

Kommuneplanens arealdel

Rullering 2020-2025

Planbeskrivelse



Damskipsbrygga

Planforslag 15.12.21

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Bamble Kommune Planforslag 15.12.21
Rapporttittel:	Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel Bamble, rullering 2020-2025
Utgave/dato:	15.12.21
Arkivreferanse:	-
Forsidefoto:	Torbjørn Huru
Oppdrag:	628938-01 Kommuneplanens arealdel Bamble
Oppdragsleder:	Sissel Nybro, Asplan Viak
Fag:	Plan
Tema:	Kommuneplan
Skrevet av:	Björg Wethal/ Sissel Nybro, Asplan Viak
Kvalitetskontroll:	Henry Hvalvik, Bamble kommune
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

ORGANISERING

Styringsgruppe:	Formannskapet
Prosjekteier:	Rådmannens ledergruppe
Prosjektgruppe:	Finn Roar Bruun, Henry Hvalvik, Eva Sætre Andersen, Jo Collier
Plankonsulent:	Asplan Viak AS



FORORD

Kommuneplanen består av samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Samfunnsdelen legger de langsiktige strategiene. Bamble kommune vedtok i kommunestyret 16.09.21. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier.

Kommuneplanens arealdel fastlegger hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til og viser sammenhengen mellom samfunnsutviklingen og behov for vern og utbygging. Kommuneplanens arealdel skal ha et langsiktig perspektiv og gjeldende arealdel, vedtatt 18.06.15, ser frem mot 2025.

Det er gjennomført en rullering av gjeldende arealdel innenfor samme tidshorisont basert på de samme temaene som i 2015, samt noen aktuelle tilleggstema. Planprogram, vedtatt i Kommunestyret 12.11.20 er lagt til grunn for arbeidet.

Alle arealinnspill som er mottatt i planprosessen har vært igjennom en grovsiling og eventuell finsiling. Innkomne merknader til planarbeidet er oppsummert i et eget notat.

Dette dokumentet omfatter planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel og beskriver fokusområder ved rulleringen og endringer som følger av rulleringen. Arealdelen består av plankart, temakart, bestemmelser med retningslinjer og ROS-analyse.

Langesund, 15.12.21

Hallgeir Kjellidal

Ordfører

Geir Bjelkemyr-Østvang

Kommunedirektør

INNHALDSFORTEGNELSE

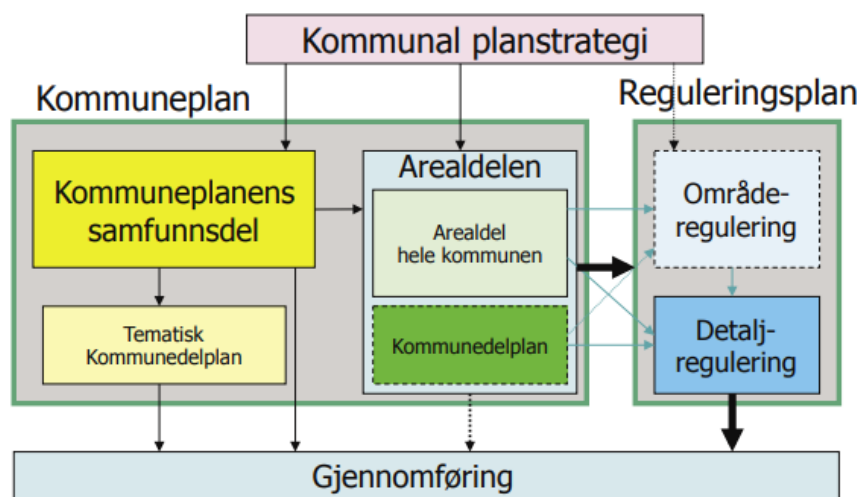
1	<i>Innledning</i>	5
1.1	Kommuneplanens arealdel.....	5
1.2	Bakgrunn for rullering.....	5
2	<i>Overordna føringer</i>	6
2.1	Lovgrunnlag	6
2.2	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023	6
2.3	Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer	6
2.4	ATP Grenland, vedtatt 17.04.2014	7
2.5	Kommunal planstrategi 2020-2023.....	7
2.6	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040	7
3	<i>Planprosess og medvirkning</i>	8
3.1	Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram	8
3.2	Informasjon og medvirkning	8
3.3	Medvirkning med statlig fagmyndighet og fylkeskommunen	8
3.4	Dialog- og temamøter.....	9
3.5	Involvering av administrasjon og politikere	9
4	<i>Fokusområder ved rullering</i>	10
4.1	Bruk og vern av 100-metersbeltet.....	10
4.2	Fortetting Langesundshalvøya	18
4.3	Lokalsenter Rugtvedt, Nylende-Feset, Herre.....	20
4.4	Framtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest.....	23
4.5	Marin transport og kystnæring.....	25
4.6	Vern av jord- og skogbruksområder	26
4.7	Fylkesveg Sundby – Riis, Tangvaldveien	27
4.8	Eksisterende reguleringsplaner	28
5	<i>Endringer i kommuneplanen</i>	29
5.1	Innspill til endret arealbruk.....	29
5.2	Andre arealendringer.....	30
5.3	Henssynssoner	31
5.4	Planbestemmelser	33
6	<i>Konsekvensutredning av planforslaget</i>	36
6.1	Arealbruksendringer	36
6.2	Samla virkning etter arealformål.....	38
6.3	Samla virkning etter utredningstema	40
6.4	Klima- og miljøvennlige Bamble	44
7	<i>ROS</i>	45

1 INNLEDNING

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag og skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen, behov for vern og utbygging og framtidig arealbruk. Kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling vil gå fram av kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel.

Arealdelen skal fastlegge hva de forskjellige arealene skal kunne brukes til, slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og slik at det raskt og enkelt kan fattes beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 og §§ 11-1 og 11-5.



Figur 1-1 De formelle mulighetene for å gå fra kommuneplan til gjennomføring og tiltak

1.2 Bakgrunn for rullering

Kommunestyret vedtok i sak 49/19 at arealdelen skulle rulleres. Hensikten med rulleringen er å evaluere temaene i gjeldende arealdel i forhold til utvikling og kommunenes mål.

Bamble kommune har ved rulleringen hatt spesielt fokus på:

- Bruk og vern av 100-metersbeletet
- Fortetting Langesundshalvøya
- Lokalsenter Rugtvedt, Feset og Herre
- Marin transport og kystnæring
- Vern av produktive jordbruksarealer
- Avklaring av vegtrasé Sundby-Ris, Tangvaldveien
- Eksisterende reguleringsplaner

Det er lagt til grunn en videreføring av strategier fra gjeldende plan (vedtatt 18.06.15).

2 OVERORDNA FØRINGER

2.1 Lovgrunnlag

Arbeidet med kommuneplanens arealdel gjøres etter bestemmelsene i plan og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

- *Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.*
- *Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. (PBL § 11-5 Kommuneplanens arealdel)*

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for framtidig arealbruk hvor arealkart, planbestemmelser og planbeskrivelse utgjør en helhet. Kommuneplanen har et langsiktig perspektiv som skal gi forutsigbarhet for befolkning og næringsliv.

2.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023



Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer med å skape:

- et bærekraftig velferdssamfunn
- et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- et sosialt bærekraftig samfunn
- et trygt samfunn for alle

De nasjonale forventningene peker på oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene fokuserer på i den kommende perioden for å bidra til gjennomføring av gjeldende nasjonal politikk

2.3 Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer

Følgende Rikspolitiske retningslinjer og Statlige planretningslinjer legger føringer for arealbruken.

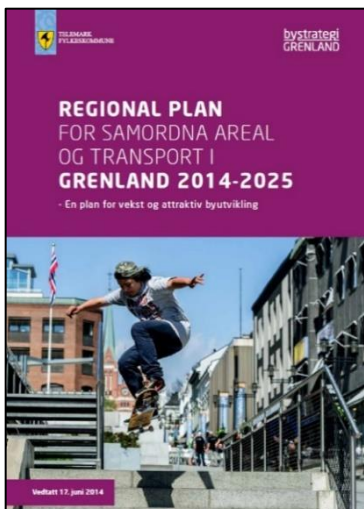
Rikspolitiske retningslinjer for:

- vernede vassdrag
- å styrke barn og unges interesser i planlegging
- planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

Statlige planretningslinjer for:

- samordnet bolig- areal- og transportplanlegging
- differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
- klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene

2.4 ATP Grenland, vedtatt 17.04.2014



Målet med planen er:

Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.

Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

For å nå målene er noen av strategiene det fokuseres på utbygging i bysentrene og høy arealutnyttelse innenfor bybåndet, attraktive boområder og konsentrasjon av handel.

2.5 Kommunal planstrategi 2020-2023

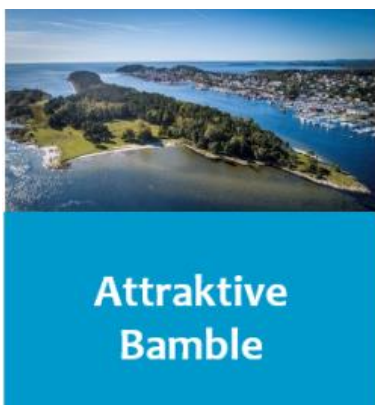


Kommunen har løftet frem 6 områder som sentrale utfordringer i planstrategien, og for kommunens videre planarbeid:

- Demografi
- Bosted
- Utenforskap
- Klima og miljø
- Kommunen som organisasjon
- Næringsutvikling relatert til landbruk, fiskeri og industri

2.6 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040

Kommuneplanens samfunnsdel er Bambles øverste styringsdokument. I samfunnsdelen er det pekt på følgende satsingsområder som kommunen skal ha ekstra fokus på fram mot 2040:



3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram

Forslag til planprogram ble behandlet i formannskapet 27.02.2020 og lagt ut på offentlig ettersyn med frist for merknader 25.06.2020.

Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2020-2025 ble fastsatt i formannskapet 12.11.2020. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakelse, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som skal vurderes og behov for utredninger.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble varslet på nytt 12.11.2020 med frist for arealinnsjill 20.12.2020. Bakgrunn for ny varsling var at mange ikke hadde oppfattet at det ble varslet oppstart av planarbeid samtidig med at planprogrammet ble lagt ut på høring.

3.2 Informasjon og medvirkning

Bamble kommune informerte i tidligfase av planarbeidet om rullering av arealdelen ved utsendelse av en informasjonsbrosjyre til alle husstander. Planarbeidet ble også varslet på kommunens nettsider og i aviser.



Bamble kommune har i planprosessen gjennomført en rekke forskjellige former for medvirkning; informasjon, folkemøter, arbeidsverksteder, politisk dialog og samarbeid på tvers av faggrupper i administrasjonen. Medvirkningsprosessene har vært gjennomført i samarbeid med innleid plankonsulent (Asplan Viak AS). Grunnet korona-pandemien i 2020/2021 har medvirkningsprosessene hovedsakelig blitt gjennomført digitalt. Det planlegges et åpent informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn av planarbeidet.

3.3 Medvirkning med statlig fagmyndighet og fylkeskommunen

Det har vært avholdt to møter i planforum i løpet av prosessen:

- 28.04.2021 med tema byggegrense i strandsonen.
- 17.11.2021 med tema plankart og bestemmelser.

Telemark fylkeskommune har videre deltatt i temamøte om kystsonen.

3.4 Dialog- og temamøter

3.4.1 Lokalsenterutvikling

Det er gjennomført dialogmøter for lokalsenterutvikling på Herre, Nylende-Feset og Rugtvedt. Møtene ble annonsert som åpne møter, og det var god deltakelse på møtene.

3.4.2 Fortetting

Det er gjennomført temamøte om fortetting på Langesundshalvøya med inviterte deltakere fra området Stathelle-Langesund, blant annet velforeninger, utbyggere og ulike interesseorganisasjoner.

3.4.3 Kystsonen

Det er gjennomført et temamøte for kystsonen med inviterte deltakere som representerer ulike interesser langs kysten, blant annet næringsdrivende, beboere, fiskeinteresser, båtforeninger og turlag. Møtet omhandlet både arealdelen og Regional kystsoneplan for Vestfold og Telemark i regi av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

3.5 Involvering av administrasjon og politikere

3.5.1 Administrative møter

Administrasjonen ved planavdelingen har vært kommunens prosjektgruppe og hatt prosjektledelsen for rulleringen. Asplan Viak AS har vært innleid for å gjennomføre vurderinger og rullering av plandokumentene. Kommunens prosjektleder har koordinert arbeidet med rullering av samfunnsdelen og hatt dialog og koordinert innspill fra de andre fagavdelingene i kommunen.

Det har vært avholdt jevnlig arbeidsmøter mellom administrasjon og plankonsulent i planarbeidet. I tillegg har to av arbeidsmøter vært temamøter med deltakelse fra flere fagavdelinger:

- Arbeidsmøte strandsonen og eksisterende planer (saksbehandlere plan og byggesak)
- Arbeidsmøte fortetting (saksbehandlere plan og byggesak, kommunalteknikk og prosjektleder for samfunnsdelen)

3.5.2 Politisk

Formannskapet har vært styringsgruppe. Det er gjennomført flere møter med Formannskapet underveis i arbeidet med rulleringen:

- 21.11.20: Fastsettelse Planprogram
- 22.02.21: Orientering om kriterier grovsiling
- 04.03.21: Orientering som arealinnspill og grovsiling
- 23.03.21: Arbeidsverksted grovsiling
- 22.04.21: Politisk behandling grovsiling
- 03.06.21: Orientering og detaljert vurdering arealinnspill og andre arealtema
- 17.06.21: Politisk behandling finsiling

Politikere har videre vært til stede på dialog- og temamøtene.

Formannskapet som planmyndighet skal 1. gangs behandle planforslaget.

4 FOKUSOMRÅDER VED RULLERING

4.1 Bruk og vern av 100-metersbeltet

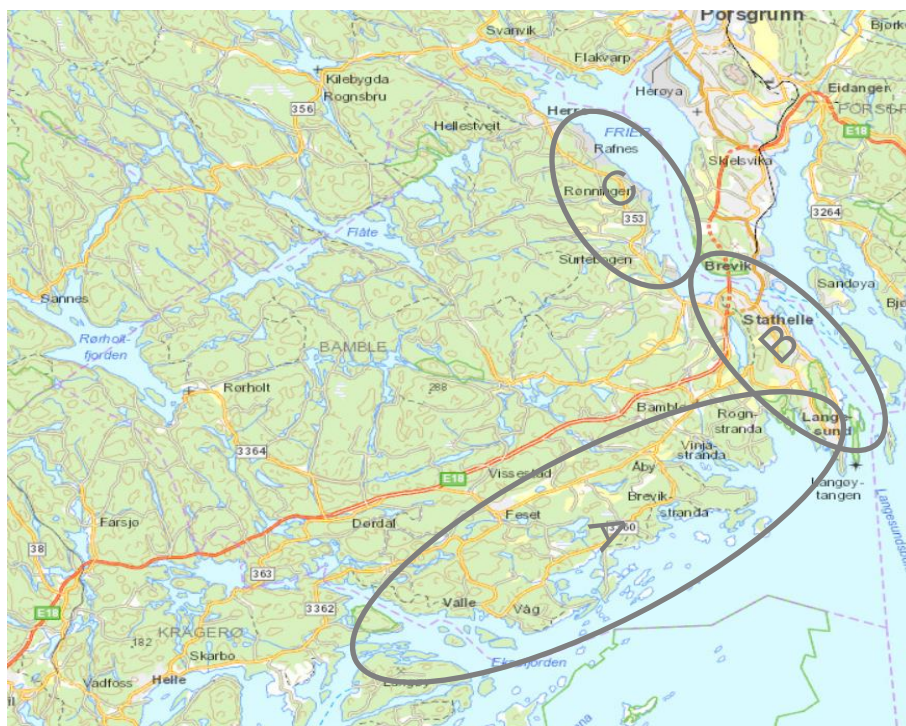
Plan og bygningsloven (PBL) §1-8 angir forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen angir føringer for utvikling. Byggeforsbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, og det skal ikke settes i verk andre tiltak enn fasadeendringer. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder ikke om kommunen i arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

4.1.1 Dagens utbyggingsstrategi langs kysten

Kysten har vært og er Bamble kommunes største aktivum, både når det gjelder næring, båtliv og fritidsbebyggelse i strandsonen. Bamble var blant de første kommunene i landet som utarbeidet en kystsoneplan. Kommunens kystlinje består av tre hovedområder:

- A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone)
Streng praksis for tiltak i strandsonen.
- B. Omborsnes – Langesundshalvøya (tettstedssonen)
Utvikling av eksisterende kommunesenter, lokalsenter og tettstedsområder
- C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)
Byggegrense i sjø sammenfaller med formålsgrense i sjø. Gjelder nærings- og havneformål



Figur 4-1 Utbyggingsstrategi Bamble.

