

ppdrags giver: Bamble kommune  
Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel Bamble  
Oppdragsnummer: 628938-01  
Utarbeidet av: Sissel Nybro  
Oppdragsleder: Sissel Nybro  
Dato: 16.02.2022, rev 07.03.22  
Tilgjengelighet: Åpent

## Notat Kommuneplanens arealdel Beskrivelse av endringer etter 1. gangs behandling Formannskapet 27.01.22

Formannskapet 1. gangs behandlet 27.01.22 forslag til kommuneplanens arealdel for Bamble kommune. Formannskapet gjorde et vedtak som medfører noen endringer i planforslaget før det sendes på høring.

Plankart og planbestemmelser er revidert i henhold til Formannskapet vedtak.

Planbeskrivelsen er beholdt uforandret slik den var fremmet til 1. gangs behandling. Endringene og konsekvenser som følge av vedtaket er beskrevet i dette notatet.

Notatet inneholder også detaljert vurdering av et nytt boligområde i Løkkadalen, Herre.

Formannskapets vedtak finnes i sin helhet på kommunens web-sider: [Politiske møter - Møter - Formannskapet \(27.01.2022\) \(360online.com\)](#)

I tillegg er det gjort en endring i planforslaget som følge av vedtak i Formannskapet 03.03.22 knyttet til formålsendring for tomten til gamle Sjesseveien skole. Endringer og konsekvenser som følge av dette vedtaket er også inkludert i dette notatet.

### Versjonslogg:

02	07.03.22	Endret ihht Formannskapets vedtak 03.03.22 vedr formålsendring Sjesseveien skole	SN	
01	16.02.22	Beskrivelse av endringer ihht Formannskapets vedtak 27.01.22	SN	BW
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# 1. Endringer i plankart og bestemmelser

## 1.1. Plankart

Det er gjort følgende endringer i plankartet i tråd med Formannskapetets vedtak 27.01.22:

- Område 101\_21 Bamble Cellulose, Herre er tatt ut som kombinert bolig-næring og friområde. Formål «industri» i gjeldende plan er opprettholdt.
- Område 115\_21 Løkkadalen, Herre «bolig» er lagt inn. Området er vurdert i kap. 3.
- Område 71\_21 Bakkevannet formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg-massetak/massedeponi» er lagt inn. Området er vurdert i dokument «Finsiling» sist revidert 10.09.21 og «ROS-analyse» datert 15.12.21.
- Område 71\_21 Bakkevannet formålet «Kombinert formål - boligutvikling, fritid og næringsareal» er lagt inn. Området er vurdert i dokument «Finsiling» sist revidert 10.09.21 og «ROS-analyse» datert 15.12.21.
- Gangsti mellom Skoleåsen og Herrejordet, Herre er lagt inn som turvei.

Det er gjort følgende endringer i plankartet i tråd med Formannskapetets vedtak 03.03.22:

- Område 116\_21 Sjeseveien skole. Område er endret fra offentlig formål til bolig.

## 1.2. Bestemmelser

Det er gjort følgende endringer i bestemmelsene i tråd med Formannskapetets vedtak 27.01.22:

- Kommunale planer er ikke angitt med årstall, men istedenfor angitt med «til enhver tid gjeldene».

### 2.3.2 Energibruk

- Fjernet bestemmelser om at lading av el-bil og el-båt kun skal skje på godkjente plasser/marinaer.
- Tilføyd bestemmelse som oppfordrer til bruk av alternative, miljøvennlige, energikilder til oppvarming av næringsbygg, eksempelvis biobrensel, jordvarme eller bruk av strøm fra solcellepanel.

### 2.4.1 Utbyggingsrekkefølge

- Endret rekkefølgekrav til Rakkestad renseanlegg fra «før kapasitetsutvidelse er gjennomført» til «før kapasitetsutvidelse er gjennomført ihht til kommunens

hovedplan for vann og avløp». Tilføyd at rekkefølgekrav renseanlegg ikke gjeldende for fremtidige fritidsboliger i reguleringsplaner vedtatt før 31.12.21.

