rivingstomter o.l. kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.
 - 1.7. Lysreklame må ikke oppføres, med unntak av i områder regulert til forretninger, og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Det bør utarbeides en mer spesifikk skilt og reklameplan for sentrum som er tilpasset arkitekturen og gatemiljøet, jf. Sentrumsplanen for Langesund.



Bilder hentet fra ulike byer og miljøer med det felles at de er tilpasset arkitekturen og stedet

2. Formingskriterier
 - 2.1. Skilt- og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering, jf. PBL § 29-2. De skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen, jf. PBL § 30-3 første ledd.
 - 2.2. Skilt- og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningsmiljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
 - 2.3. Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
 - 2.4. Skilt- og reklameinnretninger må ikke plasseres på møne, takflate, tak utstikk, gesims, stolpe eller støyskjerm/gjerde. Kommunen kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver e.l. som plasseres på gesims, for eksempel på bensinstasjoner.
 - 2.5. Skilt- og reklameinnretninger i form av lyskasser tillates ikke. Uthengsskilt i form av lyskasser med tett front, der bare tekst eller symboler gjennomlyses, kan likevel tillates når skiltets areal ikke overstiger 0,5 m². Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
 - 2.6. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett vegg skilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.
 - 2.7. Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større sammenhengende areal enn 7 m². Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.
 - 2.8. Skilt skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn 1/4 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m.
 - 2.9. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant. Største tillatte areal er 1,5 m². På fredete eller bevaringsverdige bygninger eller miljøer skal maks. Størrelse skal være 0,5 m².
 - 2.10. Markiser skal følge til vindusåpninger. Annen merking enn firmanavn eller logo skal ikke brukes.
 - 2.11. Skilt og reklame, herunder plastfolie, i og på vinduer tillates ikke dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen. Folie på inntil 1/3 av vinduers høyde kan tillates, slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinlipp utenfra. Folie skal i all hovedsak være mest mulig transparent (tilsvarende frosset glass), for å ivareta vinduets funksjon og utforming.
3. Fjerning av skilt, reklameinnretninger m.v.
 - 3.1. Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- eller reklameinnretning, som etter kommunens skjønn strider mot kravene i PBL § 30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med PBL § 29-2.
 - 3.2. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

ⁱ Isdammer finnes langs hele Bamblekysten