



Vår ref. 24/1488 - 35  
Saksbehandler Eva Sætre Andersen  
Dato 08.11.2024

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                  | Møtedato   |
|---------|-------------------------|------------|
| 92/24   | Hovedutvalg for Samfunn | 27.11.2024 |
| 175/24  | Kommunestyret           | 12.12.2024 |

### **Detaljregulering plan id 431 for gbnr. 32/15 - Ørvikveien 30-32 - boligfortetting Fagerheim - innenfor gjeldende plan id 189 Fagerheim - ny mindre endring av 2.gangsbehandling**

#### **Kommunedirektørens innstilling**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer ny mindre endring følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Med hjemmel i pbl § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag om Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32 plan id 431, med tilhørende dokumenter, planforslag datert 27.05.2024, illustrasjonsplan datert 21.06.2024 og reviderte bestemmelser datert 08.11.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

- 1.Deler av gjeldende plan id 189, deler av plan id 201, deler av plan id 206 oppheves og erstattes med plan id 431.
- 2.Areatgebyr må betales (faktura ettersendes).
- 3.Planen må kunngjøres i henhold til plan og bygningsloven § 12-12

#### **Bakgrunn for saken**

Bakgrunnen for ny mindre endring av vedtatt 2.gangsbehandling 16.10.2024 og vedtatt kommunestyre 31.10.2024 er at administrasjonen oppdaget at det var en feil i nabolisten for gbnr.32/22, hvor varslingslistene fra forslagstiller 06.03.2024 og eiendommen gbnr. 32/22 var blitt sendt til feil adresse i høringsperioden, derfor kom ikke eier av denne tomtens høringsuttalelse med til 2.gangsbehandlingen. Det var også ett innspill fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som ikke ble oppdaget i sakssystemet. Det gjøres derfor en ny 2.gangsbehandling, hvor det gjøres mindre endringer i bestemmelsene, § 2.1 bokstav c legges til(rekkefølgekrav), bestemmelser om naturmiljø og fremmed arter legges til.

Ny 2.gangsbehandling vil også bli behandlet i kommunestyret.

Endring av bestemmelser og kommentarer fra forslagstiller er mottatt 08.11.2024.

### **Referanser i saken**

- 1.Gjeldende plan id 189 Fagerheim og del av plan id 206, del av plan id 201
- 2.Plan og bygningsloven
- 3.ATP Grenland 2014-2025
- 4.Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

### **Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for Samfunn, 27.11.2024 - 92/24**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer ny mindre endring følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Med hjemmel i pbl § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag om Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32 plan id 431, med tilhørende dokumenter, planforslag datert 27.05.2024, illustrasjonsplan datert 21.06.2024 og reviderte bestemmelser datert 08.11.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

- 1.Deler av gjeldende plan id 189, deler av plan id 201, deler av plan id 206 oppheves og erstattes med plan id 431.
- 2.Arealgebyr må betales (faktura ettersendes).
- 3.Planen må kunngjøres i henhold til plan og bygningsloven § 12-12

### **Kommunestyret 12.12.2024**

### **Behandling**

#### **VOTERING**

Innstilling fra hovedutvalg for samfunn enstemmig vedtatt

### **KST - 175/24 vedtak**

Med hjemmel i pbl § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag om Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32 plan id 431, med tilhørende dokumenter, planforslag datert 27.05.2024, illustrasjonsplan datert 21.06.2024 og reviderte bestemmelser datert 08.11.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

- 1.Deler av gjeldende plan id 189, deler av plan id 201, deler av plan id 206 oppheves og erstattes med plan id 431.
- 2.Arealgebyr må betales (faktura ettersendes).
- 3.Planen må kunngjøres i henhold til plan og bygningsloven § 12-12

### **Hovedutvalg for Samfunn 27.11.2024**

### **Behandling**

Ved avstemming ble innstillingen enstemmig vedtatt.

### **SAM - 92/24 vedtak**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer ny mindre endring følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Med hjemmel i pbl § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag om Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32 plan id 431, med tilhørende dokumenter, planforslag datert 27.05.2024, illustrasjonsplan datert 21.06.2024 og reviderte bestemmelser datert 08.11.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

- 1.Deler av gjeldende plan id 189, deler av plan id 201, deler av plan id 206 oppheves og erstattes med plan id 431.
- 2.Areatgebyr må betales (faktura ettersendes).
- 3.Planen må kunngjøres i henhold til plan og bygningsloven § 12-12

### **Saksfremstilling**

Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32 tilrettelegging for fortetting av eiendommen med til sammen 4 frittliggende småhus, lek og renovasjonsanlegg. Planen åpner opp for og legger til rette for en bedring av tilgang til strandsonen for allmennheten i form av at det reguleres inn ett naturområde med en stiadkomst. Eksisterende brygge beholdes og det gjøres ingen endring av denne og kan benyttes av småbåter og båtplasser. Endringene vil berøre gjeldende plan id 189, del av plan id 206, del av plan id 201.

