



---

Arkivsak-dok. 20/01301-271  
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	27.01.2022
Teknisk- og miljøutvalget	26.01.2022
Helse- og omsorgsutvalget	26.01.2022
Oppvekst- og kulturutvalget	26.01.2022
Landbruksutvalget	
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	24.01.2022

---

## **Rullering av kommuneplanens arealdel - 2015-2025**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 anbefales kommuneplanens arealdel datert 15.12.2021. Komplette planmateriale består av følgende dokumenter:
  - a) Plankart
  - b) Temakart «Gjeldene reguleringsplaner som skal gjelde uforandret»
  - c) Bestemmelser og retningslinjer
  - d) Planbeskrivelse med konsekvensutredning
  - e) ROS-analyse
2. Samtidig varsles det, med hjemmel i PBL §§ 12-14, oppstart av prosess med oppheving av følgende reguleringsplaner (plan Id, navn, vedtatt dato):
  - a. Plan Id 7 Nordre Eikstrand, 29.02.1964
  - b. Plan Id 29 Eik Asvall, 06.12.1976
  - c. Plan Id 35 Eik Korsalen, 16.06.1978 – del av
  - d. Plan id 41 Grasmyr videregående skole, 12.05.1979 - er omdisponert i plan Id 275
  - e. Plan Id 43 Kjørstad Vestre, 09.07.1980
  - f. Plan id 56 Brevikstranda, 02.12.1985, restareal
  - g. Plan id 63 Hafsund revidert, 25.04.1986, restareal
  - h. Plan Id 70 Vågøy, 04.03.1986, hele, men noe overføres arealdelen.
  - i. Plan Id 83 Strammestasjonsåsen, 28.02.1989 varslet opphevd i 2004.
  - j. Plan Id 84 Utgården, 28.02.1989, varslet opphevd i 2004.
  - k. Plan Id 116 Wissestad, 25.01.1996, del av restareal
  - l. Plan Id 124 Omr.reg Våg m / Vågsli, 04.02.1998, ble omgjort i kommunedelplan «Valleområde» som ble opphevd i 1999.
  - m. Plan Id 193 Storås, 15.02.2008.
3. Andre temakart – se bilag

Etter at planen er anbefalt, varsles den på høring i tråd med reglene i plan og bygningsloven.

### **Vedlegg:**

1. Plankart 2020-2025, M1:30 000, datert 15.12.21
2. Temakart «Gjeldene reguleringsplaner som skal gjelde uforandret»

3. Bestemmelser og retningslinjer, datert 15.12.21
4. Planbeskrivelse, datert 15.12.21
5. ROS-analyse, datert 15.12.21
6. Finsiling, sist revidert 10.09.21
7. Grovsiling, sist revidert 22.04.21
8. Diverse arealendringer med virkning for miljø og samfunn, sist revidert 02.11.21
9. Innspill i 100 meters beltet vurdering, datert 25.11.21
10. Veg vurderinger Tangvald veien, sist revidert 08.02.21
11. Merknader til arealdelen, datert 15.12.21
12. Fastsatt planprogram vedtatt 12.11.2020

