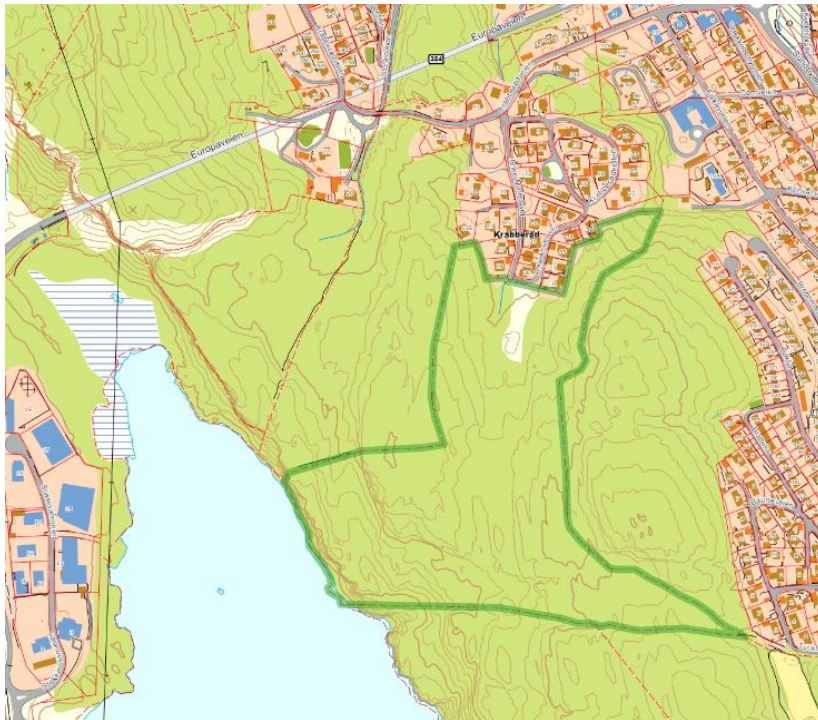


RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL - 2020-2025 BAMLE KOMMUNE

INNSPILL FOR KRABBERØD GÅRD



Krabberød gård, gnr. 25 bnr. 3 i Bamble kommune

Dato 2022-04-22

Henning Larsen
i Drammen:
Erik Børresens allé 7
3015 Drammen
Telefon: 32 25 45 00

henninglarsen.com

Utført:
Kontrollert: AJOH
Godkjent: RSOR

1. Innledning og bakgrunn

Mestergruppen Eiendom AS og Mustad Bygg AS har 24.6.2020 fremmet forslag om utvidelse av tilstøtende eksisterende boligområde. Ved grovsiling iht. formannskapetets vedtak av 22.04.2021 (sak 20/01301) ble innspillet ikke tatt med videre (innspill nr. 17 i NOTAT Grovsiling).

Grunneierne er uenig i vurderingen og ønsker å få dette området/innspillet vurdert på nytt.

- Grunneierne ønsker å få nye fagkyndige vurderinger av graden av verneverdi og hvilke deler av eiendommen det er som kan ha særskilt verneverdi.
- Og vurderinger av hvilke deler av det foreslåtte utbyggingsområdet som kan tenkes utbygd uten å berøre de områder som måtte være særskilt verneverdige områder og nord-sør turstien.