4.1.2 Forvaltning av strandsonen

Bamble kommune har flere området langs kysten hvor det ikke er angitt byggegrense og som dermed er underlagt byggeforbud i henhold til lovverk og planretningslinjer. Dette har medført at mange saker i strandsonen må behandles som dispensasjon. Statsforvalteren har den senere tid strammet inn i forhold til dispensasjoner i strandsonen. Kommunen har derfor drøftet temaet grundig ved rullering av arealdelen. Det er avholdt flere møter med tema strandsonen; et internt arbeidsmøte med alle plan- og byggesaksbehandlere, et temamøte for kystsonen og et møte i planforum.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for byggegrense i sjø:

A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone)

- Opprettholdelse av en streng praksis for tiltak i 100-metersbeltet.
- Det er angitt byggegrense i arealplankartet i lokalsenter Valle og tettstedsområdet Trosby og Brevikstrand, utover dette er det ikke angitt byggegrenser i byggeområder på kyststrekningen.
- Det er kun fasadeendringer og funksjonelle endringer som tillates innenfor 100-metersbeltet, også i regulerte områder. Dette med unntak av reguleringsplaner hvor det er regulert byggegrense.
- I områder som ikke har byggegrense må det ved søknad om tiltak fremmes en grunngitt søknad om dispensasjon. Dispensasjoner i 100-metersbeltet forvaltes strengt, og en slik søknad må dokumentere hvordan tiltaket følger statlige planretningslinjer og hvordan tiltaket ivaretar eller forbedre hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. 100-metersgrensen er angitt på plankartet som illustrasjonslinje, noe som vil lette saksbehandlingen.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

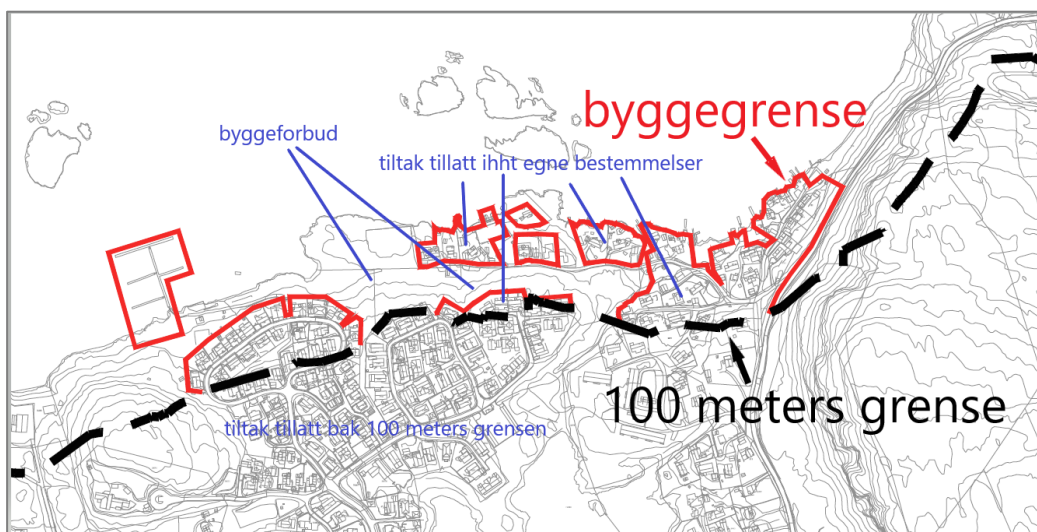
- En byggegrense definert på kommuneplannivå vil kunne medføre at det blir lettere å få tillatelse til tiltak, og at det vil føre til en utilsiktet nedbygging og en særs uheldig gjentetting i 100-metersbeltet.
- Dagens praksis med søknad om dispensasjon fra 100-metersbeltet gir kommunen mulighet for å behandle og vurdere hver enkelt søknad og eventuelt gi tillatelse der tiltaket vil medføre en forbedret situasjon.
- Kommunen har mulighet gjennom dispensasjonssøknader til å stille vilkår til arealøkonomisering og forbedret arealbruk som gir en forbedret situasjon i 100-metersbeltet, for eksempel vilkår om å flytte, fjerne og konsentrere bebyggelse.
- Kommunen har negative erfaringer knyttet til historiske etableringer av fritidsbrygger og felles marinaer i sårbare marine miljøer. Kommunen vil videreføre sin strategi knyttet til å etablere landbaserte båthangarer med sikte på en opprydding i en strandsonen av særs høy verdi. Mulighet for oppføring av båthangarer i områder avsatt til småbåthavn eller turisme- og reiseliv vil bidra til å redusere presset på utbygging av flere småbåthavner, brygger, utlegger og småbåtbøyer i strandsonen. Dette vil på sikt bedre fremkommeligheten for allmennheten.

B. Omborsnes – Langesundshalvøya + Herre (tettstedssonen)

- Det legges til rette for videreutvikling av eksisterende tettstedsområder. Utvikling og strandsonevern skal balanseres.
- Det er satt en byggegrense i hele dette området, der byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan.
- For reguleringsplaner som gjelder uforandret foran arealdelen, og som ikke har regulert byggegrense, gjelder byggegrense i arealplankartet som tillegg til reguleringsplanen.
- Det er angitt spesifikke bestemmelser for tiltak i områdene mellom byggegrensen og 100-metersgrensen. 100-metersgrensen er angitt på plankartet som illustrasjonslinje.
- Fasadeendring, funksjonelle endringer og rehabilitering av eksisterende bryggeanlegg er tillatt utenfor byggegrensen.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Strekningen fra Omborsnes til Langesundstangen omfattes av to historiske sjøfartsbyer og flere gamle tettsteder som Omborsnes, Krabberødstrand og Ekstrand.
- Det er mye eksisterende bebyggelse i 100-metersbeltet på Langesundshalvøya i dag, og en naturlig utvikling av dagens bebyggelse sikres bedre ved fastsettelse av byggegrense.
- Store deler av området består av eldre historisk bebyggelse med bebyggelse tett på sjøen og mange bryggeanlegg med vernestatus. Ivaretagelse av historisk tilknytning til sjøen er viktig.
- Viktige gløtt ned mot sjøen fra bakenforliggende områder, grønnstruktur og friområder er hensyntatt ved fastsetting av byggegrense.
- Det er flere store offentlige kai og havneanlegg på strekningen som skal ivaretas.
- Egne bestemmelser for området mellom 100-metersbeltet og byggegrensen opprettholder kommunens mulighet for en streng forvaltning av byggesøknader, og slik at viktige kvaliteter som landskapsvirkning, tilgang og gløtt til sjøen opprettholdes.
- Bak 100-metersgrensen er tiltak tillatt dersom dette er i tråd med reguleringsplan eller kommuneplanens bestemmelser.



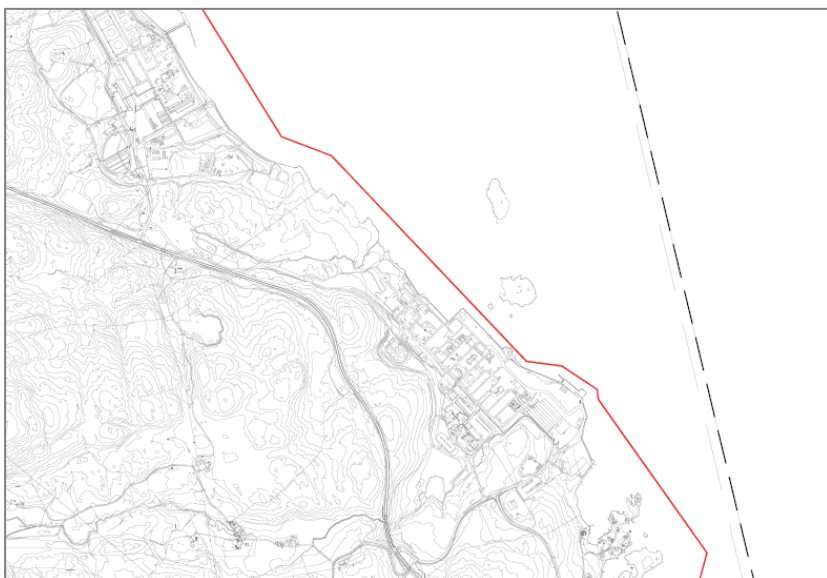
Figur 4-2: Eksempel på angitt byggegrense (rød) i tettstedssonen. Stiplet linje viser 100m fra strandkanten

C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)

- Strekningen Herre-Skjerkøya er forbeholdt industrivirksomheten.
- Det er i denne sonen ingen begrensinger for utvikling i områder avsatt til havne- og næringsformål innenfor 100-metersbeltet. Det tillates også utfylling i sjøen og etablering av havn/kaianlegg. Det er foretatt en justering av bestemmelsene som tydeliggjør at det ikke er restriksjoner på tiltak i 100-metersbeltet i industrisonen Herre – Skjerkøya.
- Byggegrense er angitt i formålsgrense i sjø på plankart for å tydeliggjøre dette.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Ved hovedrullering av arealdelen i 2015 ble industriutvikling Herre-Skjerkøya grundig gjennomgått. Opphevelse av restriksjoner i 100-metersbeltet ble gjort fordi det ble innført strenge restriksjoner i de øvrige delene av kommunen.
- Strandsonen i områder har ingen verdi for rekreasjon eller allmennheten. Strandsonen er beslaglagt av eksisterende industri eller er planlagt for utvidede havne- og industrivirksomheter i tråd med kommunen strategi for industriutvikling.



Figur 4-3: Eksempel på angitt byggegrense (rød) Frier Vest (sone C)

Bestemmelsen om at det kan oppføres nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for yrkesfiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet er opprettholdt.

4.1.3 Lokal strategi for fastsettelse av byggegrense i arealdelen

Grunnlaget for fastsettelse av byggegrense er den utviklingsstrategien kommunen avklarte i arealplan i 2015, med soneinndelingen A, B og C, der føringer for bevaring og utvikling i strandsonen ble definert for hver sone. Kommunen har fastsatt en byggegrense for å tydeliggjøre den ønskede utbyggingsstrategien.

A. Langesund – Kragerø grense (landlig sone)

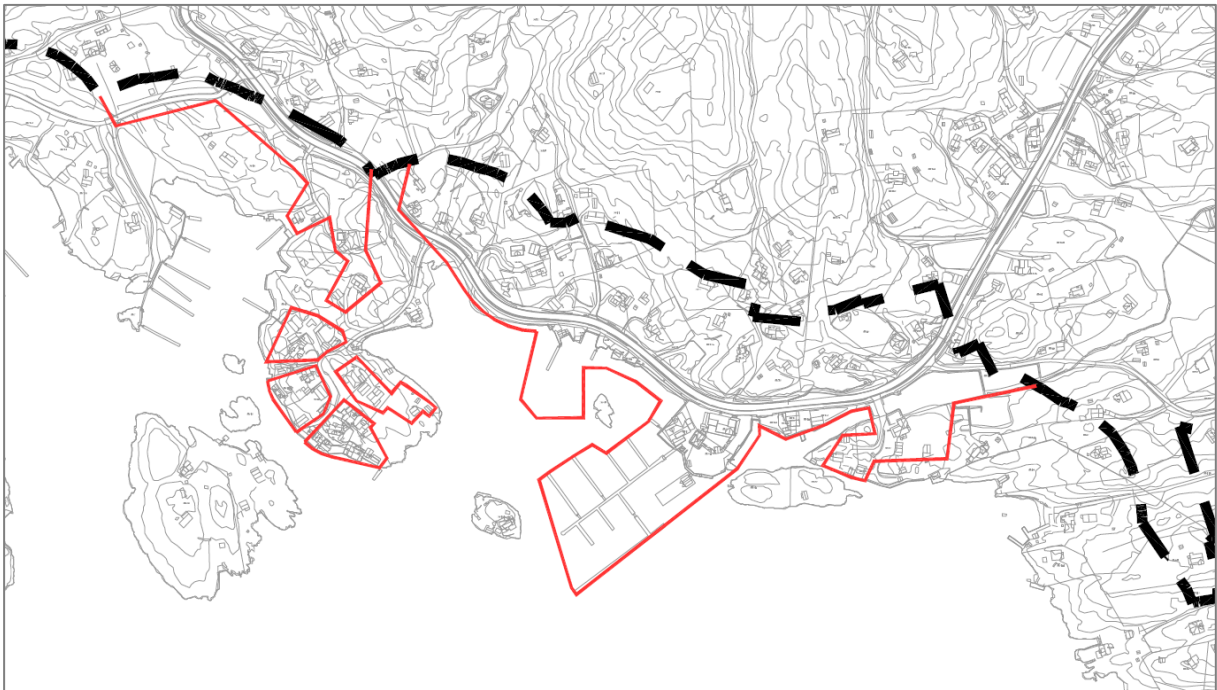
Det er ett lokalsenter; Valle og to tettsteder; Brevikstrand og Trosby i området. I 2015-planen ble det beskrevet en generell 30 meters sone for byggegrense, mens det i denne rulleringen er gjort en mer detaljert vurdering av byggegrensen i lokalsenter/tettstedene, i tråd med målsettingene om utvikling av disse, samtidig som viktige deler strandsonen ivaretas.

Det er angitt byggegrense innenfor de avsatte lokalsenter og tettstedsområdene (ATP), slik i avgrenset i arealplankartet. Byggegrense settes utenfor historisk bebyggelse, og prioriteres ift kystens næring/service og allmenne verdier som landskap, tilgang og opplevelser. Ulike bebyggelsesstruktur og kvaliteter gir ulik vurdering av byggegrense fra område til område.

Følgende begrunnelser legges til grunn for byggegrense i de tre tettstedene:

Valle:

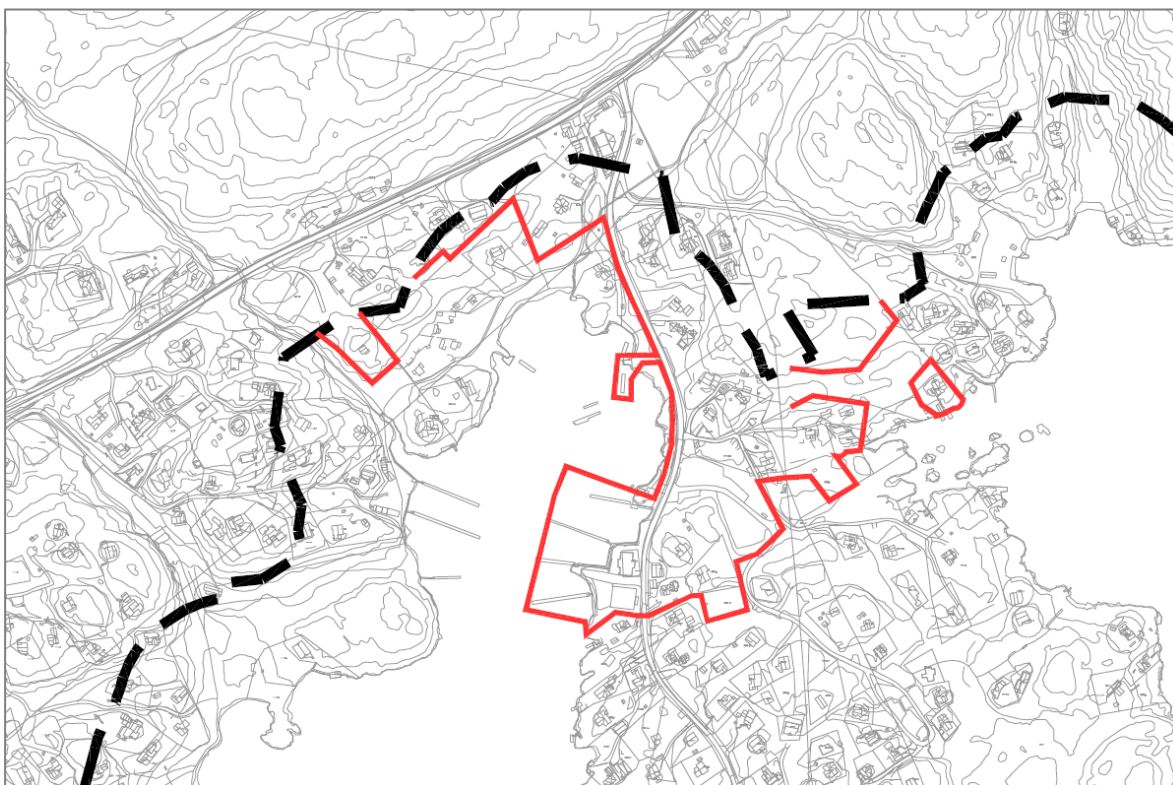
- I vestre del og Valletangen er det sikret at ubebygde grøntareal ligger utenfor byggegrensen. Et par bebygde eiendommer ligger også utenfor byggegrensen. Bebyggelsen som er etablert ned til sjøkanten er opprinnelig «fiskerboliger» og her er byggegrensen lagt i vannkanten.
- Nærings- og bryggeareal, samt friområde langs Fv., er innenfor byggegrense, og i tråd med reguleringsplan 227 Valle-Eikvika.
- I østre del er eksisterende boligområde og bryggeareal er lagt innenfor byggegrensen. Byggegrensen følger kommunalt parkeringsareal i øst.
- Områdene nord for fylkesvegen ligger innenfor byggegrensen og åpnes for bebyggelse i tråd med kommuneplanens formål og bestemmelser. Et viktig grøntdrag ned mot Valletangen er sikret.



