



## Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

### Arkivsak

20/35164-9

### Saksbehandler

Thale Høiskar Heltberg

### Saksgang

Hovedutvalg for klima, areal og plan

### Møtedato

05.05.2022

# Uttalelse til offentlig ettersyn av rullering kommuneplanens arealdel 2020 - 2025 Bamble kommune

## Innstilling fra fylkesdirektøren

Vestfold og Telemark fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslaget på følgende punkter:

1. Med hjemmel i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) pkt. 3, 4.2, 4.3 og retningslinjer for utbygging av boliger i regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland) fremmes det innsigelse til følgende boligområder; 12\_21 Kjørstad, 37\_21 Riis, 47\_21 Nylende Feset og 79\_21 Feset. Innsigelsen kan imøtekommes ved at områdene tas ut av planen.
2. Med hjemmel i SPR-BATP pkt. 4.5 og ATP Grenland, regional planbestemmelse 1 og 2 fremmes det innsigelse til forslag om regionalt handelssenter og åpning for ytterligere detaljhandel på Rugtvedt. Konsekvensene av forslaget er ikke utredet, jf. retningslinjene pkt. 6 og 8. Innsigelsen kan imøtekommes ved at bestemmelse 3.1.3 *Sentrumsformål og senterstruktur* endres, slik at det ikke åpnes for mer handel enn i gjeldende arealdel.
3. Med hjemmel i SPR-BATP pkt. 4.5 og ATP-Grenland, regional planbestemmelse 1 og 2 fremmes det innsigelse til utvidelse av Langrønningen næringsområde med tilhørende bestemmelse. Konsekvensene av forslaget er ikke tilstrekkelig utredet, jf. retningslinjene pkt. 8. Innsigelsen kan imøtekommes ved at området tas ut av planen.
4. Med hjemmel i SPR-BATP, spesielt pkt. 4.3 fremmes det innsigelse til næringsområde 37\_21 Riis. Innsigelsen kan imøtekommes ved at området tas ut av planen.
5. Med hjemmel i SPR-BATP og ATP Grenland fremmes det innsigelse til feltene 71\_21 BKB- og 71\_21 BAB Bakkevann. Innsigelsen kan imøtekommes ved at områdene tas ut av planen.
6. Med hjemmel i pbl. § 5-4 fremmer fylkeskommunen innsigelse til unntak fra plankrav i pkt. 2.1.1 for inntil 2 boenheter totalt på eiendommen, fordi trafiksikkerhet for myke trafikanter og hensyn til trygg skolevei ikke er hensyntatt. Innsigelsen kan imøtekommes ved at kommunen tar inn et dokumentasjonskrav i bestemmelsene som sikrer trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei.

7. Med hjemmel i pbl. § 5-4 fremmer fylkeskommunen innsigelse på grunn av manglende rekkefølgekrav til opparbeidelse av framtidig gs-veg på strekningen Feset - Langrønningen. Innsigelsen kan imøtekommes ved at det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av gs-vegen før nye næringsarealer tas i bruk.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har følgende vesentlig merknader til planforslaget:

1. Det er svært uheldig at planbeskrivelsen ikke er oppdatert etter 1.gangsbehandling og derfor ikke gir en presis beskrivelse av planforslaget. Fylkeskommunen forutsetter at det i fremtidige prosesser er samsvar mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen.
2. Forslaget til bestemmelse 3.1.8 *Næringsvirksomhet* gir ikke entydige føringer for næringsformålet i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen ber kommunen tydeliggjøre bestemmelsen.

Vestfold og Telemark har følgende faglige råd til planforslaget:

1. På område 12\_21 Kjørstad er det foreslått over 200 daa til fremtidig fritidsbebyggelse. Området ligger rett bak 100-metersbeltet langs sjøen. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å sette tydeligere føringer for antallet fritidsboliger som kan forventes i området.

## **Bakgrunn og saksgang**

Bamble kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel 2020-2025 ut til offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har fått fastsatt uttalefrist til 09.05.2022.

Kommunen varslet april 2020 om oppstart av en mindre rullering av kommuneplanens arealdel. Vestfold og Telemark fylkeskommune gav uttalelse til varsel om oppstart og planprogram for planarbeidet i brev datert 29.04.2020. I uttalelsen ble det blant annet lagt vekt på viktigheten av Bystrategi Grenland-samarbeidet og oppfølging av føringene i regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland), for å nå felles vedtatte mål, samt Bamble kommunes mulighet for deltagelse i en ny bypakke og langsiktig byvekstavtale.

Det ble avholdt planforum 17.11.2021. Fra fylkeskommunen ble det blant annet meldt at foreslåtte handelsetableringer og mengden nytt boligareal utenfor bybåndet utfordrer regionale føringer. I tillegg har det vært dialogmøter om utforming av byggegrenser mot sjø.

Hovedutvalg for klima, areal og plan (HKAP) er det faste utvalget for plansaker og gir uttalelse på vegne av fylkeskommunen. Uttalelsen består av to deler som må sees i sammenheng; det politiske saksfremlegget med vedtaksprotokoll og det administrative brevet, se vedlegg 10.

