

BAMBLE KOMMUNE

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-20??

Informasjon om innspillet

Gnr/Bnr	Eiendommen - Gnr 85 bnr 2 – Finmarkstrand Østre, Bamble kommune
Navn på området	Område: Del av Finmarkstrand – Eiendommen gnr. 85 bnr. 2 – Plan for fortetting
Forslagstiller	Forslagstiller er grunneier Trond Roy Hafredal, Valleveien 779, 3967 Stathelle. Landskapsarkitekt John Lie forestår arbeidet med innspillet til kommuneplanens arealdel.
Dagens planformål	Område for den nye tomte som søkes etablert ved Håvøyveien - på søndre del av eiendommen, er ikke tidligere regulert og er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel – planid 257 – vedtatt 18.06.2015. Ny reguleringsplan vil her innebære tilrettelegging for etablering av en ny hyttetomt i et eksisterende hyttefelt. Reguleringsplan for Finmarkstrand ble vedtatt 27.03.2014. Planid 216. Planen er endret 02.05.2019 ved omrokking av hyttetomt FF1 til ny plassering BFF1, samt at område FF5 ble endret 17.12.2020.
Foreslått planformål	Planene har som hovedformål: Frittliggende fritidsbebyggelse. Andre hovedformål vil være: Grønnstruktur og evt. Kjøreveg. Endringen som det nå skal søkes om, innebærer fortetting med 6 nye tomter; tre tomter i nordvestre del av planområdet og to tomter i midtre del. Den 7. tomte ligger ved Håvøyveien på søndre del av eiendommen. Se kartutsnitt under.
Arealstørrelse	De 7 aktuelle fremtidige tomtene på eiendommen 85/2 utgjør samlet et areal på 5 dekar. Fritidsbebyggelsen - med tilliggende formål, skal utformes som «detaljreguleringsplan».

Kort beskrivelse av området

Reguleringsplan for Finmarkstrand ble vedtatt 27.03.2014. Planid 216. Planen er endret 02.05.2019 ved omrokking av hyttetomt FF1 til ny plassering BFF1, samt at område FF5 ble endret 17.12.2020.

Endringen som det nå skal søkes om, innebærer fortetting med 6 nye tomter; tre tomter i nordvestre del av planområdet og to tomter i midtre del. Den 7. tomte ligger ved Håvøyveien på søndre del av eiendommen.

Reguleringsplan for del av Finmark Østre – Kasteheia ble vedtatt 13.12.2018. Planid 299. Endringen innebærer å sikre adkomst til de tre nye tomtene som ligger i nordvest innenfor planområdet. Denne nye adkomstvegen berører eiendommen Finmark Vestre gnr. 85 bnr. 1, som ligger delvis i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

De overnevnte reguleringsplanene grenser til hverandre.

Se kartutsnitt under:

Endringen av gjeldende plan vil skje innenfor områdene vist med rød stippet avgrensning i vedlagte planskisse – Område **A** med tomtene 1, 2, 3, 4, og 5. Område **B** med tomt 6. Og område **C** med tomt 7.

Område for den nye tomte som søkes etablert ved Håvøyveien - på søndre del av eiendommen, er ikke tidligere regulert og er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel – planid 257 – vedtatt 18.06.2015.

