



DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGRØNNINGEN HOTELL – TOMT B BAMBLE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE
PlanID 399

Utarbeidet av: Anne-Marie Hovland Hansen, Kåre Magnus Grønning
Kontrollert av: Endre Balchen, Kåre Magnus Grønning
Dato: 06.06.2023
Rev:

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn.....	4
1.1. Hensikten med planen.....	4
1.2. Forslagstiller, regulant, eierforhold	4
1.3. Tidligere saksgang i saken	4
1.4. Utbyggingsavtaler	4
1.5. Krav om konsekvensutredning	4
2. Planprosess	5
2.1. Oppstartsmøte	5
2.2. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart av planarbeid.....	5
2.3. Innkomne merknader	6
2.4. Regionalt planforum	12
3. Rammer og premisser	13
3.1. Overordna føringer og planer	13
3.2. Overordnede planer	13
3.3. Reguleringsplaner	15
4. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON	17
4.1. Planavgrensning	17
4.2. Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og stedets karakter	18
4.3. Områdets naturkvaliteter, naturverdier og landskap	19
4.4. Kulturminner.....	20
4.5. Eksisterende sosial infrastruktur.....	20
4.6. Teknisk infrastruktur	20
4.7. Trafikkforhold	21
4.8. Grunnforhold	23
4.9. Forurensning	24
4.10. Friluftsliv og rekreasjon	25
5. Beskrivelse av Planforslaget.....	26
5.1. Hovedgrep	28
5.2. Arealbruk.....	28
5.3. Reguleringsformål	29
5.4. Bebyggelsens plassering, utforming og utnyttelsesgrad	29
5.5. Trafikkløsning.....	31
5.6. Teknisk infrastruktur	33
5.7. Grønnstruktur	35
5.8. Universell tilgjengelighet.....	35
5.9. Kulturminner.....	35

5.10.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	36
5.11.	Rekkefølgebestemmelser	36
6.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	37
6.1.	Forhold til overordnede planer.....	37
6.2.	Forhold til gjeldende reguleringsplan	38
6.3.	Næring og aktivitet	38
6.4.	Teknisk infrastruktur	39
6.5.	Trafikkforhold	39
6.6.	Naturmangfold.....	40
6.7.	Landskap	40
6.8.	Vannmiljø	42
6.9.	Landbruksfaglige vurderinger	43
6.10.	Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud).....	43
6.11.	Barn og unges interesser	43
6.12.	Kriminalitetsforebygging.....	43
6.13.	Folkehelse	43
7.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	43

VEDLEGG

- Vedlegg 1_Plankart
- Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3_Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 4_Varslingsbrev- og annonse
- Vedlegg 5_Innkommende merknader
- Vedlegg 6_Fagrapport Landskapsbilde
- Vedlegg 7_Fagrapport Vann- og avløp
- Vedlegg 8_Mobilitetsplan
- Vedlegg 9_3D-illustrasjon

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av et hotell på inntil 10. etasjer med et bruksareal på om lag 10 000 m². Langrønningen næringsområde har en strategisk og attraktiv beliggenhet langs med ny E18. Hotelllets beliggenhet er et særlig viktig moment og grunnlag i ønske om ny hotellvirksomhet i området. Hotellet vil serve og komplementere eksisterende døgnhvileplassanlegg som ligger i umiddelbar nærhet til hotellet, men også være et tilbud for reisende/langdistansetraffikk på E18.

1.2. Forslagstiller, regulant, eierforhold

Planarbeidet utføres av TT Anlegg AS på vegne av Hibernian Eiendom AS. Kontaktperson i forbindelse med planarbeidet er Kåre Magnus Grønning, kmgr@ttas.no.

Eiendommene som ønskes opparbeidet for hotell og næringsformål er privateiet.

Eiendommene knyttet til hovedadkomstveger i næringsområdet er i dag privat eiet men er planlagt kommunal overtakelse.

1.3. Tidligere saksgang i saken

For planområdet «Tomt B» foreligger det gjeldende områdereguleringsplan; «Områderegulering for Langrønningen næringsområde (planID308)». Planen ble vedtatt og trådte i kraft 13.12.2018.

1.4. Utbyggingsavtaler

Den 13. juli 2022 ble det varslet igangsetting av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtalen/gjennomføringsavtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger eller grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

1.5. Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§6 og 8 og etter Folkehelseloven§11, helsekonsekvensutredning.

Det er ikke regulert for hotellformål for området i gjeldende reguleringsplan for Langrønningen næringsområde. Ønskede tiltak er derfor vurdert etter konsekvensutredningsforskriften § 6 b), vedlegg 1, nummer 24 – «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²» og vedlegg 2, nummer 12 c) – «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging». Planlagte tiltak vil ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn da det aktuelle område allerede er opparbeidet og grovplanert, samt området er i gjeldende reguleringsplan satt av til plasskrevende handel og næring/industriformål. Bruksarealet for hotellet vil også være mindre enn 15 000 m² bruksareal.

Planarbeidet er derfor vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning, men det vil utarbeides tilleggsutredninger for fagtemaene:

- Infrastruktur – vann, avløp og energibruk
- Landskap – silhuett, omgivelser og grøntstrukturutredning.

Det er også vært et krav fra offentlige myndigheter om at det utarbeides en mobilitetsplan for hotellet sett i sammenheng med aktuelle virksomheter i næringsområdet.

2. PLANPROSESS

Reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljregulering jf. Plan og bygningsloven (PBL) av 2008 §12-3. Arealformål og hensynssoner er angitt i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet etter PBL § 4-2.

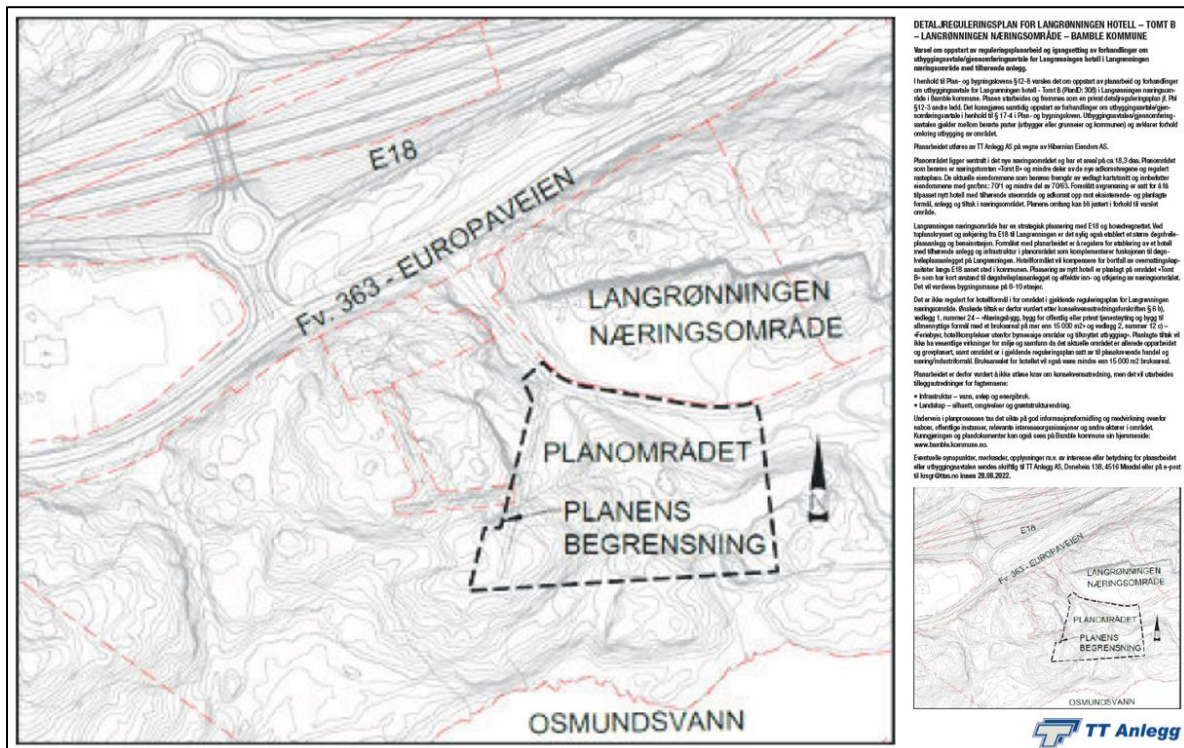
2.1. Oppstartsmøte

Det ble den 29. juni 2022 avholdt oppstartsmøte i saken. I forkant av møtet hadde forslagsstiller oversendt planinitiativ. Møtet var mellom forslagsstiller, plankonsulent og Bamble kommune. Konklusjonen fra møtet var at kommunen anbefaler oppstart av planarbeid for Langrønningen hotell.

Planen er i delvis samsvar med gjeldende reguleringsplan, men planforslaget innehar en endring hvor det nå også tillattes hotellvirksomhet i planområdet i tillegg til eksisterende formål som næring, industri og plasskrevende handel. Planarbeidet er som nevnt vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

2.2. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart av planarbeid

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 stilles det krav til medvirkning i planprosessen. Medvirkning i dette planarbeidet er ivarettatt ved å sende brev til berørte offentlige og andre berørte parter. Brevet ble datert 11.7.2022. Medvirkning er i tillegg ivarettatt ved å annonsere oppstartsmeldingen i Telemarkavisa onsdag 13. juli 2022. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var søndag 28. august 2022. I denne perioden kom det inn flere innspill til planarbeidet. Innspillene er oppsummert, kommentert og følger plandokumentene.



Figur 1: Viser varslingsannonse og kart.

2.3. Innkomne merknader

Vestfold og Telemark fylkeskommune 19.09.2022

Regionale planer og overordnede føringer i planlegging

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland, 17. juni 2014)
Det foreligger et regionalt samarbeid om areal, transport og klima mellom kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statens Vegvesen, Jernbanedirektoratet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er et samarbeid for å oppfylle de nasjonale klimamålene, og skape en attraktiv og bærekraftig byregion. Resultater av samarbeidet er et felles styringsdokument *Regional plan for samordna areal og transport i Grenland*, to perioder med belønningsavtaler, og siden 2015 gjennomføring av Bypakke Grenland.

Ett av hovedmålene i ATP Grenland er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gang, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for UU, bedre bymiljø og bedre klima.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP (2014)) og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019) gir ytterlige føringer for planlegging av publikumsrettede tjenestetilbud og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter. Det legges vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem sammen bør legge rammer for lokalisering av slike virksomheter, og at de bør vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkter.

Varslingsbrevet beskriver endring av arealformål til hotell. Nevner at oppstartsmøtereferatet fra Bamble kommune er noe tynt hvor de krysser av *Ja* og har skrevet *Ja delvis – endring fra næring* på spørsmålet om planarbeidet er i samsvar med overordnede plan. Vestfold og Telemark fylkeskommune mener det er noe uklart hva som legges i dette, og tolker som en mulig henvisning til at hotell kan benyttes som et arealformål i reguleringsplaner når kommuneplanens arealdel viser arealformålet næringsbebyggelse.

Etter deres vurdering er hotell et arealformål som både er en arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet, som derfor fortrinnsvis bør lokaliseres innenfor sentrumsstrukturen, slik det er avklart i ATP Grenland. Nevner også at SPR-BATP legger vekt på at publikumsrettede tjenestetilbud bør lokaliseres ut ifra en helthetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

ATP Grenland har planbestemmelser for handel og tjenesteyting, og har planbestemmelse 3 forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor sentrumsstrukturen.

Ber om at det før planen legges fram til behandling utarbeides en mobilitetsplan. Viser til at det er generelle retningslinjer i ATP Grenland om at det skal legges til grunn ved all planlegging tilrettelegging for gange og syklende.

Etter deres vurdering kan et hotell på Langrønningen med opp mot 10 etasjer og 100 rom vanskelig sies å være i tråd med nasjonale føringer om samordnet areal og transportplanlegging. *Dersom reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad følger opp de regionale og nasjonale føringene i SPR-BATP og ATP Grenland som beskrevet ovenfor – kan de gis grunnlag for å fremme planen til politisk behandling med innstilling og innsigelse i Vestfold og Telemark fylkeskommune.*

Barn og unge

Grønnstrukturområdene G3 og G4 foreslås omregulert fra allmenn ferdsel, rasteplass/uteoppholdsareal med mulighet for lek og rekreasjon og parkering. Ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Vannressursforvaltning

Fylkeskommunen minner om Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark for planperioden 2022 – 2027 som nå er oppe til godkjenning i Klima- og miljødepartementet. Planen beskriver påvirkninger og tilstand i vannmiljøet, og miljømål samt unntak fra miljømål. Det generelle målet er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannet skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i den berørte vannforekomsten, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelse av miljømålene.

Klima og energi

Planen med foreslått lokalisering er ikke i overensstemmelse med Klimaplanen for Telemark (2019 – 2026) hvor ett av de viktigste målene er «kompakte og attraktive byer og tettsteder». Målet er å redusere klimagassutslipp fra transport i Telemark ved å korte reiseavstander gjennom fortetting med rett lokalisering av boligområder, handel og tjenesteyting, arbeidsplasser, kollektivknutepunkt og næringsareal.

Planfaglig veiledning

Det er viktig at reguleringsplanen avklarer kjøremønsteret for både nærings- og persontrafikk, og viser avkjørsler, parkering og snuareal detaljert for et område større enn den varslede detaljreguleringen. Fylkeskommunen ber om at utredning om landskap, silhuett, omgivelser og grøntstrukturutredning blir supplert med snitt som viser tillatt bygningsmasse mot tillatt bebyggelse i næringsområdet rundt.