### Grunnlag for fylkeskommunens vurderinger

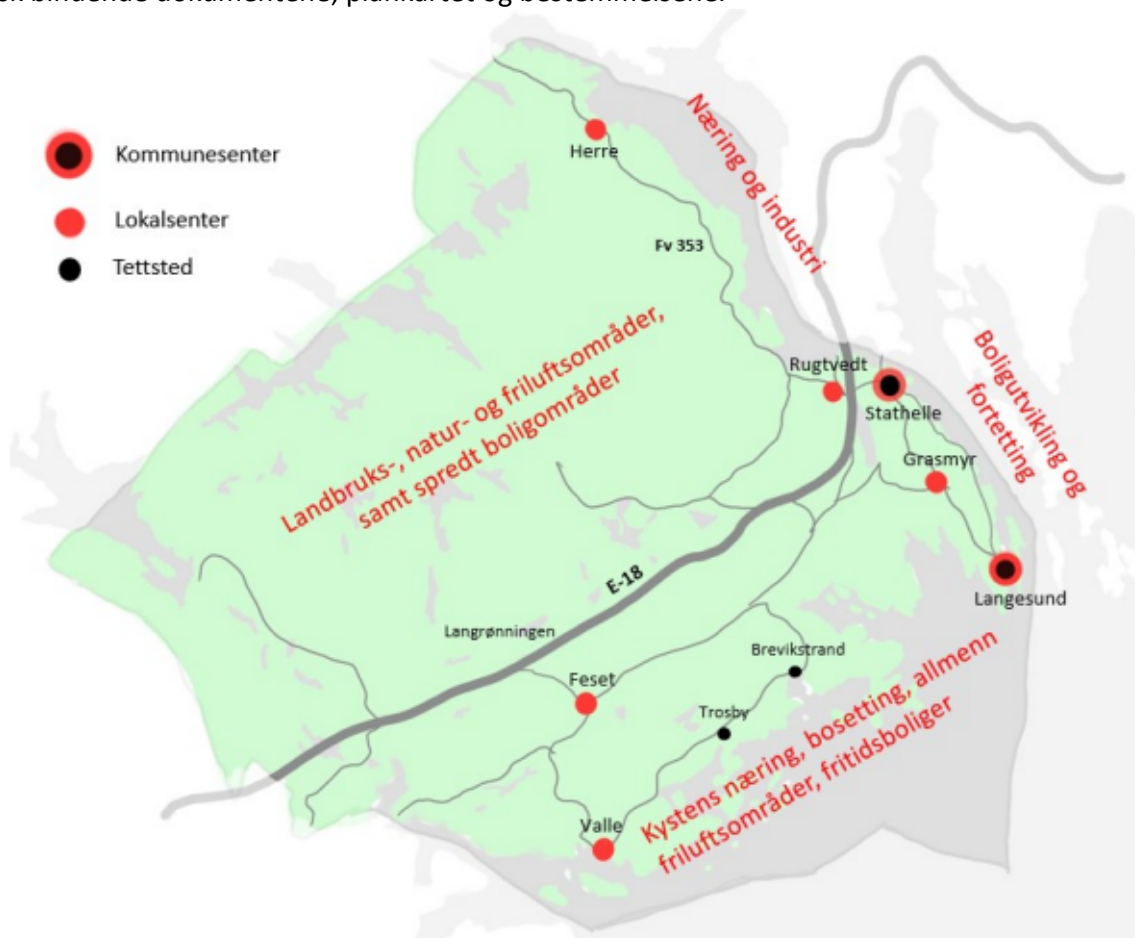
Fylkeskommunens vurderinger er gitt på grunnlag av mål, retningslinjer, bestemmelser, føringer og anbefalinger slik de er nedfelt i overordna nasjonale og regionale styringsdokumenter, felles vedtak innenfor Bystrategi Grenland-samarbeidet og belønningsavtalen med staten. Med hjemmel i § 3 i plan- og bygningsloven har fylkeskommunen plikt og rett til å delta i planleggingen når den berører våre saksfelt, eller våre egne planer og vedtak

HKAP fatter endelig vedtak i saken.

## Saksopplysninger

Gjeldende arealdel for Bamble kommune ble vedtatt juni 2015. I planprogrammet for denne rulleringen, vedtatt 12.11.2020, ble det lagt opp til en mindre revisjon og oppdatering av den gjeldende planen. Planperioden ble ikke utvidet, og forslaget som nå foreligger, har en tidshorisont frem til 2025.

Kommunen har vurdert de samlede virkningene av planforslaget i planbeskrivelsen kap. 6.2, se vedlegg 3. Planbeskrivelsen er ikke oppdatert etter 1.gangsbehandling og gir følgelig ikke en presis beskrivelse av planforslaget med plankart og bestemmelser slik det er lagt ut til offentlig ettersyn. Fylkesdirektøren har lagt til grunn at det er riktig å ta utgangspunkt i forslaget slik det fremstår i de juridisk bindende dokumentene; plankartet og bestemmelsene.



Figur 1: Kart over Bamble kommune som viser senterstrukturen i kommunen. Kilde: Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040.

### Boligbebyggelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), pkt 4.2 gir føringer om at utbyggingsmønster og transportsystem skal samordnes slik at transportbehovet begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Pkt. 4.3 sier blant annet at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk og at nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder.

I henhold til retningslinjene i ATP Grenland skal minimum 70% av Bamble kommunes utbygging av boliger skje innenfor bybåndsavgrensingen. Maksimum 30 % av boligutbygging skal skje i form av mindre utbygginger utenfor bybåndsavgrensingen.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet fremgikk det av kommunens saksfremlegg (formannskaps sak 11/20) at kommunen har en reserve på over 1500 boenheter i vedtatt planer, og det ble vurdert at det ikke var behov for å utrede flere arealer til boligformål i denne rulleringen. Fylkeskommunen støttet kommunen i målsetningen om å realisere de vedtatte planene som best bidrar til å nå felles vedtatte mål for Grenland.