#### 2.5.1 Byggegrenser

- Endret byggegrense mot dyrka mark til å være 50 m for hele kommunen.

#### 2.5.2 Utbyggingsvolum og krav til tetthet

- Tilføyd bestemmelser om at kravet til 70 prosent av boligbygging i bybåndet gjelder så lenge dette ligger som et overordnet krav i APT.

#### 2.5.6 Parkering

- Tilføyd bestemmelse om at krav til sykkelparkering ikke gjelder for eneboliger.
- Fjernet retningslinje om at 50% av sykkelplassene skal være overdekket/innelåst.
- Fjernet retningslinje for garasjestørrelser.

#### 2.6.6 Estetikk, landskap og grønnstruktur

- Tilføyd miljø i overskriften.
- Tilføyd bestemmelser om håndtering av oppsamling og forsøpling.
- Tilføyd bestemmelser om lysforurensing.

#### 3.1.1 Boligbebyggelse

- Tilføy at forbud mot opplag av båter, biler etc. gjelder for perioder på over 6 mnd.
- Fjernet bestemmelse om at takterrasse ikke tillates.

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse

- Tilføy «vesentlig» og fjernet «sett fra sjøen» i bestemmelse om silhuettvirkning.
- Endret ordlyd i forhold til terrengbearbeidinger.
- Tilføyd at solcellepaneler er unntatt fra bestemmelser om at reflekterende takmateriale ikke tillates.

#### 3.1.3 Sentrumsformål og senterstruktur

- Fjernet retningslinje om at kontorvirksomhet fortrinnsvis skal lokaliseres i kommunesentrene.

#### 3.4.5 Areal for spredt bebyggelse

- Tilføyd at frittliggende tomter i spredt bebyggelse skal være maksimalt 3 daa/tomt.

#### 3.5.4 Akvakultur

- Tilføy at unntaket i bestemmelsen også gjelder «semi-lukkede anlegg».

Vedlegg 2 i bestemmelsene er endret i tråd med formålsendringer i plankart.

## 2. Vurdering endring av konsekvenser

Det er gjort en vurdering av om og hvordan Formannskapetets vedtak 27.01.22 og 03.03.22 påvirker konsekvensene av planforslaget på deltemaene arealbruksendringer, virkning arealformål og virkning på miljø og samfunn. Vurderingene tar utgangspunkt i konsekvensutredning av planforslaget slik presentert i kapittel 6 i «Planbeskrivelse» datert 15.12.21.

### 2.1. Arealbruksendringer

Tabell 2-1 Tabell som viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsformål ihht vedtak 1. gangs behandling

Område	Forslag til ny arealbruk	Antall daa
SUM i planforslag 15.12.21	Div. bygge- og anleggsformål	4506 daa
Nr 71_21 Bakkevannet	Massetak/massedeponi	543 daa
Nr 71_21 Bakkevannet	Bolig, fritid og næring*	0 daa
Nr 115_21 Løkkadalen, Herre	Bolig	23 daa
SUM etter vedtak 27.01.22	LNF => Bygge og anleggsformål	5072 daa

\* området er avsatt til Fritid- og turistformål i gjeldende arealdel

Tabell 2-2 Areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område ihht vedtak 1. gangs behandling

Område	Forslag til endring	Antall daa
SUM i planforslag 15.12.21	Div. bygge- og anleggsformål	534 daa
Bamble Cellulose	Kombinert -> Industri	0 daa
SUM	Bygge- og anleggsformål => LNF	534 daa

Som følge av Formannskapetets vedtak har bygge- og anleggsformål økt fra 3972 daa (4506-534) til 4538 daa (5072-534).

## 2.2. Samla virkning etter arealformål

### 2.2.1. Boligbebyggelse

Nytt boligområde på Løkkadalen, Herre tilrettelegger for attraktive boliger som vil kunne medføre at flere velger å bosette seg i lokalsenteret. Dette betyr en styrking av allerede etablerte lokalsentre bedre handelstilbud, kort veg til arbeidsplass og redusert behov for transport. Dette området endrer ikke den samla virkning for miljø og samfunn.