Figur 4-4: Byggegrense Valle (rød). Stiplet linje viser 100m fra strandkanten

Trosby:

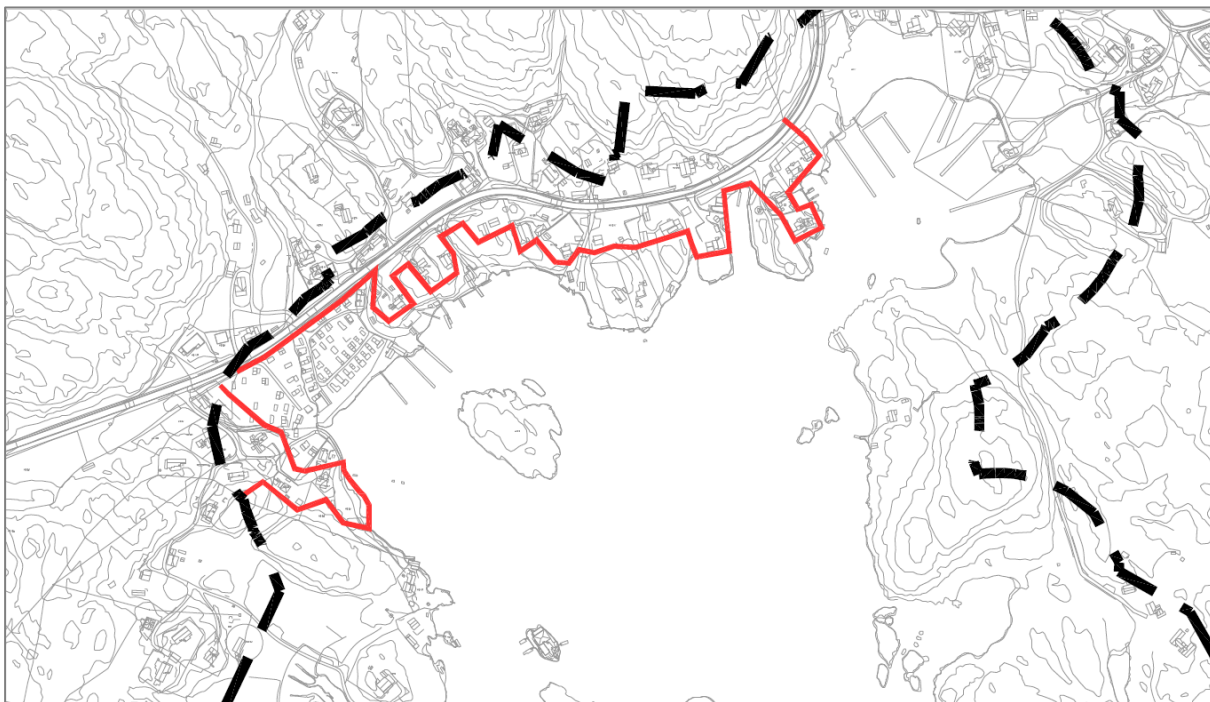
- Byggegrense følger regulert byggegrense eller formålsgrense rundt boliger øst. Eksisterende gårdsbruk i LNF mot Kjønnøyavegen er lagt innenfor byggegrense. Angitt byggegrense for fritidsbebyggelsen i plan 291, utenfor byggegrense i arealplan, gjelder.
- Regulert camping og fritidsbebyggelse i plan 291 del av Trosby-Tjønnøya ligger utenfor byggegrense. I dette område passerer kyststien gjennom campingområdet, og allmennhetens interesser skal vektlegges ved utvikling her.
- Langs Kjønnøyavegen er byggegrenser lagt i vegen bortsett fra to områder for offentlig tilgjengelige bryggeanlegg. Privat småbåtanlegg i plan 291 ligger utenfor byggegrensen.
- På østsiden av Kjønnøyavegen følger byggegrensen regulerte byggeformål i tråd med plan 162 Trosby-Kjønnøya.



Figur 4-5: Byggegrense Trosby (rød). Stiplet linje viser 100m fra strandkanten

Brevikstrand:

- I vest følger byggegrense regulerte byggeformål. Mot fjorden er byggegrense satt i bakkant av faresone flom, dette også i tråd med grunneiers ønske.
- Rundt regulert campingplass er byggegrense satt i bakkant av formålet fordi det allmenne badelivet framfor campingområdet er viktig, og inkluderer en sjøbrygge med tilkomst til Veitholmen, som er regulert friareal. Kommunens kyststi går også i strandsonen her.
- Videre vestover er byggegrense satt i forkant av eksisterende bebyggelse, og lagt i bakkant av markante terrengformasjoner. Gløtt mellom bebyggelse er sikret på strekningen.



Figur 4-6: Byggegrense Breviksstrand (rød). Stiplet linje viser 100m fra strandkanten

B. Omborsnes – Langesundshalvøya + Herre (tettstedssonen)

Omborsnes, Krabberødstrand og Langesundshalvøya er historisk utbygde områder. Det var tidlig etableringer fra industri, næring, utskipning, samt tilhørende boligutvikling. Boligmiljøene kom tilfeldig som klynger og dannet en tettbygd sone med boliger med tilhørende bygninger og brygger. Boligutviklingen har fortsatt i områdene frem til i dag.

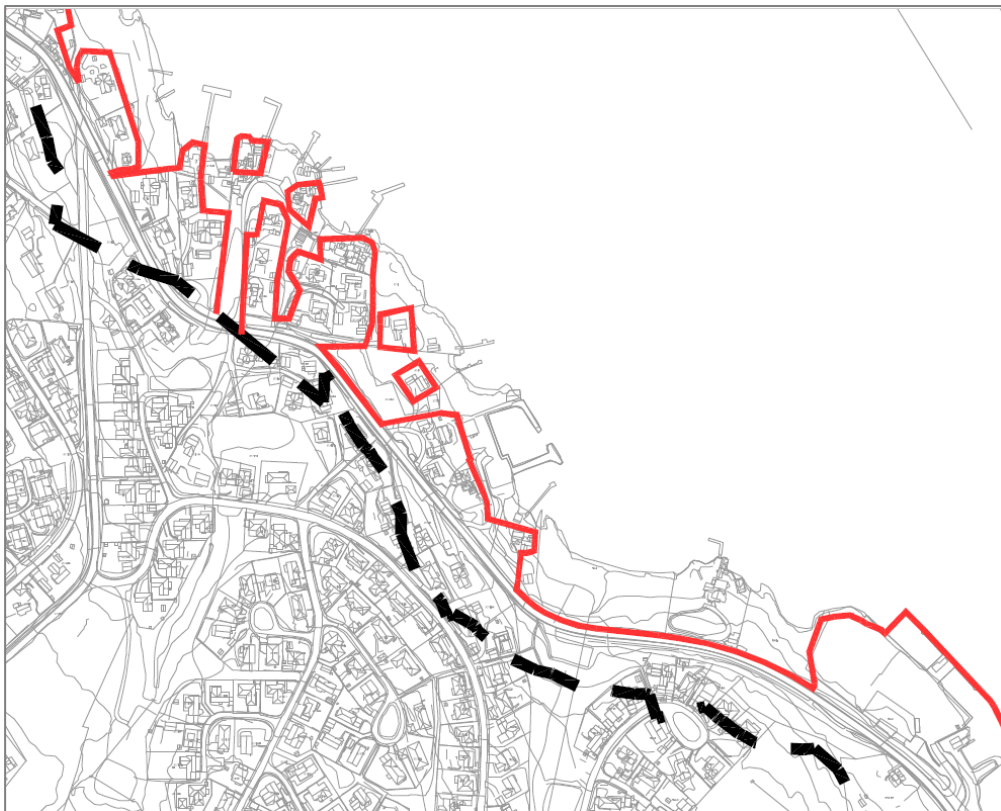
Det er i rulleringen gjort vurdering av hele kyststrekningen i tettstedssonen for å sikre en naturlig utvikling av eksisterende bebyggelse, samtidig som viktige hensyn til historisk miljøer og strandsonen ivaretas.

Kommunen har foretatt en detaljert vurdering av byggegrensene for hele strekningen. Analyse for forslag til byggegrense i etablerte historiske miljøer gjør at avstand til byggegrense vil framstå med ulik avstand til hovedhus på tomtene. Kommunen har lagt til grunn landskapsmessige forhold og hvert bygg sin påvirkning på allmenne verdier i strandsonen. Det betyr at byggegrense fremstår med ulik avstand fra sjøen til bakenforliggende bebyggelse.

Følgende prinsipper er lagt til grunn for fastsettelse av byggegrensen:

- Byggegrensene er fastsatt basert på stedlige forhold på hver enkelt sted.
- En fast avstand fra sjø til byggegrense har ikke vært aktuelt, da det kunne bidra til ukontrollert gjentetting mellom hovedhus. Byggegrense har derfor ulik avgrensning fra område til område.
- Byggegrensene er tilpasset de bygde og historiske miljøene.
- Byggegrensen er satt for å ivareta viktige havn- og næringsområder.
- Byggegrensen er satt slik at den sikrer tilkomst sjøen, samt legge til rette for å forbedre slike.
- Byggegrensen er satt for å sikre at ubebygde områder og gløtt mot sjøen fremdeles forblir ubebygde.
- Byggegrense følger bygde forutsetninger mot sjø, ofte i front av eksisterende boligbebyggelse. Mindre bygninger som boder, sjøhus etc er ofte holdt på utsiden av byggegrensen.
- Viktige havne- og bryggeanlegg er sikret med byggegrense.

Byggegrense er angitt på plankartet som en juridisk linje, noe som tydeliggjøre byggeforbudssonen mot sjøen. Byggegrense er ikke angitt i arealdel der byggegrense er fastsatt i reguleringsplan.



Figur 4-7: Eksempel på angitt byggegrense (rød) for boligbebyggelse på Ekstrand og næring/havn ved Nato-kaia (sone B)

C. Herre – Skjerkøya (industrisonen)

I industrisonen fra Herre til Skjerkøya (sone C) er det en klart strategi om at næringsutvikling skal ha prioritet, og det er ingen begrensninger i strandsonen her. For å tydeliggjøre dette er byggegrense satt i formålsgrænse mot sjø på strekningen.

4.2 Fortetting Langesundshalvøya

I rapporten til Norconsult «Mulighetsstudie. Fortettingspotensial i Grenland» fremheves fortetting som en viktig forutsetning for å redusere miljøbelastningen. Dette vil legge til rette for redusert bilbruk og økt tilgjengelighet med kollektive transportformer. Samtidig viser det seg at byområder som satser på god tilgjengelighet og attraktiv utforming av sitt bymiljø, er de som lykkes best med vekst i befolkning og boliger og en lønnsom eiendomsutvikling.

Miljøverndepartementet veileder Fortetting med kvalitet fra 1996 lister opp syv gode grunner til å fortette og fire farer ved fortetting. Punktene er fremdeles like aktuelle i dagens situasjon, og har stått sentralt i forhold til vurdering av fortetting på Langesundshalvøya.

<p>Syv gode grunner til å satse på fortetting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Gir relativt mindre transport</i> 2. <i>Kan bety forholdsvis mindre energi til bygningsoppvarming</i> 3. <i>Skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder</i> 4. <i>Betyr mindre ressurser til drift av tettstedet</i> 5. <i>Kan gi urbane kvaliteter</i> 6. <i>Kan gi et alternativt botilbud</i> 7. <i>Kan gi bedre servicetilbud</i> 	<p>Fire farer ved fortetting:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Kan føre til at grønne lunger bygges ned</i> 2. <i>Kan gi uheldige trafikkbelastninger</i> 3. <i>Kan gi reduserte bokvaliteter</i> 4. <i>Kan forstyrre eller ødelegge tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk</i>
--	--

4.2.1 Dagens arealstrategi

Generalplanen som ble laget på 1970 tallet pekte ut Langesundshalvøya som boutviklingsområde. Halvøya har spilt en stor rolle i bosettingsmønsteret og utvikling etter dette. I kommuneplanens samfunnsdel er fortetting og utvikling av områdene i og nær Langesundshalvøya en av arealstrategiene. I dag er det en streng arealpolitikk knyttet til at utvikling skal langs metrolinjen Skien – Langesund, i Bamble er det definert at 70 % av boligutviklingen skal skje i bybåndet, 800 m fra Metrolinjen. Utvikling Langesundshalvøya har vært og er en ønsket og styrt utvikling.

I Boligbyggeprogrammet som ble utarbeidet i forbindelse med arealdelen i 2015, ble det estimert en befolkningsvekst på 1,3 % og et boligbehov for 70 boliger pr år. I dag er det ca. 1000 regulerte boligheter på Langesundshalvøya. Reservene er knyttet til ulike typer boligprosjekter, både større fortetnings- og leilighetsprosjekter som Smietangen og Brotorvet Vest, nye større byggeområder som Grasmyr og Bunestoppen og en rekke mindre utbyggingsområder.

4.2.2 Fortetting Langesundshalvøya

Det største volumet av nye byggesaker for boliger er på Langesundshalvøya. Kommunen opplever stort press på fortetting på Langesundshalvøya i dag. De største utfordringene er knyttet til fortetting i eksisterende bomiljøer, der konflikten mellom ny og eksisterende bebyggelse ofte er store.

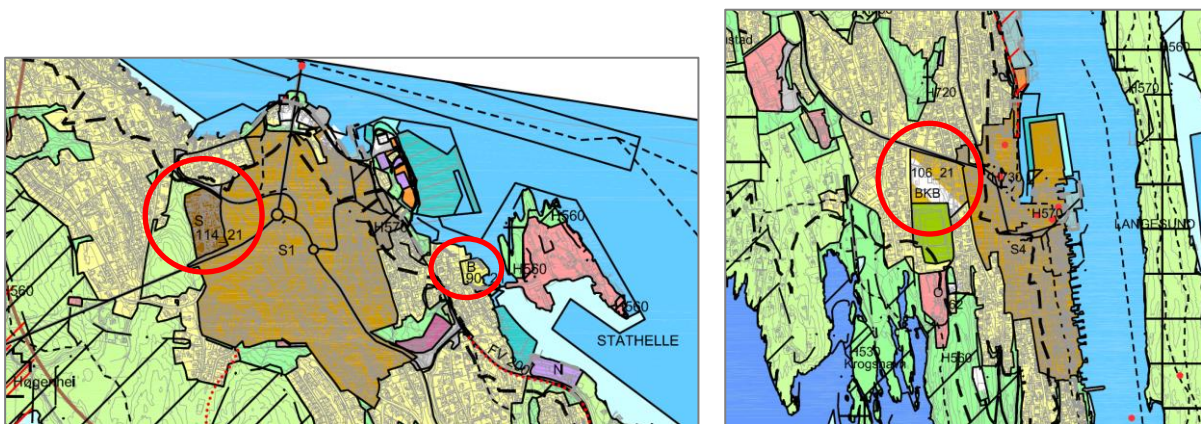
Fortetting på Langesundshalvøya har blitt drøftet i et arbeidsmøte med saksbehandlere på plan og byggesak og et temamøte på Langesundshalvøya med ulike interessegrupper. Gjennom disse prosessene er det framkommet hvilke muligheter, utfordringer og begrensninger som er knyttet til fortetting.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for fortetting Langesundshalvøya:

- Opprettholde dagens strenge holdning til fortetting innenfor NB-områdene Stathelle og Langesund.
- Opprettholdelse av unntak for plankrav om det skal bygges mindre enn to nye boliger, samt tilbygg, påbygg, garasje eller andre mindre bygninger. Det er tydeliggjort i bestemmelse at unntaket for plankrav forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser (f.eks krav til uteareal, parkering etc.).
- Nye transformasjon/fortettingsområder for bolig er lagt inn (Slåttnes ved Langesund ungdomsskole, Thostrups vei på Stathelle og et område langs Brugaten på Stathelle). Føringer for disse fortettingsområdene er angitt i vedlegg 2 til bestemmelsene.
- Ved reguleringsplaner for fortettingsprosjekter, både områder nevnt i forrige punkt og fortetting i eksisterende bomiljøer, kan kommunen stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter, for å ivareta en helhetlig utvikling i nærområdet. Dette er angitt med en bestemmelse.