Da nye arealer til boligbygging ikke skulle være et tema i rullering, er heller ikke boligbehovet nærmere utredet i forbindelse med planarbeidet. 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 samfunnsdelen som nylig er vedtatt, oppgis det at innbyggertallet i kommunen forventes å gå ned frem mot 2040.

#### *Forslag til endringer i boligreserven*

Kommunen foreslår å endre enkelte arealer som tidligere er avsatt til boligformål til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). Innenfor bybåndet gjelder dette tre områder på totalt 187 daa. Utenfor bybåndet gjelder dette fire arealer med boligformål på totalt 80 daa, i tillegg foreslås det å endre ca. 120 daa med sentrumsformål ved lokalsenter Nylende/Feset til LNF-formål.

Innenfor bybåndet foreslår kommunen å sette av tre områder spesielt for fortetting/transformasjon med boliger. Utenfor bybåndet foreslås det nye boligområder på totalt ca. 550 daa, i tillegg er det åpnet for transformasjon til bolig på enkelte bebygde arealer i lokalsenter Herre og Nylende/Feset.

#### Handel

I henhold til SPR-BATP pkt. 4.5 skal det legges til rette for at handelsvirksomhet kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Virksomhetene må tilpasses omgivelsene med hensyn til størrelse og utforming.

Regional planbestemmelse 1 i ATP Grenland har definert en senterstruktur som grunnlag for arealutvikling i Grenland. Det er anledning til å inkludere flere lokalsentre eller andre områder for handel i senterstrukturen dersom retningslinjenes pkt. 6 og 8 følges. Regional planbestemmelse 2 gir forbud mot store handelsetableringer utenfor senterstrukturen. Planbestemmelse 4 gir unntak fra de regionale planbestemmelsene, ett av unntakene er *handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenteret og planteskoler. Listen er uttømmende*. Dette er en snever definisjon av plasskrevende handel som har til hensikt å begrense bransjegliding.

Retningslinjene pkt. 6 i ATP Grenland definerer lokalsentrenes rolle. Videre sier retningslinjen at det innenfor sentrumssonen for lokalsentre tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3000m<sup>2</sup> uten at det stilles krav om handelsanalyse. Dersom samlet bruksareal til handel overstiger 3000m<sup>2</sup>, gjelder retningslinjer og krav til dokumentasjon tilsvarende retningslinje pkt. 8 – *Andre områder for handel*.

#### *Rugtvedt lokalsenter*

Rugtvedt er definert som lokalsenter i ATP Grenland. I gjeldende arealdel er det på Rugtvedt åpnet for 8400m<sup>2</sup> med detaljhandel, i tillegg til handelsvirksomhet der den dominerende delen av

vareutvalget er biler og motorkjøretøy, båter og campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.

I forslag til bestemmelse 3.1.3 benytter nå kommunen benevnningen *Regionalt handelssenter Rugtvedt* og foreslår å åpne for *detaljhandelsvirksomheter med et minste tillatte bruksareal på 3000m<sup>2</sup>* i tillegg til handelen det er åpnet for i gjeldende plan. Konsekvenser er ikke utredet.

#### *Handel på Langrønningen næringsområde*

I gjeldende arealdel er det satt av et område på ca. 245 daa til næringsformål. Området ble regulert i 2018. I reguleringsbestemmelsen ble ordet *til* satt foran vareutvalget, og dette har åpnet for plasskrevende handel på området ut over unntaksbestemmelsen i ATP Grenland. Konsekvenser av handel på området ble ikke utredet.

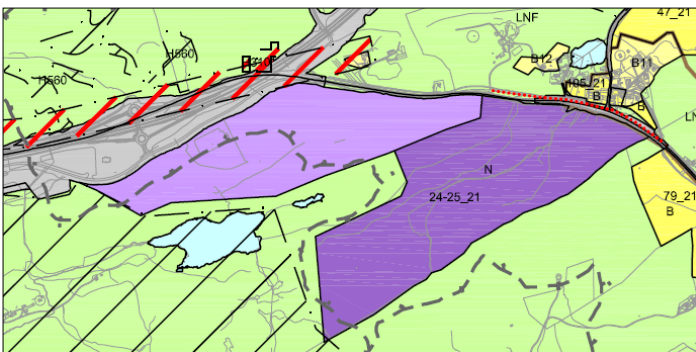
Nå foreslåes det å utvide Langrønningen med et nytt næringsareal på 335 daa og at begge områdene får følgende bestemmelse i kommuneplanens arealdel:

*På Langrønningen tillates etablert følgende virksomheter:*

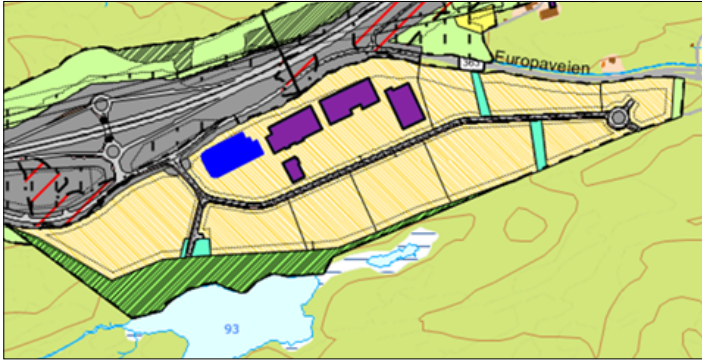
- *næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter.*
- *handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.*
- *servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.*

*Forretninger for handelsvirksomhet må ha salgsflate på minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager.*

Av konsekvensutredningen fremgår det at utvidelsen av området vil ha store negative konsekvenser for landskap og vannmiljø og middels negative konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv, se vedlegg 6 for mer informasjon. I Nibios kartløsning for arealinformasjon, *Kilden*, er arealer kartlagt som barskog med høy og middels bonitet. Konsekvenser av handel på området er ikke utredet.