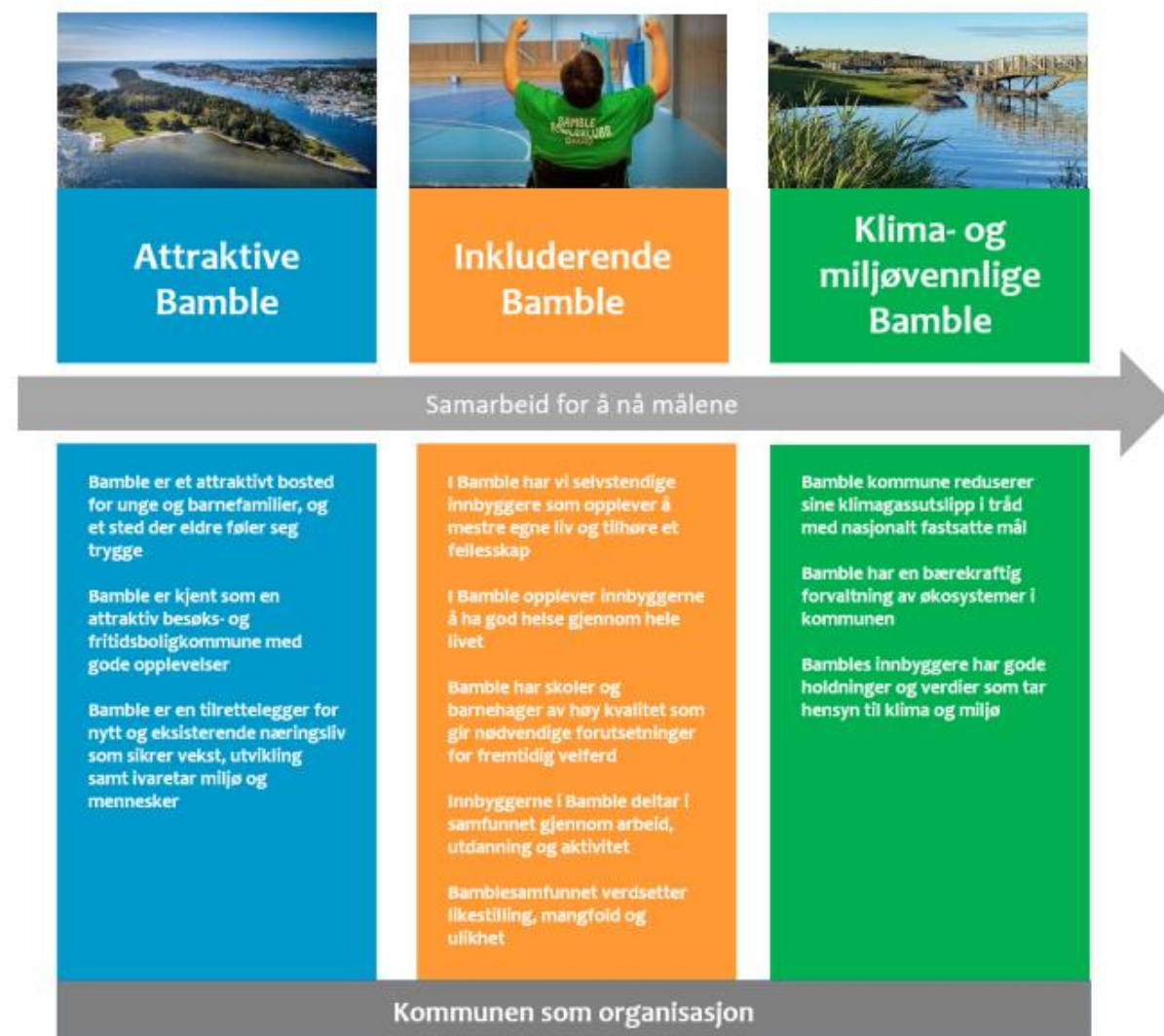
## Referanser i saken

1. Gjeldende arealplan id 257 vedtatt i 2015
2. Plan og bygningsloven

## Bakgrunn

I planstrategi for Bamble kommune 2020-2023 behandlet i kommunestyret 05.09.2019 ble det vedtatt at «Planstrategien skal utarbeides sammen med et planprogram for en prosess med en fullstendig revidering av kommuneplanens samfunnsdel og en **rullering** av arealdel».

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040 ble vedtatt av kommunestyret 16.09.2021. Samfunnsdelen er Bambles øverste styringsdokument og gir overordnede rammer for utvikling av Bamble samfunnet.



Kommuneplanen består i tillegg til samfunnsdelen av en arealdel. Arealdelen 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. Planen er juridisk bindende når det gjelder arealbruken i kommunen.

Nåværende arealdel gjelder i perioden 2015-2025. Mye har endret seg på de årene som har gått siden planen ble vedtatt i 2015. I informasjonsbrosjyren om rullering av arealdelen for Bamble 2020-2025 er det gitt en god oversikt over prosjekter og tiltak som er gjennomført og behov for endringer i den gjenværende planperioden 2020-2025.

Siden 2015 har det kommet nye sentrale direktiver og forordninger som legger føringer for arealbruken i kommunen. Politikerne i Bamble har innført en mer restriktiv politikk med hensyn på jordvern. Det er et stort press på fortetting på Langesundshalvøya. Sammenslåing av Vestfold og Telemark fylke har ført til endringer av tidligere praksis på flere områder. Ett eksempel på dette er at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har blitt mer restriktiv med hensyn til bygging i strandsonen (100-metersbeltet). Det gjør seg særlig gjeldende i dispensasjonsvurderinger.

Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel 2020-2025 ble vedtatt 12.11.2020. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

### **Rullering:**

En forutsetning for planarbeidet har vært at dette skulle være en rullering basert på hovedtema ved forrige rullering, og ikke en fullstendig revisjon av kommuneplanens arealdel. Planarbeidet har likevel, på grunn av de mange innspillene og politiske tilbakemeldingene, blitt langt mer omfattende enn planlagt ved oppstart.