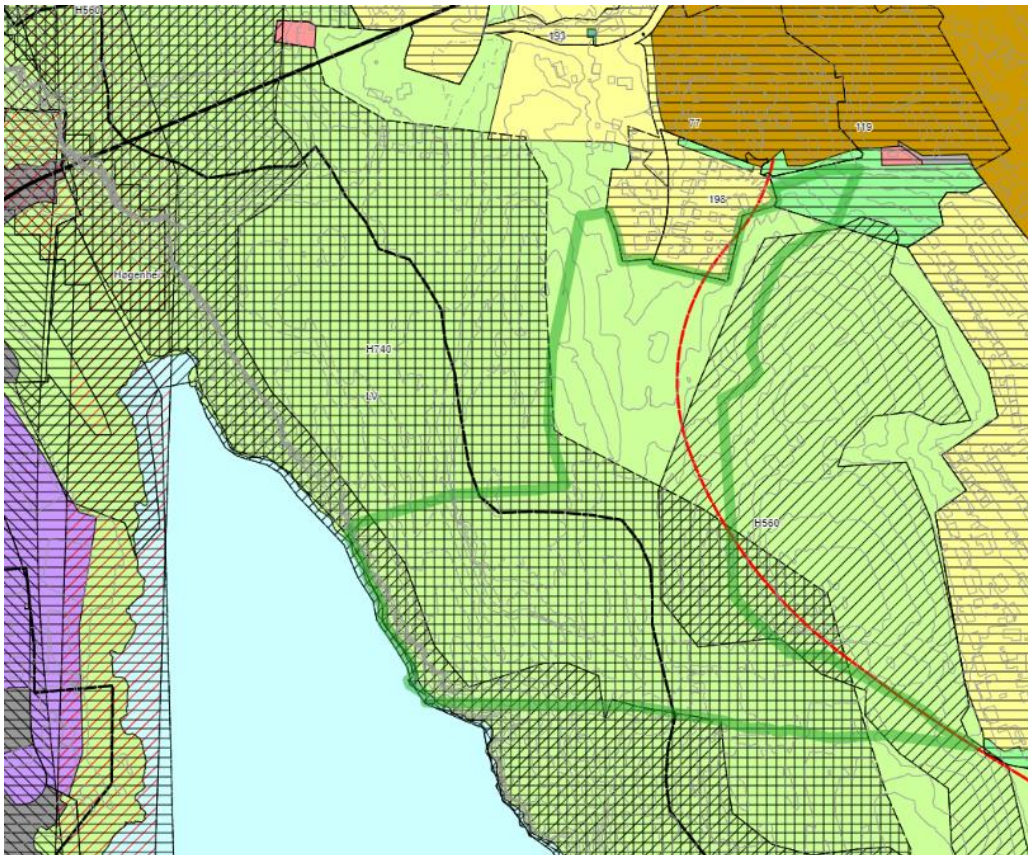
Kommunen var ved forrige rullering (2015) positiv til området, men Fylkesmannen la inn innsigelse og området kom ikke med.

Tidligere lå dette område som «fremtidig boligareal» (i 1999, 2003 og 2007).