*Figur 2: Utsnitt av forslag til nytt plankart. Lys lilla er eksisterende næringsareal på Langrønningen. Mørk lilla er forslag til utvidelse.*



Figur 3: Utsnitt av kommunens kartportal, med gjeldende reguleringsplan for Langrønningen. Lilla viser godkjente byggesaker som ligger i kartportalen. Blå markering er Biltema.

### Næring

Kommunen har forslått en justering av bestemmelse 3.1.8 *Næringsvirksomhet* som inneholder generelle bestemmelser for alle næringsområder og spesielle bestemmelser for områdene Frier Vest/Skjerkøya/Frier Tråk og Langrønningen.

Det foreslås nye områder for næringsformål;

- Kjørstad – 13 daa
- Riis – 155 daa
- Langrønningen 335 daa – omtales under avsnitt om handel.
- Frier Tråk – 3162 daa: Arealet for Frier Tråk er under regulering, og omtales i egen sak.

### *Riis*

Kommunen foreslår å legge inn et areal på ca. 155 daa til næringsbebyggelse på Riis ved gamle E18. I konsekvensutredningen er næringsutvikling på området vurdert å ha store negative konsekvenser for kulturminner, landskap og kommunens strategi for fremtidig arealbruk, samt middels negative konsekvenser for vannmiljø, se vedlegg 6 for mer informasjon. I Nibios kartløsning for arealinformasjon, *Kilden*, er arealer kartlagt som barskog med varierende bonitet fra særs høy til lav.

### Fritidsbebyggelse:

Kommunen foreslår å ta ut to områder avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan ved Bleikliakilen (7 daa) og ved Rørholt (57 daa). Det foreslås å utvide et område med fritidsbebyggelse på Høvik (24 daa) og et nytt område for fritidsbebyggelse på Kjørstad (212 daa).

Området på Kjørstad ligger rett bak 100-meters beltet langs sjøen. Konsekvensutredningen viser store negative konsekvenser for teknisk infrastruktur, og middels negative konsekvenser for landskap, strategi for fremtidig arealbruk, nærmiljø og kulturminner, se vedlegg 6 for mer informasjon. I Nibios kartløsning for arealinformasjon, *Kilden*, er arealer kartlagt som barskog med varierende bonitet fra særs høy til lav. Det er foreslått retningslinje om at landskapsvirkning, automatisk fredete kulturminner og infrastruktur må ivaretas.

Punkt 3.1.2 i forslaget til bestemmelsene gjelder fritidsbebyggelse. Her er det gitt bestemmelser for utforming av fritidsboliger, landskapstilpasning og at hver enkelt tomt maksimalt skal være 700 m<sup>2</sup>.

### Forslag til formålsendringer sør for Bakkevann:

Sør for Bakkevann foreslås det formålsendringer på to felt; BKB på 446 daa, avsatt til fritids- og turistformål i dag, som foreslås med kombinert formål, bolig, næring og fritidsbebyggelse, og BAB på 543 daa, LNF-formål i dag, som foreslås med andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

– massetak/massedeponi. For begge feltene er det angitt at arealet er båndlagt i påvente av avklaring for E18 trase.

I konsekvensutredningen er foreslått utvikling på BKB vurdert til å ha store negative konsekvenser for kulturminner, nærmiljø, landskap og strategi for fremtidig arealbruk samt negative konsekvenser for vannmiljø og tjenestebehov. Foreslått utvikling på BAB er vurdert å ha svært store negative konsekvenser landskap og negative konsekvenser for vannmiljø og kulturminner, se vedlegg 6 for mer informasjon.

### **Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser.**

Arealutviklingen påvirker transportutviklingen. Dersom ikke det statlige kravet til nullvekstmålet opprettholdes i Grenland, vil byområdet miste tilskuddsmidler i dagens belønningsavtale og fremtidig byvekstavtale. Det vil gi direkte økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen, redusert busstilbud i byområdet og mindre midler til tiltak for å forbedre forholdene for gående, syklende og kollektivreisende.

Arealutvikling på steder uten eller med begrenset kollektivtilbud vil generelt føre til ønsker om bedre kollektivtilbud med en forventning om at fylkeskommunen etablerer dette. Gjeldende bestemmelse under punkt 2.4 Rekkefølgekrav om at det skal legges til rette for kollektivtrafikk ved utbygging av nye boligområder, foreslås videreført. Videre kan enkelte av forslagene om boligbygging medføre krav til skoleskyss.

### **Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål.**

Fylkestinget i Vestfold og Telemark har vedtatt at regionen skal kutte 60 prosent i direkte klimagassutslipp innen 2030, som et delmål på veien mot et lavutslippssamfunn i 2050. Vegtrafikk er den nest største kilden til klimagassutslipp i regionen.

Tiltak som fortetting, jordvern, utvikling av grønn industri og retningslinjer for redusert energibruk og bruk av fornybare energikilder vil på sikt kunne bidra positivt til reduksjon av klimagassutslipp. Imidlertid innebærer forslaget fra kommunen også formålsendringer som vil føre til byspredning og økt transportbehov.