Boliger inngår i kombinert byggeformål ved Bakkevannet. Disse områdene ligger utenfor bybåndet og lokalsentrene. Områdene er avsatt til kombinert formål, og omfanget av boliger i området er ikke avklart. Utbygging av et stort antall nye boliger i området vil gi økte negative konsekvenser. Få boliger vil ha liten påvirkning på den samla virkningen.

Endring fra offentlig formål til boligområde på Sjeseveien skole legger til rette for en fortetting innenfor bybåndet. Formålsendring endrer ikke den samla virkning for miljø og samfunn.

### 2.2.2. Fritidsbebyggelse

Fritidsformål inngår i kombinert byggeformål ved Bakkevannet. Det er ikke avklart om fritidsformål omfatter formål til nytte for allmennheten (fritid- og turistformål som i dagens plan) eller om det legges til rette for utbygging av fritidsbolig. Fritids- og turistformål er i tråd med dagens plan, og vil ikke påvirke samla virkning. Legges det til rette for et stort antall nye fritidsboliger i området vil det kunne gi økte negative konsekvenser.

### 2.2.3. Næringsbebyggelse

Næringsformål inngår i kombinert byggeformål ved Bakkevannet. I arealstrategien for et attraktivt Bamble, samfunnsdelen, er det lagt vekt på en trinnvis og bærekraftig utvikling i de nye kryssene knyttet til E-18, og legges til rette for arealkrevende industri i området fra Skjerkøya til Herre. Området på Bakkevannet kan bli liggende langs / i nærheten av ny E18, men ikke tilknyttet et nytt kryss/knutepunkt. Område vil medføre omdisponering av arealer avsatt til fritids- og turistformål. Næringsutvikling dette området vil gi økte negative konsekvenser.

### 2.2.4. Andre typer bygg- og anleggsformål

Ved Bakkevannet foreslås et nytt område for massetak/massedeponi. Det planlegges for et permanent massedeponi i et område som er avsatt til LNF i gjeldende plan. Området er

større enn det området som er foreslått til massedeponi i planforslag for ny E18. Behovet for massedeponi utover E18 er ukjent. Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha stor negativ konsekvens.

## 2.3. Samle virkning etter utredningstema

### 2.3.1. Miljø

Naturressurser:

De nye områdene består av skog varierende fra lav til høy bonitet. Ingen av områdene berører dyrka mark. De nye områdene endrer ikke den samla vurderinger for naturressurser.

Naturmangfold:

Det er ikke registret naturverdier innenfor de nye byggeområdene. Områdene på Bakkevann grenser inntil lokalt viktig naturtype, Myr. De nye områdene endrer ikke den samla vurderinger for naturmangfold.

Vannmiljø:

Boligområde Løkkadalen, Herre og nye området på Bakkevannet ligger alle innenfor verneområde for vassdrag (hhv Herre og Bamble-Solum-Drangedal). Det kombinerte formålet på Bakkevann grenser inn til Bakkevann. Sprengning og utbygging i områder som berører vassdrag vil kunne påvirke livsmiljøene i vann og vassdrag. Spesielt massetak/massedeponi kan gi negative konsekvenser. Områdene på Bakkevann medfører en økning i samla konsekvens for vannmiljø fra «middels-stor» til «stor» negativ konsekvens.

Kulturminner/kulturmiljø:

Boligområdene Løkkadalen, Herre berører ingen kjente kulturminner. I områdene på Bakkevannet er det registret til sammen 19 automatisk fredede kulturminner. Områdene på Bakkevann medfører en økning i samla konsekvens for kulturminner/kulturmiljø fra «middels-stor» til «stor» negativ konsekvens da et stort antall kulturminner blir berørt.