### **Revisjon av eldre fiskerinæringskart og pågående arbeider med kulturminneplan**

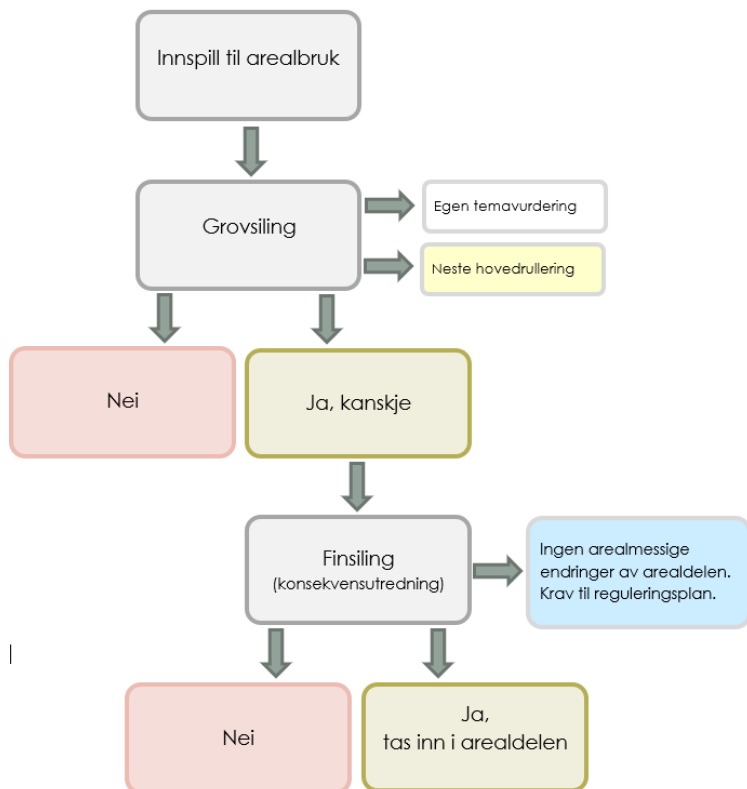
Parallelt med rullering av arealplanen pågår det er arbeid med kulturminneplanen for Bamble. Telemark fiskerlag har utarbeidet et nytt fiskerinæringskart. Innspill fra dette arbeidet er tatt med ved rulleringen.

### **Saksfremstilling**

#### Planprosess

Planarbeidet har hatt en solid forankring i kommunen. Det har vært avholdt jevnlig arbeidsmøter og i tillegg har det vært avholdt arbeidsmøte/verksteder om strandsonen og fortetting med deltakelse fra flere fagavdelinger.

I forbindelse med prosessen har 92 innspill til arealbruksendringer og 25 uttalelser blitt utredet/vurdert og kommentert. Innspillene er vurdert i to trinn, jfr. skjematisk framstilling av sliingsprosess neste side.



Figur:1: Skjematisert framstilling av silingsprosessen.

I silingsprosessen er innspill som vil medføre endring av gjeldende reguleringsplaner ikke tatt med videre. Avklaring av disse innspillene er forutsatt skal skje på et mer detaljert nivå, gjennom utarbeidelse av ny reguleringsplan for området. Innspill som er vurdert å ikke komme inn under fastsatte temaer/fokusområder i denne rulleringen, er forslått videreført til neste hovedrullering av arealdelen.

Grovsilingen ble behandlet i Formannskapet, som styringsgruppe, i møte 22.04.2021, sak 27/21. Nedenfor er vist kommunaldirektørens innstilling og formannskapetets vedtak.

En merker seg påplussinger.

Kommunaldirektørens innstilling	Vedtak i formannskapet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 34 innspill går videre til finsiling (grønn) + deler av 8 innspill (6 grønn/rød, 1 grønn/hvit, 1 grønn/gul)</li> <li>- 18 av innspillene vil bli vurdert som eget tema (hvit)</li> <li>- 10 av innspillene vurderes i forbindelse med neste hovedrullering (gul)</li> <li>- 22 av innspillene er vurdert å være i strid med nasjonale og regionale føringer og Bamble kommunes strategi for framtidig arealbruk (rød)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 innspill går videre til finsiling (grønn) + deler av 6 innspill (5 grønn/rød, 1 grønn/hvit)</li> <li>- 15 av innspillene vil bli vurdert som eget tema (hvit)</li> <li>- 3 av innspillene vurderes i forbindelse med neste hovedrullering (gul)</li> <li>- 22 av innspillene er vurdert å være i strid med nasjonale og regionale føringer og Bamble kommunes strategi for framtidig arealbruk (rød)</li> </ul>

Finsilingen ble behandlet i Formannskapet i møte 17.06.2021, sak 42/21. Oppsummering av kommunaldirektørens innstilling og Formannskapetets vedtak er vist nedenfor.

Innspill	Kommunaldirektørens innstilling	Formannskapsvedtak 17.06.21	Formål
Nr 1, Rakkestad 90/6			
Nr 2, 92/13			
Nr 5 og 6 Elvikveien			
Nr7 Rakkestad 83/1 teig 1-7			

Nr7 Tveten 83/			
Nr8 Rørholtfjorden 59/29			Småbåthavn
Nr10 Melby gård 89/3			
Nr11 Trolldalheia 84/10			
Nr12 Kjørstad 78/1, 2	Justert avgrensing		Fritidsbolig, næring, bolig
Nr13 Ytre Høgås 78/61			Fritidsbolig
Nr15 Fjellstad 34/6 og 12			
Nr19 Valle 79/44			
Nr21 Stokke gård 24/1			
Nr24, 25, 26, 27 Langrønningen 70/1,7,16 17,46	Justert avgrensing	Større område	Næring
Nr34 Tangvall-Langbakken			
Nr35 Tangvall-Langbakken			
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 23/9, 237			Bolig
Nr44 Salen 29/15, 118			
Nr46 Svartorkjær 22/2			
Nr47 Nylende/Rønholt 70/2	Justert avgrensing		Bolig
Nr57 Dørdal 67/12			Bolig
Nr59 Barfod gård 31/7			Kombinert Bolig, fritids og turistformål
Nr64 Ekstrand 27/13, 571	Justert avgrensing		Bolig
Nr65 Bamble helsehus 29/5, 165			Privat / offentlig tjenesteyting
Nr65 Langøya			Kombinert næring og kystkultur
Nr70 Vågøy 82/45, 47, 48			Fritidsbolig
Nr71 Bakkevann 61/2, 3, 5, 66/2, 3			Kombinert bolig, fritidsbebyggelse, næring
Nr71 Bakkevann 61/2, 3 Massedeponi			Andre typer bebyggelse og anlegg, massedeponi
Nr74 Gamle Bamblevei 8, 31/1			
Nr76 Høvik 93/1	Justert avgrensing		Fritidsbebyggelse og offentlig formål
Nr77 Prisgrunn 92/4, 92/12, 93/2			
Nr79 Feset 73/2, 3, 4 og 9			Bolig
Nr81 Storøy 59/26 og 27			LNF, bestemmelse hensynssone
Nr83 Hvalvika – Vinje 35/400			
Nr90 Stathelle 107/235			Bolig

