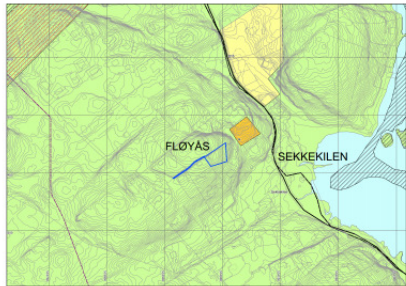
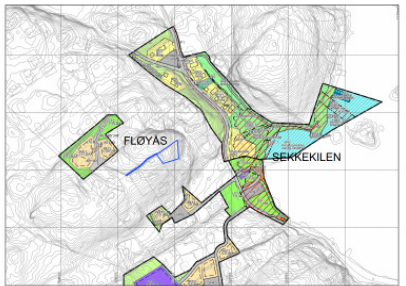


BAMBLE KOMMUNE

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-20??

Informasjon om innspillet

Gnr/Bnr	Eiendommen - Gnr 85 bnr 218 – Fløyås ved Sekkekilen, Bamble kommune
Navn på området	Område: Del av Fløyås – Eiendommen gnr. 85 bnr. 218
Forslagstiller	Forslagstiller er grunneier Marte og Tor Syverud, Skien. Ing. Kjell Sletten og landskapsarkitekt John Lie forestår arbeidet med innspillet til kommuneplanens arealdel.
Dagens planformål	  <p><i>Kommuneplanens arealdel – LNF-omr.</i> <i>Kartet viser gjeld. reg.planer i omr.</i> <i>Planområdet – tomt 85/218 er vist med blå strek</i></p> <p>Det aktuelle område ved Fløyås er i dag satt av LNF-område i kommuneplanens arealdel 2014-2025 – vedtatt 18.06.2015. Dette gjelder i stor grad det meste av Fløyåsområde vest for Sekkekilen og Grunnsundveien. Eiendommen 85/218 ligger opp mot Fløyås på omtrent samme høyde som 2 bebygde hyttetomter vest for denne. Men her vil ny hytte bli liggende lavere – 2-3 meter, enn de eksisterende hyttene i vest. Forslag til planendring berører altså gjeldende LNF-område.</p>
Foreslått planformål	Planene har som hovedformål: Frittliggende fritidsbebyggelse. Andre hovedformål vil være: Grønnstruktur og evt. Kjøreveg.
Arealstørrelse	Planområdet som gjelder endring av planen har arealstørrelse ca. 0,968 dekar. Av dette utgjør Grønnstruktur – stikorridor, 0,08 dekar, og formålet Frittliggende fritidsbebyggelse 0,887 dekar. Dersom del av vegatkomst skal reguleres vil dette utgjøre ca. 130 m ² + ca. 50 m ² til evt. parkeringsområde for et par biler ved eksisterende vegformål. Fritidsbebyggelsen på tomt 85/218 - med tilliggende formål, skal utformes som «detaljreguleringsplan».

Kort beskrivelse av området

Område ligger like øst for og i en avstand på ca. 25 meter nedenfor Fløyås-toppen. Terrenget heller mot øst og Fløyås skjærer mot vest. Høydeforskjellen mellom toppen av Fløyås og ca. gjennomsnittlig høyde på den aktuelle tomten, er ca. 10 meter.