Nærmiljø og friluftsliv:

Nytt boligområde berører en viktig stiforbindelse inn i Løkkedalen. Bakkevannet er verdifullt for friluftslivet med sin kulturhistorie og tilgang til fiskevann. Det er uavklart i hvilken grad disse interessene vil bli ivarettatt eller ikke ved utvikling av kombinert formål

rundt Bakkevannet. I område for massetak/deponi vil friområder ikke være tilgjengelig. Ved å ta inn områdene i planen medfører det økning i samla konsekvens for friluftsliv fra «liten-middels» til «middels» negativ konsekvens.

Landskap:

Boligområdet Løkkadalen, Herre medfører noe terrenginngrep. Massedeponier ved Bakkevannet er planlagt med fyllingshøyde 15-25 m over dagens terreng, som vil gi en vesentlig endring i forhold til dagen situasjon. Etablering av boliger, hytter og næringsvirksomhet rundt Bakkevannet vil også kunne føre til store terrengendringer. Andre nye byggeområder som er lagt inn i arealdelen vil gi store landskapsinngrep, slik at konsekvensgraden for landskap allerede er vurdert å være stor negativ konsekvens. De nye områdene endrer ikke den samla vurderingen for landskap.

### 2.3.2. Samfunn

Strategi for fremtidig arealbruk:

Boligområdet Løkkadalen, Herre er vurdert å ha middels positiv konsekvens. Kombinert formål på Bakkevannet er vurdert å ha stor negativ konsekvens da dette ligger utenfor satsningsområde for bolig og næring.

Det er behov for massedeponi i Bamble. Bakkevannet vurderes ikke som en optimal plassering for et permanent massedeponi med bakgrunn i områdets bruk som tursti og rekreasjonsformål og kulturhistoriske perspektiv.

Teknisk infrastruktur:

Det er behov for ny teknisk infrastruktur for nye byggeområder. Områdene ved Bakkevann har god tilgang via gamle E18.

Tjenestebehov:

Boligområdet Løkkadalen, Herre ligger i lokalsenter med alle dets tilbud. Boliger på Bakkevannet ligger ca 9 km fra Rørholt og vil kreve skoleskys.

### 2.3.3. ROS

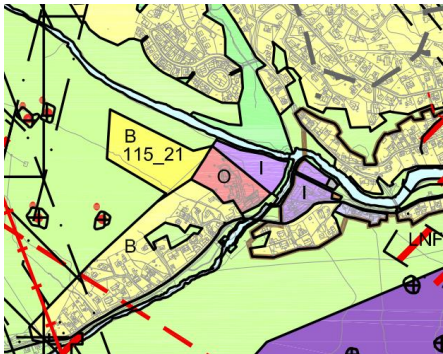
I ROS-analyse for boligområdet Løkkadalen, Herre (kapittel 3.2) og områdene på Bakkevannet («ROS-analyse» 15.12.21) fremkommer ingen spesielle forhold.

### 3. Nytt utbyggingsområde Løkkadalen, Herre

Formannskapet vedtok detaljert utredning av et nytt boligområde i Løkkadalen, Herre. Detaljert vurdering og ROS-analyse er presentert nedenfor. Området er lagt inn på plankart som et fremtidig boligområde.

#### 3.1. Vurdering av virkning for miljø og samfunn

Det er lag til grunn samme metodikk for detaljert vurdering som beskrevet i «Finsiling» sist revidert 10.09.21.

<p><b>Nr 115_21 Løkkadalen, Herre 2/1, 2/2</b></p> <p><b>Dagens formål:</b> Uregulert. LNF</p> <p><b>Foreslått formål:</b> Bolig</p> <p><b>Arealstørrelse:</b> 23 daa</p> <p><b>Forslagsstiller:</b> --</p>	<p><b>KARTUTSNITT</b></p> 
---	---