### Planforslaget

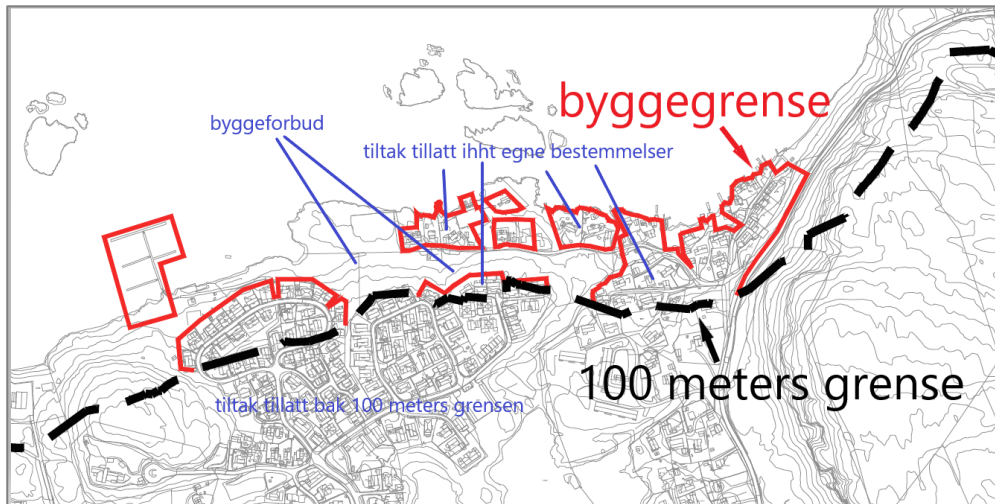
Formannskapetets vedtak i møte 17.06.2021 er lagt til grunn for arealbruken. Det er i planforslaget lagt vekt på å følge opp nasjonale og regionale føringer og føringer gitt i samfunnsdel og planprogram.

Hovedgrepet kan kort oppsummeres i følgende punkt:

- Bruk og vern av 100-metersbeltet – videreføring/presisering av strategi av 2015 med inndeling i soner.
- **Planbeskrivelsen side 10- 17 gir utfyllende redegjørelse for strategien.**

- A. Den restriktive holdning til bebyggelse og anlegg innenfor 100-metersbeltet på strekningen Langesund -Kragerø grense er videreført i tråd med gjeldende arealdel. Det er fastsatt byggegrenser innenfor lokalsenter Valle og tettstedene Trosby og Brevikstrand for å sikre en ønsket utvikling av disse.
- B. På strekningen Omborsnes-Langesundshalvøya og i Herre -Uksodden er det lagt til rette for videre utvikling av eksisterende tettstedsområder. Byggegrense er angitt på arealplankartet, der byggegrense ikke er angitt i reguleringsplan. Det er angitt spesifikke bestemmelser for tiltak i områdene mellom byggegrensen og 100-metersgrensen. Fasadeendring, funksjonelle endringer og rehabilitering av eksisterende bryggeanlegg er tillatt utenfor byggegrensen.

Eksempel: Omborsnes.



Figur 1 Eksempel på angitt byggegrense (rød) i tettstedssonen. Stiplet linje viser 100m fra strandkanten

Det er ved 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. Dette betyr at byggegrensen er fastsatt basert på stedlige forhold, tilpasset de bygde og historiske miljøene, for å sikre tilkomst / rekreasjon til sjøen og ivaretagelse av viktige havn- og næringsområder. Byggegrensen er lagt foran eksisterende bebyggelse og samtidig slik at siktlinjer og allmenhetens tilgang til sjøområder er ivaretatt som i dag.

Det har ikke vært aktuelt å bygge videre på praksis i Vestfold (eksempler fra Sandefjord) hvor byggegrensen er fastsatt på grunnlag av en fast avstand fra sjø. Dette vil kunne føre til uheldig og ukontrollert gjentetting av viktig smett, smug og gløtt ned mot sjøen. Allmenhetens tilgang blir beskåret.