Med bakgrunn i ny mindre endring av 2.gangangsbehandling, har forslagstiller kommentert de 2 innspillene fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og nabo på gbnr. 32/22 - Reidar Fosse. (vedlegges ny revidert supplerende kommentarer av alle innspill datert 08.11.2024 og reviderte bestemmelser datert 08.11.2024).

### **Merknad fra Reidar Fosse sendt 09.09.24 og arkivert i sakssystemet 10.09.2024 utdrag (vedlegges i sin helhet):**

*Påpeker at det i utredningene ikke er sagt noe om hvilke fordeler og ulemper det vil ha for dem at naboeiendommen kommer til å gjennomgå store endringer. Har forøvrig følgende innspill -støtter at det settes opp gjerder i anleggsperioden slik at trær som skal bevares blir sikret. -støtter at fremmede arter i planområdet blir fjernet. -støtter at allmennheten får tilgang til strandsonen. Men dersom dette medfører uønsket «trafikk» inn på deres eiendom ønsker de rett til å kreve at det iverksettes tiltak for at slikt unngås.*

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller mener det er godt beskrevet og illustrert i planbeskrivelsens pkt. 5.3 på hvilken måte deres eiendom er i hensyntatt og påvirkes av planen. Forslagsstiller mener derfor at dette er tilstrekkelig belyst. Bestemmelse om fjerning av fremmede arter er tatt inn. I strandsonen er det gitt at allmennheten skal adgang. Tiltak for å sikre allmennhetens tilgang er beskrevet og ivaretatt i planforslaget. Allmennheten ledes til søndre del av planområdet for tilgang til strandsonen.

Administrasjonens vurdering: Eiendommen gbnr. 32/22 er ikke innlemmet og en del av reguleringsplanen for Detaljregulering for del av Fagerheim, men er tilstøtende naboeiendom. I innkommet merknad er det vist til at både tiltak som å ivareta trær, fjerning av fremmede arter og tilrettelegging for allmennheten støttes, men mener det ikke er sagt noe om hvilke fordeler og ulemper som reguleringen medfører for eiendommen gbnr. 32/22 og at det må kunne iverksettes tiltak dersom det blir for mye «trafikk» på eiendommen. Administrasjonen anser det som et viktig arbeid med å frigjøre arealer langs sjø og tilrettelegge for allmenn tilgang, noe som gjøres i denne planen, slik at det må være

påregnelig at området på sikt vil kunne benyttes av allmenheten, men selv om det åpnes for allmenheten skal det vises hensyn til beboere og respektere privat eiendom som i dette tilfelle. I planbeskrivelsen er det lagt ved soldigrammer som viser at en eventuell ny bebyggelse ikke vil kaste skygge på naboeiendommer.

Etter en gjennomgang av innkommen merknad og svar fra forslagsstiller, mener administrasjonen at merknaden er svart ut og naboeiendommer er ivaretatt.

**Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 09.09.2024 Utdrag(vedlegges i sin helhet):**

*Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til at det er tatt flere planmessige grep for å ivareta viktige hensyn i strandsonen med henvisninger til SPR strandsone og pbl § 1-8. Som at området langs sjøen foreslås regulert til grønnstruktur naturområde og at det åpnes for en sti for allmenheten. Det vises også til at planområdet er regulert og avsatt til byggeområde for boliger, og at forslagsstiller har lagt ny bebyggelse hovedsakelig innenfor eksisterende bebyggelse og får en tilpasset byggehøyde samt at flere store trær skal ivaretas i planen. Statsforvalteren legger vekt på disse forholdene og vurderer at de hensynene de skal ivareta i strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt.*

*Savner en konkret vurdering fra kommunen om at planlagt bebyggelse er i strid med byggegrensen mot sjø i kommuneplanen. Forutsetter at det i planen reguleres inn ny byggegrense mot sjø med tilhørende bestemmelser. Forutsetter at eksisterende brygge er lovlig etablert og legger til grunn at foreslåtte regulering av bryggeanlegg stadfester eksisterende situasjon.*