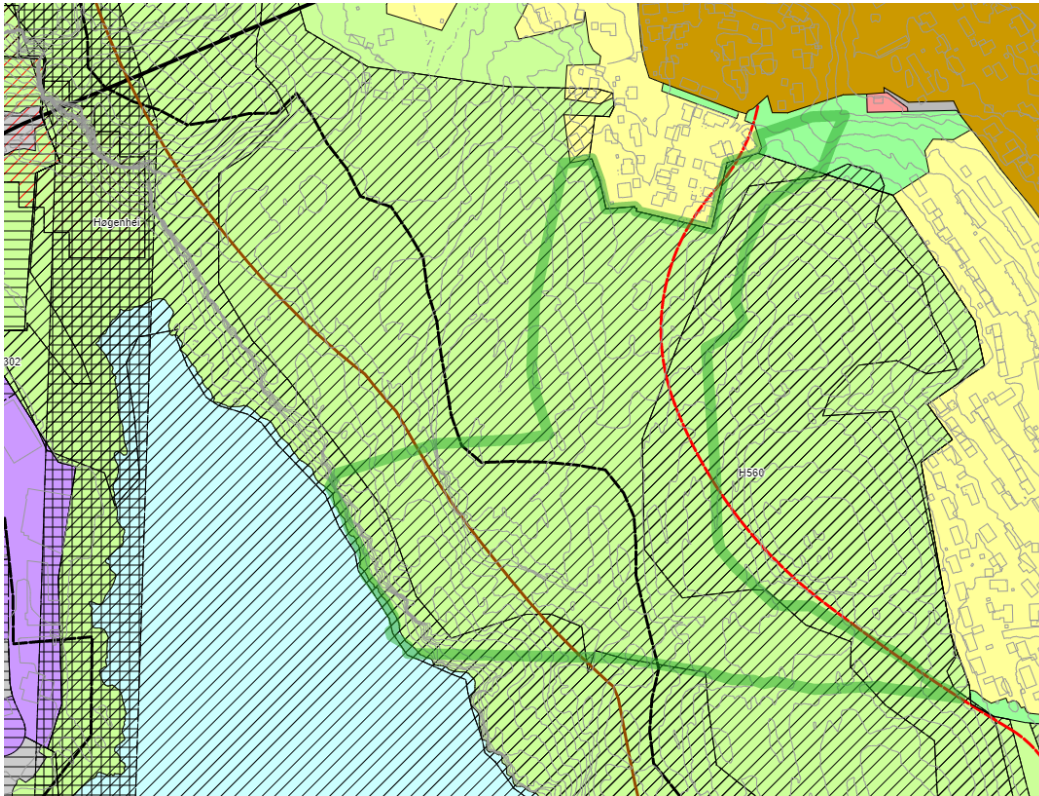
2. Siling av innspill

Ved siling (i 2021) var kommunen skeptisk og tok ikke med innspillet videre:

Innspillet tas ikke med videre. Ble vurdert ved Hovedrevisjon av areadelen 2015 – analyse negativ. Ligger mellom område bevaring naturmiljø og område båndlagt for friluftsliv.



Gjeldende kommuneplans arealdel



Forsalg til ny arealdel, med hensynssone landskap

I stedet for å ta med noe boligbebyggelse her har kommunen nå vist hele området med hensynssone.

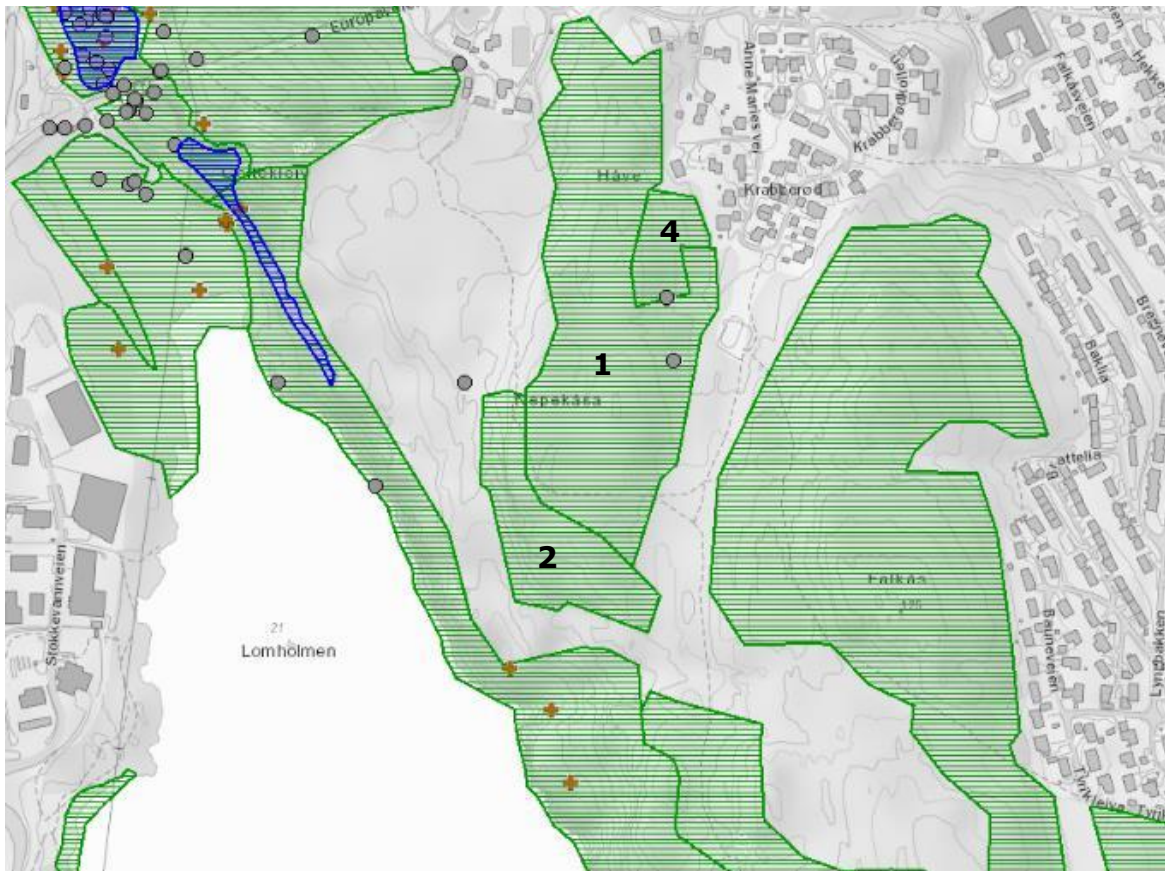
I planforslaget er riktignok hensynssonen her for viktig kulturlandskap og ikke friluftsliv (H550 i stedet for H53). Vi kjenner ikke til hvorfor dette, men restriksjoner mot utbygging og konsekvensene blir den samme for dere som grunneiere.