- C. Strekningen Herre-Skjerkøya er forbeholdt industrivirksomheten. Det er i denne sonen ingen begrensninger for utvikling i områder avsatt til havne- og næringsformål innenfor 100-metersbeltet. Byggegrense er angitt i formålsgrense i sjø på arealplankart for å tydeliggjøre dette.

Vi legger til at store deler allerede er bebygget og er godkjent for bebyggelse og anlegg.

### I tillegg:

Rulleringen har også i seg opphevelse av eldre planer. I Ekstrand-område blir Eik-Korsalen planen opphevd. Viktige strandarealer videreføres. Bedehustomta blir videreført som framtidig friareal. Det blir i endret omfang.



- Fortetting Langesundshalvøya

Det er stort press på fortetting på Langesundshalvøya i dag. De største utfordringene er knyttet til fortetting i eksisterende småhusområder med hensyn på ivaretagelse av eksisterende bomiljø, kulturmiljø og landskap. Den strenge holdningen til fortetting innenfor NB-områdene Stathelle og Langesund opprettholdes.

Vi legger til at mye er regulert og er klar for utvikling.

### **Transformasjoner/ større endringer:**

Det er foreslått nye transformasjons-/fortettingsområder for i hovedsak bolig på Slåttnes ved Langesund ungdomsskole og i Tostrups vei på Stathelle og langs Brugaten på Stathelle.

- Lokalsenter/avlastningssenter Rugtvedt

Rugtvedt er lokalsenterområde for et stort område som strekker seg fra Findal i vest, Cocheplassen og Omborsnes i nord og til områdene mot Riis og Bamble. 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 lokal- og avlastningssenter.

Det er i arealdelen åpnet for etablering detaljhandel for store handelsenheter på minimum 3000 m<sup>2</sup>. Dette styrke Rugtvedt som avlastningssenter for Stathelle, som i dag har begrenset utviklingsmuligheter for store handelsenheter. Rugtvedt er den naturlige utviklingsretning for etablering av nye boliger langs bybåndet for å senke presset på Langesundshalvøya. Det er allerede regulert et betydelig boligareal for å møte denne utfordringen.

- Lokalsenter Nylende-Feset

Ny E18 og næringsutvikling på Langrønningen med etablering av mange nye arbeidsplasser vil kunne få stor betydning for utviklingen av lokalsenteret Nylende-Feset. Det er ønskelig å legge til rette for utvikling av flere boliger lokalt for å styrke lokalsenteret og redusere transportbehovet.

### **Bedre samordning:**

Det er i forslag til arealdel lagt inn to nye områder for boligutvikling. I tillegg er områder avsatt til spredt boligbygging i LNF endret / redusert til boligformål. Sentrumsformålet hadde et betydelig omfang, men er i rullering redusert og lokalisert omkring Meikjer og det historisk sentrumet ved Rønholtsveien. Markante landskapsformer og friområder er endret fra bygge område til LNF.

- Lokalsenter Herre

Etableringer av nye store industriområder Frier Vest og Frier Tråk med etablering av mange nye arbeidsplasser vil kunne få stor betydning for utviklingen av lokalsenteret Herre. Det er viktig å ivareta og styrke kvalitetene på Herre og legge til rette for attraktive bomiljøer tilpasset ulike brukergrupper.

Det er foreslått to nye transformasjonsområder; Livtangen og Gamle Bamble cellulose som vil kunne bli attraktive områder for ny boligbebyggelse og med offentlige tilgjengelige friområder med tilgang til Herreelva og sjøen.

Villaåsen vil bli direkte berørt av det planlagte industriområdet Frier Tråk, og er foreslått tatt ut av planen. Viktige stiforbindelser ut i marka opprettholdes / utvikles.

- Framtidig næringsutvikling

- Frier Tråk - område for «grønn industri»

Det er stor interesse for etablering av nærings- og industrivirksomheter innenfor 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.

Kommunen ønsker å legge til rette for denne typen nærings- og industrivirksomheter, og det er foreslått tatt inn et næringsområde på ca. 3160 daa på Frier Tråk. Arealet er i samsvar med varslet oppstart av reguleringsplan for Frier Tråk.

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. Området ligger i nærheten av allerede etablerte industribedrifter, med tilhørende beredskap, nær E18 og ny havn på Frier Vest. Etableringen vil være i tråd med ATP, kommunens og regionens satsing på næringsutvikling.

- Langrønningen

Utviklingen på Langrønningen pågår. Det ny veiservice-anlegget åpnet sommeren, Biltema og Burger King er på plass, og det er inngått avtaler med blant annet kjedene Megafliis og Thansen. Mange tomter er grovplanert og ferdig for etableringer

Kommunen ønsker å legge til rette for fortsatt satsing på næringsutvikling, og det er foreslått tatt inn et nytt næringsområde på ca. 335 daa. Et areal på 55 daa er tidligere godkjent som areal for midlertidig deponi.

Ny E18 gjør Langrønningen til et attraktivt og viktig næringsområde for kommunen. Det er i arealdelen åpnet for etablering av næringsvirksomhet og handelsvirksomhet (min 1500 m<sup>2</sup> 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.