*Statsforvalteren ser positivt på at 7 av de store trærne er planlagt bevart gjennom plan og bestemmelser. Det samme gjelder bestemmelse om tekniske inngrep ikke tillates i felt GN. Forutsetter at etablering av mur i formåls grensen gjøres på en skånsom måte. Statsforvalteren viser til at det i planen er markert at et bygg innenfor GN skal rives. Statsforvalterens vurdering er at det bør innarbeides et rekkefølgekrav i bestemmelsene om dette. Anbefaler at det fastsettes krav om fjerning av fremmede arter i reguleringsbestemmelsene.*

Forslagstillers kommentar: Det er satt byggegrense mot sjø i planen innenfor byggeområdene. Man har tatt utgangspunkt i eksisterende bygg og tidligere reguleringsplan slik at ny bebyggelse ikke kommer nærmere enn eksisterende. Forslagsstiller mener at bestemmelsene ivaretar de hensynene Statsforvalteren er opptatt av når det gjelder brygge, trær og terreng/mur. Forslagsstiller ser at det ikke er gitt rekkefølgekrav til riving av bygg som er forutsatt revet. Det foreslås at det tas inn rekkefølgekrav om dette. Bestemmelse er gitt i punkt 2.1 c. i bestemmelsene. Det foreslås også å ta inn en bestemmelse om fjerning av fremmede arter. Bestemmelse er gitt i punkt 2.5 i bestemmelsene.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen ser i innspillet fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark at de selv mener at de hensynene de skal ivareta i strandsonen er tilstrekkelig ivaretatt i planen slik den er fremlagt, men mener det bør innarbeides et rekkefølgekrav i bestemmelsene om riving av bygg innenfor området GN og at det fastsettes krav om fjerning av fremmede arter i reguleringsbestemmelsene. I svar fra forslagsstiller ser administrasjonen at det er lagt inn et nytt pkt. i bestemmelsene, pkt. 2.1 bokstav c som omhandler rekkefølgekrav og det er lagt inn bestemmelse om naturmiljø og fremmede arter som omhandler krav til utarbeidelse av tiltaksplan for fjerning av fremmede arter. Det er også lagt

inn regulert byggegrense i gjeldende reguleringsplan, også vist på plankart. Administrasjonen har tidligere vurdert at verdiene som frigjøres i denne planen for 100 - metersbeltet og tilrettelegging for allmenn tilgang i området er store og at ny bebyggelse som er utenfor byggegrense vist i kommuneplanens arealdel kan aksepteres med bakgrunn i de verdiene som frigjøres. Administrasjonen gjør oppmerksom på at dette er et område som i dag er helt privatisert.

Administrasjonen mener forslagsstiller har svart opp uttalelsen fra Statsforvalteren og imøtekommet innspillene som var beskrevet.

Planforslaget har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 15.07.2024 - 09.09.2024. Disse ble behandlet under 2.gangsbehandling 16.10.2024.

I høringsperioden kom det inn 5 uttalelser.

Asplan Viak oppsummerer og kommenterer uttalelsene på følgende måte:

#### **Lede As**

Lede viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart. Det bemerkes at følgende ikke er ivarettatt i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrænse og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettselskapet ber om at dette ivaretas.

Forslagstillers kommentar: Formuleringene Lede ber om er tatt inn i reviderte bestemmelser datert 13.09.2024.

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning og ser at etterspørslene fra Lede er tatt inn i reviderte bestemmelser datert 13.09.2024

#### **Telemark Fylkeskommune:**

Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser, ingen kommentarer til offentlig ettersyn av planarbeidet.

Forslagstillers kommentar: Tas til etterretning. Medfører ikke behov for revideringer.

Administrasjonens kommentar: Tas til orientering.

#### **Fiskeridirektoratet**

Bemerket at Fiskeridirektoratets innspill til oppstart av planen ikke er nevnt i saksfremlegget, men uttaler at det ser ut til at en i viss grad har tatt hensyn til deres innspill, ved at planen ikke åpner for tiltak i registrert bløtbunnsområde. Direktoratet forstår reguleringsbestemmelsenes § 6.1 og § 7.2 slik at masseutlegg i sjø, for eksempel sand ifm badeplass, heller ikke vil være tillatt.

Fiskeridirektoratet er ellers pålagt å bidra til nærmere avklaring ved søknader om tiltak i, eller med virkning til, sjø, slik som arealbeslag, bygging, utfylling, mudring, sprenging o.l., for eksempel ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven, og etter forurensningsregelverket og havne- og farvannsloven. Fiskeridirektoratet vil da være særlig opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for fiskerienes bruks- og ressursområder, marint biologisk mangfold, vannkvalitet, mv.