Minner om regionalt planforum som en nyttig arena for dialog og interessesamordning i planprosessen.

Forslagsstillers kommentar til innspill:

Regionale planer og overordnede føringer i planlegging

At et hotell på Langrønningen vil medvirke til økt trafikk og bidra til økt aktivitet utenfor «Bybåndet» mener vi ikke er riktig. Målgruppen og kundegrunnlaget for tiltaket er eksisterende trafikk på E18, forbipasserende eller annen eksisterende turisme langs skjærgården i sommerhalvåret. I den forstand vil et hotell på Langrønningen bidra til mindre trafikk i «Bybåndet» ved at langtransport og vogntog ikke trenger å trekke ned i lokalsentrene eller inn i byområder dersom de ønsker eller er pålagt ha en annen form for overnatting enn i kjøretøyet.

Døgnehvileplassen på Langrønningen er et av Norges største, og det er regulert mulighet for ytterligere utvidelse av anlegget sør for fylkesveien. Dersom dette gjennomføres økes anleggets totale størrelse med ca. 100%. En døgnehvileplass er et tilbud til sjåfører av tungtransport som er underlagt bestemmelsene om kjøre- og hviletid, dette gjelder henholdsvis pause á 45 minutter, døgnehvile á 11 timer og redusert ukehvile á minimum 24 timer, under 45 timer. Døgnehvileplasser skal ikke brukes til lengre opphold, omlasting, parkering av kjøretøy eller av kjørere av andre typer kjøretøy.

Vogntogsjåfører kan ikke ta ukehviletiden sin «to helger på rad» og er lovpålagt å finne annen overnatting utenom kjøretøyet. Hotellet på Langrønningen vil kunne effektivisere deres tid i- og med at det finnes et slik tilbud langs E18. Hotellet vil også være med å øke bruken av eksisterende- og fremtidig døgnehvileplassenlegg. Dette vil igjen øke trafikksikkerheten i forhold til kjøre/hviletid.

Detaljreguleringsplan for Langrønningen hotell – Tomt B

Barn og unge

Barn og unges interesser er beskrevet i planforslaget. Tidligere rasteplass i planområdet er videreført, men vil samordnes med uteoppholdsareal til hotellet, hvilket gjør at grøntområdet vil bli et større sammenhengende område enn det som er regulert og lagt til grunn i gjeldende reguleringsplan.

Vannressursforvaltning

Et hotell vil ikke ha andre effekter på miljøtilstanden i den berørte vannforekomsten, Osmundsvann, enn annen næring som er tilrettelagt på tomten. Det ble i forbindelse med områdereguleringen av Langrønningen næringsområdet utarbeidet en overvannsvurdering (050418) med påfølgende notat om miljøoppfølging på overvann (080418) på hele området. Her var fokusområde å se på sikre at utbygger og entreprenør under utbygging og drift tar hensyn til miljøinformasjonen for området. Det gjaldt spesielt forholdet til sprengningsmasser, masseutlegginger, anleggsarbeid i dagsone, behandling av massene og eventuell fare for akutte utslipp. Miljøoppfølgingen har et spesielt fokus på avrenning og hindre akutte utslipp som kan medføre forurensning av grunn og vann.

Den aktuelle tomten for utbygging av hotellet, tomt B, er allerede bearbeidet og planert ut. Avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser vil bli renset ved at det legges opp til sedimentering av partikler både i kummer, sluk og basseng. Avrenning fra tak vil bli renset en gang før vannet slippes ut fra bassenget. Under bygging vil også gjeldende lover og forskrifter (eks. Naturmangfoldloven, Forurensningsloven, Bygge- og graveforskriften) ivareta interesser som gjelder miljøoppfølging.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering for hele planområdet. Det er videre sikret i rekkefølgebestemmelsene til gjeldende reguleringsplan at det forut for anleggstiltak skal det etableres målestasjoner for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med miljøansvarlig i kommunen. Dette vannprøvetakingsprogrammet har i vært i drift siden år 2018/2019 og vil fortsette til området er ferdig bygd ut.

Klima og energi

Etter vår mening vil etablering av et hotell rettet mot forbipasserende langs E18 generere mindre trafikk ned til byene som kun er ute etter å hvile en natt for så å reise videre. Disse kundene vil sannsynlig ikke legge igjen økonomisk vekst for kommunene foruten overnatting, og vil kunne bidra til et større klimagassutslipp pga. unødig transport og lengre reiseavstander enn nødvending. Tilbudet med hotell på Langrønningen er derfor i tråd med Klimaplanen for Telemark (2019 – 2026) da hele målsettingen med tiltaket nettopp er å korte ned reiseavstander som igjen vil generere reduksjon av klimagassutslipp fra transport i Telemark.

Planfaglig veiledning

Illustrasjoner og skisser av tenkt tiltak vises gjennom bildeutklipp av 3D – modell i planbeskrivelsen. Dette viser hvordan tiltak med parkering og plassering av hotellet kan plasseres for bedre visualisering av planlagt tiltak som hjemlet. Adkomstvei med vendehammer er regulert inn i plankartet frem til bebyggelse og anleggsformålet *kombinert bebyggelse og anleggsformål*.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
19.09.2022

Merknad: Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag. Miljøavdelingen har ingen vesentlige merknader til saken.

Forslagsstillers kommentar til innspill:
Tas til orientering

Nye Veier
13.09.2022

Uttalelse: ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar til innspill:
Tas til orientering.

Statens vegvesen
15.09.2022

Merknader: nevner deres rolle i planlegging, at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport og å legge til rette for gode og trygge løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Statens vegvesen er opptatt av trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at det vektlegges i planleggingen. Det er viktig å minimere transportbehovet, planlegge for redusert bilbruk – og et av de viktigste virkemidlene for å oppnå dette er å planlegge bolig og næring der folk bor.

Statens vegvesen mener at planforslag om hotell på Langrønningen næringsområdet er i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt ATP – Grenland. Med bakgrunn i dette, og dersom planforslaget sendes på høring slik det foreligger nå (per varsling) vurderer Statens vegvesen innsigelse.

Viser til punkt 4, første setning under punkt 4.5 i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP (2014)):

«Det skal legges til rette for handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkt»

Videre vises det til ATP – Grenland punkt 3 Forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen:

«Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som nav-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesenterene. Jfr. Retningslinjene pkt. 5»

Forslagsstillers kommentar til innspill:

Det ble tidligere argumentert for plasseringen av næringsområdet ved områdereguleringen av Langrønningen næringsområde at:

«Etableringen av Langrønningen må ellers næringsmessig sies å ligge strategisk nær eksisterende- og fremtidig E18. Langrønningen vil kunne stoppe handelslekkasje og bidra til økt omsetning ifra reisende. Virksomheter som vil etableres i området er plasskrevende, og avhengig av god tilkomst. Området skal ikke tilrettelegge for etablering av detaljhandel, og vil ikke bli en trussel mot bysentrene ...».

Planarbeidet med etablering av et hotell i samme område bygger oppunder dette poenget, nettopp at Langrønningen og nytt hotell rettet mot eksisterende trafikk og strategisk plassering nær selve akse som knytter øst-, sør- og Vestlandet sammen gjør avstandene kortere ved stadig utvidelse/omlegging av E18 og videre ny trasé for E39 vestover. Tilbudet gjør det mulig for alle som passerer Grenland-regionen for en rask stopp og overnatting før eventuell reise videre.

Når det gjelder refereringen til ATP – Grenland punkt 3 Forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor sentrumsstrukturen kan dette vanskelig sees på som et godt argument for innsigelse i denne sammenheng. Hva som menes med tjenesteyting med «høy besøksfrekvens» er skjønnsbasert, og listen i punktet er ikke utømmelig. Gitt hotellets størrelse og antall sengeplasser (150-200 stk.) med 60-70% dekningsgrad beregnes det trafikkmengden ikke vil økes på hovednettet da hotellet i seg selv ikke er et hovedmål for reisende på E18. Samtidig vises det til at Langrønningen næringsområde følger opp om Telemark Fylkeskommunes fellesprosjekt «Strategi for næringsarealer» ved at ny infrastruktur på E18 og omlegging av eksisterende E18 utnyttes til å skape attraktive næringsarealer med god tilgjengelighet til transportinfrastrukturen.

Lede AS («Lede») v/Sivert Hvammen 12.09.2022

Merknad: Lede har områdekonsesjon i Bamble kommune og nettselskapet drifter og etablerer strømmettet i kommunen.

1. Elektriske anlegg i planområder – Lede har elektriske anlegg i planområdet som planarbeidet må ta høyde for og ta hensyn til mtp. atkomst og drifting og etablering.
2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Eksisterende høyspenningskabler: opplyser om høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Det må bestilles kabelpåvisning for eksakt plassering av disse for å kunne imøtese avstandskrav og ønsker.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon

(frittliggende): nettselskapet ber forslagsstiller oppgi energibehovet til tiltaket for å kunne angi plassbehov og krav til plassering. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Det nettselskap har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål

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

Kostnader knyttet til strømforsyning dekkes som hovedregel av den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet.

Andre forhold: vedlagt kart må ikke anses som kabelpåvisning. Ledningsanleggene må ikke påføres planen, herunder plankartet. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av bebyggelse, og eventuelle ulemper og avbøtende tiltak dette må bety for planlagt bebyggelse er ikke nettselskapets ansvar.

Kapasiteten til eksisterende elektrisk anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbyggingen for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagsstillers kommentar til innspill:

Det sikres gjennom bestemmelser og rekkefølgekrav i planen at før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet. Det er tett dialog med netteier om videre energibehov og effektuttak.

Axel M. Thorsdal

29.08.2022

Merknad: Mener tiltaket avviker fra opprinnelig plan. Antyder at utbygger fremmer en type aktivitet og endrer planene underveis for mer inngripende og større tiltak. Syns det er uklart om tiltaket krever konsekvensutredning. Mener tiltaket har vesentlig forskjell fra opprinnelige planer. Dersom høyder må gå over opprinnelig omsøkt høyde må tomten endres lengre unna vilthensynssonen og Åsmundsvann. Syns ikke tomteallokeringen er egnet for tiltaket, og ligger for nært hensynssone vilt og avstand til vann. Bør tas særlig hensyn til lysforurensning. Naboer syns de får lite informasjon underveis i arbeidet. Ber om vannprøver fra Åsmundsvann, og at utbygger offentliggjør resultatene siden byggeperioden. Har nitrogennivået i vannet økt i perioden? Andre endringer?

Forslagsstillers kommentar til innspill:

Ønskede tiltak er vurdert etter konsekvensutredningsforskriften § 6 b), vedlegg 1, nummer 24 – «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²» og vedlegg 2, nummer 12 c) – «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging».

Sammen med kommunen i oppstartsmøtet er planlagte tiltak vurdert til å ikke ville ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn da det aktuelle område allerede er opparbeidet og grovplanert, samt området er i gjeldende reguleringsplan satt av til plasskrevende handel og næring/industriformål. Bruksarealet for hotellet vil også være mindre enn 15 000 m² bruksareal. Gjeldende lover og forskrifter (eks. Naturmangfoldloven, Forurensningsloven, Bygge- og graveforskriften) ivaretar interesser som gjelder miljøoppfølging. Utbygger har vært i dialog med naboer og interesserte underveis i utbyggingen av næringsområde. Man stiller seg derfor undrende til at de menes at naboer får for liteinformasjon underveis.

2.4. Regionalt planforum

Med bakgrunn i varsling om oppstart av planarbeid og tilhørende innspill og varsel om mulig innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statens vegvesen, ba Bamble kommune om å få plansaken diskutert i Regionalt planforum. Bakgrunnen for mulig varsel om innsigelse var ref. SPR – BATP og ATP Grenland.

Viser til punkt 4, første setning under punkt 4.5 i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP (2014)):

«Det skal legges til rette for handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkt».

Videre vises det til ATP – Grenland punkt 3 Forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen:

«Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som nav-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. Jfr. Retningslinjene pkt. 5»

Regionalt planforum er hjemlet i plan- og bygningslova § 5-3, i kapitlet om medverknad i planlegginga. I § 5-3. Regionalt planforum heter det at:

I hver region skal det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.

Regional planmyndighet oppretter regionalt planforum. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter.

Regional planmyndighet har ansvar for planforumets ledelse og sekretariat.

I møtet ønsket kommunen å drøfte innspillene fra regionale myndigheter hvor også utbygger (forslagsstiller) kunne gi mer detaljert informasjon om planen og formidle sine synspunkter. På forhånd fikk møtedeltakerne tilsendt av forslagsstiller et notat som beskriver intensjonen med planen og argumentasjon for valg av plassering av tiltaket.

Møtet foregikk i Fylkeshuset i Tønsberg den 7. desember 2022. Både representanter fra Bamble kommune, hotelldriver, tiltakshaver, plankonsulent, Statens vegvesen og representanter fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK) – Samfunn og plan var til stede i møtet. Møtet starter med at plankonsulent formidler saken med bakgrunn i notatet sendt til deltakerne på forhånd. I varslingsperioden til planarbeidet kom det inn til sammen 6 innspill, hvorav 2 innspill hadde vesentlige merknader til saken, som tidligere nevnt. Videre diskuterer regionale og kommunale myndigheter saken. SVV samt Fylkeskommunen mener at planforslaget fremdeles er i strid med SPR-BATP og ATP – Grenland i slutten av møte og varsel om innsigelser står ved lag.