- Riis

Det er foreslått tatt inn et næringsområde på ca. 155 daa på Riis med adkomst fra gamle E18.

- Jordvern

- 3 mulige boområder utgår:**

I tråd med nasjonale føringer og landbruksplan for Bamble kommune er det lagt stor vekt på vern av produktive jordbruksarealer. Det er foretatt en ny vurdering av uregulerte byggeområder i gjeldende arealdel som ligger på dyrka jord. På bakgrunn av vurderingene er 3 områder på Eik-Ramstad, Sundby-Gjømlø og Nylende foreslått endret fra utbyggingsformål til landbruksformål. Områdene utgjør 211 daa, hvorav 26 daa er dyrka mark.

- Boliger i LNF

- Sterkere bestemmelser for utvidelser og små bygg, færre dispensasjonssaker:**



Det legges opp til en videreføring av dagens praksis for boligbygging i LNF. Det er tatt inn en egen bestemmelse om at det tillates tilbygg, oppføring av garasje, uthus eller bod på inntil 50 m<sup>2</sup> på eksisterende bolighus for å redusere antall dispensasjoner.

Tiltaket som tillates skal ikke være i konflikt med differensiert forvaltning av strandsonen, landbruksarealer med høy bonitet eller dyrka mark, kulturminner og kulturmiljø, verdifulle naturområder, viktige friluftsområder eller ligger i flom- og rasutsatt område. Kravet til uteareal og tilpassing landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon skal ivaretas.

Trafikk, veger og havner:

### **Sundby- Riis**

- Fylkesveg Sundby-Riis, Tangvaldveien – egen ny utredning:

Gjeldende arealdel viser en omtrentlig og løs skisse for vegomlegging/ veg Sundby-Tangvall-Riis – Svartorkjerr. Den foreslås endret.

«Arm» over til Svartorkjerr utgår. Det foreslås trasé endring i Langbakken

Det er i arealdelen foreslått utbedring av eksisterende fylkesveg fra Sundby til Riis-krysset. Dette er en løsning som er skånsom for landskap og naturmiljø og som samtidig vil fungere som en beredskapsvei. Løsningen er videre vurdert å være den mest kostnadseffektive både i investering og drift. Utbedring av dagens vegtrase er lagt inn som fremtidig veg i arealdelen.

### **Dørdal**

Vi legger til at Nye Veier sine planer for ny fire felt motorveg fra Dørdal og videre sydover i Agder pågår. Vedtatt kommunedelplan (interkommunal) er lagt inn i arealdelen med sine begrensninger. Nye opplysninger om å vurdere deler av eldre vegnett gjør det umulig å tenke nye tiltak ved og i den planlagte korridoren inntil E18 er ferdig regulert.

### **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 nyttetrafikk, fiskeri og båtutfart. Telemark fiskerlag har utarbeidet et nytt fiskerinæringskart. Innspill fra dette arbeidet er tatt med ved rulleringen.

Fiskerinæringskartet innehar mer detaljerte informasjoner.

### **Frierfjorden og ventekaier for nyttetrafikk**

I forbindelse med reguleringsplan Frier Vest ble ankring i Frierfjorden og havnekapasitet et sentralt tema. Utbygging av dypvannskai Frier Vest vil innebære en vesentlig økning i kapasiteten for skipsanløp. I arealdelen er det videre åpnet for å etablere vente-/hvilekai i tilknytning til dagens kaianlegg på Nato-tomten.

Vi legger til at ny ut/ innseilingsled til Grenland er ferdigstilt og vil bidra til sikrere trafikk.

### **Kulturlandskap og kulturmiljø; endringer, utvidelser og nye hensynssoner på land og i sjø**

Det er foretatt en registrering av viktige kulturlandskap og kulturmiljø som har medført følgende endringer i plankartet:

- Justering av grensen for hensynssone kulturlandskap for områdene rundt Høen-Bamblevann-Hørsfjell, Høgenhei-Grasmyr-Rogn og Rørholt-Storøy
- Ny hensynssone kulturlandskap for områdene Sundby-Gjømle-Eik.
- Ny hensynssone kulturmiljø Tonerleia (historisk farled for frakteskuter, fiskere, båter, fritidsflåten og kysttrafikk). Sonen tar for seg selve farleden og de tiliggende holmer herunder farledens konstruksjoner
- Hensynssone krigsminner: Svartorkjerr.

Andre krigsminner bør sikres/vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Det samme gjelder for isdammer og andre konstruksjoner benevnt i gjeldende plan.

Vi gjør oppmerksom på at det pågående arbeidet med kulturminneplanen gjør at flere ulike lokaliteter av eldre og nyere årgang blir avdekket. Mange av dem må ved Hovedrevisjonen bli vurdert med hensynssone

### Oppheving av eksisterende reguleringsplaner

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. Formål i disse planene sikres i forslaget til ny arealdel.