For generell informasjon om virkningene utbygginger i kystsonen kan få for marine ressurser

og marint miljø, vises det til Havforskningsinstituttets Kunnskapsveileder for marine naturverdier og tiltak i kystsonen.

Forslagstillers kommentar: Fiskeridirektoratets uttalelse ved varsel om oppstart ble hensyntatt ved at bløtbunns områdene ble gitt hensynssone med bestemmelser for å ivareta disse områdene. Forslagsstiller mener at bestemmelsene dekker Fiskeridirektoratets ønske å hindre tiltak i bløtbunns arealene.

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning.

### **Kystverket**

Viser til at det går frem av planforslaget at eksisterende brygge i planområdet reguleres inn og at det ikke legges til rette for ytterligere etableringer av brygger. Kystverket har på denne bakgrunn ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Tas til etterretning. Medfører ingen behov for revideringer

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning.

### **Naturvernforbundet**

Er opptatt av at 100 - metersbelte langs sjø skal forbli mest mulig intakt. Viktig at ny bebyggelse ikke oppføres nærmere enn dagens bebyggelse. Ser at forslaget innebærer to forutsetninger de synes er viktig: område tilgjengeliggjøres for allmennheten og området i vannkanten/gruntnvanns områdene ikke berøres av utbygging.

Ønsker ikke at det bygges ut småbåthavn i området. Uttaler at en utbygging ikke vil tilfredsstille kravet om at strandsonen bevares som naturareal og ei heller tilfredsstiller det forutsetningen om at bryggeanlegget ikke skal utvides.

Vil understreke krav om at det i anleggsfasen ikke gjøres inngrep i marin naturtype eller økologisk funksjonsområde for arter og de trær som skal bevares.

Ønsker følgende avbøtende tiltak:

- Det bør plantes nye furutrær som erstatning for de furutrærne som fjernes. Hvis det er andre type trær som må tas, skal de også erstattes ved å plante et annet sted på området.
- Etablere slåtteeeng. Det vil si, la gresset gro til nærmere juli.
- Ønsker å ta bort tomannsboligen. Det bør kun åpnes for å oppgradere/bygge innenfor eksisterende byggs grunnplan
- Om mulig forbud mot robotklipping.

Forslagsstillers kommentar: Mener at planen ivaretar de 2 viktigste forutsetningene Naturvernforbundet har om tilgjengelighet og at området i vannkanten og gruntnvannsområdene ikke berøres.

Det legges ikke opp til en utvidelse av bryggeanlegget, kun en videreføring av eksisterende brygge og det antall bryggefester som finnes. Endringen blir at uttrigger kan etableres slik at man får bedre kontroll på båtplassene og unngår moringer, dreggfester i bløtbunnsområdet. Hensynssoner og naturformål med bestemmelser sikrer at naturtyper og funksjonsområde bevares. Det samme gjelder for de viktigste trærne.

Det er størrelse og alder på furutrærne som gir de den største verdien. En ser det ikke som hensiktsmessig å plante nye furutrær. Nye trær vil evt komme opp ved naturlig foryngelse. Kalkfuruskog er potensielt naturlig naturtype.

Arealene vil inngå i private (areal til boligformål) hager og en kan ikke se at det er hensiktsmessig å ha krav om etablering av slåtteeeng på disse arealene. Arealene har i mange år vært del av en privat hage.

Det er viktig å utnytte arealene på en god måte. Bebyggelsen kan ikke etableres nærmere

sjøen enn i dag. Areal for 2-mannsboligen ligger bak (lengre fra sjøen) den andre bebyggelsen. En ser ikke noe grunn til å fjerne dette utbyggingsarealet  
Type gressklipper kan ikke styres gjennom reguleringsplan.

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning. Administrasjonen er enig i den vurderingen som er gjort av begge parter, ved at allmennhetens tilgang forbedres gjennom planen. Eksisterende område er i dag privatisert og åpner ikke opp for allmennheten. Eksisterende brygge beholdes og det gjøres ingen utvidelser av denne. Administrasjonen mener fortetting med høy utnyttelse er viktig innenfor bybåndet og i aktuelle plan er ny tomannsbolig vist lengst vekk fra sjøen og bakenfor eksisterende enebolig. Administrasjonen mener utnyttelsen slik den er fremmet i planen er innenfor tålegrensen.

#### **Administrasjonens planfaglig vurdering:**

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor bybåndet og formålet er i tråd med overordnede planer, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Bamble kommune legger stor vekt på frigjøring og tilrettelegging av arealer for allmennheten innenfor 100-meters beltet.