Kommunen oppfordres til å ta vare på friluftsarealet mot Osmundsvann, og følge opp utbygginger. Det må skaffes oppdatert kartgrunnlag som grunnlag for planarbeid og oppfølging for øvrig, og det må stilles krav til kvaliteter og gode grep i planen ved eventuell detaljregulering.

3. RAMMER OG PREMISSE

3.1. Overordna føringer og planer

Rundskriv/retningslinjer/lover/normaler/forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§8-§12)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statlig planretningslinje for klima. Og energiplanlegging i kommunene (04.09.2009)
- T-2/08 Om barn og planlegging (rundskriv 12.06.2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- T-1057 Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven
- Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (FOR-22011-05-13-512)
- Flom- og skredfare i arealplaner, NVE (Retningslinje 2/2011)
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming, Statens vegvesen (sist endret 12.11.2023)
- DN Håndbok – Slipp fisken frem (DN-håndbok 22-2002)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)
- Støy i arealplanlegging (T-1442)
- Forurensningsforskriften (FOR-2004-06-01-931)

3.2. Overordnede planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – SPR-BATP (2014)

Hensikten med de statlige retningslinjene er å bidra til mer effektive planprosesser gjennom et samspill mellom kommuner, stat og utbyggere. Det er mål om å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen. Planen skal bidra til planlegging av arealbruk som fremmer effektiv samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse, trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Retningslinjene skal bidra til å utvikle kompakte byer og tettsteder, samt legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling.

Retningslinjene gjelder for hele landet, og praktiseringen må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er utvikling av bærekraftige løsninger, fremme helse, miljø, livskvalitet og fremme utbyggingsmønster og transportsystem som reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transporttyper.

Regionalplan for samordna areal- og transport i Grenland (ATP) 2014 – 2025

Mål er befolkningsvekst og bærekraft. For å skape befolkningsvekst og arbeidsplasser foreligger det som en hensikt med planen å gjøre regionen attraktiv på tvers av kommunegrenser.

Et av satsningsområdene i regional klimaplan 2019 – 2026 er grønn industrivekst og CCUS. Planen skal legge til rette for forholdene om bevaring og videreutvikling av eksisterende virksomheter og etablering av nye virksomheter i Grenland. Hovedmål for næringsutviklingen er:

- Økt arbeidsplasser
- Økt attraksjonskraft
- Økt næringsrettet kunnskap, forskning og utvikling

Et av de overordnede målene for næringspolitikken er at «Grenland skal ha en offensiv og positiv holdning til dem som ønsker å etablere seg, eller videreutvikle sin virksomhet i Grenland.».

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 – «Vårt verdifulle vann»

Hovedformålet er godt vannmiljø. Det gis en oversiktlig fremstilling av hvordan regionen ønsker å forvalte vannet i et langsiktig perspektiv. Planen fastsetter miljømål for vann i vannregionen: bekker, elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. De overordnede miljømålene er mål for økologisk tilstand, økologisk potensial, kjemisk tilstand og mål for grunnvannsforekomster.

Trafikksikkerhetsplan for Bamble kommune 2022 – 2033

Hensikten med planen er å forebygge trafikkulykker og personskader og dødsfall forbundet med trafikk. Retningsgivende for planen er den nasjonale visjonen, nullvisjonen.

Energi- og klimaplan for Bamble kommune

Hensikten er å redusere klimautslipp i tråd med nasjonalt mål gjennom plan for å bidra til et mer klima- og energigivningssamfunn i Bamble kommune. Målene skal nås gjennom holdningsendring, reduksjon av energibruk og bruk av alternative energikilder.

Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland

Planen har som hensikt å redusere den høye bilandelen i regionen på sikt. Det foreligger et samarbeid mellom kommunene i Grenland om å øke prioriteten av gående og syklende, og for å skape et mer attraktivt og universelt utformet transportsystem.

Kommuneplan 2014 – 2025, vedtatt 18.06.2015

Det ble lagt frem og vedtatt et planprogram for rullering av kommuneplanen 12.11.2020. Dette er basert på de samme temaene og innenfor samme tidshorisont som i 2015, med noen tilleggstema.

Rullering av kommuneplanen 2022 -2025

Planen ble 1. gangsbehandlet i formannskapet 27.01.22. I høringsperioden kom det inn omtrent 80 høringsuttalelser, herav innsigelser fra Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen. Som følge av uttalelsene er det gjort mindre revideringer av planen, men kommunen har også vedtatt å opprettholde flere områder som Statsforvalteren har innsigelse til. I ny beskrivelse, datert 27.01.2023 er endringer markert med rød skrift. 15.12.2022 har formannskapet vedtatt kommuneplanens arealdel 2020 – 2025.

Fokusområder ved rulleringen er som følger

- Bruk og vern av 100-metersbeltet
- Fortetting Langesundshalvøya
- Lokalsenter Rugtvedt, Nylende-Feset, Herre
- Framtidig næringsutvikling på Langrønningen, Rugtvedt og Frier Vest
- Marin transport og kystnæring
- Vern av jord- og skogbruksområder
- Fylkesveg Sundby – Riis, Tangvaldveien
- Eksisterende reguleringsplaner

For reguleringsplanen Langrønningen Hotell, tomt B er spesielt fokusområdet «*framtidig næringsutvikling på Langrønningen*» aktuelt.

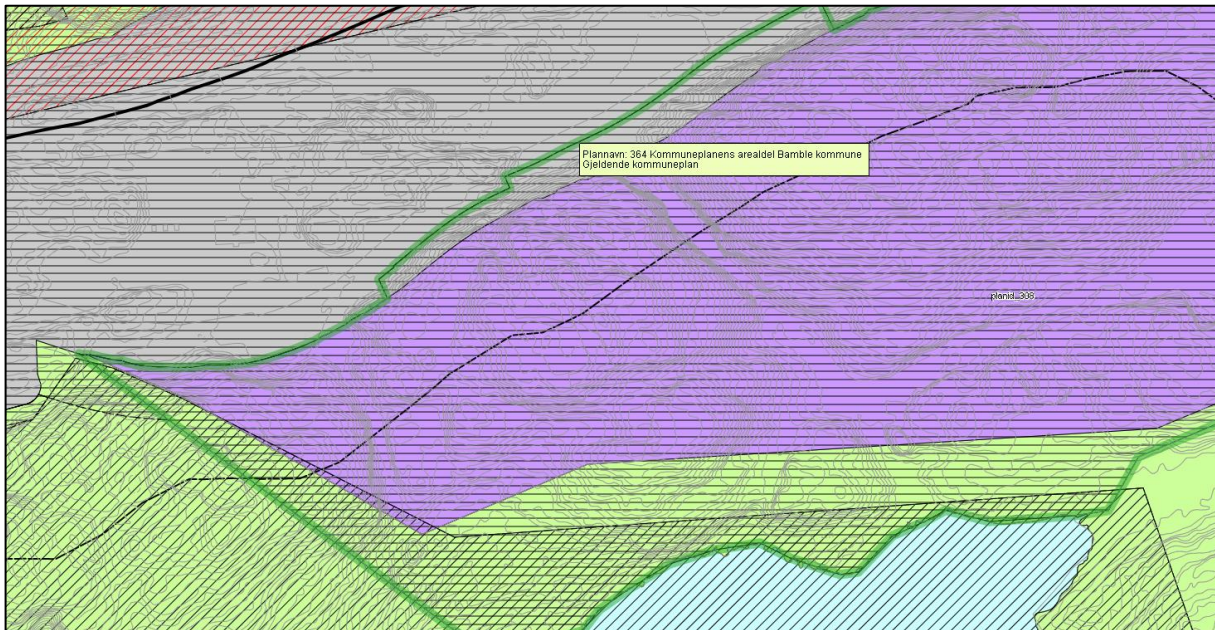
Hovedfokuset på næring i rulleringen har vært å bidra til etableringer i vedtatte planer.

Fra 2015 – 2020 har det vært stort fokus på å oppnå næring i kommunen, og som nevnes er alle Langrønningen, Frier Vest og Rugtvedt alle regulert og under utvikling.

Det ble spilt inn en ønsket utvidelse av Langrønningen næringsområde på ca. 540 daa. Området ligger øst og sørøst for eksisterende regulert næringsområde. Statsforvalteren varslet innsigelse, men kommunestyret vedtok i møte 15.12.2022 å ikke ta innsigelsen til følge og legger inn 336 daa til næringsbebyggelse i rulleringen av arealdelen til kommuneplanen. Området er unntatt rettsvirkning inntil innsigelsen er avklart.

Nye E18 gjør området Langrønningen til et attraktivt og viktig næringsområde for kommunen. Det tillates etablering av næringsvirksomhet og handelsvirksomhet (min 1500 m² BRA).

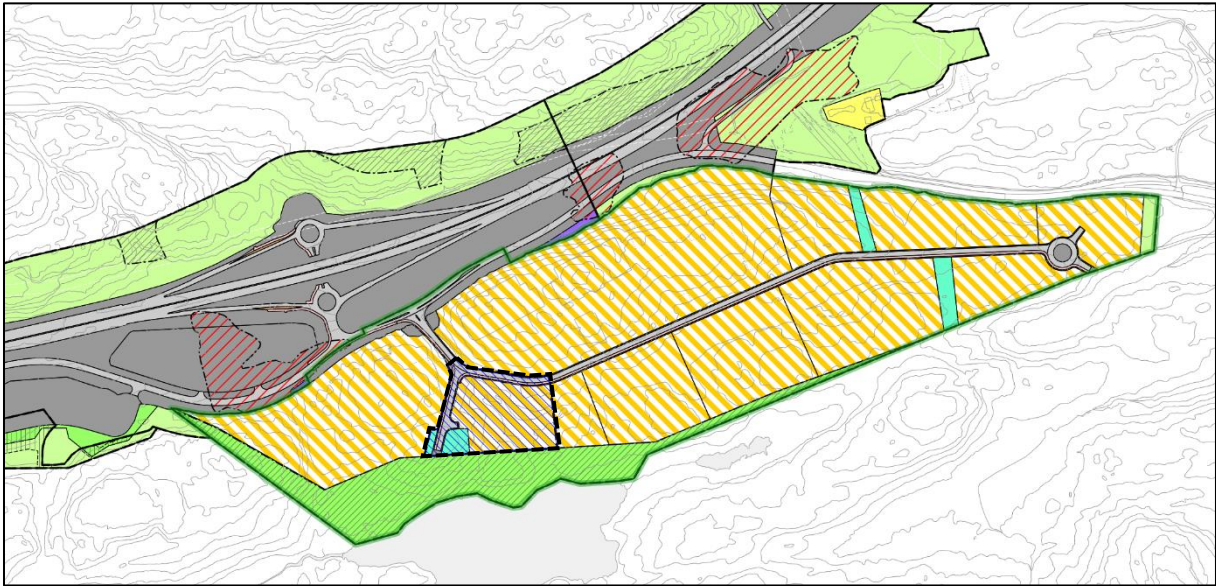
I gjeldende kommuneplan (2022 – 2025) er planområdet avsatt til næringsformål.



Figur 2 Utklipp fra gjeldende kommuneplan for Bamble kommune (2022 - 2025).

3.3. Reguleringsplaner

Området er regulert og er en del av områdereguleringsplanen «Langrønningen Næringsområde» med PlanID: 308. Arealformålet innenfor planområdet er bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål. Tomt B i eksisterende reguleringsplan, samt noe veiareal er markert i reguleringsplanen da det er varslet oppstart av denne delen som er plasseringen til detaljreguleringen for Langrønningen hotell.

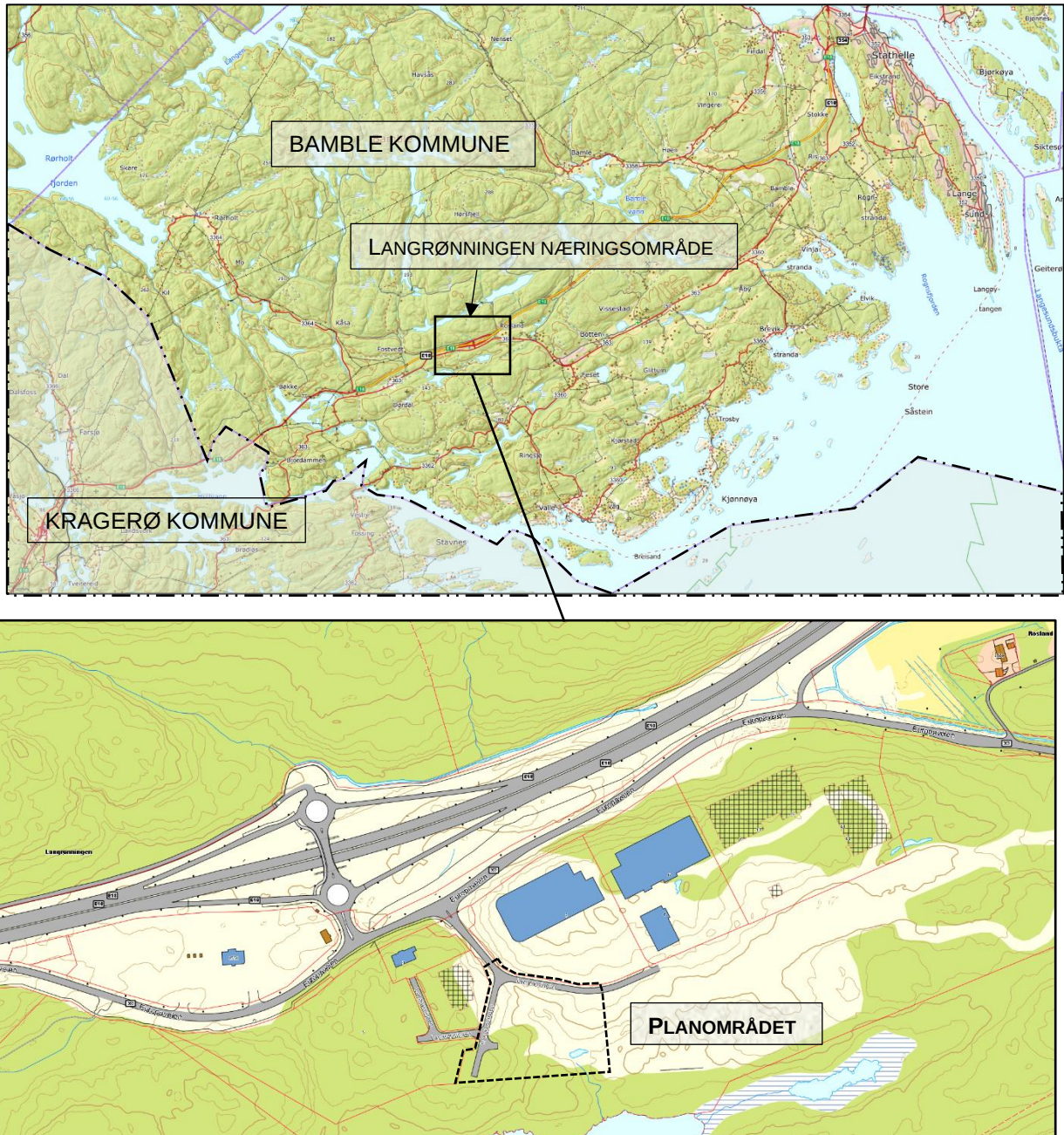


Figur 3: PlanID 308 - Langrønningen næringsområde. Reguleringsstatus.