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 videregående 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	

### Samla konsekvensutredning

#### 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 1 og 2 vist en oversikt over de største arealbruksendringene i planforslaget. Tabell 1 viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsområder. Tabell 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 1 Tabell som viser areal som er endret fra LNF-område til bygge- og anleggsformål

Område	Forslag til ny arealbruk	Antall daa
Nr 8 Rørholtfjorden	Gårdshavn og båtplasser	2 daa
Nr12 Kjørstad	Fritids <sup>212</sup> -, bolig <sup>90</sup> -, næringsbebyggelse <sup>13</sup>	315 daa
Nr13 Ytre Høggås	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 spredt 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	Eksisterende bebyggelse, 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 2 Areal som er endret fra bygge- og anleggsformål til LNF-område

Område	Forslag til endring	Antall daa
Sundby-Gjømlø (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 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.

### **Viktig arealoppsett:**

Tabell 2 viser at totalt 534 daa er foreslått tilbakeført fra bygge- og anleggsformål til LNF-område. Av dette utgjør Sundby-Gjømle 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.

### **Frier- Tråk: virkning av plan:**

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.

Vi legger til at Frier –Tråk planen er samstemt i tid med rullering av arealdelen, men går i egen prosess. Planforumsmøter er avholdt.

Det framgår av tabell 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 Formannskapetets 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 Formannskapetets vedtak og kommunaldirektørens innstilling til finsiling.

### Samla virkning etter arealformål

- **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 ved Feset/Nylende/Rønholt. Det er positivt at flere boligområder er tatt ut av planen.

- 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 veger og VA-nett. Nye hytter vil få krav om tilkoping.

Det forutsettes egne utredninger i de aktuelle områdene knyttet til reguleringsarbeider hvor mange andre hensyn skal ivaretas.

Flere gjentettingsområder videreføres.

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 positivt at området for fritidsbebyggelse på Rørholt – område er tatt ut av planen.

- Næringsbebyggelse

Hovedgrepet er å legge til rette for fortsatt næringsutvikling på Langrønningen og Frier Vest. Siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2015 har ny E18 mellom Rugtvedt til Dørdal blitt ferdigstilt, samtidig som at utviklingen knyttet til Frier Vest og fylkesveg 353 er inne i en ny fase.

I arealstrategien for et attraktivt Bamble, samfunnsdelen, er det lagt vekt på en trinnsvis og bærekraftig utvikling i de nye kryssene knyttet til E18, 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 (CO<sub>2</sub>-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 fra næring til boområder. Havn på Livtangen videreføres

- 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.

### Samla virkning etter utredningstema

MILJØ	
<b>Naturressurser</b>	
VURDERING	Det er ikke tatt inn nye områder som berører dyrka eller dyrkbar jord eller viktige mineralressurser (industriemetaller, 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.
KONSEKVENS	Dyrka og dyrkbar jord er en knapp ressurs. Tilbakeføring av dyrka mark vurderes å ha <b>stor positiv konsekvens</b> for framtidig matproduksjon.
AVBØTENDE TILTAK	Følge opp avstandskrav til dyrka jord i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner.
<b>Naturmangfold</b>	
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.
KONSEKVENS	Utvidelse av næringsområde på Langrønningen og Frier Tråk som vist i planforslaget vil ha <b>middels-stor negativ konsekvens</b> 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.
<b>Vannmiljø</b>	
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 <b>middels-stor negativ konsekvens</b> 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.
<b>Kulturminner/kulturmiljø</b>	
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 <b>middels-stor negativ</b> 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.
<b>Nærmiljø og friluftsliv</b>	
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 Cocheplassen 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 <b>liten-middels negativ</b> 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 Kjørstadstranda og tilkomst til den. Unngå utbygging som bidrar til å forringe turopplevelsen knyttet til viktige nærturområder ved Osmundsvann, Dammene og Øvre dam. Ivaretagelse av utsiktspunkter er viktig.



<b>Landskap</b>	
VURDERING	Foreslått bolig- og fritidsbebyggelse på Kjørstad ligger i et småkollert 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 <b>stor negativ konsekvens</b> 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.
<b>SAMFUNN</b>	
<b>Strategi for fremtidig arealbruk</b>	
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 <b>liten positiv konsekvens</b> . Utvikling av tettstedet Feset/Nylende og utvidelse av Bamble helsehus er vurdert å ha <b>middels positiv konsekvens</b> . Tilrettelegging for videre utvikling av Næringsbebyggelse på Langrønningen og Frier Tråk er vurdert å ha <b>stor positiv konsekvens</b> . Etablering av boligbebyggelse- og næringsvirksomhet på Riis er ikke i tråd med satsningsområdene i planprogrammet og ATP og er vurdert å ha <b>stor negativ konsekvens</b> . Cocheplassen ligger i et etablert næringsområde og tilrettelegging for etablering av flere boliger i området er vurdert å ha <b>stor negativ konsekvens</b> . Et mindre område på Fjellstad og Dørdal ligger utenfor bybåndet og lokalsenter og er vurdert å ha <b>stor negativ konsekvens</b> .
AVBØTENDE TILTAK	Med hensyn på kommunens arealstrategi og ATP bør det ikke legges til rette for bolig- og næringsområde 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.