Kommunen har følgende vurdering og begrunnelse:

- Langesundhalvøya har mange registrerte verdier knyttet til natur, landskap, strandsonen, kulturminner, friluftsliv, eldre historisk bebyggelse og etablerte eneboligområder. Dette er viktige kvaliteter som må ivaretas ved videre utvikling og fortettingsprosjekter.
- NB! områdene Stathelle og Langesund er ikke egnet til fortetting. Disse er angitt med hensynsoner som legger føringer for utvikling i disse områdene. Randsone til NB! områdene kan være sårbare for fortetting.
- Kommunen har store boligreserver i regulerte områder innenfor bybåndet og ønsker utvikling med god arealutnyttelse innenfor disse områdene. I områdene er det muligheter for variert bebyggelse som kan imøtekomme ulike kjøpegrupper. Utbygging i disse områdene vil være mindre konfliktfylt enn fortetting i eksisterende bomiljøer.
- Kommunen har en klar strategi om at kystens næring skal ha førsteprioritet langs kystlinjen. Det kan være behov for fremtidig kystrelatert næring, også innenfor bybåndet, og det er bevist valgt å opprettholde næringsformål på enkelte kystnære tomter (som for eksempel Ekstrand verksted) fremfor å avsette disse til transformasjon/ fortetting til bolig.
- De tre definerte fortettingsområdene (Langesund ungdomsskole på Slåttnes, Thorstupsveg og langs Brugaten) ligger sentralt og vil styrke kommunesentrene Stathelle og Langesund.



Figur 4-8: Fortettingsområder Stathelle og Langesund

4.3 Lokalsenter Rugtvedt, Nylende-Feset, Herre

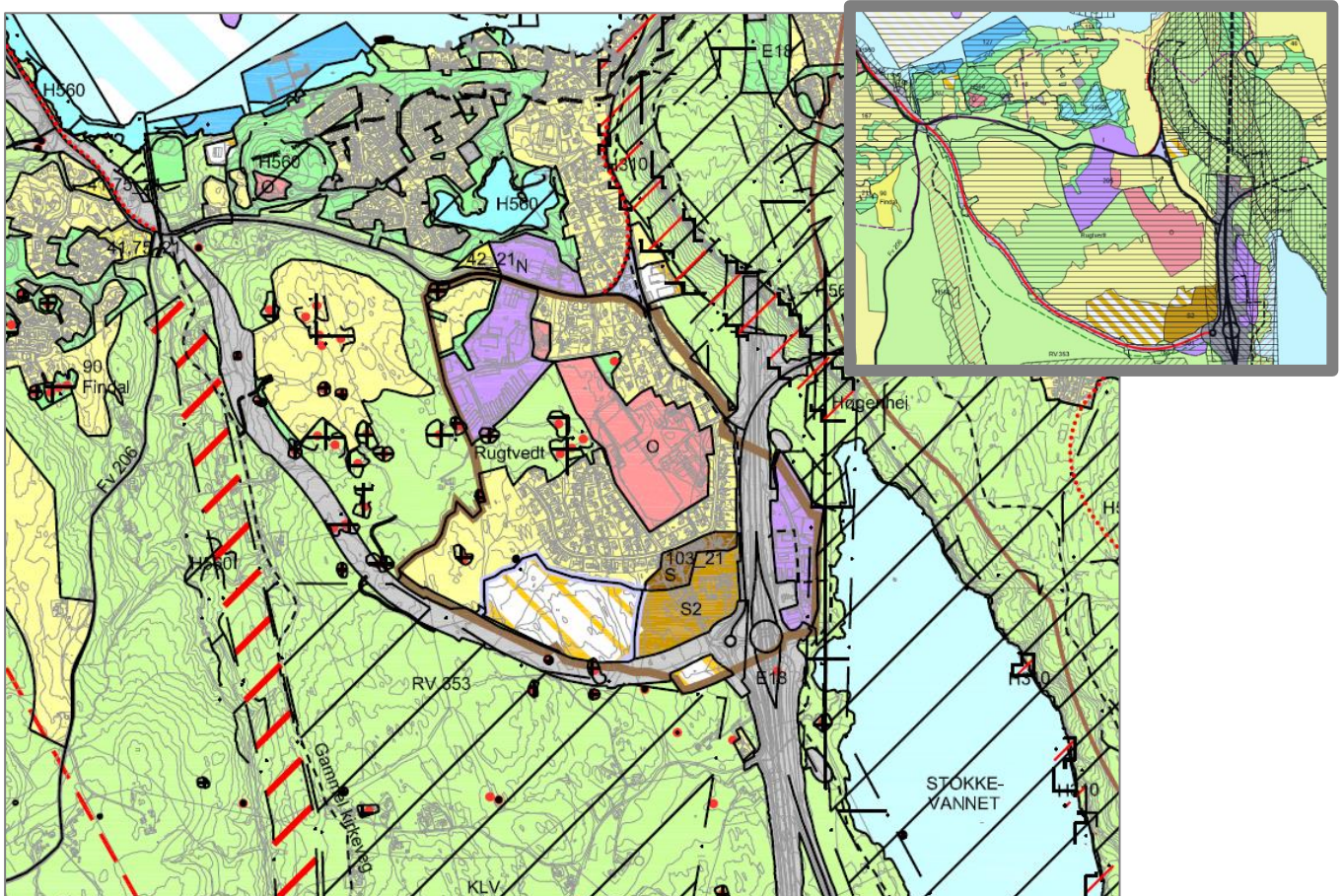
4.3.1 Rugtvedt

Rugtvedt er lokalsentreområde for et stort område som strekker seg fra Findal i vest, Cocheplassen og Omborsnes i nord og til områdene mot Riis og Bamble. Det er avsatt areal til store boligområdene i Rugtvedt, Roverud og Findalområdet. Rugtvedts lokalisering langs E18 gjør området unikt i forhold til logistikk og synlighet med tanke på næringsetableringer på begge sider av E18. Fokus i området har vært videreutvikling av Rugtvedtområdet som både lokalsenter- og avlastningssenter.

I dialogmøtet fremkom det at «tilhørighet» til lokalsenteret ikke er så tydelig. Det er mye trafikk rundt lokal/handelssenteret og ingen naturlige møteplasser. Skole/idrettsanlegg er viktig knutepunkt i området, og omkringliggende friområder er viktig. Stathelle er mye brukt, men det er dårlige gang- og sykkelforbindelser mellom områdene.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for utvikling av Rugtvedt:

- Sentrumsområde er utvidet for bedre tilknytning mellom sentrumsområde og boligområde/skoleområde.
- Definert handelsområde (blått omriss på plankart) hvor det åpnes for 3000 m² detaljhandel for store handelenheter. Dette i tillegg til dagens tillatte 8400 m² forretning innenfor lokalsenterområdet. Plasskrevende varer kommer i tillegg.
- Rugtvedtområdet inkluderes i området hvor 70 % av kommunens nye boliger skal etableres, samtidig er krav til 2 bolig/daa gjort gjeldende også for Rugtvedt.



Figur 4-9: Utsnitt av plankart Rugtvedt (gjeldende arealdel øverst til høyre)

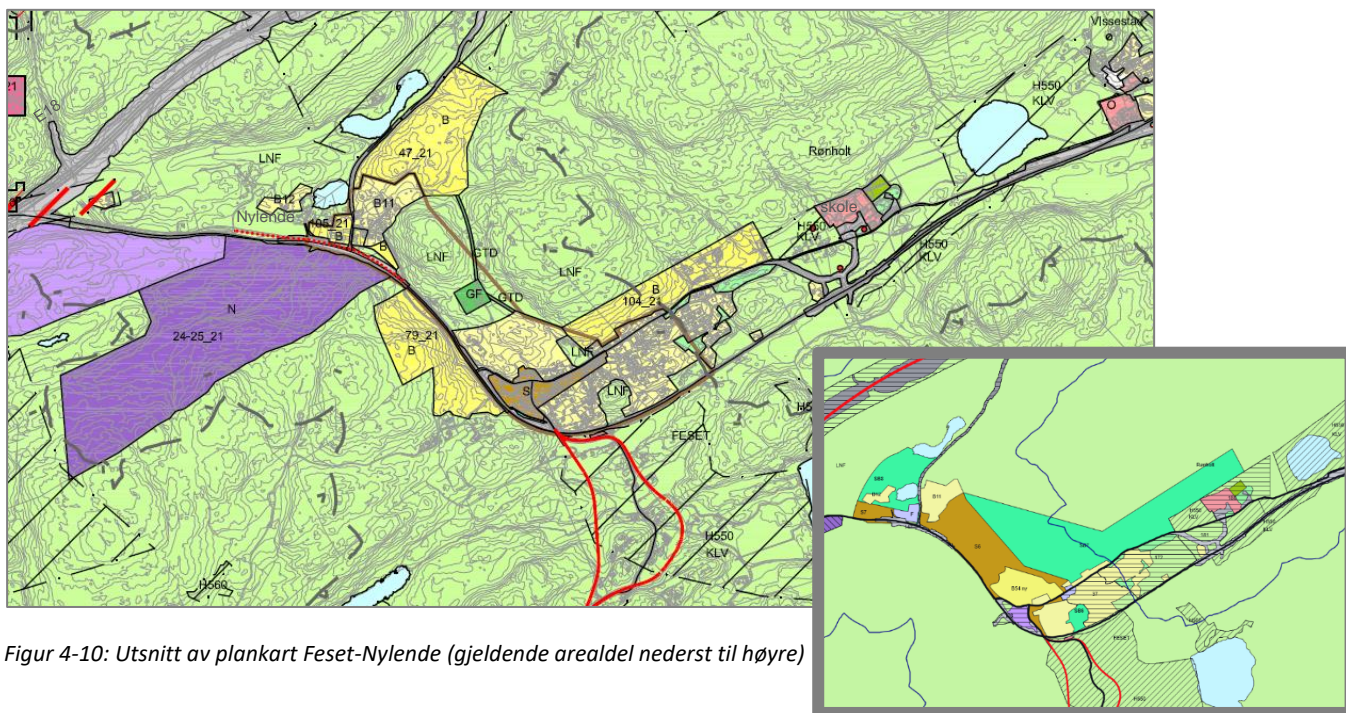
4.3.2 Nylende-Feset

Ny E18 og næringsutvikling på Langrønningen påvirker utvikling av Nylende-Feset. Behovet for boliger i området antas å øke med mange nye arbeidsplasser i nærområdet. Lokalsenteret Feset er langstrakt, fra Nylende i vest til skoleanlegg og aldershjemmet øst. Det er i dagens arealdel avsatt et stort område til sentrumsformål, i tillegg til næringsområdet på Meikjær. En tydeligere definering av sentrumsområdet, og attraktive boligområder som forsterker bebyggelsesstrukturen, vil være viktig for fremtidig utvikling av området.

I dialogmøtet ble det trukket frem at viktig kvalitet i området var at det var stille rolig og med nærhet til natur. Skole og barnehage knutepunkt og møteplass i bygda, men det er savnet en dagligvarebutikk. Langrønningen gir mange arbeidsplasser og servicetilbud, men trygg gang- og sykkelveg til området er ønsket.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for nye utvikling på Nylende-Feset:

- Sentrumsformålet er redusert betydelig i omfang og lokalisert omkring Meikjær og det historisk sentrum ved Rønholtveien. Forretningsformål på Nylende er omgjort til boligformål.
- Grønnstruktur og friområder er tydeliggjort ved å ivareta markante landskapsformer og endre disse fra byggeområder til LNF. Det er lagt et grøntdrag fra sentrumsformålet og nytt boligområde ved Skogstadvegen. Den gamle lekeplassen ved Sahara er tatt inn.
- 2 store områder for spredt boligbebyggelse i LNF er tatt ut.
- Det er lagt inn boligområder ved Botnen (ca 89 daa) og øst for Skogstadveien (ca 114daa).
- I politiske behandling av finsiling ble et boligområde sydvest for gamle E18 på ca 90 daa vedtatt lagt inn.
- Det er vist fremtidig gang- og sykkelveg fra Nylende til Langrønningen.
- Alternative traseer for fremtidig veg mot Valle er opprettholdt. Krysningspunkt på gamle E18, fra lokalseterområdet til ny veg, må vurdere når ny veg planlegges.



Figur 4-10: Utsnitt av plankart Feset-Nylende (gjeldende arealdel nederst til høyre)

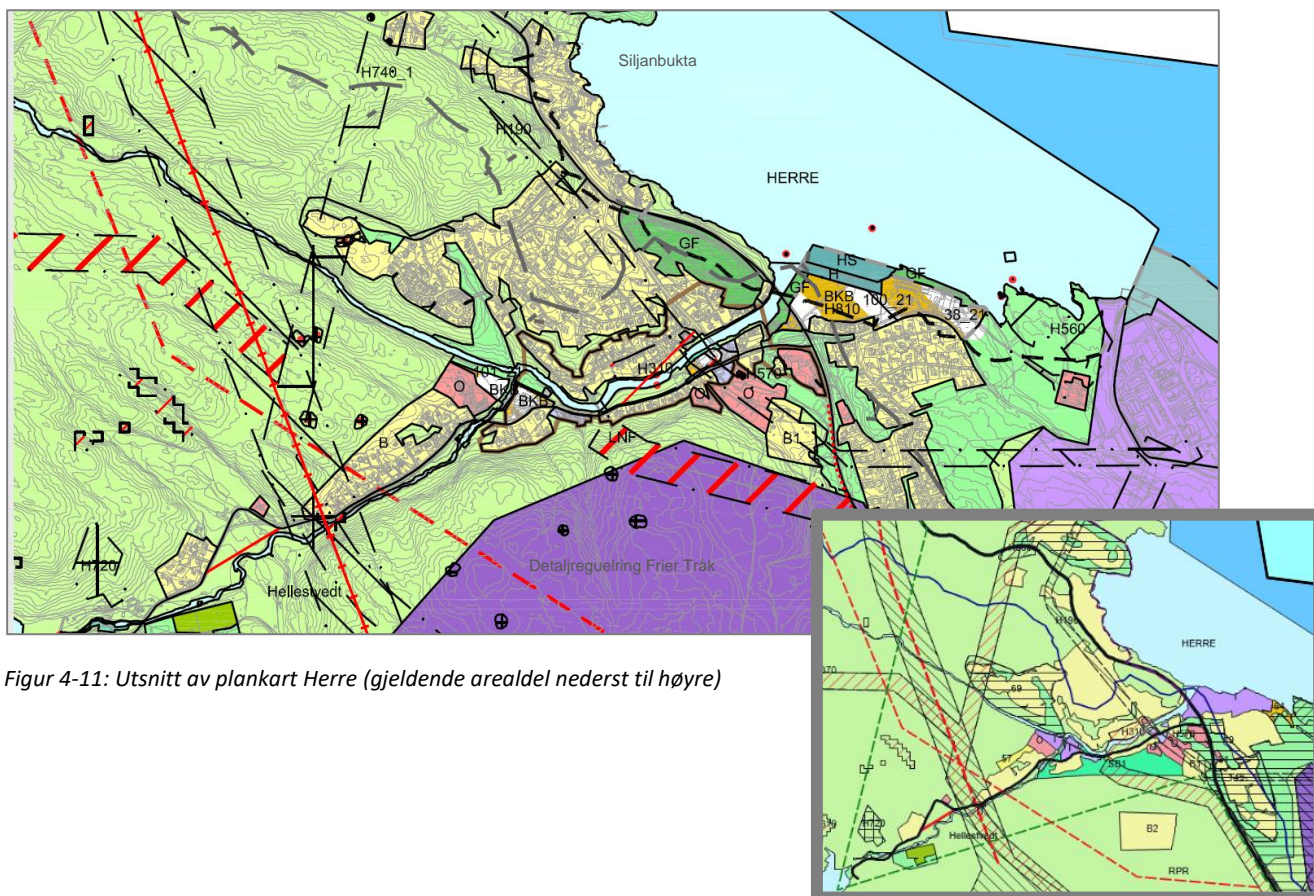
4.3.3 Herre

Det har tidligere vært gjennomført stedsanalyser og mulighetsvurderinger for Herre. Grønnstruktur og senterstruktur er allerede detaljert innarbeidet i kommuneplanen for lokalsenterområdet. Behovet for nye boliger i Bamble antas å øke som følge av nyetableringer i de store industriområdene Frier Vest og Frier Tråk. Samtidig er det viktig å ivareta og styrke kvalitetene på Herre og legge til rette for attraktive bomiljøer.

I dialogmøtet ble spesielt nærhet til og ivaretagelse av friluftsområder, opprettholdelse av skole og barnehage påpekt som viktig å ivareta. Det ønskes å legge til rette for etablering av nye gode boligområder med sol og utsikt og kontakt med fjorden, og sentrale leiligheter som er et savn i lokalsenteret. Livtangen (tømmerterminal) ble trukket fram som et av de fineste områdene for boligutvikling.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for nye boligområder i Herre:

- Livtangen avsettes til kombinert bebyggelse bolig/næring. Langs elvekanten og fjorden avsettes friområde. Kaifronten ivaretas som beredskap for skipstrafikken i fjorden. Utvikling av området avhenger av at dagens drift avvikes/flyttes.
- Gamle Bamble cellulose som ligger i krysningspunkt mellom elvene er foreslått til fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg, bolig og næring. Langs elva er det avsatt grøntområde.
- Villaåsen blir direkte berørt av det planlagte industriområdet Frier Tråk, og tas ut av planen.
- Areal til spredt boligbebyggelse i skråningen langs Hellestvedtveien er bratt og lite egnet for utbygging, og tas ut av planen.
- Laksebergåsen er et viktig og sentralt friområde og endret fra LNF til friområde.