Reguleringsplanen og formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål legger opp til at det tillates etablering av næringsvirksomheter herunder lager- logistikkvirksomheter, handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og planteskoler, servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.

4. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

Planområdet ligger som nevnt i Langrønningen næringsområde langs E18 sørvest i Bamble kommune. Avkjøring til området er via Fv.363-Europaveien som også er tilkoblet toplanskrysset til E18. De aktuelle eiendommene som berøres fremgår av kartutsnitt og innbefatter eiendommene med gnr./bnr. 70/1 og en mindre del av gnr./bnr. 70/63.



Figur 4: Viser planområdets beliggenhet.

4.1. Planavgrensning

Planområdet består av næringstomt «Tomt B» og mindre deler av tilgrensende adkomstveger og tidligere regulert rasteplass. Avgrensningen er satt for å få regulert et nytt hotell og samtidig få tilpasset tilhørende uteområde og adkomst opp mot eksisterende- og planlagte formål, anlegg og tiltak i næringsområdet.



Figur 5: Viser planavgrensningen og opparbeidede næringsareal per september 2022.

4.2. Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og stedets karakter

I Langrønningen næringsområde og ved E18 er det i dag etablert flere virksomheter, bl.a Biltema, Thansen, Circle K, EL-bil-ladestasjon, døgnhvileplassanlegg for tungtransport, Burger King og Megafliis. Planområdet «Tomt B» ligger sentralt i næringsområdet like etter innkjøringen til området via Fv.363-Europaveien.

Næringsområdet er i dag under utbygging og det ferdigstilles næringsareal og etableres virksomheter fortløpende. I planområdet «Tomt B» er arealene allerede ferdig grovplanert og klar for å bebygges. Veg og infrastruktur er også etablert fram til næringstomten.



Figur 6: Oversikt Langrønningen næringsområde.



Figur 7: Avkjøring fra E18 til fylkesveg og Langrønningen viser nordlig del av næringsområdet.



Figur 8: Avkjøring fra E18 til fylkesveg og Langrønningen viser nordvestlig del av næringsområdet.

4.3. Områdets naturkvaliteter, naturverdier og landskap

Det er ingen naturkvaliteter eller naturverdier innenfor planområdet. Området er bearbeidet, planert ut og grunnarbeider er gjennomført. Sør for planområdet og videre langs med Osmundsvann er terrenget mer varierende med jordkledde flater med vegetasjon, grunne myrområder, fjell og knauser i dagen. Det finnes noen mindre tråkkede turstier som er lite

brukt. Det er etablert en trasé for vilttrekk/viltovergang noe lengre vest for avkjøringen til Langrønningen fra E18 (i sørgående regning). Osmundsvann skal være et middels godt fiskevann, men har ikke vært spesielt mye brukt av allmennheten grunnet tilgjengelighet og eierforhold/arealbruk til skogseiendommer rundt vannet. I «*Vurdering av virkninger på langbruk og friluftsliv*» laget i forbindelse med områdereguleringen for Langrønningen (COWI-2018) er det vurdert at etableringen av Langrønningen næringsområde vil i så måte «*bedre tilgangen til Osmundsvannet og dermed også øke bruk av naturområdet videre sørover*».

4.4. Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner, fornminner eller liknende i eller i nærheten av planområdet.

4.5. Eksisterende sosial infrastruktur

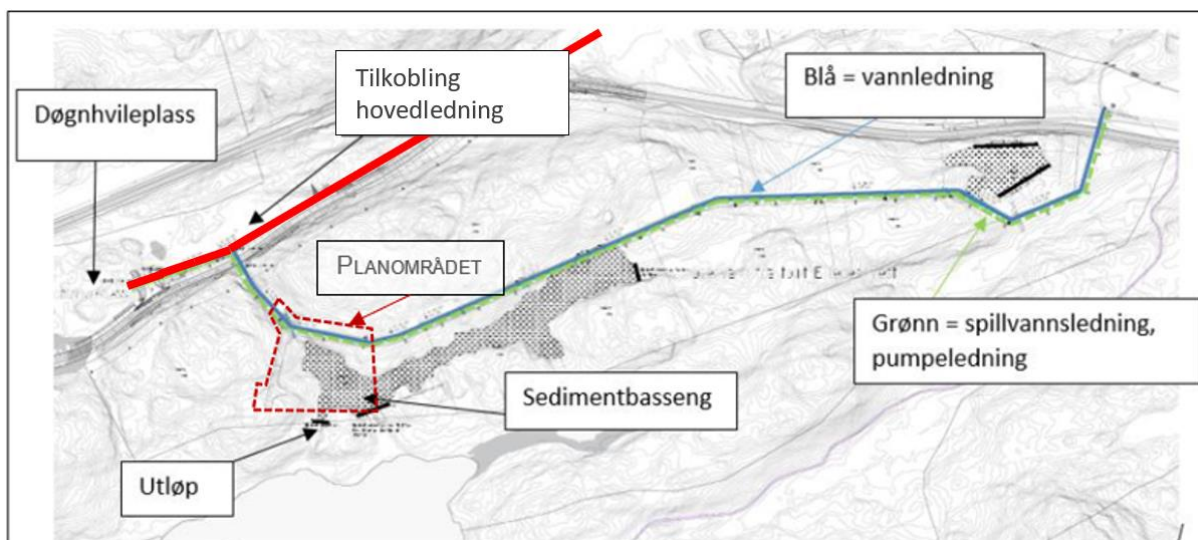
Nærmeste sosiale infrastruktur er Rønholt barnehage og Rønholt skole. Disse ligger henholdsvis like over 4 km øst fra planområdet.



Figur 9: Planområdet i forhold til sosial infrastruktur.

4.6. Teknisk infrastruktur

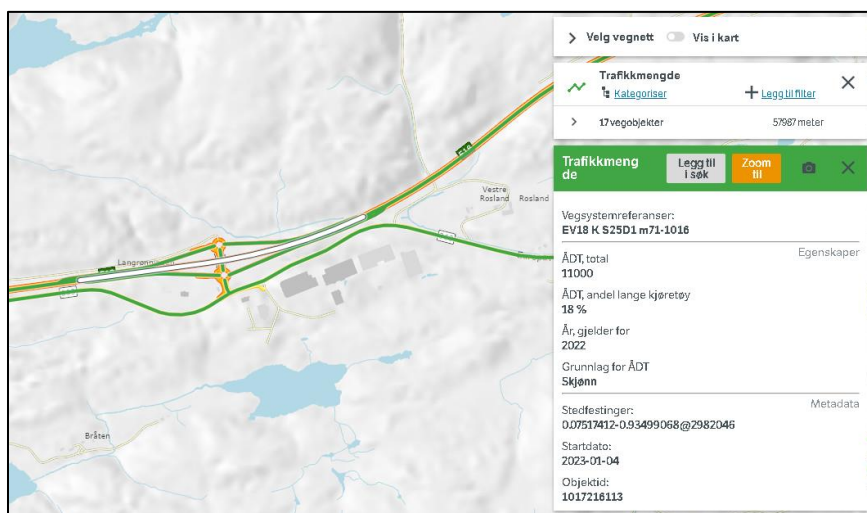
Som nevnt er det etablert veg, vann- og avløpsledninger og teknisk infrastruktur fram til den aktuelle næringstomten i næringsområdet. Med videre utbygging og ferdigstillelse av næringsareal og tomter i Langrønningen vil gjeldende regulerte hovedadkomstveger og infrastruktur etableres østover i næringsområdet. Dette gjelder da også etablering av VA-ledninger som tilslutt tilkobles hovedledninger nordøst for næringsområdet.



Figur 10: Illustrasjon hentet fra planbeskrivelse "Områdereguleringsplan for Langrønningen næringsområde" utarbeidet av COWI, side 34.

4.7. Trafikkforhold

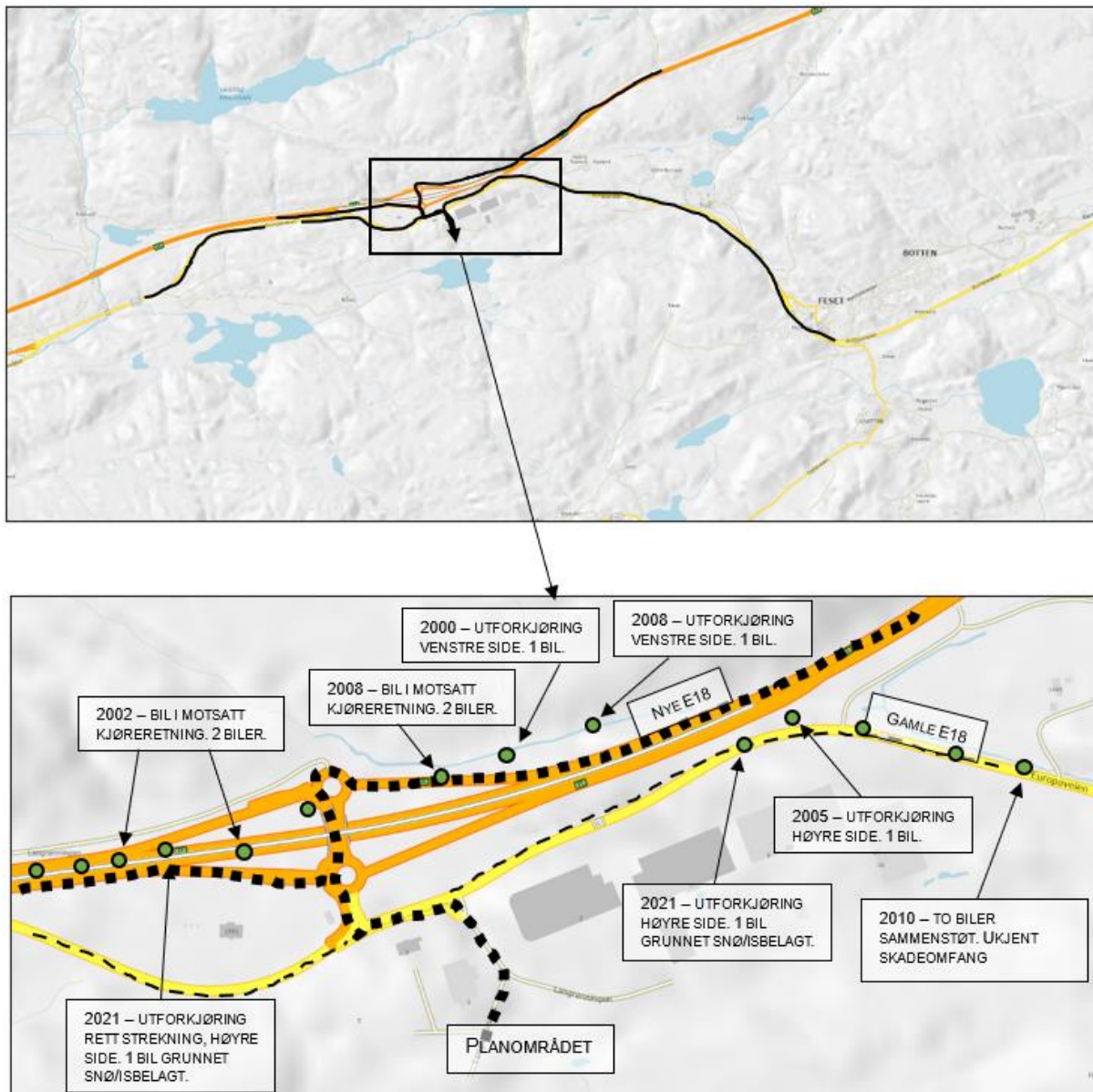
Det er to mulige atkomstmuligheter til planområdet. Enten via ny E18 eller via Fv.363-Europaveien (gamle E18). «Nye» E18 er en nasjonal hovedveg med fire felt, beregnet for fartsgrense 100 km/t og dimensjonert etter vegklasse Hø2. Vegen åpnet desember 2019 og strekker seg fra Rugtvedt til Dørdal. Dette gir en svært god tilkomst til området. Strekningen E18 ved avkjøringen til Langrønningen næringsområdet har en registrert total ÅDT på 11.000 hvor andelen lange kjøretøy er 18%, per 2022.