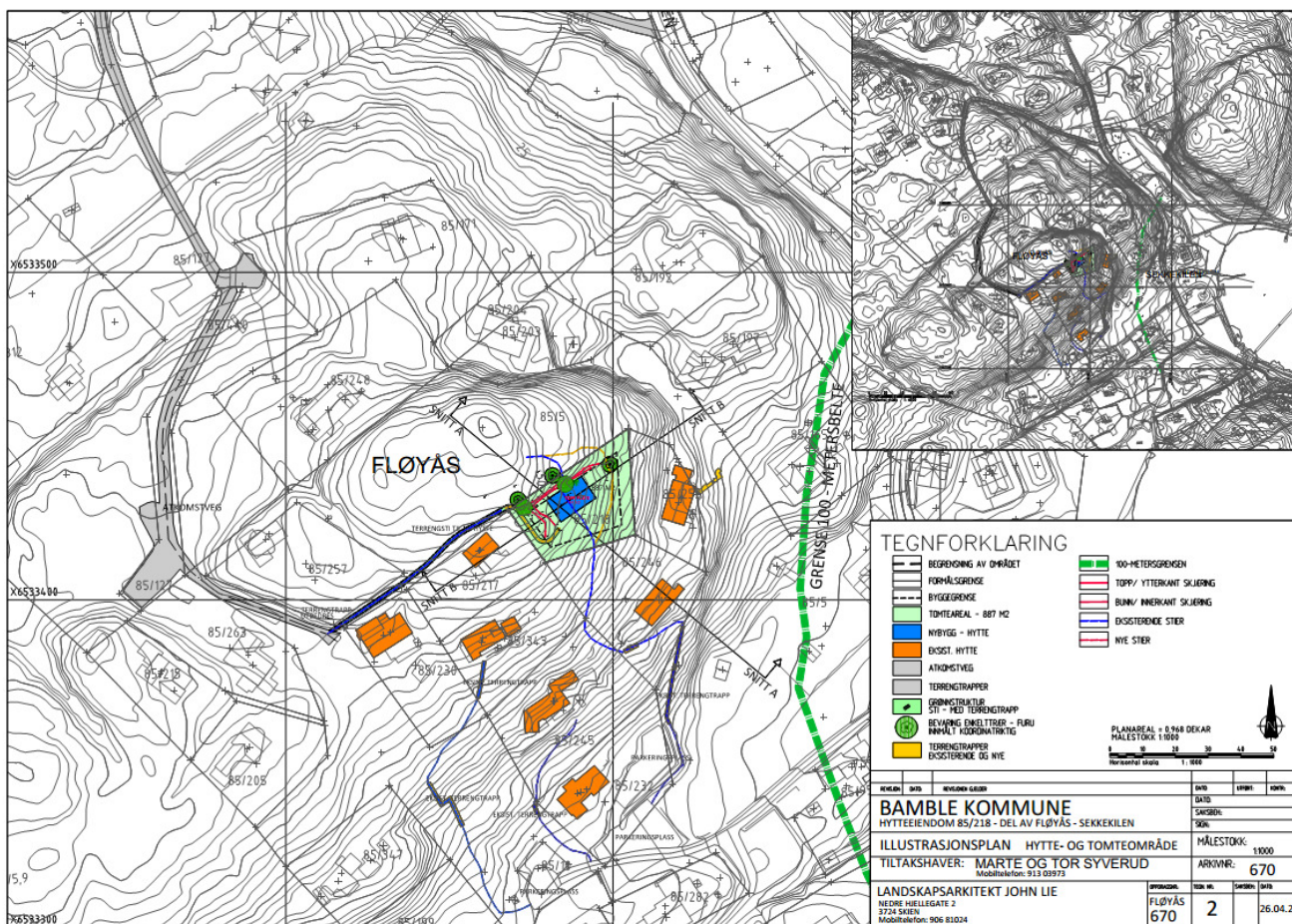
Det er høyere furuvegetasjon - med en del eier i busksjiktet, inntil og innenfor tomteområde. Vegetasjonen er verdifull og det vil bli lagt vekt på å bevare store deler av denne.

Videre skal det vektlegges å opprettholde den allmenne atkomsten til omkringliggende friluftsområder og Fløyås som utsiktspunkt.

Kartutsnitt

Vedlagte kartutsnitt viser planområde utformet som detaljreguleringsplan som PDF-fil - målestokk 1:1000 i A3-format, og i A1-format – målestokk 1:500. Den kan leveres også i SOSI-format.

Illustrasjonsplanen viser aktuell fradelt tomt – gnr. 85 bnr. 218, og er en av 8 tomter i lia som går ned mot Sekkekilen sørøst for Fløyås. Alle 8 tomtenes har romslig størrelse. Øvrige 7 tomter er bebygde med fritidsboliger. En ny hytte på eiendommen 85/218 vil derfor ikke rukke ved områdets spredte bebyggelsesstruktur – slik det fremstår i dag. Tomten består av grunt fjell og deler av den er tidligere sprengt ut og ny hytte søkes tilpasset denne delen av tomten.