Figur 4-11: Utsnitt av plankart Herre (gjeldende arealdel nederst til høyre)

4.4 Framtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest

I perioden 2015-2020 har det vært stort fokus på å oppnå næringsmålene. Langrønningen, Frier Vest og Rugtvedt er regulert, og alle områdene er under utvikling. Planprogrammet omtalte at hovedfokus på nærige i rulleringen var å bidra til etableringer i vedtatte planer, samt vurdere mindre områder som Svartorkjerr, Langbakken/Tangvall-Riis, Eikvika og avlastningssenter Rugtvedt.

Utvikling av Rugtvedt er beskrevet i kapittel 4.3.1.

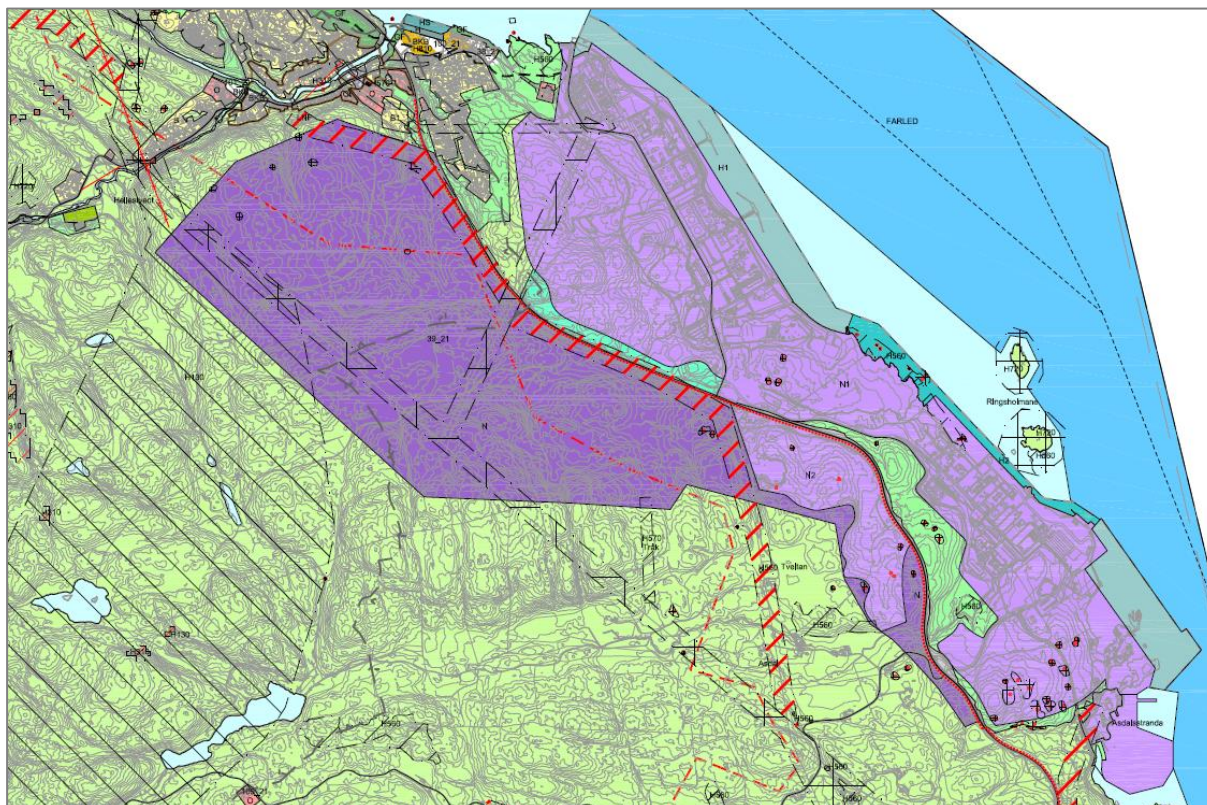
I prosessen har det kommet innspill på nye større næringsområder, som er foreslått lagt inn i planen.

4.4.1 Frier Tråk

Det er kommet et innspill på ca 4400 daa nytt nærings-/ industriområde på vestsiden av fv 353 Herreveien. En del av området på vestsiden av fylkesvegen ligger inne som næringsformål i gjeldende arealdel. Det er igangsatt en detaljregulering med konsekvensutredning, og arbeidet pågår parallelt med rullering av arealdelen. Næringsareal avsatt i arealdelen samsvarer med det varslede planområdet for denne detaljreguleringen (ca 3700 daa). Det er lagt inn ca 3160 daa nytt næringsareal arealdelen. Konsekvensene blir grundig belyst i reguleringsplanen.

Et avsatt område til bolig på Villaåsen utgår som følge av dette arealinnspillet.

Intensjonen med næringsområdet er å legge til rette for etableringer som utnytter den industrielle kompetansen og kapasiteten i regionen, og som vil styrke den eksisterende infrastrukturen og virksomhetene. Bedrifter innenfor batteriverdikjeden er aktuelt, men det er også attraktivt område for andre type industrivirksomheter. Området ligger i nærheten av allerede etablerte industribedrifter, med tilhørende beredskap, nær E18 og ny havn på Frier vest. Utvikling i dette området er i råd med ATP, kommunen og regionens satsing på denne type næringsutvikling.



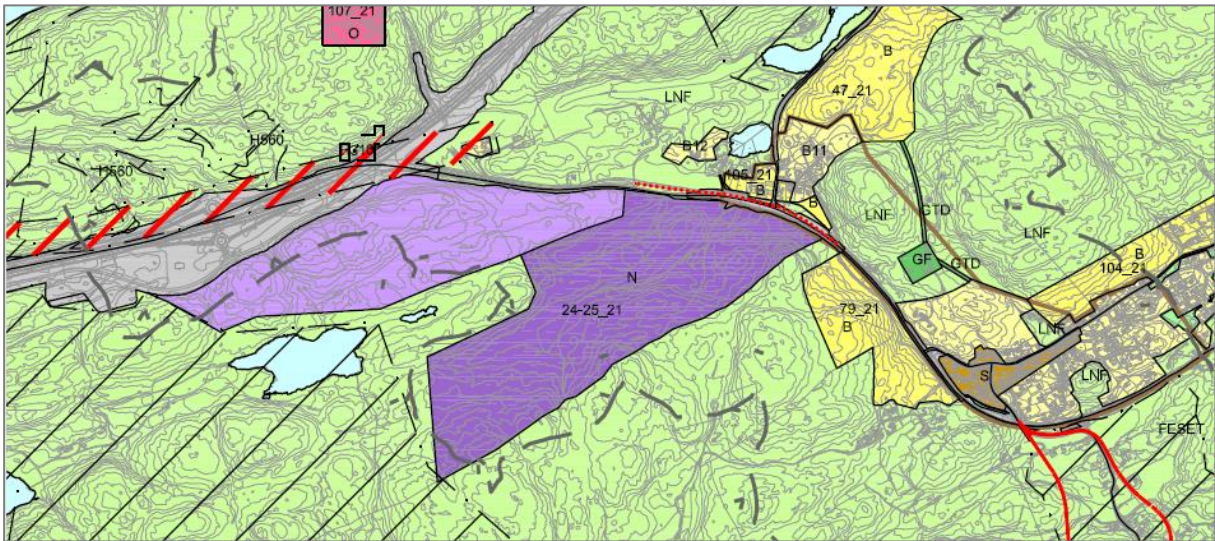
Figur 4-12: Utsnitt av plankart Frier-området (nytt næringsområde mørk lilla)

4.4.2 Langrønningen

Det er regulert et næringsområde på Langrønningen, som er under utvikling. I tilknytning til dette er det kommet et innspill på et utvidelse av området på ca 540 daa. Området ble foreslått av administrasjonen til å omfatte kun areal godkjent for deponi (ca 55 daa). I politiske behandling av finsiling ble et område på ca 335 daa vedtatt som avgrensning av nytt næringsareal.

På Langrønningen tillates etablert næringsvirksomhet og handelsvirksomhet (min 1500 m² BRA) der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, samt servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering. Dette er tilsvarende formål som i gjeldende reguleringsplan.

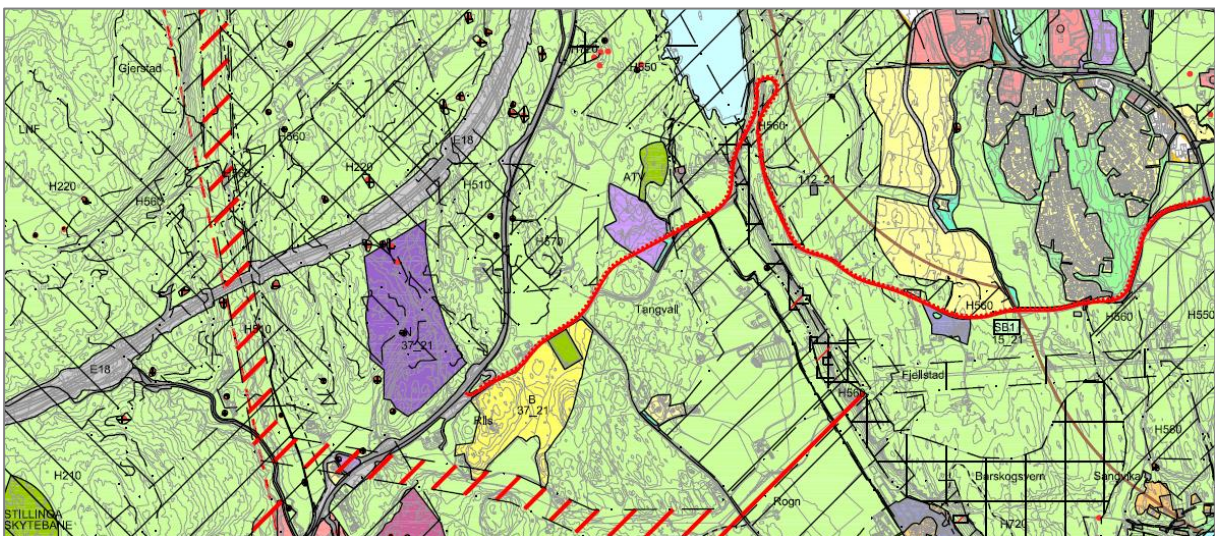
Ny E18 gjør dette, sammen med Rugtvedt, til et attraktivt og viktig næringsområde for kommunen.



Figur 4-13: Utsnitt av plankart Langrønningen og Nylende/ Feset (nytt næringsområde mørk lilla)

4.4.3 Riis

Det er kommet et innspill om et nytt næringsområde på ca 155 daa på Riis. Administrasjonen anbefalte ikke dette videre etter finsiling. I politiske behandling av finsiling ble området vedtatt som nytt næringsareal. Området vil få atkomst fra gamle E18.



Figur 4-14: Utsnitt av plankart Riis-Stokkevannet-Rogn (nytt næringsområde mørk lilla til venstre)

4.5 Marin transport og kystnæring

Strekningen fra Langesund til Kragerø grense består av indre og ytre sjøområder som har lang kysthistorie og store verdier for friluftsliv og natur, både på land og i sjø. Samtidig er sonen viktig for bosetting og næringsinteresser innenfor blant annet fiske og båttrafikk/turisme. De store sjøområdene er i stor grad knyttet til nyttetraffic og båtutfart.

4.5.1 Dagens arealstrategi

Kommunen har følgende prioriteringsrekkefølge på tiltak langs kysten:

1. Kystens næring
2. Fastboende
3. Allmennheten og andre offentlige tiltak
4. Fritidsbebyggelse og annet

4.5.2 Bruken av kysten til lands og til vanns

Bamble kommunes strategi for utvikling av områdene langs kysten er videreført i arbeidet med ny arealdel. Kysten næring er i endring. Hytte- og båtturismen vokser fram som en viktig næring og det er viktig med tilrettelegging. Kyststien er svært populær sammen med tilgang til offentlig friområder/friluftsområder. Privatisering av strandsonen er en utfordring. Kommunen har mottatt et nytt fiskernæringskart som definerer viktige fangsområder som skal ivaretas.

Det er med bakgrunn i drøftingene foreslått følgende strategi for kysten:

- Det tradisjonelle kystnære fiske er blitt redusert, men ny sesongfangst med leppefiske har oppstått i grunnvannsområdene. Det er rekefiske i dypvannsområdene, ned til 500 m. Det er viktig å sikre fiskefangsområder og gytefelt og opprettholde tilgjengelige kaier for fiskefartøy, da grunnlaget for fiskerivirksomhet kan komme tilbake.
- Hyttene brukes stadig større del av året. Båttrafikken er fremdeles konsentrert i sommersesongen, men er aktiv også utover høsten. Båtene er større enn for noen år tilbake. Det skaper utfordringer i sårbare fjordsystemer. Det er behov for lett tilgjengelige septikanlegg langs kysten.
- Kyststien er svært populær og må videreutvikles. Kyststien er opparbeidet i forståelse med grunneiere, men det er få skriftlige avtaler. Tilgang til holmer og skjær må opprettholdes. Skjærgårdsparken er allerede sikret i arealdelen med hensynsone friluftsliv og bør videreutvikles.
- Tonerleia har vært en viktig farled for skuter, fiskere, fraktbåter, fritidsflåten og kysttrafikk i hundrevis av år og er viktig å ivareta i et historisk perspektiv.
- Store energianlegg i sjø, som solcelle eller liknende vil beslaglegge store friluftsområdet i sjø, og tillates derfor ikke. Tilsvarende kan gjelde oppdrettsanlegg, som derfor primært skal være landbasert. Kystområdene har også tidvis islagt, som også kan være problematisk forhold til slike anlegg.
- Småbåthavner i sjø og båttopplag på land beslaglegger store strandsonerearealer. I tillegg medfører båtuss kjemikalier som kan forurense grunn og sjøområder. Det ønskes å legge til rette for at større andel av båttopplag kan skje i båthangarer utenfor 100-metersbeltet, slik at brygge og sjønære arealer i større grad kan frigis til friområder. Dette vil være et aktuelt tema for nye reguleringsplaner som kommer i kystområdene.
- Regulerte havnearealer i sjø er redusert i forbindelse med oppheving av reguleringsplan Id35.
- Sjøområdenes flater er i stor grad til skips- og båttrafikk, mens bunn og vannsøyler er i hovedsak til fiskeribruk.

Forslag til endringer i kommuneplanens arealdel:

- Nytt kystfiskerinæringskart er innarbeidet i plankartet. Det er avsatt utvidet havneareal, både på land og sjø, ytterst på Kjønnøya for å legge til rette for virksomheter innenfor fiskerinæring. Området Langesund – Stoa er opprettholdt.
- Tonerleia er angitt med hensynssone kulturmiljø.
- Det er tilføyd at det ikke er tillatt med energianlegg i sjø som solcelle el. Retningslinje om at fiskeoppdrett skal skje landbasert, er omgjort til bestemmelse.
- Det er i bestemmelsene åpnet for etablering av septiktømmeanlegg.
- Det ligger til rette for båthavn på Salen nord, og det er her mulighet for å vurdere vente-/hvilekai i tilknytning til dagens kaianlegg på Nato- tomten.
- Langesund fiskehavns utvidelse viderføres.

Byggegrenser i kystsonen er omtalt i kapittel 4.1.

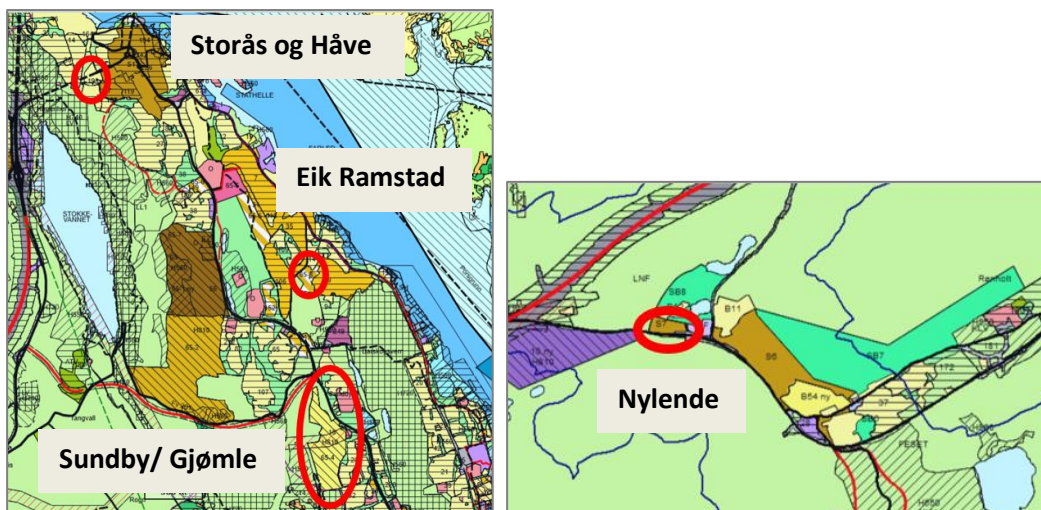
4.6 Vern av jord- og skogbruksområder

4.6.1 Styrking av jordvernet

Jordvernet er styrket nasjonalt siden rullering av arealdelen i 2015 og det er også økt fokus på jordvern lokalt. Kommunen ønsker opprettholdt vern av landbruksområder, som omfatter både jord- og skogbruk, i rulleringen spesielt vurdert forhold til dyrka jord.