Figur 11: Trafikkmengde E18 ved avkjøringen til Langrønningen næringsområdet, og planområdet. Hentet fra kart på Statens Vegvesens hjemmesider.

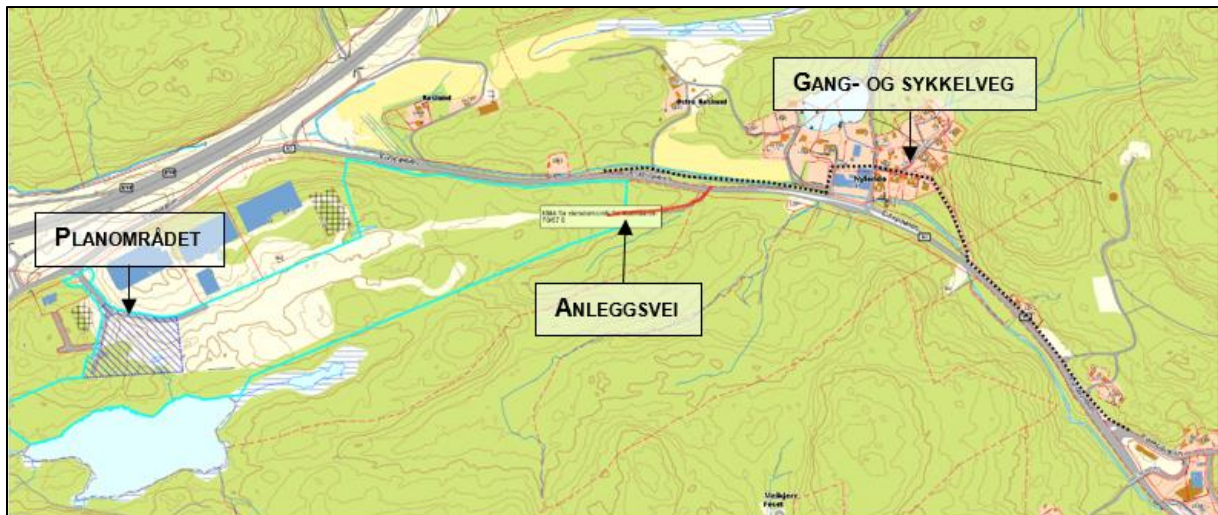
I illustrasjonen under vises punkter for registrerte trafikkulykker i tidsrommet 2001 – 2021. Som vises er det kun to registrerte ulykker etter at ny trasé for E18 åpnet i 2019. Som vises er flere av referansepunktene «feil» mtp. georeferering. Alle registrerte ulykker før åpning av ny europavei i 2019, skal ligge langs traseen for gamle E18. Punkter som ikke er beskrevet med tekst er ulykker/utforkjøringer registrert i tidsrommet 1985 – 1987. Disse anses som lite

relevant i denne forbindelse. Data om sensitive opplysninger er skjernet og det er derfor vanskelig å ane noe om skadeomfanget på de registrerte ulykkene.



Figur 12: Illustrert atkomstvei og registrerte trafikulykker i nærheten av planområdet. Hentet fra vegkart - Statens Vegvesens nettsider.

Planområdet og næringsområdet for øvrig er ikke knyttet opp mot hovedvegnett for sykkel. Det er ikke tilrettelagt for syklende eller gående å ankomme næringsområdet fra vest, men i øst er det en strekning på omtrent 1200 meter med gang- og sykkelveg langs Fv. 363 fra Feset og opp mot næringsområdets østre del.



Figur 13: Planområdet i forhold til eksisterende gang- og sykkelvegnett.

Det er en eksisterende anleggsvei fra Fv. 363 Europaveien og inn til næringsområdet helt i øst (se illustrasjon over). Denne vil mulig kunne bli benyttet som en snarvei i framtiden for gående og syklende direkte inn i næringsområdet fra øst. Dialog med kommunen og fylkeskommunen vil vurdere dette nærmere ved en senere fase også i sammenheng med mulig utvidelse av næringsområdet østover (kommuneplanens arealdel).

4.8. Grunnforhold

Løsmassekart fra digitale kartdata fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) viser at planområdet består av bart fjell, hav- og fjordavsetning og bart fjell.

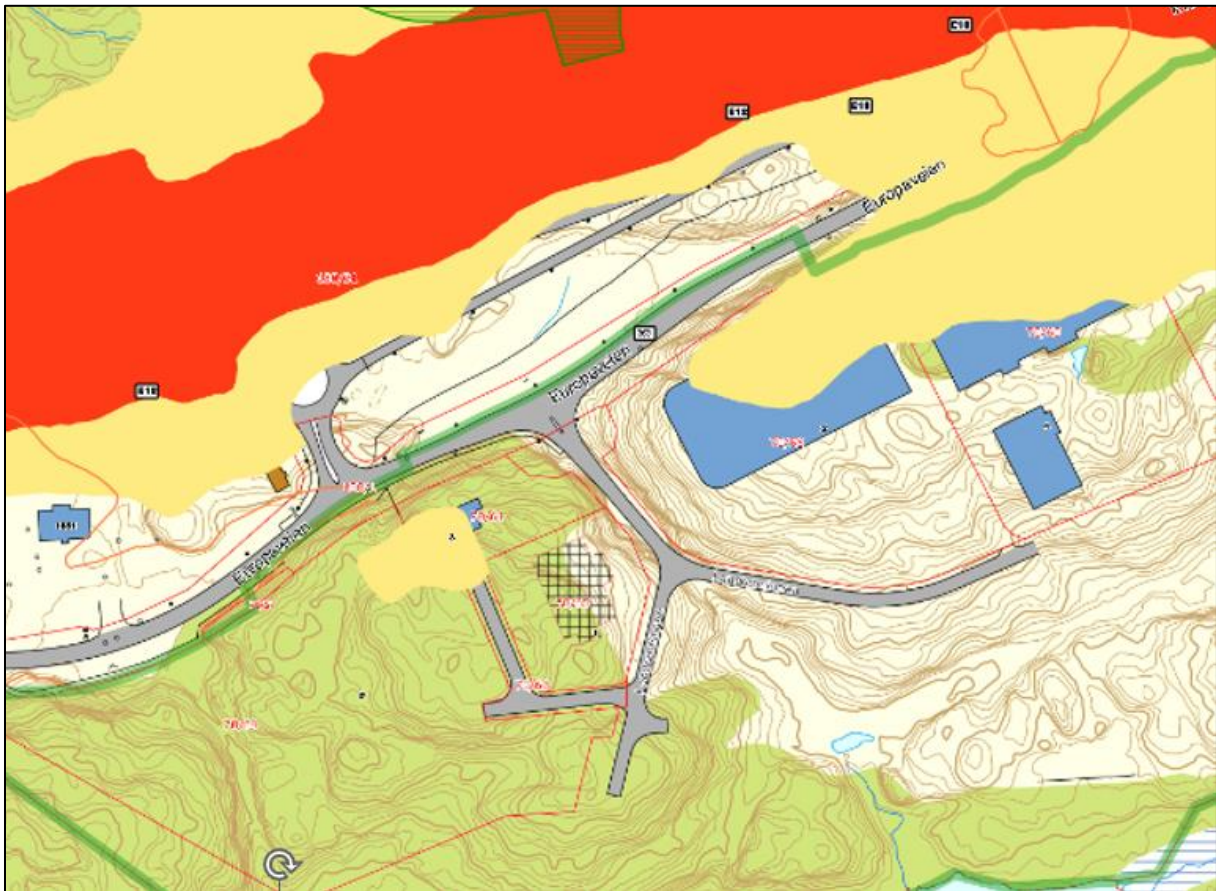
Det er ikke aktsomhetszone eller område for flom, eller ras innenfor planområdet.



Figur 14: Oversiktskart over løsmasser i området. Hentet fra NGU sine hjemmesider.

4.9. Forurensning

Det er ikke funnet registrert forurensning i planområdet, hverken i grunnen eller annen form for forurensning. Planområdet ligger ikke innenfor støvsone, og luftforurensningen i området er liten.



Figur 15: Støy - hentet fra kart via Bamble kommune sine hjemmesider.



Figur 16: Hentet fra miljødirektoratets nettside for luftkvalitet (per 07.03.23).

4.10. Friluftsliv og rekreasjon

Ny adkomstveg langs med Tomt B vil gi økt tilgjengelighet til Osmundsvann for allmennheten vil kunne fungere som en slags inngangsport til Osmundsvann. Langs E18 er det satt opp viltgjerde og området generelt er lite egnet for friluftsliv og rekreasjonsbruk. For øvrig er planområdet og resterende arealer innenfor Langrønningen næringsområdet sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og holder ikke på arealer som egner seg for opphold, lek eller annet av barn og unge. Sør for planområdet ligger Osmundsvann hvor det går en traktorvei og en tråkket tursti langs sør og sørøstlige del av vannet.



Figur 17: Oversiktsbildet viser forholdet til bearbejdet areal i næringsområdet, samt tilgrensende grønnstruktur og skogsområder ved- og rundt Osmundsvann.

I gjeldende områderegeringsplanen er det regulert inn buffersone mellom næringsområdet Osmundsvann. I denne buffersonen er det ikke tillat med flathogst, og den biologiske funksjonaliteten skal opprettholdes. Dersom det skal etableres en mindre tursti mellom næringsområdet og Osmundsvann, og i den forbindelse det er nødvendig med hogst, skal dette godkjennes av Bamble kommune i samråd med fylkesmannen i Telemark. Turkart hentet fra Norgeskart viser ingen merkede turstier, hverken vinter- eller sommerløyper i nærheten av planområdet, men det er en traktorvei og en tråkket tursti sør og sørøst for Osmundsvann.



Figur 18: Turkart hentet fra norgeskart.no

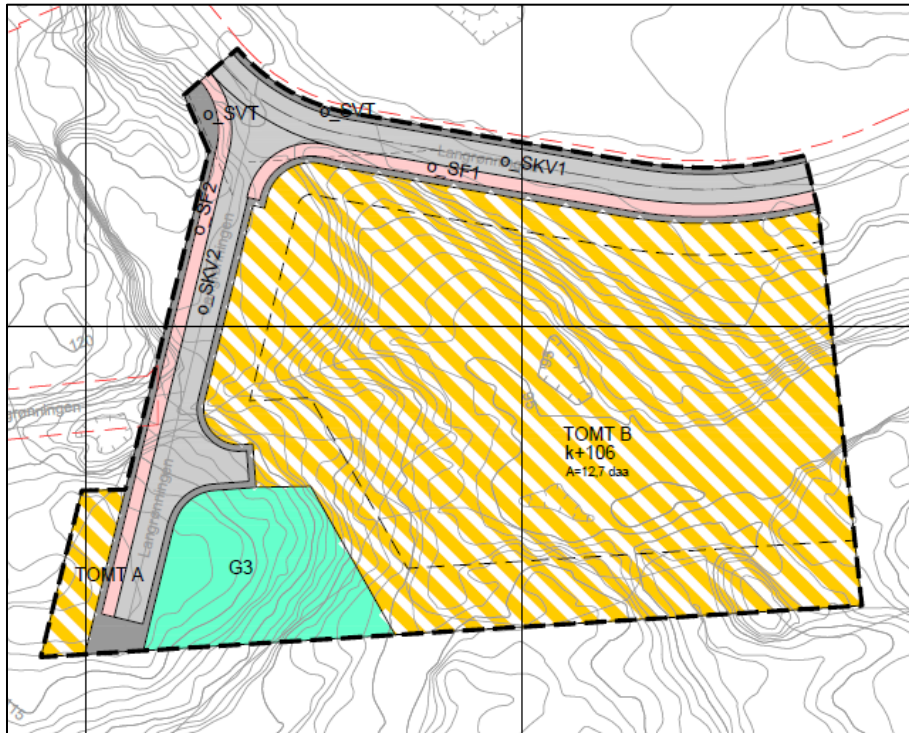
Detaljreguleringsplan for Langrønningen hotell – Tomt B

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

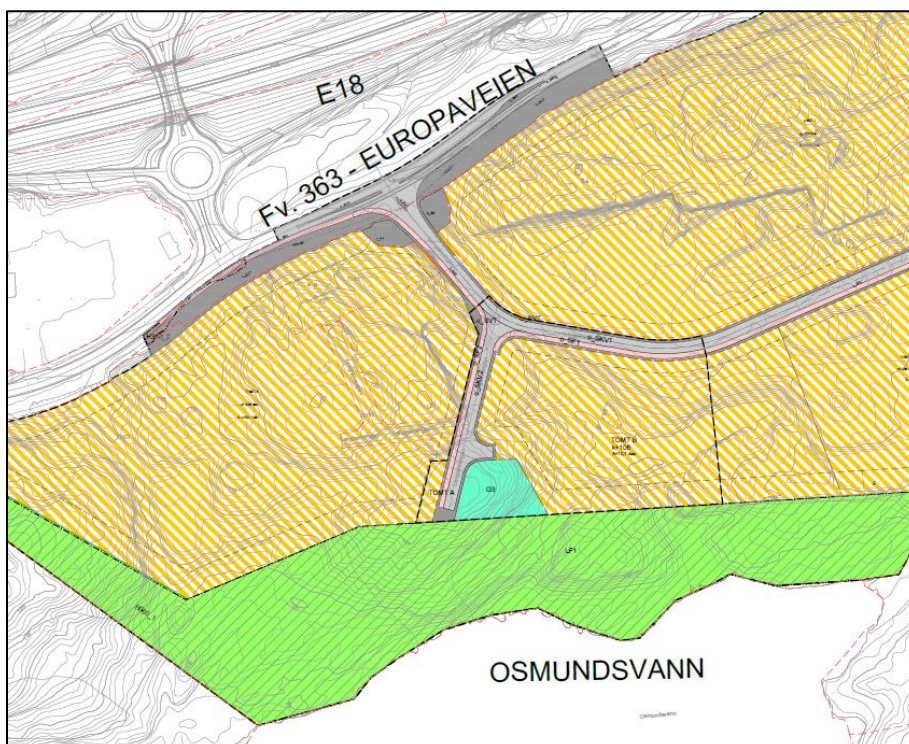
Planen er utarbeidet som en detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3.