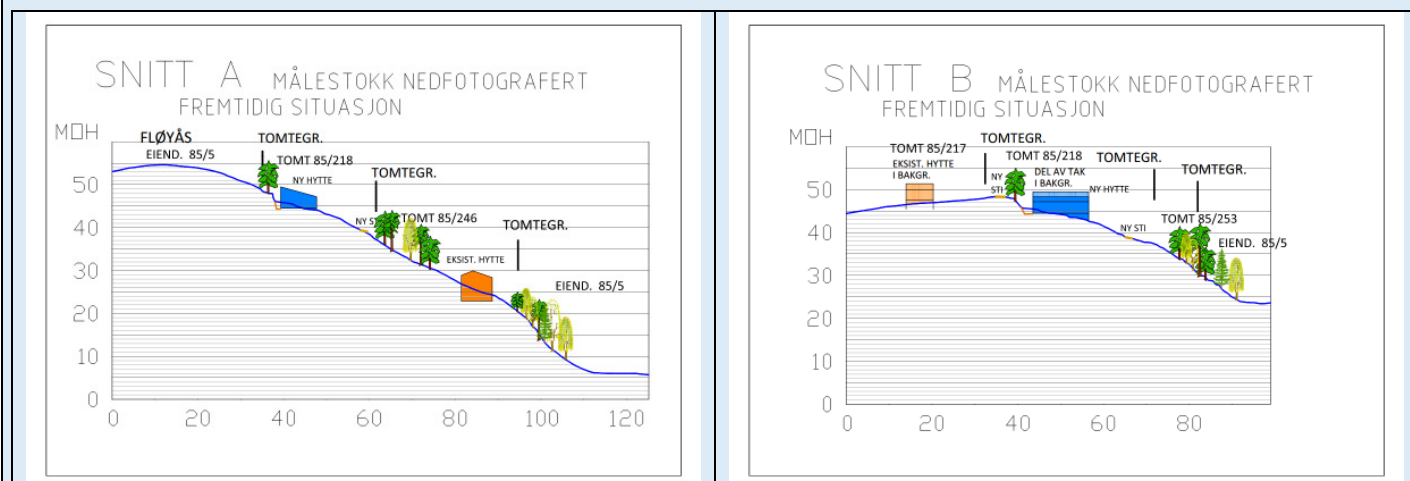
Forslag til planløsning. Se også vedlegg – både tegning nr. 1 og 2 – med tilhørende snitt-tegninger A og B.

Planen viser atkomstforhold med kjøreveg og sti, hensynet til vegetasjon og terreng, utforming, materialbruk, fargebruk og god tilpasning til landskapet. Disse hensyn vil sikres gjennom en reguleringsplanprosess, med planbeskrivelse, bestemmelser med rekkefølgekrav, Ros-analyse, og nærmere vurdering av konsekvenser av og for planen, med mer. Viktige temaer vil være hensynet til landskapsbilde med nær- og fjernvirkning, naturmangfold,

nærmiljø og friluftsliv, med mer.

Når det gjelder friluftslivet så er det spesielt hensynet til eksisterende stier i område, og tilgjengeligheten til og fra Fløyås. Det går en sti over tomten gnr. 85 bnr. 218 i dag (denne kommer nedenfra Sekkekilen og passerer 2 private hytteeiendommer før den kommer opp til tomta 85/218) – den skal legges noe om på en skånsom måte gjennom tomte 85/218, og vil bli opprettholdt.

Videre skal terrengtrappa som går opp fra kjøreveg i vest mot stien som fører fram til eiendommen 85/217 og omsøkte tomt, rustes opp og utbedres slik at en herfra oppnår en bedre tilgjengelighet mot utsiktspunktet Fløyås-toppen. Det er gjennom denne korridoren at de fleste som vil besøke Fløyås vil benytte seg av. Tiltak i forhold til dette vil sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene til en fremtidig reguleringsplan.



Snitt A viser ny hytte og vegetasjon i nordvest-sørøst retning – ned lia mot Sekkekilen. Det vil være vegetasjon i bakgrunnen av snittet. Snitt B viser plasseringen i sørvest-nordøst tegning. Fløyås vil gå opp i bakgrunnen av snittet. Ny hytte forutsetter skrått tak og dette bidrar til marginal randvirkning av det nye bygget sett fra Sekkekilen og områdene utover mot åpen sjø.