<b>Teknisk infrastruktur</b>	
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"> <li>- Bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse på Kjørstad</li> <li>- Fritidsbebyggelse Høvik</li> </ul> <p>Det er behov for utbedring av adkomster ved utbygging av følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering av liggekai/dypvannskai Salen</li> <li>- Boligområde Dørdal</li> <li>- Stathelle</li> </ul> <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>
KONSEKVENS	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.
<b>Tjenestebehov</b>	
VURDERING	Det er vurdert behov for skoleskyss ved etablering av eventuell ny boligbebyggelse Dørdal og på Riis.
KONSEKVENS	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 industriberedskap 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 Cocheplassen 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.

### 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.

- 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 2 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.

- 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 ligger et potensialet for reduksjon av klimagassutslipp. 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.

### Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til et godt og solid arbeid hvor alle innkomne innspill og merknader har blitt vurdert på lik linje. Planarbeidet har hatt en solid forankring i kommunen. Det har vært avholdt jevnlig arbeidsmøter og i tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter om strandsonen og fortetting med deltakelse fra flere fagavdelinger. Det er i planforslaget lagt vekt på å følge opp nasjonale og regionale føringer, samt føringer gitt i samfunnsdel og planprogram.

Grovsilingen og finsilingen har vært drøftet og behandlet i Formannskapet og Formannskapets vedtak til finsiling i møte 17.06.2021 er lagt til grunn for arealbruken. Samlet konsekvensutredning viser at foreslått boligbebyggelse er vurdert å ha middels til stor negativ konsekvens, foreslått fritidsbebyggelse er vurdert å ha middels konsekvens og

foreslått næringsbebyggelse er vurdert å stor negativ konsekvens. Dette gjenspeiler seg i samla virkning etter utredningstema. Det er under avbøtende tiltak foreslått å redusere eller ta ut noen av de foreslåtte utbyggingsområdene.

Rulleringen har inntatt områder som ikke fullt ut samstemmer med ATP- Grenland og programmets mål fra 2015. Riis – område er et slikt eksempel.

Foreslått arealbruk må vurderes opp mot Bamble kommune sin målsetting om fortsatt satsing på næringsutvikling på Langrønningen og rundt Frierfjorden. Bamble kommune har 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.

Fortettinger i bakre rekker er ofte gode arealøkonomiseringer, men utløser større presse på utfartsområder og havnekapasiteter. Derfor må det alltid være en balanse i arealvurderingen. Et viktig grep blir å videreføre en strengere holdning til lagring av båter i haller og etableringer av felles båtuttak samtidig som strandsoner frigjøres.

Kommunaldirektøren mener planforslaget belyser godt de ulike hensyn som skal avveies i planprosessen. Med bakgrunn i vurderingen anbefaler kommunaldirektøren under tvil å legge plan ut på høring i samsvar med Formannskapetets behandling av finsiling 17.06.2021 med unntak av området ved Bakkevannet som er i konflikt med kommunedelplan for E18.

## Konklusjon

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 anbefales kommuneplanens arealdel datert 15.12.2021. Komplette planmateriale består av følgende dokumenter:
  - Plankart
  - Temakart «Gjeldene reguleringsplaner som skal gjelde uforandret»
  - Bestemmelser og retningslinjer
  - Planbeskrivelse med konsekvensutredning
  - ROS-analyse
2. Samtidig varsles det, med hjemmel i PBL §§ 12-14, oppstart av prosess med oppheving av følgende reguleringsplaner (plan Id, navn, vedtatt dato):
  - a. Plan Id 7 Nordre Eikstrand, 29.02.1964
  - b. Plan Id 29 Eik Asvall, 06.12.1976
  - c. Plan Id 35 Eik Korsalen, 16.06.1978 – del av
  - d. Plan id 41 Grasmyr videregående skole, 12.05.1979 - er omdisponert i plan Id 275
  - e. Plan Id 43 Kjørstad Vestre, 09.07.1980
  - f. Plan id 56 Brevikstranda, 02.12.1985, restareal
  - g. Plan id 63 Hafsund revidert, 25.04.1986, restareal
  - h. Plan Id 70 Vågøy, 04.03.1986, hele, men noe overføres arealdelen.
  - i. Plan Id 83 Strammestasjonsåsen, 28.02.1989 varslet opphevd i 2004.
  - j. Plan Id 84 Utgården, 28.02.1989, varslet opphevd i 2004.
  - k. Plan Id116 Wissestad, 25.01.1996, del av restareal
  - l. Plan Id124 Omr.reg Våg m / Vågsli, 04.02.1998, ble omgjort i kommunedelplan «Valleområde» som ble opphevd i 1999.
  - m. Plan Id 193 Storås, 15.02.2008.
3. Andre temakart – se bilag

Etter at planen er anbefalt, varsles den på høring i tråd med reglene i plan og bygningsloven.

### Miljøkonsekvenser

Se planbeskrivelsen og ROS

### Andre konsekvenser

Se vedlegg-

Etter at planen er anbefalt, varsles den på høring i tråd med plan og bygningsloven.

Der planen foreslår vesentlige endringer fra bolig/ hytter til hensynssoner jfr.

Sundby –Gjømle og Rørholt-Svarekjerr med flere –varsles hovedgrunneiere..