4.6.2 Eksisterende byggeområder i gjeldende arealdel

Det er foretatt en ny vurdering av uregulerte byggeområder i gjeldende arealdel som ligger på dyrka jord og hvor det er registrert naturverdier. På bakgrunn av vurderingene er Storås og Håve, Eik Ramstad, Sundby/Gjømle og Nylende foreslått endret fra utbyggingsformål til landbruksformål.



Figur 4-15 Byggeområder som tas ut grunnet fulldyrka jord og/eller store naturverdier

4.6.3 Endrede og utvidede kulturlandskapsvernområder og viltsoner

Det er foretatt en vurdering av viktige kulturlandskap, og på bakgrunn av dette gjort justering av 3 hensynsoner og tilføyd en ny. Justeringer er gjort på områdene rundt Høen-Bamblevann-Hørsfjell, Høgenhei-Grasmyr-Rogn og Rørholt-Storøy. Ny hensynsone for kulturlandskap er lagt inn for områdene Sundby-Gjømle-Eik.

Det er i plankartet lagt inn hensynssoner for vilttrekk i forbindelse med viltkryssinger av E18.

4.6.4 Nye arealinnspill

Det har kommet flere nye arealinnspill som berører dyrka eller dyrkbar jord. Disse ble ikke anbefalt å gå videre etter grovsiling eller finsiling. Det er ikke tatt inn nye arealer som berører dyrka eller dyrkbar jord.

4.6.5 Forholdet til landbruksplanen

Det er foretatt en justering av buffersonen utenfor bybåndet og utenfor lokalsentrene slik at denne nå harmonerer med landbruksplanen. Byggegrensen er endret fra 30 m til 50 m. Innenfor bybåndet og i lokalsentrene er buffersonen på 30 m opprettholdt med bakgrunn ønsker om å legge til rette for økt utbygging i bybåndet og lokalsentrene.

Det er tilføyd et krav i bestemmelsene om at det skal utarbeides matjordplan ved eventuell omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

4.7 Fylkesveg Sundby – Riis, Tangvaldveien

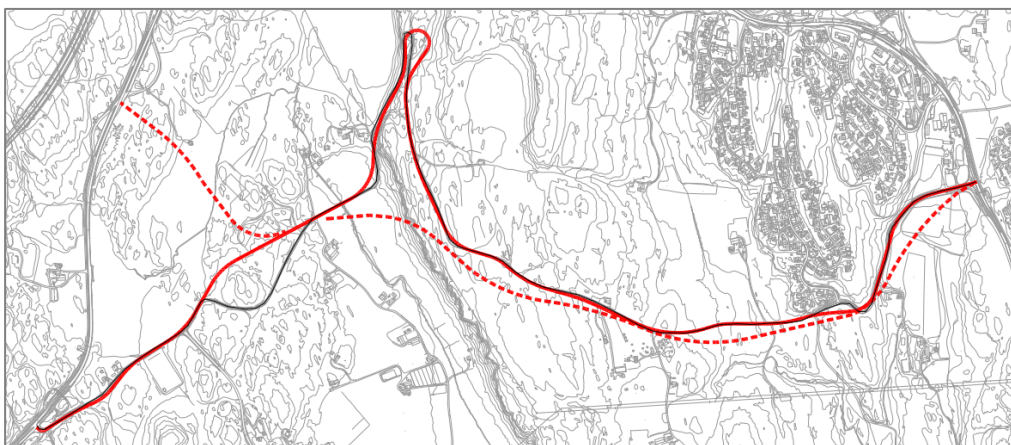
Det er vurdert flere alternative vegtraséer for Tangvaldveien fra Sundby til Riis basert på to hovedalternativer (Asplan Viak , 08.02.21).

1. Veglinje fra gjeldende kommuneplanens arealdel
2. Utbedring av eksisterende veg

Det er i vurderingene lagt til grunn at vegtraseen skal som kunne fungere som beredskapsveg ut fra Stathelle-Langesundområdet om noe skulle skje på fylkesvegen ved Stathelle. Det er derfor lagt til grunn dimensjonerende kjøretøy vogntog og med stigning og kurvatur i forhold til dette. Gang- og sykkelveg langs kjørevegen har også vært med i vurderingene.

Ut fra en helhetsvurdering anbefales det å gå videre med alternativet som består i utbedring av eksisterende veg fra Sundbyvegen til Riis-krysset. Dette fordi veglinjen vil være den mest skånsomme løsningen for landskap og naturmiljø, være den beredskapsmessig beste løsning fordi man unngår tunell og bru. Den er videre vurdert å være den mest kostnadseffektive både i investering og drift.

Utbedring av eksisterende veg medfører noe linjustering. De største justeringene er knyttet til Tangvallkleiva som må ha betydeligere større radius enn i dag og område ved Tangvall der dagens veg bør rettes ut. Veglinje i eksisterende kommuneplankart er foreslått tatt ut og erstattet med ny linje langs eksisterende veg og med de nødvendige veglinjusteringer.



Figur 4-16 Eksisterende veg (sort) og veglinje i gjeldene arealdel (rød stiplet) og ny foreslått veglinje (rød)

4.8 Eksisterende reguleringsplaner

4.8.1 Planer som oppheves

I forbindelse med kommuneplanarbeid i 2015 ble det gjort vedtak om 8 reguleringsplaner som skulle oppheves. Disse planene er aldri blitt formelt opphevet. I tillegg foreslås oppheving av 5 nye planer som gjelder eldre planer for utbygde områder. Planene er ikke digitalisert.

Sammen med behandling av arealdelen gjøres det vedtak om oppheving av følgende planer:

Plan ID	Plannavn	Vedtaksdato	Vedtatt opphevet 2015
7	Nordre Eikstrand	29.02.1964	
29	Eik Asvall	06.12.1976	
35	Eik Korsalen	16.06.1978	
41	Grasmyr vidr.gående skole	12.05.1979	X
43	Kjørstad Vestre	09.07.1980	X
56	Brevikstranda	02.12.1985	X
63	Hafsund revidert	25.04.1986	X
70	Vågøy	04.03.1986	X
83	Strammestasjonsåsen	28.02.1989	X
84	Utgården	28.02.1989	X
116	Wissestad	25.01.1996	
124	Omr.reg Våg m / Vågsli	04.02.1998	X
193	Storås	15.02.2008	

4.8.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Det er gjort en gjennomgang av alle gjeldende reguleringsplaner og angitt hvilke reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde uforandret, i henhold til PBL § 11-8f. Disse planene er vist med hensynsone i plankart og listet opp i vedlegg til bestemmelsene.

For reguleringsplaner som ligger i 100-metersbelte fra sjøen, og som ikke har regulert byggegrense, gjelder byggegrense i kommuneplanen som tillegg til reguleringsplanen.

Følgende kommunedelplaner er også i bestemmelsene angitt til å gjelde foran kommuneplanen:

- Kommunedelplan for Stoa - Nato, PlanID 240
- Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad, PlanID 322
- Kommunedelplan for E18 Porsgrunn – Rugtvedt, PlanID 255

5 ENDRINGER I KOMMUNEPLANEN

Hovedgrepet i arealdelen er videreført fra gjeldene arealdel. Hovedgrepet består i å sikre at framtidig utbygging skjer innenfor det definerte bybåndet, med ekstra fokus på kommunesenter, lokalsenter, tettsteder og videreutvikling av næringsområdene Frier Vest og Langrønningen.

5.1 Innspill til endret arealbruk

Det har kommet totalt 92 innspill. Disse har vært vurdert i grovsling, og de som gitt videre fra herfra har blitt vurdert gjennom finsiling. 24 områder er tatt inn i arealdelen, jf. tabell

Innspill	Finsiling konklusjon	Formannskapets vedtak 17.06.21	Nytt formål i plankart
Nr8 Rørholtfjorden 59/29			Småbåthavn
Nr12 Kjørstad 78/1, 2	Justert avgrensing		Fritidsbolig, næring, bolig
Nr13 Ytre Høgås 78/61			Fritidsbolig
Nr24, 25, 26, 27 Langrønningen 70/1, 7, 16, 17, 46	Justert avgrensing	Større område	Næring
Nr37 Riis gård 39/1 Næringsområde			Næring
Nr37 Riis gård 39/1 Boligområde			Bolig
Nr38 Snippen, Herre 4/35			Kombinert bolig/ næring/friområde
Nr39 Frier Tråk 4/5, 5/1, 6/1, 7/2, 8/1, 353/1	Justert avgrensing		Næring
Nr41 og 75 Findal gård 16/30, 32			Bolig
Nr42 Rugtvedt 23/9, 237			Bolig
Nr47 Nylende/Rønholt 70/2	Justert avgrensing		Bolig
Nr57 Dørdal 67/12			Bolig
Nr59 Barfod gård 31/7			Kombinert Bolig, kultur- friluft- og turistformål
Nr64 Ekstrand 27/13, 571	Justert avgrensing		Bolig
Nr65 Bamble helsehus 29/5, 165			Privat / offentlig tjenesteyting
Nr65 Langøya			LNF
Nr70 Vågøy 82/45, 47, 48			Fritidsbolig
Nr71 Bakkevann 61/2, 3, 5, 66/2, 3			Ikke endret i arealdel. Konflikt med vedtatt kommunedelplan for E18
Nr71 Bakkevann 61/2, 3 Massedeponi			Ikke endret i arealdel. Konflikt med vedtatt kommunedelplan for E18.
Nr76 Høvik 93/1	Justert avgrensing		Fritidsbebyggelse og offentlig formål
Nr79 Feset 73/2, 3, 4 og 9			Bolig
Nr81 Storøy 59/26 og 27			LNF, bestemmelse hensynssone
Nr90 Stathelle 107/235			Bolig

5.2 Andre arealendringer

Det er som følge av utredningstema fra planprogrammet og avholdte medvirkningsmøter lagt inn nye eller endret byggeformål for følgende områder:

Nr.	gnr/bnr	Område	Nytt formål i plankartet
Nr100	4/188, 4/231, 4/36, 4/51	Herre (Livtangen)	Kombinert (bolig/næring), Havn Friområde
Nr101	2/89, 4/225, 2/72, 2/101, 2/102	Herre (Bamble cellulose)	Kombinert (bolig/næring) Friområde
Nr103	21/248, 21/277, 21/197, 21/198, 21/199, 21/200, 21/270, 21/256	Rugtvedt	Sentrumsformål
Nr104	72/4, 73/3, 72/11	Feset	Bolig
Nr105	70/22, 70/8, 70/47, 70/18	Nylende	Bolig
Nr106	106/936, 106/1084	Langesund (skoletomt)	Kombinert (bolig/sentrum)
Nr107	70/1	Rosland	Offentlig (VA)
Nr108	27/8	Synken, Grasmyr	Offentlig (VA)
Nr109	9/1	Asdalsseter	Offentlig (VA)
Nr110	1043/1 87/62, 87/15	Hafsund	Havn
Nr111	92/7	Åstadheia	Offentlig (VA)
Nr112	38/24	Fjelljordet	Parkering
Nr113	67/2, 180/1, 0/1	Bakkevannet	Friområde (Badeplass)
Nr114	25/5, 25/10, 25/67, 25/103, 25/105, 25/110, 25/113, 25/114, 25/148, 25/152, 25/153, 25/154, 25/155, 25/180, 25/559, 25/593, 25/682, 25/283	Stathelle	Sentrumsformål
Nr15	34/12, 34/6	Fjellstad	LNF spredt bolig






Det er forøvrig gjort følgende andre arealendringer på plankart:

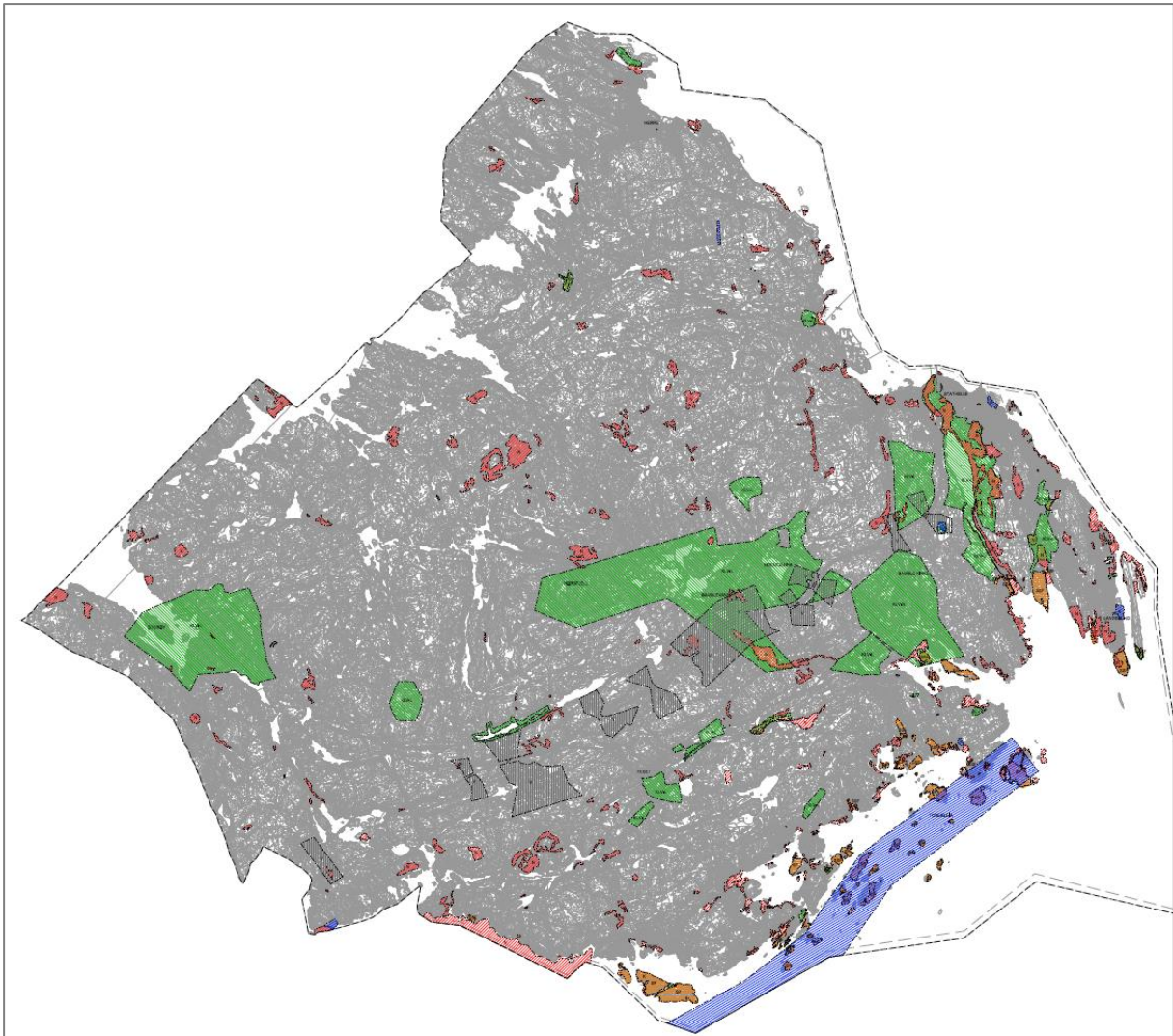
- Endret arealformål jf. vedtatte reguleringsplaner 10.6.2015 – 1.9.2021.
- Fjernet følgende byggeområder og gitt formål LNF (tall i parrantes = ref. nr 2015-plan):
 - Boligområde Sundby-Gjømlle (64-4)
 - Boligområde Storås-Håve
 - Sentrumsområde Nylende (S7)
 - Kombinert område Eik-Ramstad (65-8)
 - Boligområde Surtebogen (B4 og B5)
 - Boligområde Sekkekilen (B16)
 - Fritidsbolig Bleikliakilen
 - Offentlig/allmennyttig Gromstadveien
 - Offentlig / allmennyttig Åby
 - Boligområde Essa (B7)
 - Boligområde Nybrottvegen (deler av B17)
 - Fritidsbolig Rørholt

5.3 Hensynssoner

Det gjort en gjennomgang av sone med særlig hensyn og båndleggingsområder. Det er laget to temakart og plankart er oppdatert.