3D-viusalisering utført av arkitekt Lars Haakanes

Arkitekt Lars Haakanes har sett nærmere på utformingen av ny hytte – der det er lagt vekt på best mulig tilpasning til denne aktuelle tomten, og med følgende utgangspunkt:

Grunnplanet er lagt på kt +44,5. Det vil bli litt bearbeiding av flaten for å få hytta skikkelig inn i landskapet siden "flaten"/ terrenget også faller endel. Innmåling som nylig er gjort på flaten viser +44,7 og +45,2, så litt ned må en med volumet for å sette den skikkelig. Takformen er i denne visualiseringen gitt en noe smidigere utforming enn det som er vist i vedlagte illustrasjonsplan med snitt!

Hytta skal tilfredsstillere kravene som kommunen har til BRA=100.

Presentasjonen viser perspektiver fra situasjonen, og formidler på en god måte at hytta er godt tilpasset landskapet rundt og den blir ikke sjenerende i helheten hverken nedenfra eller fra utsiktspunktet.

3D-visualiseringen lagt ved som eget vedleggs-dokument.

Tema		Beskrivelse og Konsekvenser	
Område som egner seg for utbygging			
1	Hvordan egner området seg for utbygging?	De aktuelle områdene egner seg godt til utbygging med tanke på fritidsbebyggelse. Det er fritidsbebyggelse i dag i området – og eksisterende infrastruktur i området som veg, vann og avløp har tilfredsstillende kapasitet og kan benyttes for ny hytte på denne aktuelle tomten.	

2	Hvordan egner området seg for formålet?	Området egner seg godt for formålet. Slik de er lokalisert vil de ligge nært til nødvendig eksisterende infrastruktur.	
3	Støy og forurensning	Det vil ikke være støy el. forurensning av noen art i området som vil være uheldig for formålet.	
4	Grunneiere/naboer	Tomten – gnr. 85 bnr. 218, eies av Marte og Tor Syverud, Skien. Disse er også eiere av nærmeste eiendom i vest – gnr. 85 bnr. 217. Selve grunneiendommen – områdene utenom fradelte hyttetomter, er gnr. 85 bnr. 5 og denne eies av: Wenche Amundsen – Stathelle, Arnold Hansen – Stathelle, og Inger Ann Høgberg – Stathelle. Det må tas hensyn til naboer som har sine hytter inntil planområde – dette løses ved god planlegging i forhold til valg av hyttetype og plassering av denne på tomten, og bevaring av påstående furu- og einer-vegetasjon.	
5	Potensielle konfliktområder	Potensielle konfliktområder er knyttet til hensynet til tiliggende hyttenaboer i utforming av planløsning og gjennomføring av tiltak. Det meste av dette løses gjennom en god planprosess med god planløsning, med hensyn til gangatkomst og plassering av hytte på tomten slik at dette ikke virker skjemmende el. hindrer sol og siktforhold. Det er viktig med landskapshensyn – det skal legges vekt på at hytta med sin utforming – evt. et ensidig skråtak/ pulttak som følger terrenget – mot sjøen i øst, materialbruk - med tre og naturstein i fasade og evt. tak med bordteking, og fargebruk – med mørke naturfarger, tilpasses landskapet med terreng og vegetasjon på en god måte slik at randvirkning mot horisont unngås. Terrasse skal underbygges med naturstein mot øst, nord og sør. Det er viktig at gjenstående eksisterende vegetasjon spesielt mot nord og mot sjøen i øst, ikke fjernes. Hyttene ligger spredt i denne delen av Fløyås og tomtene som er fradelte er store og romslige. Ny hytte vil ikke på noen måte bryte med denne strukturen, og vil ikke være til sjenanse for naboer.	
Miljø			
6	Landbruk	Det er ikke spesielle jord- eller skogressurser i det område som blir berørt av etableringen av fritidsbebyggelse på denne tomten.	
7	Kulturminner/kulturverdier	Kulturminneundersøkelse er ikke påkrevet innenfor det aktuelle planområdet.	
8	Naturmiljø	Det er ikke spesielle naturtyper eller spesielt naturmiljø innenfor planområdet. Furutrær og einer preger vegetasjonsbilde – disse står spredt på grunn jord - tilnærmet bart fjell, og må tilstrebes bevart!	