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag, usikkerheter
<b>Miljø</b>		
Naturressurser (Jordbruk, mineralressurser)	■	Hovedsakelig barskog lav bonitet. Noe høyere kvalitet i ytre del av områdene. Ingen registrerte mineralressurser.
Naturmangfold	■	Ingen registrerte naturverdier
Vannmiljø Verna vassdrag, nedbørsfelt	■ ■ ■ ■	Innenfor verneplan for vassdrag.
Kulturminner og kulturmiljø	■	Ingen registrerte kulturminner i området.
Nærmiljø og friluftsliv Folkehelse, barn og unge	■ ■ ■ ■ ■	Tiltaket omfatter LNF. Tursti fra omsorgssenter og inn Løkkadalen går sentralt gjennom området.
Kulturlandskap, landskap Grønnstruktur	■ ■ ■ ■ ■	Delvis forlengelse av eksisterende bebyggelse. Omfatter kolle og et dalføre. Stedvis bratt. Underordner seg høydedrag i bakkant. Bryter sammenhengende grøntstruktur.



Geologi		Ingen geologiske ressurser.
<b>Samfunn</b>		
Strategi for fremtidig arealbruk		Ligger i tilknytning til lokalsenter på Herre. Grenser inn mot avsatt boligområde og offentlig formål i gjeldene plan.
Teknisk infrastruktur		Eksisterende VA i Hellestvedtvegen. Atkomst via veg til omsorgssenteret eller via private veger.
Tjenestebehov (Skole, barnehage, institusjoner)		Ligger i tilknytning til barneskole og barnehage i Herre.
ROS		Eiendommen rundt Herresenteret er registrert med mistanke om forurensing, vil berøres om atkomst til området legges her. Ingen registrerte flom- eller skredsoner innenfor området. Område utenfor aktsomhetsområde for marin leire. Moderat til lav forekomst av radon.

#### Samlet vurdering

Bolig vil støtte oppunder utvikling av Herre lokalsenter. Området kommer i konflikt med en turstiforbindelse ut i marka. Avhengig av atkomst via eksisterende private veger. En utbygging vil medfører terrenginngrep.

#### Konklusjon

Turstiforbindelse kan opprettholdes via atkomstveger eller legges i ny forbindelse.

Nærhet til friområdet, Herre lokalsenter og høytliggende boligområde med mulighet for utsikt kan gi god bokvalitet.

### 3.2. ROS-analyse

Metode og overordene vurderinger er gjennomført i «ROS-analyse» datert 15.12.21. Nedenfor følger vurdering boligområde i Løkkadalen.

Uønsket hendelse	Risiko			Beskrivelse	Forslag til risiko-reducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier		
Uhell ved industrien				Ikke aktuelt. Ikke industri i tilgrensende arealer.	
Stor veitrafikkulykke				Hellestvedtveien har begrenset trafikkmengde. Dagens avkjørsel er noe utflytende og ligger ved garasjeanlegg med direkte utkjøring.	
Svikt/stans i energiforsyningen				Ikke avgjørende for bolig ved korte stans.	
Akutt forurensning				Ikke aktuelt.	
Havnivåstigning, flom og stormflo				Ikke ved sjøen. Aktsomhetskart for flom viser at Hellestvedtveien som er eneste adkomst potensielt kan bli berørt ved flom. ( <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a> - aktsomhetskart for flom)	Hellestvedtvassdraget er regulert og potensial for flomhendelser er knyttet opp mot regulering av vassdraget.
Skred og steinsprang				Løsmassekart viser bart fjell stedvis tynt dekke. Bratt terreng mot kolle i syd. Potensiale for steinsprangfare.	Fare for steinsprang og behov for sikring vurderes i neste planfase.
Ekstremvær - vind og nedbør				Arealet er ikke spesielt utsatt.	
Svikt/stans i vannforsyning				Tilgang til vannforsyning ikke kjent. Ikke avgjørende for boliger ved korte stans.	Vannforsyning må avklares i reguleringsplan.
Skogbrann				Området grenser til store skogsområder.	Skogbrann er en generell risiko for skogsarealer. Behov

					for buffer mot skogsareal avklares i reguleringsplan.
Langvarig bortfall av elektronisk kommunikasjon				Ikke avgjørende for boliger.	
Storbrann				Ikke aktuelt. Småhusbebyggelse mest aktuelt.	