Arealformål og hensynssoner er angitt i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6.

Reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen er utarbeidet i henhold til PBL § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet etter PBL § 4-2.



Figur 19: Viser plankartet slik det fremmes i planforslaget.



Figur 20: Viser planområdet Tomt B i forhold til gjeldende områdereguleringsplan for Langrønningen næringsområde.

Det er utarbeidet og illustrert hvordan hovedtrekkene i planlagt tiltak vil kunne se ut i fremtiden, via en 3D – modell. Illustrasjonene i 3D – modellen viser hva reguleringsplanen hjemler av høyder, utnyttelsesgrad og foreløpig tenkt plassering. Illustrasjonene viser også hvor adkomst er i forhold til planlagt tiltak, samt tilhørende vegareal og parkering. Hotellet vises i forhold til annen bebyggelse. Illustrasjonene er kun vist i grove trekk og er ikke bindende.



Figur 21: Viser oversikt Langrønningen næringsområde med plassering av planområdet Tomt B med tilhørende tiltak.



Figur 22: Viser hotell på område Tomt B sett i forhold til Langrønningen næringsområde med andre eksisterende- og eventuelle mulige fremtidige bygg og anlegg.

5.1. Hovedgrep

Reguleringsformålet «kombinert bebyggelse og anleggsformål» videreføres fra gjeldende plan med det vil i tillegg tillattes etablering av et hotell innenfor området. Planlagte og etablerte adkomstveger, fortau og annen veggrunn er også videreført uten endring. Sørvest i planområdet er grøntområdet G4 fra gjeldende plan fjernet i plankartet, men grøntområdet G3 er utvidet med størrelse areal. Dette er gjort for at man skal kunne få etablert et større sammenhengende grøntområde og rasteplass som planlegges og ses i sammenheng med hotellets utearealer.



Figur 23: Innkjøring Langrønningen næringsområde (nord) med Langrønningen hotell i bakgrunnen.

5.2. Arealbruk

Planområdet har et areal på totalt 18,3 daa og består av tomt B og en mindre del av tomt A.

Formål	Areal daa
Bebyggelse og anlegg:	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Tomt A - Tomt B	13
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Veg, o_SKV1 – o_SKV2	2,0
Fortau, o_SF1 – o_SF2	0,8
Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_SVT	0,9
Grønnstruktur:	
Grønnstruktur, G3	1,5

5.3. Reguleringsformål

I planforslaget avsettes følgende arealformål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Tomt A – Tomt B:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål er et utbyggingsformål som er regulert på områdene Tomt A og Tomt B i planforslaget. Formålet avgrensner tidligere regulerte byggeområder.

Innenfor områdene tillates det etablering av følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder lager- 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

- Innenfor Tomt B kan det også etableres ett hotell.

Kjøreveg, o SKV1 – o SKV2

Kjøreveg skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal. På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i plan.

Fortau, o SF1 – o SF2

Fortau skal etableres med opphøyd kantstein, og planert bredde = 3,0 meter inklusive 0,25 grusskulder ut mot grøft. Dette er likt som ellers i næringsområdet. Det skal også sørges for belysning langs fortau. Denne skal etableres etappevis ved ferdigstilling av det aktuelle område.

Annen veggrunn – teknisk anlegg – o SVT

Arealene omfatter først og fremst grøfte og sidearealer til adkomstvegene. Dette innebærer blant annet skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, murer, rensedammer, stabiliserende tiltak samt innklemte arealer i kryssområdene. Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming med jevne og avrundede overganger til tilgrensende terreng. Arealene avsatt til annen veggrunn kan benyttes som snøopplag. Mindre endringer i skråningsutslag innenfor områdene for annen veggrunn – teknisk anlegg, vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til formålet, skal gå tilbake til opprinnelig formål.

Grønnstruktur, G3

Innenfor området skal det etableres rasteplass og uteoppholdsareal for allmennheten med tilhørende parkeringsplasser.

5.4. Bebyggelsens plassering, utforming og utnyttelsesgrad

For hver enkelt tomt som blir opprettet innenfor områdene Tomt A og Tomt B er maksimum tillatt bebygd areal innenfor hver enkelt tomt %-BYA = 75%. Innenfor Tomt B tillates det også etablering av ett hotell med maksimum 10 000 m² bruksareal (BRA). Fra områdeplanen for Langrønningen næringsområde videreføres byggegrensner mot friluftformål og vei. For næring og handelsbebyggelse er maks tillatt gesimshøyde 17,5 m, men for hotellbebyggelse er maksimum tillatt gesimshøyde 35 m. Ved etablering av hotell over 17 m skal en mindre del av én- eller flere etasjer av bygningskroppen enten sideforskyves- eller trappes for å få et differensiert uttrykk. Hotelllets fasader skal ha hovedvekt av mørke, ikke reflekterende farger i naturtoneskala. Bebyggelsen vil bidra til et estetisk løft av næringsområdet når det gjelder materialbruk og opplevelse. Videre er det satt krav om at hotellet skal etableres som et eget frittliggende bygg hvor det ikke tillates handelsvirksomheter i den aktuelle bygningen.

Innenfor sørvestlige del av område Tomt B skal det etableres rasteplass/uteoppholdsareal på minimum 1500 m² (eks. parkeringsplasser) med mulighet for lek og rekreasjon for allmennheten. Det er en klar fordel at rasteplassen og hotellet uteoppholdsarealer ses i sammenheng og planlegges samtidig. Dette gir mulighet for at man kan planlegge et funksjonelt og attraktivt grøntareal for både brukere og besøkende av rasteplassen og hotellet.

Slik tiltaket er plassert i illustrasjonene vises hvordan rasteplassen gis nok rom og avstand, men samtidig er i sammenheng med grøntarealene til hotellet. Parkeringsplasser plassert mot eksisterende «grå arealer» og trafikk kommer ikke i konflikt med- og gir mindre påvirkninger med bruken av grøntarealene.



Figur 24: Langrønningen hotell.



Figur 25: Langrønningen hotell og rasteplass sett sørøst.



Figur 26: Oversikt Langrønningen næringsområde vest.

5.4.1 Parkering

Det er stipulert at ønsket hotell vil ha et parkeringsbehov for personbil på ca 55 plasser til gjester hvorav 5% av plassene avsettes til bevegelsehemmede. 10 parkeringsplasser foreslås til ansatte. For tungransport som ønsker overnatting på hotellet er det beregnet 6 – 7 parkeringsplasser er tilstrekkelig i tillegg til eksisterende døgnhvileplassanlegg som ligger med bensinstasjonen/E18 350 m nordvest for planområdet. I tilknytning til rasteplassen/uteoppholdsarealet skal det også etableres parkeringsplasser for ovennevnte formål. Utformingen av områdene skal planlegges i samråd med Bamble kommune

5.4.2 Varelevering

Varelevering som mat og materiell i forbindelse med hoteldriften forventes å ligge på estimert 7 – 8 leveringer per uke, fordelt på fem dager. Hvordan dette skal løses i praksis og hvor plasseringen av vareleveringen blir må vises i situasjonsplan ved innsendelse og godkjenning av byggesøknad i senere planfase.

5.4.3 Renovasjon

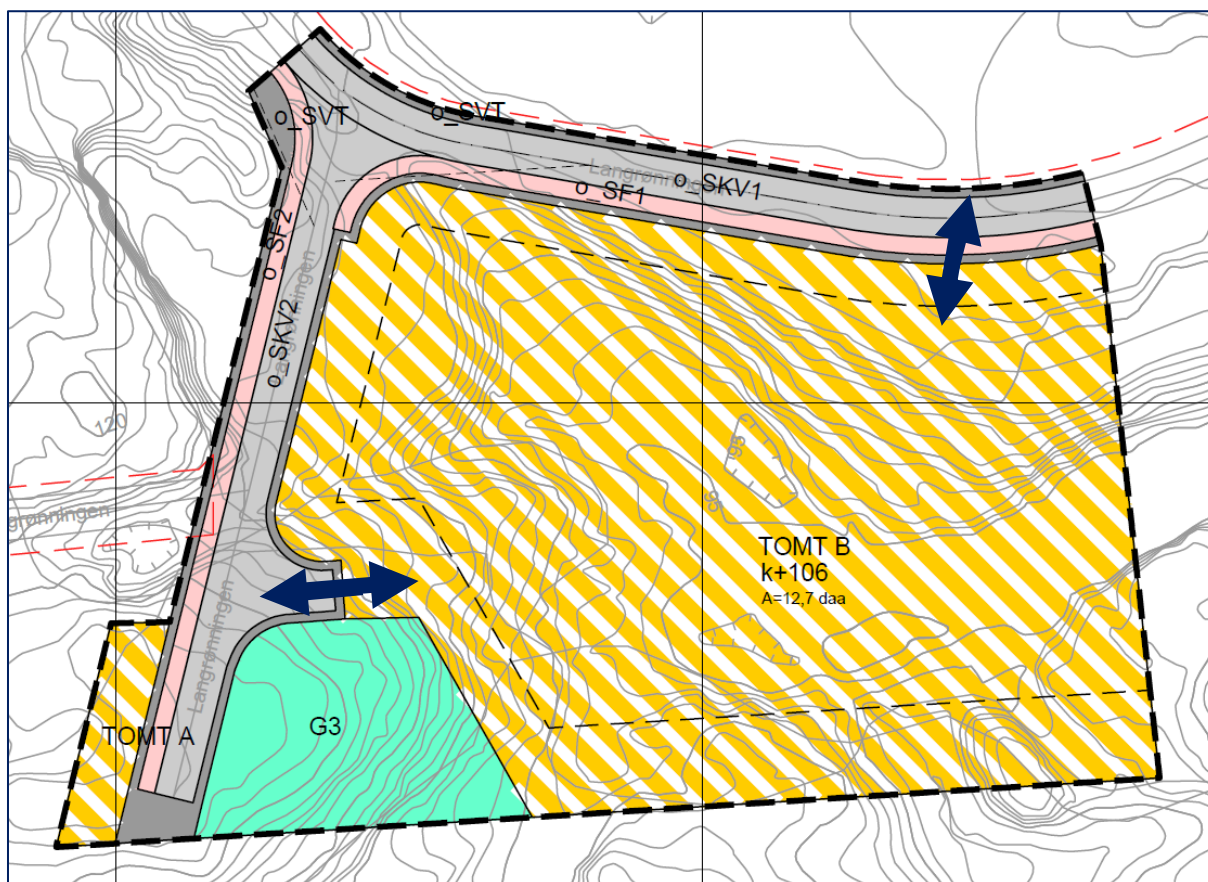
Per i dag foreligger det ikke egen plan for avfallshenting eller spesifikke løsninger for avfallshenting til nye virksomheter som skal etablere seg i næringsområdet. Hver enkelt virksomhet må ha egen avtale med et renovasjonsselskap (RiG, Renovasjon i Grenland) for hvordan avfall skal håndteres og deretter videresendes/hentes til godkjent avfallsmottak.

5.5. Trafikkløsning

5.5.1 Utforming veier

Veiene o_SKV1 og o_SKV2 som er tidligere regulert i Områdereguleringsplanen for Langrønningen er videreført i nytt plankart for Tomt B. Veier og annen kommunalteknisk infrastruktur fram til Tomt B er i dag allerede opparbeidet og i bruk i henhold til godkjente tekniske planer. Vedrørende adkomst og avkjørsel inn på området fra offentlig vei vil dette redegjøres for i situasjonsplan som må utarbeides sammen med byggesøknad for ny

bebyggelse/hotell. Anslagsvis vil det være én avkjørsel fra nord (o_SKV1) og adkomst til/fra o_SKV2 i vest.



Figur 27: Viser regulerte adkomstveger, og piler viser antatt mulige adkomstmuligheter til/fra Tomt B. Aktuelle avkjørslar må fremvises og godkjennes av kommunen i byggesak i senere planfase.

5.5.2 Mobilitet

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for tiltaket i planforslaget. Langrønningen næringsområde er allerede et bilbasert område, og kundegrunnlaget for hotellet er basert på eksisterende gjennomgangstrafikk på E18. Hotellet vurderes ikke å skape ny trafikk på hovedveinettet. Hotellvirksomheten erstatter arealer som er tiltenkt andre næringsvirksomheter i områdeplanen. Det legges derfor til grunn i beregningene i mobilitetsplanen at hotellvirksomheten vil erstatte deler av areal avsatt til plasskrevende handel i områdeplanen. Et hotell vil generere en annen form for trafikk enn handel, hvor da antall besøkende for hotellet vil være lavere enn antall besøkende til en plasskrevende handelsvirksomhet.