Forslaget medfører en økning av bygge- og anleggsformål i Bamble kommune på rundt 4000 daa. Nedbygging av produktive arealer (som skog, annen utmark mm.) vil føre til klimagassutslipp. Bamble kommunes arealdel oppgir ingen målsetting for planens klimaeffekt og ambisjonsnivå for klimagassreduksjon. Det er heller ikke beregnet hva arealbruksendringene i planlagte innspillsområder vil medføre av klimagassutslipp. Det gjør det vanskelig å vurdere arealdelplanens totale konsekvenser for det regionale klimamålet.

ATP Grenland, kommunenes arealplaner og gjensidige avtaler mellom lokale parter og staten er svært viktige virkemidler for å styre mot en bærekraftig areal- og transportutvikling, med reduserte klimagassutslipp.

De mest relevante bærekraftsmålene i denne sammenhengen er:

- Bærekraftsmål 9 – Innovasjon og infrastruktur, bygge solid infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon.
- Bærekraftsmål 11 – Bærekraftige byer og samfunn, gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

- Bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene, handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.
- Bærekraftsmål 17 - Samarbeid for å nå målene.

Bypakke Grenland, belønningsavtalen og arbeidet med en langsiktig byvekstavtale bidrar i dag til å nå lokale, nasjonale og internasjonale klima- og bærekraftsmål. Dette er konkrete eksempler på bærekraftsmål nr. 17 *Samarbeid for å nå målene* hvor alle de offentlige aktørene tar sine virkemidler i bruk. Bamble kommunes forslag til arealdel er imidlertid på flere punkter ikke i tråd med felles mål og føringer og har negative konsekvenser for fylkets klimamål, det statlige nullvekstmålet og FNs bærekraftsmål.

### **Fylkesdirektørens vurdering**

Etter fylkesdirektørens vurdering gjenspeiler ikke planforslaget intensjonen om en mindre rullering slik det ble oppgitt ved varsel om oppstarten av planarbeidet. Dette har gjort det utfordrende for høringsinstansene å være forutsigbare og gi tydelig tilbakemeldinger tidlig i prosessen. Intensjonen om en mindre rullering gjør også at kommunen ikke har lagt opp til utredninger som gir begrunnelse av behov for nytt areal til utbyggingsformål. Når planens tidshorisont er satt til tre år, er det vanskelig å se at det skal være behov for mye nytt areal ved denne rulleringen.

Fylkesdirektøren ser at kommunen har fulgt opp enkelte av innspillene som er gitt i løpet av prosessen, og det er svært positivt at kommunen tar en aktiv holdning til uregulerte arealer som tidligere har vært lagt ut til byggeformål. Fylkesdirektøren vurderer imidlertid forslaget til å være i strid med nasjonale og regionale føringer på flere punkter. Disse punktene vil ha negative konsekvenser for det statlige nullvekstmålet og andre felles vedtatte mål for areal og transportutvikling i Grenland.

Etter fylkesdirektørens vurdering er det svært uheldig at planbeskrivelsen ikke er oppdatert etter endringer som er skjedd i planforslaget etter 1.gangs behandling i kommunen. Det gjør det utfordrende for både innbyggere og høringsinstanser å sette seg inn i planforslaget og kan medføre at det oppstår misforståelser. Fylkesdirektøren har lagt til grunn at det er riktig å ta utgangspunkt i forslaget slik det fremstår i de juridisk bindende dokumentene; plankartet og bestemmelsene. Eventuelle punkter som omtales i planbeskrivelsen, men som ikke er fastsatt i bestemmelser/plankart, er ikke vurdert. Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes en vesentlig merknad til planbeskrivelsen og at det forutsettes at det i fremtidige prosesser er samsvar mellom plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen.

### Boligbebyggelse

Fylkesdirektøren er positiv til at kommunen har gjort en ny vurdering av uregulerte byggeområder i gjeldende arealdel, og at det foreslås å endre formålet for enkelte områder tilbake til LNF-formål. Det er videre positivt at planforslaget legger til rette for boligfortetting innenfor sentrale transformasjonsområder ved Langesund sentrum og på Stathelle. Utvikling av disse områdene vil bidra til å styrke eksisterende kommunesentre med gode muligheter for gang-, sykkel- og kollektivreiser. Fylkesdirektøren har også forståelse for at kommunen ønsker å legge til rette for noe utbygging i tilknytning til lokalsentrene i kommunen.

Samlet sett åpner imidlertid planforslaget for et betydelig antall dekar med boligbebyggelse utenfor bybåndet. Etter fylkesdirektørens vurdering viser planforslaget en dreining vekk fra gjeldende retningslinje i ATP Grenland om at minimum 70% av framtidig boligbygging i Bamble skal skje innenfor avgrensningen av bybåndet og maks 30% utenfor. Sett i sammenheng med den korte



planperioden og det faktum at kommunen ved oppstart at arbeidet slo fast at det ikke er behov for ytterligere arealer til boligbygging, vurderes det samlede forslaget å utfordre nasjonale og regionale føringer.

Flere av de foreslåtte nye boligområdene har lav kollektivdekning og ikke nærhet til offentlige tjenestetilbud som skole og barnehage. Utbygging av disse områdene vil medføre byspredning, økt transportbehov og er i strid med SPR-BATP, regionale føringer i ATP Grenland og målet om nullvekst innenfor personbiltrafikken. Fylkesdirektøren anbefaler på bakgrunn av dette at det fremmes innsigelse til følgende boligområder 12\_21 Kjørstad, 37\_21 Riis, 47\_21 Nylende/Feset, 79\_21 Feset.