5.3.1 Temakart soner med særlig hensyn

	Hensyn landbruk (H510) vilttrekksoner (V)
	Hensyn friluftsliv (H530) Skjærgårdspark (SP) Statlig sikra friluftsområder (SSF)
	Hensyn landskap (H550) Nasjonalt viktig kulturlandskapsområdet (KLV-N) Lokale kulturlandskapsområdet (KLV-L)
	Bevaring naturmiljø (H560) Naturtypelokaliteter (N)
	Bevaring kulturmiljø (H570) (K)



Tabell 5-1 Temakart soner med særlig hensyn (jf. PBL §11-8 c)

5.3.2 Temakart båndleggingsområder

Båndlegging etter Naturmangfoldloven	
	Naturresevat (H720) (N)
	Landskapsvernområde (H720) (LV)
	Annet vern (AV)
Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Automatisk fredede kulturminner (H730) (FK)



Tabell 5-2 Temakart båndleggingsområder (jf. PBL §11-8 d)

5.4 Planbestemmelser

5.4.1 Omstrukturering og mindre justeringer

Det er foretatt opprydding, mindre omstrukturering og oppdatering av bestemmelsene. I denne sammenheng er det også tatt inn alle arealformål som er angitt på plankartet.

Ellers er det foretatt noen mindre tekstlige endringer i ordlyden for å tydeliggjøre og presisere dagens bestemmelser. Endringer av vesentlig betydning er presentert i kapittel 5.4.2.

5.4.2 Hovedendringer

Det er gjort følgende hovedendringer i planbestemmelsene:

- **Pkt 2.1.1 Krav til reguleringsplan**

Tilføyd at kommunen ved fortettingsprosjekter kan stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter, for å ivareta en helhetlig utvikling i nærområdet.

Omskriving av bestemmelsen for å tydeliggjøre unntak fra plankrav.

- **Pkt 2.3.2 Energibruk**

Tilføyd bestemmelser knyttet til lading el-bil

- **Pkt 2.4 Rekkefølgekrav**

Tilføyd rekkefølgekrav til Rakkestad renseanlegg før det tillates tilkobling av nye fritidsboliger vest for Bamble kirke, og ny veg Årstaddalen- Ivarsand før hytter langs Elvikveien.

- **Pkt 2.5.1 Byggegrenser**

Økt byggegrense mot dyrka mark fra 30 m til 50 m utenfor bybåndet.

Omskrevet og tilføyd bestemmelse for byggegrenser langs sjø og vassdrag.

Presisert byggegrenser ift elektromagnetisk felt.

- **Pkt 2.5.4 Uteareal og lekeplasser**

Presisert krav og omfang av småbarnslekeplass, og at reguleringsplan skal vise hvordan lekeplass skal løses.

- **Pkt 2.5.6 Parkering**

Spesifisert krav til HC og el-bil plasser ved boliger.

- **Pkt 2.6.7 Naturmangfold**

Tilføyd tekst som også hensyntar ny kartleggingsmetode NiN.

- **Pkt 3.1.1 Boligbebyggelse**

Tilføyd at det ikke tillates takterrasse på øverste takflate eller boligens hovedtak.

- **Pkt 3.1.2 Fritidsbebyggelse**

Tilføyd BYA krav i tillegg til angitte BRA krav.

Fjernet byggegrense fritidsbolig.

– **Pkt 3.1.3 Sentrumsformål og senterstruktur**

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

Spesifisert at detaljhandel er salgsareal og areal til kjøp og frys som er tilgjengelig for handlende kunder.

Spesifisert at handelsareal i lokalsentrene skal etableres innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller forretningsformål.

Regionalt handelssenter Rugtvedt

Nytt punkt. Åpnet for detaljhandelsvirksomheter med et minste tillatte bruksareal på 3000 m². Dette arealet kommer i tillegg til 8400 m² BRA detaljhandel i sentrumsformålet.

– **Pkt 3.1.8 Næringsvirksomhet**

Presisert at kontorvirksomheter ikke inngår i næringsformål.

– **Pkt 3.2.2 Havn**

Tilføyd bestemmelse for nytt havneareal ytterst på Kjønnøya.

– **Pkt 3.5. 2 Omdisponering av jordbrukareal**

Tilføyd at omdisponering av matjord skal unngås. Tatt inn krav til matjordplan.

– **Pkt 3.5.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNF**

Tilføyd og spesifisert hvilke tiltak som er tillatt på eksisterende bebyggelse, og vilkår for disse.

– **Pkt 3.5.4 Eksisterende fritidsbolig i LNF**

Fjernet bestemmelse om byggegrense.

Fjernet bestemmelse om at det ved riving/gjenoppføring skal legges særlig vekt på miljømessig forbedring.

Tilføyd at dersom vilkår for dispensasjon i 100-metersbeltet er oppfylt, skal bestemmelsene for fritidsbolig 3.1.2 være gjeldende.

– **3.5.5 Areal for spredt bebyggelse**

Nytt område Fjellstad, 2 boliger, tatt inn.

– **Pkt 3.6.2 Sjøledninger, varmepumper, energianlegg og andre tekniske anlegg**

Tilføyd at det ikke tillates tekniske energianlegg i sjøområdene som solcelleanlegg el.

Tilføyd at det tillates etablert septiktømmeanlegg om disse ikke er til sjenanse for fastboende eller fritidsboliger.

– **Pkt 3.6.3 Fiske**

Endret retningslinje til bestemmelse om at fiskeoppdrett skal være landbasert.

– **Pkt 4.2 sone med særlig hensyn og 4.3 båndleggingsområde**

Foretatt endringer i bestemmelsene hensynssoner, særlige hensyn og båndleggingsområder, slik at disse harmonerer med arealendringene i plankartet, jf. kapittel **Feil! Fant ikke referanse-kilden..**

– **Pkt 4.4: Sone med krav til felles planlegging**

Tilføy krav til felles plankrav i 3 områder: Livtangen, Herre (100_21), gamle Langesund ungdomsskole/ Slåttnes (106_21) og område ved Brugaten på Stathelle (114-21).

– **Pkt 4.5: Eksisterende planer**

Tilføy bestemmelser for planer som skal gjelde uforandret og angitt i vedlegg 1.

Tilføy bestemmelser for byggegrense i 100-metersbeltet der dette ikke foreligger i reguleringsplan.

Presisert at 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.

6 KONSEKVENsutredning av planforslaget

6.1 Arealbruksendringer

Formannskapetets vedtak til finsiling i møte 17.06.2021 er lagt til grunn for planforslaget. Det er med bakgrunn i arealbruksendringene i planen, foretatt en samla vurdering av hvordan miljø og samfunn blir påvirket av de foreslåtte arealbruksendringene. Vurderingen er basert på Finsiling, datert 10.09.2021, Diverse arealendringer med virkning for miljø og samfunn, sist revidert 02.11.21 og ROS-analyse datert 15.12.2021.

Det er i tabell 6-1 og 6-2 vist en oversikt over de største arealbruksendringene i planforslaget. Tabell 6-1 viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsområder. Tabell 6-2 viser areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område. Områder merket * og brun tekst er tatt inn som følge av vedtaket i formannskapet 17.06.2021.

Tabell 6-1 Tabell som viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsformål

Område	Forslag til ny arealbruk	Antall daa
Nr 8 Rørholthfjorden	Gårdshavn og båtplasser	2 daa
Nr12 Kjørstad	Fritids ²¹² -, bolig ⁹⁰ -, næringsbebyggelse ¹³	315 daa
Nr13 Ytre Høgås	Fritidsbebyggelse, fradelt tomt	1 daa
Nr15 Fjellstad	LNF-spredd, fradelte tomter	4 daa
Nr24, 25, 26, 27 Langrønningen	Næringsbebyggelse	*336 daa
Nr37 Riis gård	Næringsbebyggelse	*157 daa
Nr37 Riis gård	Boligbebyggelse	*123 daa
Nr38 Snippen, Herre	Næringsbebyggelse	*1 daa
Nr39 Frier Tråk	Næringsbebyggelse	3162 daa
Nr41 og 75 Findal gård	Boligbebyggelse	9 daa
Nr42 Rugtvedt	Boligbebyggelse	*4 daa
Nr47 Nylende/Rønholt	Boligbebyggelse	114 daa
Nr57 Dørdal	Boligbebyggelse	*7 daa
Nr59 Barfod gård	Justering av formål	0 daa
Nr64 Ekstrand	Næringsbebyggelse => Boligbebyggelse	0 daa
Nr65 Bamble helsehus	Offentlig tjenesteyting (helsehus)	6 daa
Nr65 Langøya	LNF Hensynssone kulturmiljø	0 daa
Nr70 Vågøy	Eksisterende hytter som opprettholdes	0 daa
Nr76 Høvik	Fritidsbebyggelse	24 daa
Nr79 Feset 73/2, 3, 4 og 9	Boligbebyggelse	*91 daa
Nr81 Storøy	LNF Hensynssone kulturlandskap	0 daa
Nr90 Stathelle	Forretning/kontor => Boligbebyggelse	0 daa
Nr100 Herre, Livtangen	Transformasjonsområde	0 daa
Nr101 Herre, (Bamble cellulose)	Transformasjonsområde	0 daa
Nr103 Rugtvedt	Kombinert => Sentrumsformål	0 daa
Nr104 Feset	LNF spredd boligbebyggelse => Bolig	89 daa
Nr105 Nylende	Forretning => Boligbebyggelse	0 daa
Nr106 Langesund (skoletomt)	Transformasjonsområde	0 daa
Nr107 Rosland	Offentlig tjenesteyting VA	25 daa
Nr108 Synken, Grasmyr	Offentlig tjenesteyting VA	14 daa
Nr109 Asdalsseter	Offentlig tjenesteyting VA	8 daa
Nr110 Hafsund	Eks boligbebyggelse, havn => Havn	4 daa
Nr111 Åstadheia	Offentlig tjenesteyting VA	9 daa
Nr112 Fjelljordet	Eksisterende parkering	0 daa
Nr113 Bakkevannet	Friområde	0 daa
Nr114 Stathelle	Boligbebyggelse => Sentrumsformål	0 daa
SUM	LNF => Bygge- og anleggsformål	4506 daa

Tabell 6-2 Areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område

Område	Forslag til endring	Antall daa
Sundby-Gjømlle (65-4)	Fra boligbebyggelse=> LNF	162 daa
Storås-Håve	Fra boligbebyggelse => LNF	23 daa
Sentrumsområde Nylende (S7)	Sentrumsområde Nylende => LNF	20 daa
Eik-Ramstad (65-8)	Kombinert arealformål => LNF	29 daa
Surtebogen (B4 og B5)	Fra boligbebyggelse => LNF	33 daa
Sekkekilen (B16)	Fra boligbebyggelse => LNF	9 daa
Bleikliakilen	Fritidsbebyggelse => LNF	7 daa
Gromstadveien	Offentlig/allmennyttig => Eks. bebyggelse	0 daa
Åby	Offentlig/allmennyttig => Eks. bebyggelse	0 daa
Essa (B7)	Fra boligbebyggelse => LNF	30 daa
Nybrottvegen (deler av B17)	Fra boligbebyggelse => LNF	7 daa
Rørholt	Fritidsbebyggelse => LNF	57 daa
Redusert sentrumsformål Feset	Sentrumsformål => LNF	143 daa
Ekstrand	Fra småbåthavn => friområde/sjø	4 daa
Rørholt (N8)	Næringsbebyggelse => LNF	6 daa
Reduksjon Bolig Ekstrand (19)	Boligbebyggelse => LNF	2 daa
Siljanbukta	Boligbebyggelse => LNF	2 daa
SUM	Bygge- og anleggsformål => LNF-område	534 daa

Tabell 6-1 viser at totalt 4506 daa er foreslått omdisponert fra LNF til bygge- og anleggsformål. Av dette utgjør næringsbebyggelse til sammen 3669 daa hvorav Frier Tråk utgjør 3162 daa. Boligbebyggelse utgjør 527 daa hvorav 294 daa på Feset/Nylende, 123 daa på Riis og 90 daa på Kjørstad. Fritidsbebyggelse utgjør 237 daa, hvorav Kjørstad utgjør 212 daa.

Tabell 6-2 viser at totalt 534 daa er foreslått tilbakeført fra bygge- og anleggsformål til LNF-område. Av dette utgjør Sundby-Gjømlle 162 daa og reduksjon av sentrumsformålet på Feset 143 daa. Arealendringen innebærer at 26 daa dyrkbar jord tilbakeføres til LNF-formål samtidig som registrerte naturverdier ivaretas. I tillegg er to områder på Feset og ett område på Herre avsatt til spredt boligbebyggelse tatt ut av planforslaget. Disse arealene utgjør til sammen ca. 500 daa og utgjør viktige landskapsformasjoner.

Forslag til revidert arealplan medfører en økning av bygge- og anleggsformål med 3972 daa (4506 daa – 534 daa). Frier Tråk utgjør den største arealbruksendringen med omdisponering av 3162 daa fra LNF-område til bygge- og anleggsområde.

Det framgår av tabell 6-1 at det ved den politiske behandlingen av finsilingen i formannskapet 17.06.2021 ble vedtatt tatt inn seks ny bygge- og anleggsområder og en vesentlig utvidelse av Langrønningen næringsområde i forhold til kommunaldirektørens innstilling. Områdene utgjør til sammen en økning 665 daa i forhold til kommunaldirektørens innstilling. Av dette utgjør næringsbebyggelse på Langrønningen 282 daa, bolig – og næringsbebyggelse på Riis til sammen 280 daa og boligbebyggelse på Feset 91 daa.

Kommunaldirektøren har med unntak av området rundt Bakkevannet valgt å legge formannskapets vedtak til finsiling i møte 17.06.2021 til grunn for planforslaget, men har i forbindelse med vurdering av samla virkning prøvd å synliggjøre forskjellen mellom formannskapets vedtak og kommunaldirektørens innstilling til finsiling.

6.2 Samla virkning etter arealformål

6.2.1 Boligbebyggelse

Hovedgrepet i ATP-Grenland er videreført ved at 70 % av Bamble kommunes boligutbygging skal skje innen gangavstand fra metrolinjene i kollektivsystemet. Med gangavstand menes for Bamble sin del 800 meter. I arealstrategien for et attraktivt og inkluderende Bamble, samfunnsdelen, er det lagt vekt på et variert botilbud og utvikling av tettsteder og lokalsenter. Fortetting og utvikling av områdene i og nær Langesundshalvøya og videreutvikling av Bambles lokalsentre og tettsteder skal prioriteres.

Det er lagt opp til en fortsatt boligutvikling lokalsentrene og det er ved rulleringens sett spesielt på Rugtvedt, Feset/Nylende og Herre i tråd med planprogrammet. Rugtvedt er et sentralt trafikknutepunkt i Grenland hvor det i gjeldende arealdel og godkjente reguleringsplaner allerede er avsatt store arealer for framtidig boligbebyggelse. I forbindelse med de store pågående næringsvirksomhetene på Langrønningen og Frier Vest/Frier Tråk må det forventes en oppblomstring av lokalsentrene på Feset/Nylende og Herre. Tilrettelegging for attraktive boliger i området vil kunne medføre at flere velger å bosette seg i lokalsentrene. Dette betyr en styrking av allerede etablerte lokalsentre bedre handelstilbud, kort veg til arbeidsplass og redusert behov for transport. På Herre er det lagt opp til transformasjon av Livtangen og Bamble Cellulose. På Feset/Nylende er det foretatt en tydeligere definering av sentrumsområdet, sikring av markerte landskapsformasjoner, og vurdert attraktive boligområder som bidrar til å forsterke eksisterende bebyggelsesstruktur. I planforslaget er det foreslått til sammen ca. 300 daa for boligbebyggelse. Dette er langt over behovet i planperioden, og uten en klar prioritering vil dette kunne medføre store investeringer i infrastruktur og en uheldig spredning av ny boligbebyggelse. Kjørstad ligger ca. 1 km utenfor tettstedet Trosby og er en fortetting og mindre utvidelse av eksisterende boligbebyggelse langs Valleveien og grenser inntil eksisterende golfbane.

Foreslått område for boligbebyggelse på Riis ligger i et større sammenhengende LNF-område utenfor bybåndet og ca. 5 km fra lokalsenteret på Grasmyr.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **middels - stor negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av reduksjon i utbyggingsarealer vil bidra til å redusere konsekvensene. Spesielt gjelder dette foreslått boligbebyggelse på Riis og de store utbyggingsområdene på Feset/Nylende/Rønholt. Det er videre positivt at flere boligområder er tatt ut av planen.

6.2.2 Fritidsbebyggelse

Hovedgrepet i gjeldende arealdel er opprettholdt og det er ikke lagt opp til ny fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet. Det er videre forutsatt at utvikling av nye hytter fortrinnsvis skal skje som fortetting og utvidelse av allerede eksisterende fritidsbebyggelse og i områder hvor det allerede er etablert infrastruktur og servicetilbud.