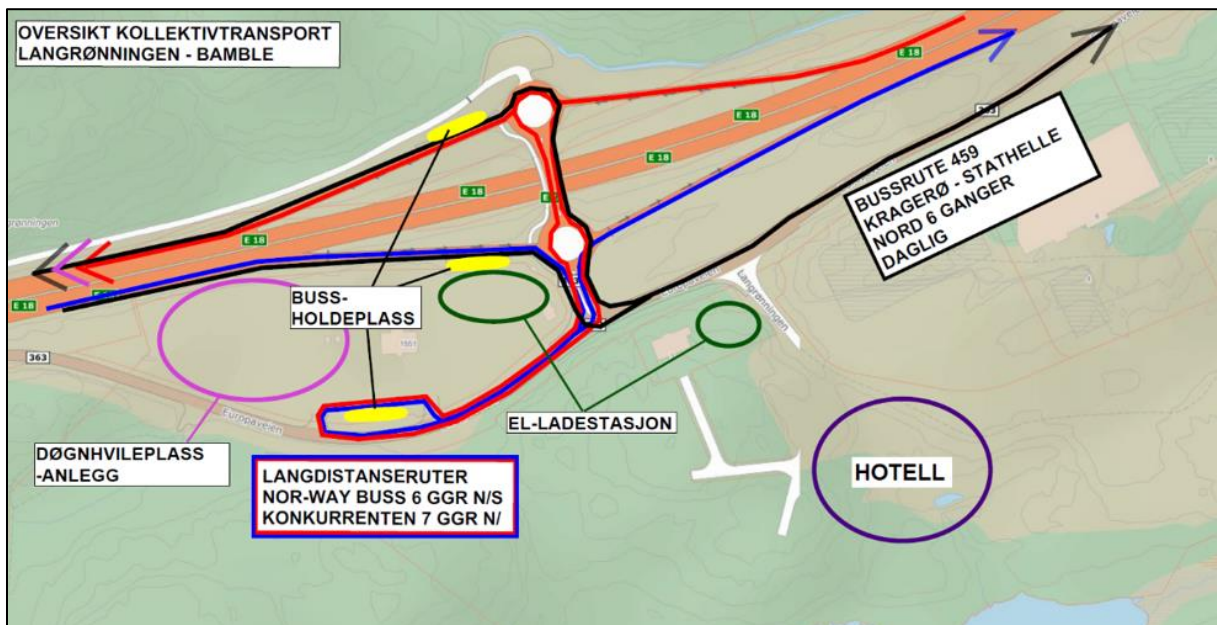
Følgende reisemiddelfordeling er estimert i mobilitetsplanen:

	Estimert reisemiddelfordeling for planområdet, %	Estimert turer (av 900)
Sykkel og gange	10	90
Kollektiv	5	45
Personbil	70	630
Tungtransport	15	135
Sum	100	900

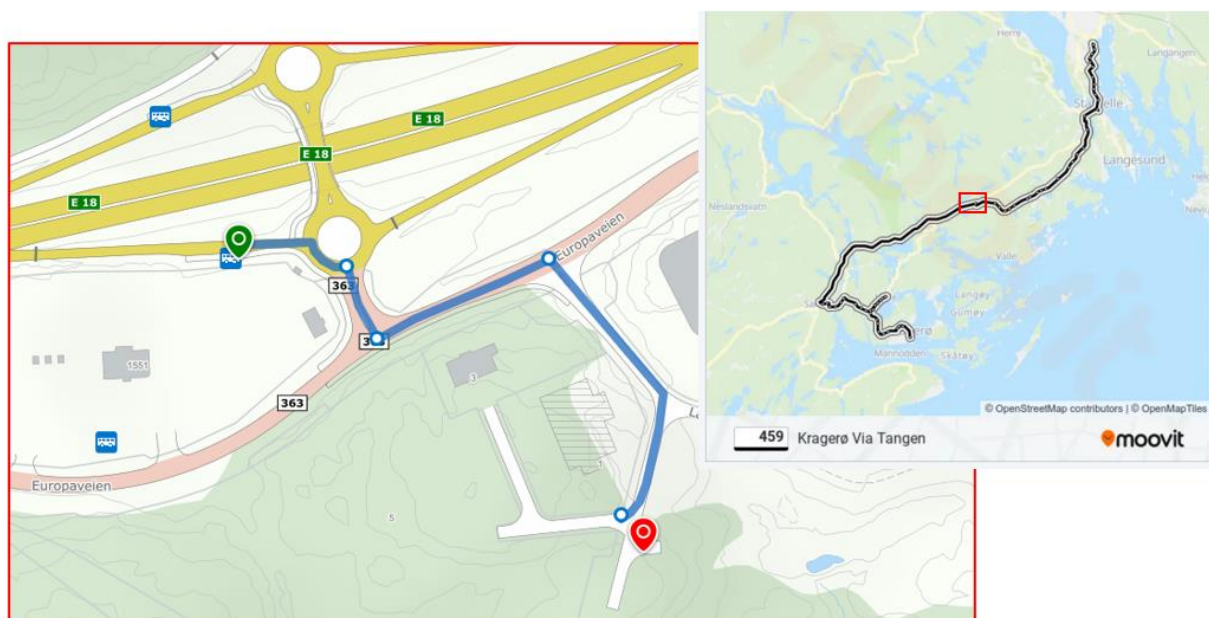
Figur 28: Utklipp tatt fra Mobilitetsplan - COWI, 10.02.2023, side 12.

Ved E18 er det kollektivtransport med bussholdeplasser ved bensinstasjonen og toplanskrysset. Det går også lokalrute på Fv.363-Europaveien. Bussholdeplassene ligger om Detaljreguleringsplan for Langrønningen hotell – Tomt B

lag 350-450m unna planområdet. Rutebuss 449 Kragerø via Tangen går altså da mellom Kragerø sentrum og Porsgrunn Kammerherreløkka. Rutebussen har flere stoppested før- og etter Langrønningen mellom de to byene. Lokalrutetilbudet er tilgjengelig 6 dager i uken mellom 08:05 – 17:35. Flere private bussaktører har langdistanserute mellom Oslo – Kristiansand som også har stoppested innom Langrønningen. Totalt er ca 6 avganger mot Oslo og 6 avganger mot Kristiansand hver dag.



Figur 29: Oversikt over kollektivtransport Langrønningen og plassering av holdeplasser. Rød og blå linje gjelder langdistanseturer, sort linje viser rute 459.



Figur 30: Illustrasjonen viser eksisterende situasjon fra planområdet til nærmeste busstopp. Øverst i høyre hjørne vises hvor rute 449 fra A-B.

5.6. Teknisk infrastruktur

5.6.1 Vann- og avløp

I de aktuelle adkomstvegene i næringsområdet er det etablert vann-, avløp- og overvannsledninger med tilhørende anlegg fram til Tomt B hvor ny bebyggelse kan tilkobles VA-nettet. Et nytt hotell på området Tomt B medfører ingen endring av eksisterende etablert VA-anlegg i næringsområdet.

Detaljreguleringsplan for Langrønningen hotell – Tomt B

5.6.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

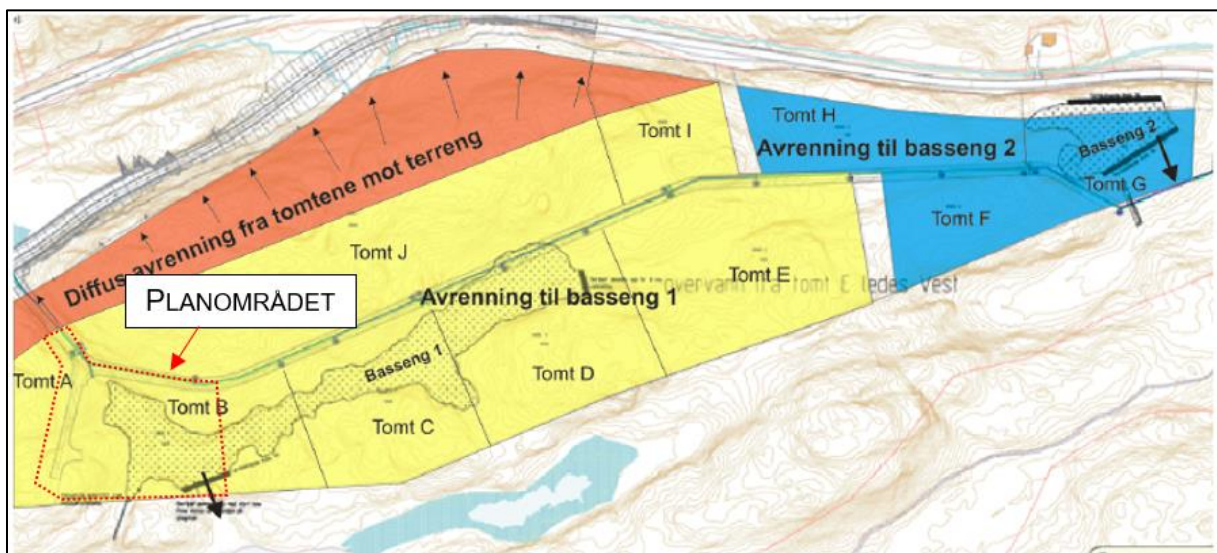
Under reguleringsplanarbeidet med gjeldende områdereguleringsplan for Langrønningen ble det utredet og vurdert problemstillinger og løsninger vedrørende overvannshåndtering i næringsområdet. For Tomt B ble det planlagt at overvann skal fordøyes i et fordrøyningsbasseng som ligger under områdene Tomt B, Tomt C og Tomt D.

I arbeidet med områdeplanen var det også spesielt fokus på avrenning for å hindre akutte utslipp som kan medføre forurensning av grunn og vann.

Det aktuelle fordrøyningsbassenget vil da ta imot avrenning fra tette flater som veier og parkeringsplasser hvor vannet blir sedimentert fri for partikler både i kummer, åpne grøfter og fordrøyningsbasseng.

Dette gjelder fra sprengningsarbeider, steinfyllinger, renskasser, kjemikalier, olje og partikler fra tanker og maskiner. Høsten 2017 ble det startet et prøvetakings- og overvåkingsprogram i tilførselsbekken til Osmundsvann, dette er for å dokumentere tilstanden før, under og etter at hele næringsområdet er ferdig bygget ut. For øvrig vil gjeldende lover og forskrifter (eks. Naturmangfoldloven, Forurensningsloven, Bygge- og graveforskriften) ivareta interesser som gjelder miljøoppfølging.

I planforslaget for nytt hotell på Tomt B er det ikke planlagt tiltak eller virksomhet som forurenser eller avgir utslipp utover det som vil være vanlig for et vanlig næringsområde.



Figur 31: Viser overvannshåndtering i planområdet og generelt i næringsområdet.

5.6.3 Energi

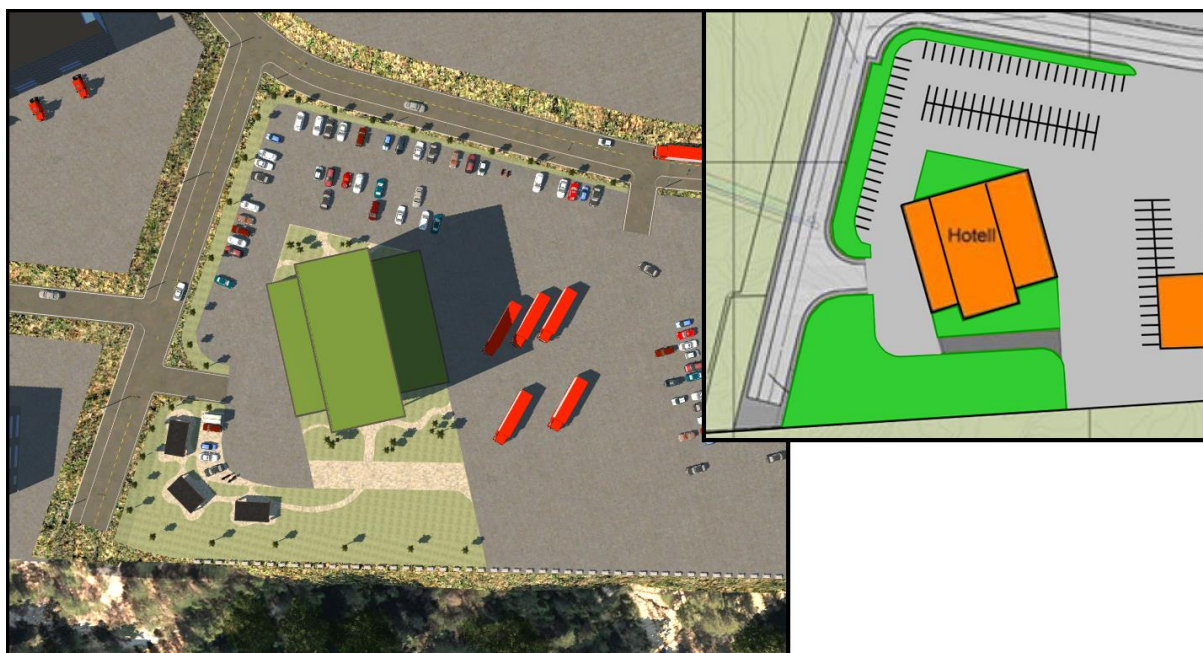
Under pågående utbygging av næringsområdet har det vært tett dialog med netteier. Vedrørende energibehov må dette avklares med netteier i en senere fase i forhold til ønsket effektuttak og avtalt overbelastningsvern (OBV). Når det gjelder alternative energikilder så er det ikke bygget ut anlegg for fjernvarme eller alternative energiløsninger man kan koble seg til. Det foreligger heller ikke planer for etablering av nærvarmeanlegg da kostnader som påregnes for å etablere slike store anlegg er alt for store i forhold til det generelle energibehovet virksomheter i Langrønningen næringsområde behøver. I større bygg kan bergvarme vurderes i form av varmepumpe som henter varme fra grunnen. Mulighet for bruk grunnvarme krever utredninger for å se om de geologiske forholdene er gode nok til at dette lønner seg. Et alternativ kan være et sentralfyranlegg som benytter biobrensel. Det er ellers ikke kjent om det skal etableres andre større sammenhengende energikilder for potensiell bruk i området.