Områdenr.	Størrelse	Områdenavn	Begrunnelse
12_21	90 daa	Kjørstad	Utenfor bybåndet, ikke tilknyttet lokalsenter. Mangler kollektivtilbud og offentlig tjenestetilbud i nærheten. Behov for skoleskiss. Det finnes regulerte boligtomter i nærområdet. Innsigelsen gjelder utvidelse av eksisterende boligområder.
37_21	123 daa	Riis	Utenfor bybåndet, ikke tilknyttet lokalsenter. Lav kollektivdekning. Ikke offentlig tjenestetilbud i nærheten. Behov for skoleskiss. Store negative konsekvenser for strategi for fremtidig arealbruk. Middels negative konsekvenser for landskap og barn og unges interesser.
47_21	114 daa	Nylende/Feset	Utenfor bybåndet. I nærheten av Feset/Rønholt lokalsenter. Er eksisterende arealreserve til bolig i tilknytning til lokalsenteret, ikke dokumentert behov for mer areal. Lav kollektivdekning. Middels negative konsekvenser for landskap og ROS.
79_21	91 daa	Feset	Utenfor bybåndet. I nærheten av Feset/Rønholt lokalsenter. Er eksisterende arealreserve til bolig i tilknytning til lokalsenteret, ikke dokumentert behov for mer areal. Lav kollektivdekning. Store negative konsekvenser for landskap og teknisk infrastruktur. Middels negative konsekvenser for vannmiljø og ROS.

### Handel

ATP Grenland har avklart funksjonsdelingen mellom handelsområdene i regionen. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, det vil si unngå en utvikling som fører til byspredning og økte utslipp fra transport. Konsentrasjon av handel gjør det enklere å legge til rette for et godt kollektivtilbud og et miljøvennlig transportmønster.

### *Rugtvedt*

Kjørbekk og Enger er definert som regionale handelssenter i ATP Grenland, det er ikke lagt opp til etablering av nye regionale handelssenter. Rugtvedt er definert som et lokalsenter i senterstrukturen. Handel i lokalsenteret er ment å skulle dekke daglige behov for de som bor i nærheten. Det er i gjeldende arealdel allerede åpnet for betydelig mer handel på Rugtvedt enn det er lagt opp til i øvrige lokalsentre. Fylkesdirektøren kan ikke se at kommunen har utredet

konsekvensene av forslaget om å åpne for ytterligere detaljhandel, i henhold til kravene i retningslinjene 6 og 8. Konsekvensene av forslaget er ikke tilstrekkelig utredet.

Fylkesdirektøren vurderer forslaget om å åpne for detaljhandelsvirksomheter med minste bruksareal på 3000m<sup>2</sup> på Rugtvedt å være i strid med regional planbestemmelse 1 og 2 i ATP Grenland. Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til forslaget til bestemmelse 3.1.1 *Sentrumsformål og senterstruktur* inntil bestemmelsen ikke åpner for mer detaljhandel enn gjeldende arealdel. Innsigelsen omfatter bruken av betegnelsen regionalt handelssenter på Rugtvedt.

#### *Langrønningen*

Ordlyden i planforslagets bestemmelser:

I bestemmelsene til gjeldende arealdel har kommunen brukt ordlyden gitt i unntaket fra planbestemmelsene i ATP Grenland for å definere type handelsvirksomheter som tillates i området. I forslaget til ny bestemmelse for Langrønningen har kommunen endret ordlyden i bestemmelsen ved å legge inn ordet *til* foran listen med vareutvalg. Denne endringen i ordlyden er tidligere brukt i gjeldende reguleringsplan for Langrønningen og har medført klarhet i hva bestemmelsen omfatter, ref. HKAP sak 25/22. Langrønningen er med dette i ferd med å utvikles til at *annet området for handel*. Verken arealdel eller reguleringsplan gir kommunen styring over hvor mye av arealet som kan nyttes til handel.

Fylkesdirektøren vurderer at formuleringen i planbestemmelsen for gjeldende reguleringsplan på Langrønningen med ordet *til* foran listen med vareutvalg, er i strid med ATP Grenland og at Telemark fylkeskommune hadde hjemmel til å fremme innsigelse i 2018 da reguleringsplanen var på høring. Fylkesdirektøren vurderer det som en beklagelig feil at det ikke ble fremmet innsigelse den gang.

Fylkesdirektøren erfarer at ordet *til* i reguleringsbestemmelsen har medført usikkerhet om hva som kan tillates på området. Dette fører til en uforutsigbar utvikling, og kommunen risikerer å treffe ugyldige vedtak.

Forslag om å utvide området:

Planforslaget bruker den samme formuleringen som beskrevet ovenfor for utvidelsen av næringsområdet. Fylkesdirektøren vurderer at bestemmelsen for planforslaget er i strid med regionale planbestemmelser 1 og 2. Unntaksbestemmelsen i ATP Grenland sier at listen for vareutvalg er uttømmende, og etter fylkesdirektørens vurdering er det tydelig at unntaket ikke er ment å omfatte andre varegrupper enn de som er listet opp. Konsekvensene av å legge ordet *til* foran vareutvalget er heller ikke beskrevet eller utredet.

Forslaget om å utvide næringsarealet på Langrønningen med 335 daa er etter fylkesdirektørens vurdering ikke tydelig begrunnet av kommunen. Det er heller ikke dokumentert hvor stor arealreserve som er igjen på dagens område. Av oversikten over godkjente byggesøknader i kommunens kartportal kan det se ut som det er et betydelig potensial innenfor godkjent reguleringsplan, se figur 3.