Området som er vist og regulert til naturområde er et flott område med sandstrender og små vikar, som allmennheten kan benytte seg av. I gjeldende reguleringsplan er det regulert boligområde helt ned til sjøen, og administrasjonen ser det som positivt at det nå endres og det reguleres et naturområde langs sjøen for allmennheten. Dette vil forhindre fremtidig nedbygging av viktige områder i strandsonen.

Administrasjonen gjør oppmerksom på at eksisterende brygge ikke utvides, men beholdes slik den er i dag, slik at naturverdiene i sjø ivaretas.

Når det gjøres fortettinger og transformasjoner av eksisterende eiendommer mener administrasjonen at det er viktig med høy utnyttelse, spesielt når området ligger innenfor bybåndet i tillegg. Administrasjonen mener at ny plan som viser hjemmel for oppføring av en tomannsbolig er innenfor av hva som må kunne forventes i et etablert boligområde.

#### **Administrasjonens planfaglig vurdering for de to uteglemte innspillene:**

Administrasjonen har gjennomgått de to merknadene/innspillene som nå tas med i ny behandling og mener at forslagsstiller har imøtekommet de ønsker og anbefalinger som det har blitt vist til. Eiendommen som reguleres ligger innenfor bybåndet og formålet er i tråd med overordnede planer, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Administrasjonen legger stor vekt på frigjøring og tilrettelegging av areal for allmennheten innenfor 100 - metersbeltet.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark mener også reguleringsplanen ivaretar de hensynene som skal ivaretas i strandsonen.

#### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren mener å sikre og bevare områder i 100 - metersbeltet langs kysten er viktig av flere grunner knyttet til miljø, allmennheten og bærekraftig utvikling. Som det er nevnt er dette områder som ofte er rikt på biologisk mangfold og inneholder ofte viktige naturtyper og utbygging i 100 - metersbeltet kan forstyrre disse sårbare naturmiljøene. 100 - metersbeltet er en viktig ressurs for friluftsliv og rekreasjon for allmennheten, for eksempel ved turgåing, bading, fiske og andre aktiviteter. Slik som planen er lagt frem, oppnås en stor forbedring av det aktuelle området, når det kommer til frigjøring av privatisert området langs sjø. Planen åpner opp og legger til rette for etablering av et naturområde og tursti mot sjøen som vil være åpen for allmennheten og samtidig forhindres fremtidig nedbygging av dette viktige området.

Etter en samlet vurdering av innkomne uttalelser under høringsperioden og basert på de faglige vurderingene som er vist over, anbefaler kommunedirektøren planforslag datert 27.05.2024, revidert illustrasjonsplan datert 21.06.2024 , nye reviderte bestemmelser datert 08.11.2024 med tilhørende dokumenter.

#### Vedlegg

Supplerende merknadsdokument med oppsummering av SF og Fosse, rev.08.11.2024.pdf

Reguleringsbestemmelser Ørvikveien 30-32 rev 08112024.docx

Vedlegg 1 Merknader fra Reidar og Merete Fosse mottatt 10.9.24. Nb. Behandlet i ny 2.g.b pga. ble sendt til feil person

Vedlegg 2 Uttalelse Statsforvalter Vestfold og Telemark mottatt 09.09.24, men dessverre uteblemt blir behandlet i ny 2.g.b

Vedtatt 2.gangsbehandling 16.10.24 og kommunestyret 31.10.2024 men unntak av innspill vedlegg 1 og vedlegg 2

Høringsannonse - Detaljregulering plan id 431 for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32, boligfortetting på Fagerheim

Ørvikveien\_30\_32\_naturmangfold

Saksfremlegg vedtatt 1.gangsbehandling - Detaljregulering for gbnr.32/15, Ørvikveien 30-32,

431\_Ørvikveien\_plankart plan id 431

Illustrasjonsplan

Reguleringsbestemmelser Ørvikveien 30-32 rev 13092024 - se ny revidert 08.11.2024

Planbeskrivelse Ørvikveien 30 - 32

ROS-analyse Ørvikveien 30-32

Høringsmerknader kommentert av forslagstiller datert 16.09.2024-se ny rev.08.11.2024

Uttalelse fra Telemark fylkeskommune til offentlig ettersyn av reguleringsplan for

Ørvikveien 30-32 - planID 431 - Bamble kommune

Høringsuttalelse fra Kystverket - detaljreguleringsplan - gbnr. 32/15 - Ørvikveien 30-32 - Bamble kommune - Telemark fylke

Uttalelse fra Lede AS til offentlig ettersyn

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet til offentlig ettersyn.