3. Registrering

Området virker å være bra kartlagt med hensyn til naturmangfold.

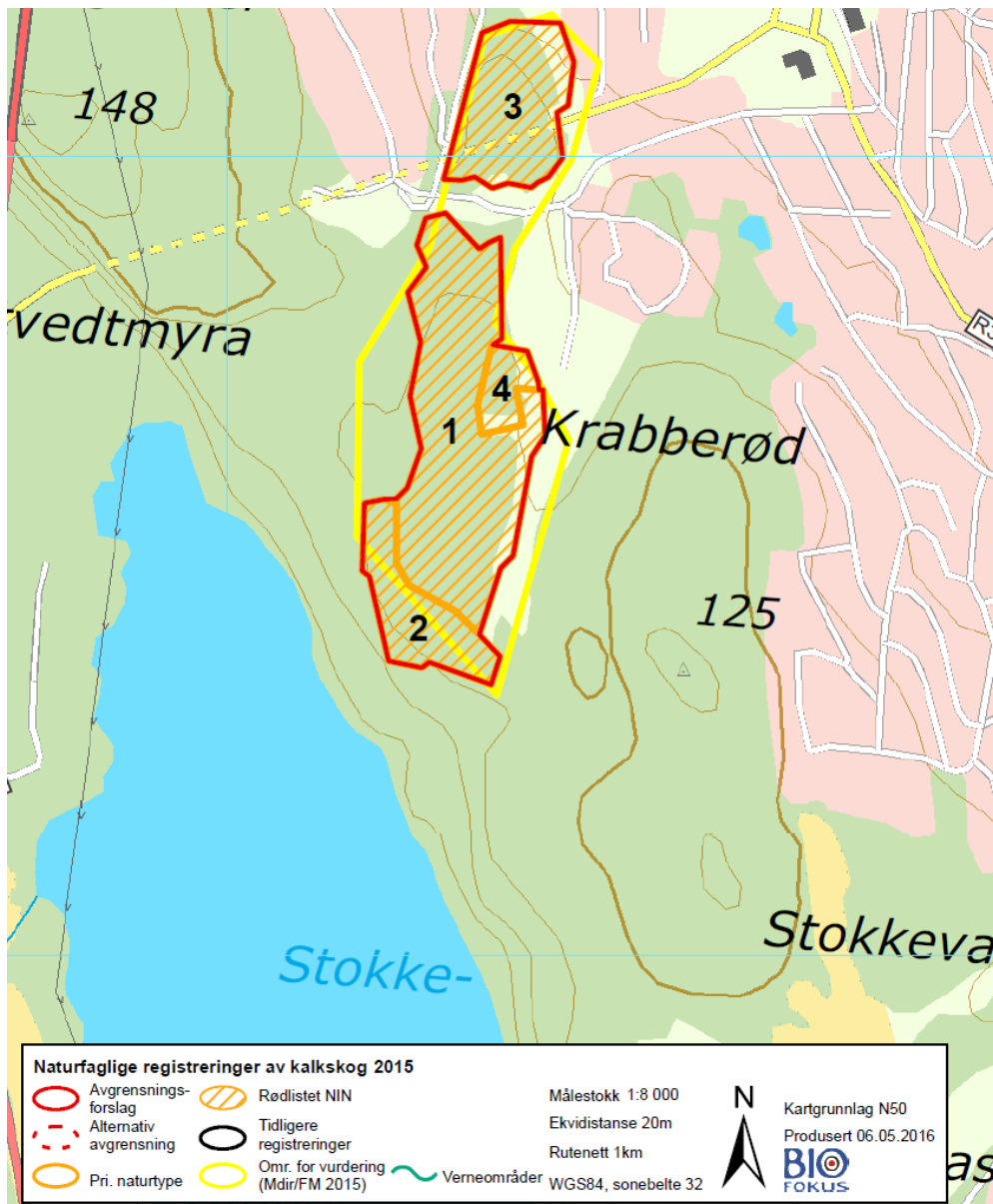
Registreringer er foretatt i flere runder bl.a. ved «Kartlegging av Kalkskog Telemark» 2015: T.E. Brandrud 2016, Storås-Nepekåsa. Det fremgår her at det bare er deler av 25/3 som kan ha særskilt verneverdi.