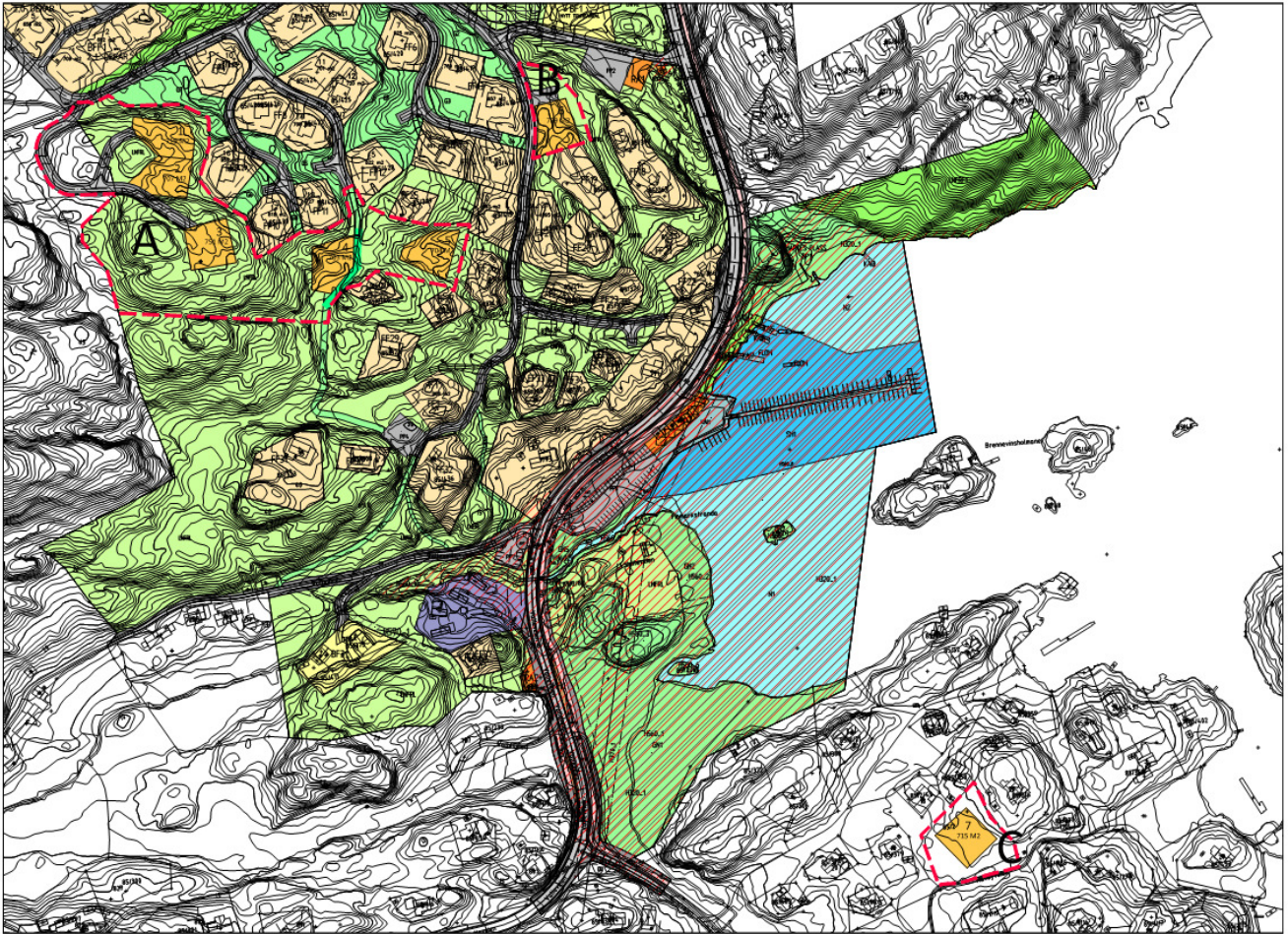
Ny reguleringsplan vil her innebære tilrettelegging for etablering av en ny hyttetomt i et eksisterende hyttefelt.

Alle planområdene ligger i et sjønært område som er preget av hyttebebyggelsen ved Finmarkstrand. En gjennomføring av plantiltaket vil ha liten virkning mot omgivelsene. Den nye hyttebebyggelsen skal tilpasses landskapet og vil skille seg lite fra øvrig eksisterende hyttebebyggelse i område.

Kartutsnitt

Vedlagte kartutsnitt viser planområde – med områdene A, B og C, som PDF-fil.

Illustrasjonsplanen viser aktuelle nye tomter – på eiendommen gnr. 85 bnr. 2. Disse nye tomtene vil ikke rukke ved områdets bebyggelsesstruktur – slik det fremstår i dag. Tomtene består av tynt løsmassedekke over fjellgrunn.



Forslag til planløsning – oransje farge viser nye tomter for foretting. Se også vedlegg.

De nye tomtene skal baseres på allerede etablert infrastruktur i området. I nordvest ved søndre del av Kasteheia må det legges inn en ny atkomst til 2-3 tomter – område A.

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 nye hytter på eiendommen 85/2.
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	Tomtene omfattes av eiendommen gnr. 85 bnr. 2, som eies av Trond Roy Hafredal, Valleveien, 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 tilliggende 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 sikt-forhold. Det er viktig med landskapshensyn, materialbruk - med tre og naturstein i fasade og evt. tak med bordtekning, og fargebruk – med mørke naturfarger, tilpasses landskapet med terreng og vegetasjon på en god måte slik at randvirkning mot horisont unngås. Det er viktig at gjenstående eksisterende vegetasjon ikke fjernes. Ny hytter vurderes ikke å bryte med eksisterende tomtestruktur, 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 den nye fritidsbebyggelsen.	
7	Kulturminner/kulturverdier	Kulturminneundersøkelse kan være påkrevet innenfor det aktuelle planområdet i nordvest – Område A.	
8	Naturmiljø	Det er ikke spesielle naturtyper eller spesielt naturmiljø innenfor planområdet. Trær av gran stå oppe i nordvest – område A, og preger vegetasjonsbilde her – ellers er skogen avhugd i forhold til tidligere utbygging.	
9	Landskap/kulturlandskap	Det er ikke spesielt landskap eller kulturlandskap innenfor planområdet.	
10	Friluftsliv og leikeområde	Det er turstier i område som skal sikre ferdselen til sjøen ved Finmarkstrand. Tiltakene skal ikke stenge for dette i allerede regulerte turdrag-/ turveg-systemet.	
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. Eksisterende regulert veinett mot nord går utfra denne, med Grunnsundveien mot Håvøyveien i sør.	
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/marked			
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 29.04.2022

Frist for innspill er 29.04.2022.

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