9	Landskap/kulturlandskap	Det er ikke spesielt landskap eller kulturlandskap innenfor planområdet – annet en at Fløyås er en markert ås i område vest for Sekkekilen – med bratt terrengfall mot øst til de flatere områdene ned ved strandsonen ved Sekkekilen. Selve Fløyås-toppen skal bevares mot inngrep og blir liggende innenfor regulert friluftsområde/ grønnstruktur. Det skal ikke etableres kjøreatkomst fram til eiendommen. Stiatkomsten skal følge etablert sti til eksisterende hytte like vest for tomten. Der hytta skal legges i terrenget er det tidligere gjort nødvendige terrengendringer med tanke på fremtidig etablering av hytte her.	
10	Friluftsliv og leikeområde	Friluftslivet knyttes til å gå turer i omliggende skogområder – spesielt på barmark etter opptråkkede og merkede turstier. Det er ikke spesielle turstier eller områder for aktivt friluftsliv knyttet til planområdet. Utsiktspunkt ved Fløyås og atkomst til dette fjellpartiet skal opprettholdes.	
Samfunnssikkerhet			
11	Ras	Det er ikke rasfare innenfor området.	
12	Flom	Det er ikke flomfare i området.	
13	Erosjon	Det er ikke erosjonsfare innenfor planområdet.	
Infrastruktur			
14	Teknisk infrastruktur (strøm, vei, vann, avløp, renovasjon)	Alt av infrastruktur er på plass, som vei, vann og avløp, strøm og renovasjon – i og nært til område, som for renovasjonsområde knyttet til parkeringsplassen ved veien til Fjordglimt.	
15	Andre gjennomføringsspørsmål	Det er ikke spesielle andre gjennomføringsspørsmål knyttet til planområdet	
16	Transport og trafikk	Hovedferdselsåren er Valleveien, samlevegen går fra denne via Grunnsundvegen og atkomstveg til Fløyås fra denne opp til det aktuelle planområde.	
Lokal verdiskaping			
17	Hvordan styrker tiltaket lokal verdiskaping?	Etablering av nye byggeområder for hytter i Bamble kommune bør primært skje nært til eksisterende hyttefelt/ bebyggelse der eksisterende infrastruktur kan benyttes. Denne delen av Bamble kommune som ligger utenfor E18 preges i stor grad av å være et	

		satsningsområde for fritids- og friluftaktiviteter nær til sjøen og med god familieprofil. Det blir lokal verdiskaping, ved byggevirksomhet med lokale ressurser og sysselsetting over tid, og langsiktig sysselsetting for videre drift og vedlikeholdstiltak.	
Målgruppe/market			
18	Hva er målgruppen/markedet for området?	Målgruppen/ markedet er knyttet til familier fra bynære strøk som ønsker å ha sin egen fritidsbolig – og i et område som har og vil få det meste av det som er mulig å ønske seg av aktiviteter knyttet til friluftsliv ved sjøen ved Telemarkskysten.	
19	Hvilke tilbud/behov vil brukerne av området ha?	Fritidsaktiviteter: Turer på sjøen og ved sjøen med den storslagne kystnaturen dette området har å by på, fiske, hoteller og restauranter med mer. Sistnevnte vil være levedyktig når en har å gjøre med en tilfredsstillende total infrastruktur, og aktivitetstilbud som er etterspurt for slik destinasjon og som også er naturbasert.	
Bærekraft			
20	På hvilke måte er tiltaket bærekraftig?	Tiltaket er bærekraftig når det imøtekommer et behov som finnes i markedet. Etterspørselen i markedet og etablerte tilbud av aktiviteter og planlagte tiltak i dette område er gode. Dette område er videre lett tilgjengelig med tanke på etablert infrastruktur og reiseavstand fra Sørlands-, og Østlands-regionen og deres innlandsområder.	
Dyrka eller dyrkbar jord			
21	Omfatter området dyrka eller dyrkbar jord, eller vil tiltaket få konsekvenser for dyrka eller dyrkbar jord?	Det er ikke dyrket eller dyrkbar mark i de aktuelle områdene.	

Vedlegg: Kartutsnitt datert 26.04.2022

Frist for innspill er 29.04.2022.

Innspill sendes på e-post: postmottak@bamble.kommune.no