Fylkesdirektøren vurderer at bruken av nåværende næringsareal på Langrønningen må ses i sammenheng med behovet for nytt næringsareal. Fylkesdirektøren ser det som uheldig at areal til næring som er avhengig av å ligge ved E18, ikke er tydelig prioritert på noen av de to områdene. Næringsarealer i kryssområdene langs E18 er en begrenset og svært verdifull ressurs for deler av

næringslivet. Handel er eksempel på en næring som ikke er avhengig av å ligge ved E18, men der den enkelte aktør kan ha mye å tjene på å ligge der fordi det er et konkurransefortrinn. Fylkesdirektøren erfarer at handel konkurrerer ut annen næring på næringsområder ved hovedtransportåre dersom utviklingen ikke styres. Dersom kommunen ser at næringslivet vil ha behov for areal til annen næringsvirksomhet på Langrønningen enn det som bygges der i dag, har kommunen mulighet til å legge føringer for videre utvikling på eksisterende næringsområde for å sikre dette.

Fylkesdirektøren anerkjenner at kommunen har pekt på Langrønningen som et utviklingsområde, og at kommunen vil kunne ha behov for en utvidelse av næringsarealet på lengre sikt. Fylkesdirektøren vurderer at nåværende næringsareal fortsatt har et stort potensial og at behovet for utvidelse ikke er tilstrekkelige i en vurdering opp mot de negative konsekvensene for natur og miljø. Fylkesdirektøren vurderer at planforslagets bestemmelse er i strid med lokalisering av handel i henhold til nasjonale føringer og de regionale planbestemmelsene i ATP Grenland. Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til utvidelse av Langrønningen med tilhørende bestemmelse.

### Næring

Fylkesdirektøren finner at kommunens forslag til bestemmelse 3.1.8 *Næringsvirksomhet* inneholder uklarerer angående hvilke formål som kan lokaliseres på de ulike næringsområdene. Bestemmelsen må gi entydige føringer. Nå fremstår det slik at den generelle bestemmelsen gjelder for alle områdene i tillegg til at enkelte områder har egne bestemmelser. Dette medfører enkelte selvmotsigelser. Fylkesdirektøren anbefaler å fremme en vesentlig merknad til bestemmelsen og be kommunen tydeliggjøre den før endelig vedtak av planen.

### Riis

I gjeldende plan har kommunen pekt på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest som sentrale områder for videre næringsetablering. Fylkesdirektøren kan ikke se at kommunen har dokumentert et behov for ytterligere arealer til næringsutvikling. Foreslått næringsareal på Riis ligger uten tilknytning til eksisterende tettsted og vil etter fylkesdirektørens vurdering føre til spredt arealbruk som ikke bygger opp under kommunens senter- eller næringsstruktur.

I henhold til SPR-BATP pkt. 4.3 bør potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkesdirektøren vurderer at å åpne LNF-arealer for utbygging uten at det er dokumentert et behov for arealet, å være i strid med statlige føringer. Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til omdisponeringen av 157 dekar til næringsformål på Riis.

### Fritidsbebyggelse

Utviklingen i kystsonen er en nasjonal og regional interesse. Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjør at presset øker på arealene bak denne sonen. I henhold til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen bør planleggingen skje slik at det blir god sammenheng mellom arealbruken i strandsonen og landområdene bak 100-metersbeltet.

Kommunen har lagt ut et område på over 200 daa til ny fritidsbebyggelse på Kjørstad, med en tomtestørrelse på maksimalt 700m<sup>2</sup> gir det potensial for et betydelig antall fritidsboliger. Strandsonen og landområdene bak 100-metersbeltet i nærheten er allerede bebygget med en del fritidsbebyggelse. Etter fylkesdirektørens vurdering har kommunen tydelige bestemmelser til hvordan fritidsbebyggelse skal innpasses i landskap og terreng. Muligheten for å bevare det naturlige terrenget og ivareta landskapshensynet reduseres med antallet hytter som skal bygges i

området. Områdets størrelse i kombinasjon med krav om maksimal tomtestørrelse på 700m<sup>2</sup> kan gi forventning om et stort antall hytter.

Det er spesielt viktig at kommunen gir tydelige føringer for utviklingen av sårbare arealer, og at disse følges opp ved regulering av området. Fylkesdirektøren anbefaler at det gis et faglig råd til området og anbefaler kommunen å sette tydeligere føringer for antallet fritidsboliger som kan forventes i området.

#### Arealendringer ved Bakkevann

Fylkesdirektøren finner at planforslaget gir mangelfull informasjon om utviklingen som ligger i foreslåtte formålendringer sør for Bakkevann. Arealene er av betydelig størrelse, og uklarheter rundt hva det åpnes for, kan bli utfordrende senere. Bolig- og næringsutvikling i stort omfang vil være i strid med nasjonale og regionale føringer gitt i SPR-BATP og ATP Grenland. Arealer for massedeponeringer bør avsettes etter en helhetlig vurdering der behov og muligheter vurderes samlet. I tillegg kommer uklarheten knyttet til ny trasé for regulering av E18.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til områdene 71\_21 BKB og 71\_21 BAB.

#### Unntak fra plankrav - trafiksikkerhet

Fylkesdirektøren legger til grunn at trafiksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei blir ivaretatt for områder der det i bestemmelsene er et krav til reguleringsplan. For de tiltak hvor det er unntak fra plankrav, er det kommuneplanens arealdel med utfyllende bestemmelser og retningslinjer som må ivareta trafiksikkerheten og kravet til trygg skolevei.