Registreringene er lagt inn i Naturbase:



Fra Naturbase

Fra BioFokus som kartla i 2016 ble det uttalt at det primært var to områder som var kritisk (2 og 4 i deres rapport, se bilde under). De uttalte da (muntlig) at registreringen ikke var så negativ for dere som man kunne forstå ut fra teksten: «Hold dere unna område 2 og 4 så skal det gå greit» (ifølge Trond Eirik Silsand).



Naturkartlegging 2015

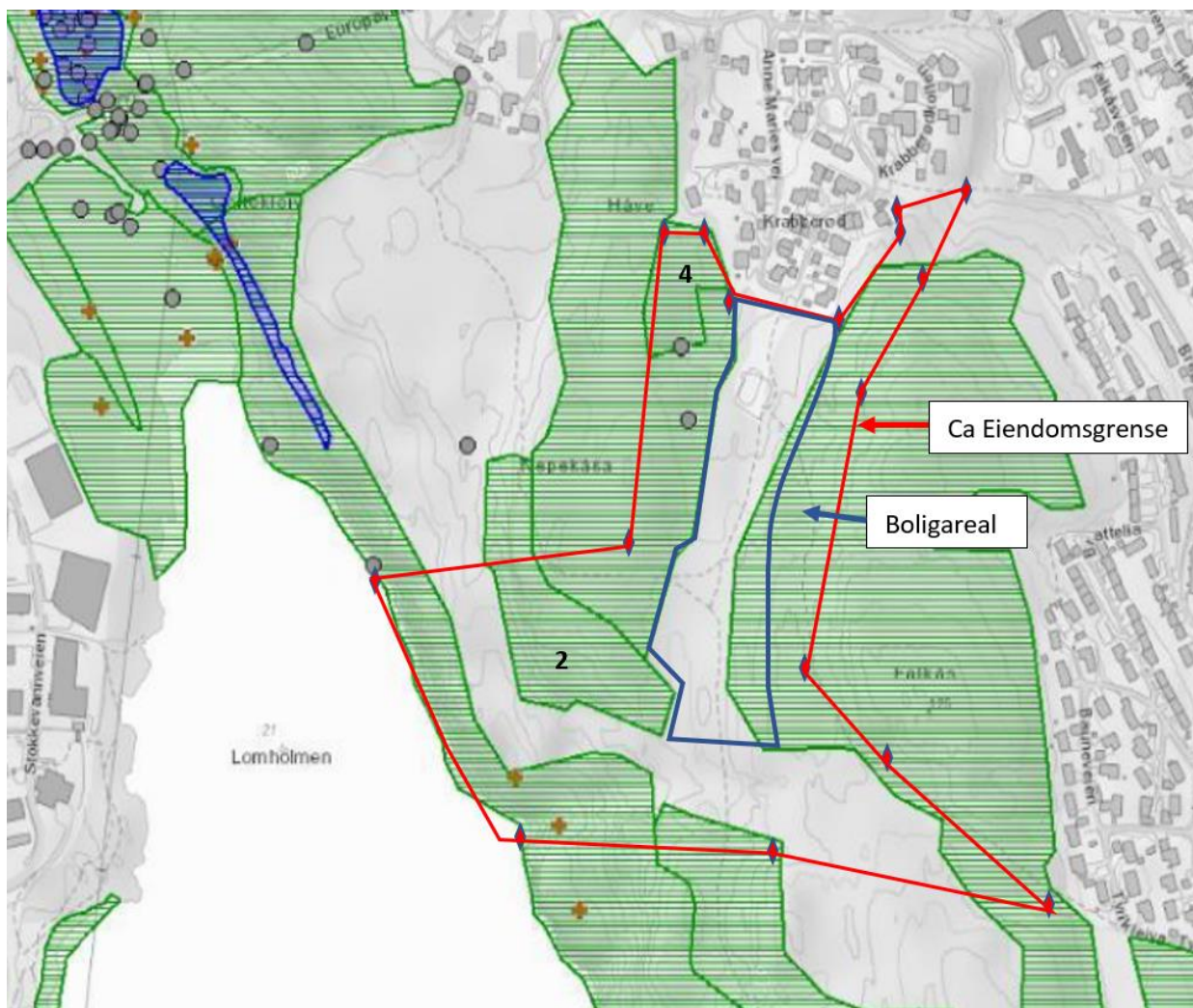
4. Vurdering

Begrunnelsen ser ikke ut til å være registrert natur alene, men i kombinasjon med friluftsinnteresser og nærhet til disse (kan kalles en buffersone).

Både i kommuneplanen og i Naturbase er store deler av arealet uten registreringer eller hensynssoner, noe som burde åpne for eller muliggjøre en viss grad av utnyttelse.

Utfordringen er å overbevise administrasjonen om at innspillet gir et godt grep for videre boligbygging her. Men man kan alternativt forsøke å overbevise politisk nivå om at det er mulig å få til en fin overgang til naturområdene via en utvidelse av boligområdet. Som både ivaretar naturmangfoldet og friluftslivinteressene.

Her ser det ut til at det er potensiale mellom to viktige naturområder og ned til det som i dag ligger som viktig friluftsområde:



Foreslått område med potensiale for ny bebyggelse

I dette område går det også en viktig tursti, som adkomst inn til turstien rundt Stokkevannet. Denne funksjonen må ivaretas og kan legges inn som rekkefølgegrav.

5. Nærmere kartlegging

Det kan gjøres en nærmere kartlegging av naturverdiene, og da se på en mer detaljert inndeling av områdene for å se om det er områder med mindre verdi som fint kan benyttes til bebyggelse. Da vil vi benytte nyeste metode for slik kartlegging (NiN).