Det er avsatt et større område for fritidsbebyggelse ved Kjørstad som utgjør 212 daa og et mindre område for fortetting på Høvik. Både på Høvik og Kjørstad ligger de foreslåtte områdene i tilknytning til etablert fritidsbebyggelse og nærhet til veg, men det er et behov for utbedring av både veg og VA-nett. Nye hytter vil få krav om tilkøpling.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **middels negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av tilpasning til landskapet med ivaretagelse av markante koller og hensynet til registrerte kulturminner i nærområdet vil bidra til å redusere konsekvensene. Det er videre positivt at området for fritidsbebyggelse på Rørholt er tatt ut av planen.

6.2.3 Næringsbebyggelse

Hovedgrepet er å legge til rette for fortsatt næringsutvikling på Langrønningen og Frier Vest. Siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2015 har ny E-18 mellom Rugtvedt til Dørdal blitt ferdigstilt, samtidig som at utviklingen knyttet til Frier Vest og fylkesveg 353 er inne i en ny fase.



Biltema, Langrønningen



Burger King, Langrønningen



Frier Tråk



Frier vest

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 legge til rette for arealkrevende industri i området fra Skjerkøya til Herre. En utvikling av næringsområder rundt Frierfjorden er i tråd med retningslinjene for næringsarealer i ATP-Grenland. Grønn industrivekst med klimateknologi og CCUS (CO₂-fangst, -utnyttelse og -lagring) er et av satsningsområdene i regional klimaplan (2019-2026). På Frier Tråk er 3162 daa foreslått avsatt til næringsbebyggelse. Dette omfatter blant annet anlegg for produksjon av batterier og andre virksomheter innenfor batteriverdikjeden, anlegg for miljøvennlige energibærere (f.eks hydrogen, biokull/gass), anlegg for biobaserte råvarer og anlegg for resirkulering og andre anlegg innenfor sirkulær økonomi. Det pågår detaljregulering parallelt med arealdelen. Området for næringsbebyggelse på Langrønningen er foreslått utvidet med 336 daa, noe som innebærer er dobling av dagens areal.

Foreslått næringsområde på Riis ligger i et større sammenhengende LNF-område med tilknytning til gamle E18.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **stor negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av reduksjon i utbyggingsarealer vil bidra til å redusere konsekvensene. Spesielt gjelder dette foreslått næringsbebyggelse på Riis og omfanget av næringsbebyggelse på Langrønningen. Det er videre positivt at Livtangen og Bamble Cellulose er foreslått som transformasjonsområder.

6.2.4 Privat og offentlig tjenesteyting

Det er i planen lagt til rette for en mindre utvidelse av Bamble helsehus på 6 daa. I tillegg er det lagt inn flere områder som omfatter utvidelse og etablering av nye vann- og avløpsanlegg, til sammen 46 daa.

Samla virkning for miljø og samfunn er vurdert å ha **liten negativ konsekvens**. Avbøtende tiltak i form av tilpasning i landskapet.

6.3 Samla virkning etter utredningstema

MILJØ	
Naturressurser	
VURDERING	Det er ikke tatt inn nye områder som berører dyrka eller dyrkbar jord eller viktige mineralressurser (industrimetaller, metaller og naturstein). Byggegrense til dyrka mark er økt fra 30 m til 50 m utenfor tettsted og bybåndet. 26 daa dyrka jord er tilbakeført til LNF-område.
KONSEKVENNS	Dyrka og dyrkbar jord er en knapp ressurs. Tilbakeføring av dyrka mark vurderes å ha stor positiv konsekvens for framtidig matproduksjon.
AVBØTENDE TILTAK	Følge opp avstandskrav til dyrka jord i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
Naturmangfold	
VURDERING	Det er registrert naturverdier på Langrønningen i forbindelse med tidligere søknad om deponi og på Frier Tråk i forbindelse med pågående detaljregulering. I de andre nye byggeområdene er det ikke gjennomført registrering. Det er i bestemmelsene stilt krav om naturkartlegging ifbm reguleringsplanarbeid.
KONSEKVENNS	Utvidelse av næringsområde på Langrønningen og Frier Tråk som vist i planforslaget vil ha middels-stor negativ konsekvens for naturmangfold.
AVBØTENDE TILTAK	En reduksjon i utbyggingsarealer som berører registrerte verneverdier og myrområder vil bidra til å redusere konsekvensene. Følge opp avstandskrav til naturområder i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
Vannmiljø	
VURDERING	Vann er livsmiljø for en lang rekke levende organismer, fra planter og insekter til fugl, fisk og pattedyr. Kantvegetasjon, elvebredder og flommark har stor betydning for økosystemet i og langs vassdraget. Langrønningen og Frier-Tråk ligger begge innenfor det verna vassdrag. Et markant bekkeløp renner gjennom foreslått område for næringsbebyggelse på Riis. Sprengning og utbygging i områder som berører vassdrag vil kunne påvirke livsmiljøene i vann og vassdrag.
KONSEKVENNS	Utvidelse av næringsområde på Langrønningen og Frier Tråk og etablering av nytt næringsområde på Riis er vurdert å ha middels-stor negativ konsekvens for vannmiljø.
AVBØTENDE TILTAK	En reduksjon av arealer for nærings- og boligbebyggelse, spesielt på Langrønningen vil bidra til å redusere konsekvensene. Kontroll på avrenning og krav til rensing av anleggsvann og overvann i anleggs- og driftsfasen samt opprettholdelse av vannbalanse vil bidra til å redusere de negative konsekvensene. Det er positivt at det ikke er lagt opp til nye utbyggingsområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Unntak er to mindre områder på Snippen på Herre og på Cocheplassen.

Kulturminner/kulturmiljø	
VURDERING	Foreslått område for fritidsbebyggelse på Kjørstad grenser inn til flere automatisk fredete kulturminner. Foreslått næringsbebyggelse på Riis berører bosetningsområder, veganlegg, to gravminner, kullfremstillingsanlegg og gravfelt. Næringsbebyggelse på Frier Tråk berører flere bosetningsaktivitetsområder, kullfremstillingsanlegg, bergverk/gruveanlegg og utmarkskulturminner.
KONSEKVENNS	Utvidelse av område for fritidsbebyggelse på Kjørstad og foreslått næringsbebyggelse på Riis og Frier Tråk er vurdert å ha middels-stor negativ konsekvens for kulturminner/kulturmiljø.
AVBØTENDE TILTAK	En reduksjon av arealer for fritidsbebyggelse på Kjørstad og næringsbebyggelse på Riis og Frier Tråk vil bidra til å redusere konsekvensene. Regulere tilstrekkelig bufferavstand. Positivt at kommunene arbeider med en kulturminneplan som vil bidra til å øke kompetansen på kulturminnefeltet. Planen skal gi tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer og kulturminner gjennom virkemidler i Plan- og bygningsloven.
Nærmiljø og friluftsliv	
VURDERING	Kyststien fra Trosby til Valle går gjennom foreslått område for fritidsbebyggelse på Kjørstad. Foreslått utvidelse av næringsbebyggelsen på Langrønningen vil berøre stier sør for Høgmyråsen. Samtidig vil området rundt Osmundsvann som blir brukt av lokalmiljøet til fiske, turliv og jakt bli påvirket av fremtidig næringsbebyggelse. Foreslått boligområde på Riis grenser inntil eksisterende aktivitetsområde for hunder på Rissletta, noe som vil kunne påvirke bruken av området. Forslag til næringsbebyggelse Frier Tråk vil berøre turstier som er mye brukt som innfallsporter til marka. Utbygging av område ved Coheplassen vil kunne påvirke turopplevelsen langs Dammene. Utvidelse av Bamble helsehus vil kunne påvirke tur opplevelsen langs Øvre dam.
KONSEKVENNS	Foreslått fritidsbebyggelse Kjørstad, utvidelse av næringsbebyggelse Langrønningen og Frier Tråk samt boligbebyggelse på Riis er vurdert å ha liten-middels negativ konsekvens for nærmiljø og friluftsliv.
AVBØTENDE TILTAK	En reduksjon av arealer for næringsbebyggelse på Langrønningen vil bidra til å redusere konsekvensene for nærmiljø og friluftsliv. Det er viktig å opprettholde eksisterende stier og korridorer i områder avsatt til næringsbebyggelse Frier Vest og Kjørstad. Kjørstadstranda og tilkomst til den må sikres. Unngå utbygging som bidrar til å forringe turopplevelsen knyttet til viktige nærturområder ved Osmundsvann, Dammene og Øvre dam. Ivaretagelse av utsiktspunkter er viktig.

Landskap	
VURDERING	Foreslått bolig- og fritidsbebyggelse på Kjørstad ligger i et småkollet landskap ned mot Sandviklandet som er sårbart for inngrep. Foreslått næringsbebyggelse på Langrønningen ligger i et kupert landskap mellom daldrag og åsrygger, mens foreslått boligbebyggelse ved Langrønningen ligger på et markant høydedrag og vil medføre store terrenginngrep. Foreslått nærings- og boligbebyggelse på Riis ligger i et område med åser og småkoller og vil medføre store terrenginngrep. Foreslått næringsbebyggelse på Frier Tråk ligger vil medføre store terrenginngrep.
KONSEKVENNS	De foreslåtte bygge- og anleggsområdene på Kjørstad, Langrønningen, Riis og Frier Tråk er vurdert å ha stor negativ konsekvens for landskap. Det er noen flere mindre områder hvor tiltaket vil medføre liten negativ konsekvens, men dette kan i stor grad løses ved avbøtende tiltak.
AVBØTENDE TILTAK	Krav til terrengtilpasning, byggehøyder og bevaring av vegetasjon vil kunne bidra til å redusere de visuelle konsekvensene av tiltak.
SAMFUNN	
Strategi for fremtidig arealbruk	
VURDERING	Bamble komme har målsetting om fortsatt satsing på næringsutvikling på Langrønningen og rundt Frierfjorden. Det er videre en målsetting om å legge til rette for fortetting av bolig- og fritidsbebyggelse i allerede etablerte områder utenfor 100-metersbeltet og innenfor tettsteder og lokalsentre.
KONSEKVENNS	Fortetting av bolig – og fritidsbebyggelse på Kjørstad og Høvik, og boligbebyggelse på Stathelle og er vurdert å liten positiv konsekvens . Utvikling av tettstedet Feset/Nylende og utvidelse av Bamble helsehus er vurdert å ha middels positiv konsekvens . Tilrettelegging for videre utvikling av Næringsbebyggelse på Langrønningen og Frier Tråk er vurdert å ha stor positiv konsekvens . Etablering av boligbebyggelse- og næringsvirksomhet på Riis er ikke i tråd med satsningsområdene i planprogrammet og ATP og er vurdert å ha stor negativ konsekvens . Cocheplassen ligger i et etablert næringsområde og tilrettelegging for etablering av flere boliger i området er vurdert å ha stor negativ konsekvens . Et mindre område på Fjellstad og Dørdal ligger utenfor bybåndet og lokalsenter og er vurdert å ha stor negativ konsekvens .
AVBØTENDE TILTAK	Med hensyn på kommunens arealstrategi og ATP bør det ikke legges til rette for bolig- og næringsområdene på Riis.

	Det bør videre vurderes om noen av de mindre områdene bør utgå ut fra en totalvurdering av de øvrige vurderingskriteriene for det enkelte område.
Teknisk infrastruktur	
VURDERING	<p>Det er behov for utbedring av Valleveien og etablering av nytt VA-nett i ved utbygging i følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse på Kjørstad – Fritidsbebyggelse Høvik – Det er behov for utbedring av adkomster ved utbygging av følgende områder: <p>Etablering av liggekai/dypvannskai Salen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Boligområde Dørdal – Stathelle <p>Det er en utfordring å få adkomst til foreslått boligbebyggelse på Feset (Meikjær). Meikjærvegen er ikke egnet for ytterligere trafikk. Stigningsforholdene gjør området lite tilgjengelig.</p>
KONSEKVENNS	Utbygging av nødvendig infrastruktur vil ha en økonomisk konsekvens og det er viktig at kommunen prioriterer og stiller rekkefølgekrav til tiltak ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene og vurdere behovet for utbyggingsavtaler.
AVBØTENDE TILTAK	Ivaretagelse av ovennevnte forhold ved eventuell utbygging av områdene.
Tjenestebehov	
VURDERING	Det er vurdert behov for skoleskyss ved etablering av eventuell ny boligbebyggelse Dørdal og på Riis.
KONSEKVENNS	Vurdering for tjenestebehov på Dørdal og Riis vil ha en økonomisk konsekvens.
AVBØTENDE TILTAK	-

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Bamble kommune ble vedtatt i kommunestyret 18.03.2021. Basert på uønskede hendelser fra den overordna ROS-analysen er det gjort en vurdering av hver enkelt av de foreslåtte utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel.

For foreslått næringsbebyggelsen på Frier Tråk er risikoen for uhell ved industrien vurdert som stor for liv/helse. Eksisterende industribedskap ved Rafnes/ Rønningen kan benyttes, slik at også nye industriarealer blir dekket av denne beredskapen. Dette reduserer risikoen for skade på liv/helse.

Foreslått boligbebyggelse på Findal ligger innenfor aktsomhetsområde marin leire og risikoen for skred er vurdert som stor for liv/helse. Det er stilt krav til vurdering av områdestabiliteten.

Område foreslått til boligbebyggelse ved Coheplassen grenser inntil næring/industriareal i øst. Risikoen for ved industrien er vurdert som stor. Neste planfase må avklare forholdet mellom bolig og industri med tanke på bl.a. avstand.

Det vises til vedlagte ROS-analyse, datert 15.12.21.

6.4 Klima- og miljøvennlige Bamble

Bamble skal være en attraktiv, inkluderende og klima- og miljøvennlig kommune. Dette er de overordnede satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040, vedtatt 16.09.2021.

6.4.1 Bærekraftig kommune

FNs bærekraftsmål legger viktige premisser for en bærekraftig samfunnsutvikling i Bamble. Hovedmålene er kategorisert i tre dimensjoner; klima og miljø, sosiale forhold og økonomi. De tre dimensjonene bygger på hverandre og henger sammen. Den nederste dimensjonen viser til jordens tålegrense og er et grunnlag for neste dimensjon, som skal sikre menneskerettigheter og grunnleggende sosiale behov. Økonomien, som er den øverste dimensjonen, må igjen fungere innenfor de to andre dimensjonene.



Figur 17 FN bærekraftsmål, Kilde Samfunnsdelen

Satsningsområdene i samfunnsdelen gjenspeiler bærekraftsmålene; attraktive Bamble, inkluderende Bamble og klima- og miljøvennlige Bamble. Attraktive Bamble og inkluderende Bamble er kort omtalt under samla virkning av arealformål.

6.4.2 Klima- og miljøvennlig Bamble

Det er viktig at tilrettelegging for ny virksomhet, bolig- og fritidsbebyggelse gjøres på en bærekraftig måte ved å lokalisere boliger, butikker, serviceinstitusjoner og arbeidsplasser slik at transportbehovet begrenses, samtidig som det sosiale liv i mindre tettbygde strøk ivaretas.

I Bamble kommer de største klimagassutslippene fra industri (ca 90%). Industrien er kvotepliktig og kommunens påvirkningsgrad er begrenset.

Innenfor transport er potensialet for reduksjon av klimagassutslipp derimot vesentlig. I arealstrategien for et mer klima- og miljøvennlig Bamble, samfunnsdelen, er tilrettelegging av et godt kollektivtilbud og sikring av fremkommeligheten for gående og syklende trukket fram som viktige faktorer for å redusere utslipp fra transportsektoren samt stimulering til økt bruk av nullutslippskjøretøy. I kommuneplanens arealdel er det blant annet vist fremtidig gang- og sykkelveg fra Nylende til Langrønningen, langs gamle E18 fra Åbydalen til Vissestad, fra Herre til Surtebogen. Dette er viktige tiltak for å øke gang- og sykkelandelen.

7 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analysen som omfatter en oppsummering av aktuelle uønskede hendelser med tanke på arealbruk fra den helhetlige risiko- og sårbarhetsanalysen for Bamble kommune vedtatt i kommunestyret 18.03.2021.

I tillegg er innspillsområder vurdert utfra de aktuelle hendelsene fra den overordnede ROS-analysen.

ROS-analysen er vedlagt i egen rapport, datert 03.12.21.

Kommuneplanens arealdel består av:

1. Plankart
2. Temakart «Gjeldende reguleringsplaner som skal gjelde uforandret»
3. Bestemmelser og retningslinjer
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse

Vedlegg:

6. Temakart båndleggingssoner
7. Temakart hensynssoner
8. Temakart byggegrense
9. Finsiling, sist revidert 10.09.21
10. Grovsiling, sist revidert 22.04.21
11. Diverse arealendringer med virkning for miljø og samfunn, sist revidert 02.11.21