Pkt. 2.1.1 i bestemmelsene gir unntak fra plankravet for inntil 2 boenheter, fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til bestemmelsen inntil den sikrer at trafiksikkerhet for myke trafikanter og hensyn til trygg skolevei blir ivaretatt også ved mindre utbygginger uten plankrav.

#### Rekkefølgekrav til framtidig gs-veg på strekningen Feset - Langrønningen

Det ligger allerede inne et stort næringsareal som er under utvikling på Langrønningen. Kommunen har lagt inn en framtidig gs-veg mellom Langrønningen og lokalsenteret på Feset, det er imidlertid ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelsen. Når det nå er ønskelig med en utvidelse av næringsformålet og utvikling av nye boliger i nærliggende områder, er det viktig at det sikres en trafiksikkerhetsløsning for myke trafikanter på hele strekningen mellom næringsområdet og boligområder før nytt område tas i bruk. Både avstand og topografi tilsier at det er stort potensial for økt andel myke trafikanter.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til manglende rekkefølgekrav om opparbeidelse av framtidig gs-veg på strekningen Feset - Langrønningen. Gs-vegen må være ferdigstilt før nye næringsområder kan tas i bruk.

#### Betydningen av Bypakke Grenland-samarbeidet og Bamble kommunes arealpolitikk

Ett av to hovedmål i ATP Grenland er at *bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi*. Planbestemmelsene og retningslinjene i planen skal bidra til at målet om bærekraftig utvikling nås.

Nye boligområder på steder uten eller med lav kollektivdekning i dag vil i framtiden i hovedsak være tilgjengelig med bil. Handelsetableringer på Langrønningen som er publikumsrettet, vil på grunn av

området beliggenhet langt utenfor tettbebyggelsen i bybåndet også kun være tilgjengelige med bil. Handelsområdet på Rugtvedt har i dag begrenset kollektivtilbud siden det ikke inngår i bybåndet. Å etablere nytt busstilbud til slike områder er ikke realistisk innenfor dagens økonomiske rammer og er ikke i tråd med politiske prioriteringer om samordna areal- og transportutvikling i gjeldende planer og strategier.

Grenland er et prioritert byområde i Nasjonal Transportplan 2022-2033 og mottar i dag betydelige statlige tilskudd gjennom fireårige belønningsavtaler og kan motta ytterligere tilskudd ved en framtidig, langsiktig byvekstavtale. Dagens belønningsavtale finansierer en stor andel av det høyfrekvente busstilbudet i bybåndet, inklusiv metrolinje M1 til Langesund. Satsingen på buss har bidratt til at byområdet så langt tilfredsstillende det statlige nullvekstmålet (ingen vekst i persontransport med bil). Nullvekstmålet gjelder for hele byområdet totalt sett, og Grenland må årlig rapportere transportutviklingen og dokumentere måloppnåelse til Samferdselsdepartementet for å motta tilskuddsmidlene.

Fylkesdirektøren viser til mandat fra departementene som legges til grunn for forhandlinger om byvekstavtale i Tromsø, som på lik linje med Grenland er i prosess for en byvekstavtale. Tilsvarende punkt om arealutvikling kan forventes å gjelde for Grenland i en framtidig forhandling:

### **7. Arealutvikling**

*Kommunen og fylkeskommunen har som planmyndighet ansvar for utvikling og gjennomføring av arealpolitikken. Forventninger fremgår av kap. 8.2.2 i Meld. St. 20 (2020-2021) Nasjonal transportplan 2022-2033.*

*Det må i avtalen fremgå hvordan kommunens arealpolitikk legger til rette for at målet om nullvekst i personbiltrafikken nås, og det skal komme frem hvordan partene kan samarbeide om en effektiv arealbruk som bygger opp under nullvekstmålet og attraktiv by- og tettstedsutvikling, herunder også lokalisering av offentlige virksomheter med mange ansatte eller besøkende.*

Byområdepolitikken i Nasjonal Transportplan påpeker at arealutviklingen er et viktig premiss for å skape gode byer og må virke sammen med transportpolitikken. En framtidig byvekstavtale vil omhandle både areal- og transporttiltak, og byområdet Grenland må sannsynliggjøre at nullvekstmålet nåes i framtiden for å kunne få en avtale med staten. Fylkesdirektøren vil minne om at en arealutvikling som bidrar til økt persontransport med bil i Bamble vil gjøre det mer krevende å nå dette målet, og det betyr at det må gjøres andre bilrestriktive tiltak i byområdet. Planforslaget vil kunne få konsekvenser for Bambles videre deltakelse i en ny bypakke og en langsiktig byvekstavtale med staten. Fylkesdirektøren viser også til vedtaket i fylkestinget (14.12.21) og kommunestyret i Bamble (16.12.21) vedrørende sak om finansiering av fv 353 Rugtvedt – Surtebogen den såkalte «Gassveien». Vedtaket lyder: *Fylkeskommunen bidrar med en egenandel til prosjektet på 34 mill. kr (2021-kroner). Det forutsettes at Bamble kommune følger opp statlige og regionale føringer for areal- og transportutviklingen i byområdet og ny bystrategi uavhengig av deltakelse i Bypakke Grenland.*

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse

4. Kommunens saksfremstilling
5. Endringer etter 1.gangsbehandling
6. Finsiling
7. Diverse arealendringer
8. ROS-analyse
9. Vegvurdering Tangvaldvegen
10. Administrativ uttalelse til offentlig ettersyn – rullering av kommuneplanens arealdel – 2015-2025 – Bamble kommune