Men da er det risiko for at vi kommer til samme avgrensning som tidligere eller enda større utstrekning av viktig natur. Det kan allikevel være verdt en undersøkelse for å få klarhet i dette spørsmålet.

I en slik kartlegging vil det være en fordel om vi også kan si noe om verdien for friluftsliv og landskap, som det virker som kommunen er opptatt av.

Og det må ses nærmere på de uttalelsene som kom fra BioFokus etter deres kartlegging i 2016.

Det kan også knyttes noe usikkerhet knyttet til påkobling på eksisterende vegsystem. Har dette tilstrekkelig kapasitet og utforming (særlig knyttet til trafikksikkerhet for myke trafikanter)? Dette kan sikres ved rekkefølgegrav.

6. Rambøll/Henning Larsen og miljøambisjoner

Rambøll/Henning Larsen har egne miljøambisjoner og vurderer alle oppdrag og prosjekter opp imot dette tema.

Vi vil ikke presse på for å få omgjort natur til byggeområde hvor det ikke er miljømessig forsvarlig. Her er det forhold som taler for noe mer utvikling av området med nærheten til sentrum, og noe som taler imot med hensyn på nærheten til viktige naturverdier.

Området ligger ellers gunstig til for videreføring av boligområde, ved nærhet til tettstedet og ellers gode forhold for utbygging. Fravær av farer og attraktive omgivelser og solforhold er positive faktorer i så måte.

7. Andre forhold/kommentarer

Vår gjennomgang er kun en rask gjennomgang. Vi har ikke hatt kontakt med kommunens administrasjon, noe som ville vært en fordel for å forstå deres syn på den foreslåtte planen.

Vi har heller ikke hatt tid til å se nærmere på selve innspillet og saksgangen ved forrige rullering.

Det kan også være andre forhold som er av relevans for saken som vi ikke har fått med oss på en slik rask gjennomgang.

I den grad dere som eiere ønsker å vurdere å videreføre arbeidet, vil vi foreslå at ovennevnte tiltak og tilrådninger følges opp.