Ved etablering av et hotell har derimot utbygger et mål om at deler av bebyggelsens energibehov kan dekkes av fornybare energikilder som solfangere og solceller på tak. I bestemmelsene til planforslaget åpner opp for dette og tillater etablering av solfangere og solceller på tak av ny bebyggelse i området.

5.7. Grønnstruktur

Det er regulert inn grønnstruktur i området, hvor grøntområdet G3 i områdeplanen for Langrønningen næringsområde ivaretas og utvides med økt areal for at området G4 fjernes fra plankartet. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på Tomt B skal ny allmenn tilgjengelig rasteplass på minimum 1500 m² innenfor området G3 være opparbeidet og klar til bruk. Dette sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen. Med etablering av et hotell vil det total sett etableres mer uteoppholdsareal enn hvis det skal etableres en annen type handel- og næringsvirksomhet i Tomt B. For øvrig vil uteoppholdsarealet/grøntområder til hotellet kunne fritt kan disponeres av allmennheten.

Tomt B vil fungere som en inngangsport til næringsområdet og til grøntområdene rundt Osmundsvann, både fysisk og visuelt. Rasteplassen vil være et stoppunkt for både lokale turgåere, hotellgjester og for annen besøkende i næringsparken, enten gjennomgangstrafikk fra E18, eller i kombinasjon med andre ærender i næringsparken.



Figur 32: Viser illustrasjon og skisse av mulig utforming av rasteplassen og hotellet uteområder med tilhørende parkeringsplasser for ulike brukergrupper og kjøretøy.

5.8. Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelig av Tomt B, hotellet og arealene rundt ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og gjeldende teknisk forskrift. Generelt vil det på planområdet opparbeides nye fortau og utearealer er. Ut fra foreslått arealbruk anses interesser vedrørende universell tilgjengelighet som ivarettatt.

5.9. Kulturminner

I forbindelse med områdereguleringen av Langrønningen næringsområdet foretok den regionale kulturminneforvaltningen i Telemark fylkeskommune registrering i planområdet. Her ble det ikke gjort relevante funn eller registrert automatisk fredete kulturminner som

kommer i konflikt med planarbeidet. Det er ikke registrerte kulturminner innenfor- eller i nærheten av planområdet.

5.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Bamble kommune har ikke egne sjekklister for utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser. Derfor er det benyttet en sjekklister fra en annen kommune. Det er i analysen ikke fremkommet risikoforhold som gjør at området anses som uegnet for den planlagte utbyggingen. Potensielle uønskede hendelser ivaretas gjennom planforslaget.

5.11. Rekkefølgebestemmelser

§3. REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering for hele planområdet.
- 3.2 Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet, herunder plan for håndtering av jord, massehåndtering, støv og støy.
- 3.3 Veger og annen kommunalteknisk infrastruktur fram til den aktuelle tomt skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjente tekniske planer før det gis brukstillatelse til nye bygninger på den aktuelle tomten.
- 3.4 Før søknad om tillatelse til tiltak kan behandles innenfor et område, må det foreligge tomtedelingsplan som viser inndeling i tomter med felles/privat parkering, avkjørsler og snøopplag, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Ved revidering av tomtedelingsplanen skal det i tillegg medtas eksisterende bygningsmasse i planen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes situasjonsplan med tilhørende landskapsplan. Planene skal vise differensiert parkering for kunder/ansatte, avkjørsel, vegetasjonsbelter, belegg og overflater, rabatter, skiltanordninger og fyllinger.
- 3.5 På tomter hvor det er behov for sikring med gjerde, skal gjerder være på plass innen aktuell tomt er ferdig planert.
- 3.6 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til sprengning på planområdet før det er fastsatt en grenseverdi for vibrasjoner og støt i henhold til NS8141:2001 eller enhver tids gjeldende norsk standard (NS).
- 3.7 Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på Tomt B skal ny allmenn tilgjengelig rasteplass på minimum 1500 m² innenfor området G3 være opparbeidet og klar til bruk.
- 3.8 Forut for anleggstilltak skal det etableres målestasjoner for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med miljøansvarlig i kommunen.
- 3.9 Før det kan gis brukstillatelse til ny næringsbebyggelse innenfor Tomt B skal viltgjerde i eller i nærheten av planområdet være etablert i henhold til avtale med Statens vegvesen og Bamble kommune (ref. §2.5).

6. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et hotell med mulighet for overnatting med inntil 100 rom. Valg av løsninger og volum er vurdert deretter. Det er et ønske å skape et overnattingstilbud nær E18 og eksisterende døgnhvileplassanlegg. Hovedmålgruppen for tiltaket er gjennomgangstrafikk på E18, samt langdistansetransport og vogntog med behov for hvile underveis og utenom arbeidstiden.

6.1. Forhold til overordnede planer

Som gjennomgått tidligere i planbeskrivelsen er det uenighet om planen er i strid med enkelte punkter i ATP – Grenland og SPR-BATP. Offentlige instanser mener og påpeker spesielt at etablering av et hotell vil være i strid med:

1. Første setning under punkt 4.5 i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP (2014)):
«Det skal legges til rette for handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkt»
2. ATP – Grenland punkt 3 Forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen:
«Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som nav-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. Jfr. Retningslinjene pkt. 5»

Se under kapittel 3.3 *Innkommne merknader* i tidligere kapitler for kommentarer til merknader om de overnevnte punktene.

Et annet viktig punkt i SPR-BATP er punkt 4.2 heter at:

«Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Dette er en retningslinje planarbeidet imøteser. Europaveien (E18) knytter Sørlandet og Østlandet sammen hvor Langrønningen også har en stor og etablert døgnhvileplass hvor hensikten er å tiltrekke seg vogntog- og langdistansetransport for hvile med kortest mulig avstand fra aksene. Det er akkurat dette et hotell på Langrønningen skal bidra til, et utvidet tilbud for reisende som trenger hvile for natten. Hotellet skal bidra til å begrense trafikken til byene og tettstedene i nærheten, samt sikre effektiv trafikkavvikling og god trafiksikkerhet internt i næringsområdet.

Videre under punkt 4.6 i SPR-BATP står det at:

«Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett.»

Hotellvirksomheten og intensjonen med plasseringen henvender seg spesielt mot publikumet vogntog og godstransport for tilbud om lengre hvile.

Etter bortfall og fjerning av overnattingsmuligheter langs med E18 som følge av bygging av ny E18, vil Langrønningen hotell kompensere for dette og imøtekomme behov som fremkommer ved realisering av framtidige utbyggingsprosjekter i regionen. Med dette menes etablering av Frier Vest, ny E18 ved Kragerø vestover m. fler.

Ny E18, eksisterende døgnhvileplassanlegg, kommende prosjekter i regionen og økt reiseliv langs kysten av kommunen gjør at Langrønningen hotell vil være riktig lokalisert og møte et eksisterende- og kommende behov for overnattingsmuligheter vest i kommunen.

Overnattingsmulighet på Langrønningen vil også være en sikkerhet for reisende ved dårlige vær- og kjøreforhold på E18. Dette så man klart i vinteren år 2022 hvor store snømengder skapte store trafikale problemer for tungtransport og samtidig kritiske situasjoner for personbiltrafikken med blant annet EL-biler som gikk tom for strøm. Vogntog ble da henvist for midlertidig stans på Langrønningen inntil vær- og kjøreforhold bedret seg. Både døgnhvileplassanlegget, vegserviceanlegget/bensinstasjon var fulle av vogntog så kjøretøy måtte bli henvist til parkeringsplasser i selve Langrønningen næringsområde.

Videre ser man klare synergier for at hotellet kan samtidig være et tilbud for besøkende eller turister i skjærgården. Hotellet gjør at turister og besøkende slipper å måtte må trekke inn til by-båndet hvis de skal være med sjøen. I de senere år er det også kommet et kundesegment til regionen. Dette er selskaper som har ansatte som er prosjektbaserte-reisende eller fastboende som over tid trenger mange hotellsenger. Regionen er i vekst, og Grenland går nå fra "grå" til "grønn" industri. Dette vil framover gi økt aktivitet, hvor realisering av store prosjekter som blant annet Frier Vest og ny E18 mot Kragerø medvirker til et økt behov for sengeplasser vest i kommunen og i Vestmar-regionen for øvrig.

Hotellformålet vil kompensere for bortfall av overnattingskapasiteter langs E18 annet sted i kommunen. Et hotell her vil kunne bidra til å hindre at langdistanse- og tungtransport trekker inn til byene rundt for å overnatte.

Eksempel på andre steder hvor det er kombinert større veganlegg med døgnhvileplasser og hotell er Vinstra Vegpark som langs nye E6 i Gudbrandsdalen. Vegparken er hovedrasteplassen langs nye E6 mellom Trondheim og Oslo. Langrønningen næringsområde kan på samme måte bli hovedrasteplassen langs nye E18 mellom Oslo og Kristiansand hvor området har et komplett tilbud for yrkesjåfører.

6.2. Forhold til gjeldende reguleringsplan

Planforslaget viderefører i stor grad tidligere vedtatt formål og type anlegg og tiltak i planområdet. De aktuelle endringene er som nevnt mulighet for å etablere et hotell i området på inntil 35m høyde (10. etasjer) og med et maksimalt bruksareal på 10 000 m² BRA. Ellers er tidligere regulerte grøntstrukturområdet/rasteplass G3 samtidig ivaretatt og videreført i bestemmelsene i planforslaget.

6.3. Næring og aktivitet

Planforslaget for nytt hotell beregner å nå et publikum på et sted mellom 110 – 130 besøkende i gjennomsnitt hver dag. Det regnes med at i sommersesongen, juni, juli og august, vil det være et belegg på mellom 75 – 80 %, mens resten av året vil det ligge på ca. 52 – 55%. Planforslaget vil være med på å endre stedets bruk, funksjon og karakter. Områdets nåværende karakter er ikke beregnet eller tenkt til bruk som varig opphold. Planforslaget vil bidra til mer bevegelse i området, i den forstand at det blir flere mennesker som oppholder seg i og rundt hotellet med dets tilhørende uteoppholdsareal, rasteplass og forbindelse videre ut til naturområdet rundt Osmundsvann.

Hotellet vil skape arbeidsplasser, og basert på erfaring og skjønn fra sammenliknbare prosjekter er det tatt utgangspunkt i at antall ansatte for hotellet vil være rundt 30 ansatte fordelt på 18 – 19 årsverk. Dette er også utgangspunkt for beregninger gjort i mobilitetsplanen som følger detaljreguleringen. I tillegg kommer underleverandører til service og tjenester som er nødvendig for drift og forvaltning av selve virksomheten, bebyggelse og eiendom m.fler.

6.4. Teknisk infrastruktur

For vanntilførsel er det gjort beregninger for nytt hotell. Beregningene forutsetter at planlagt høydebasseng nord for E18 og ringledning gjennom Langrønningen næringsområde er etablert innen hotellet blir tatt i bruk. For hotellet er det benyttet 100 rom som beregningsgrunnlag for vannforbruk. Brannvannsdekningen vurderes som tilfredsstillende så lenge avstanden mellom vannkummer med brannventil følger brannvesenets avstandskrav for slangeutlegg og angrepspunkt. Kapasiteten skal være 50 l/s fordelt på to brannvannsuttak. Sprinkling av bygg vurderes av brannkonsulent ved innsending av byggesøknad for den enkelte tomt. Kommunen har nylig vedtatt at høydebassenget nord for E18 skal bygges hvor det også er satt av midler til dette i fjor og i år. Foreløpige anslag er at høydebassenget kan bygges til neste år (2024).

Vedrørende avløp er det i dag noe utfordring i det eksisterende renseanlegget på Rakkestad som tar i mot avløpsvann for vestlig del av Bamble. Bamble formannskap fattet følgende vedtak i sak 85/22:

«Forslag til Hovedplan vann og avløp 2023 – 2032, datert 14.11.2022 anbefales og legges ut på offentlig høring.»

I Hovedplanen for vann og avløp 2023 – 2032 er det planlagt utvidelse av renseanlegget på Rakkestad. Utvidelsen og økt mottakskapasitet er vurdert å være klare sommeren år 2024. For Langrønningen hotell med tilhørende tilkobling på offentlig nett for avløp forutsettes det at den planlagte utvidelsen av renseanlegget på Rakkestad er ferdig og klar til bruk innen hotellet er ferdig bygd. Offentlig nett vil da ha god kapasitet til å håndtere avløpsmengdene fra hotellet.

For energitilførsel har det vært god kapasitet på nettet for nytt hotel. Videre dialog med netteiere vil avklare detaljer og energibehov.

6.5. Trafikkforhold

Internt i næringsområdet er veisystemene dimensjonert etter kommunens vegnormal og bygget deretter. Regulerte veier og fortau er tilpasset mye aktivitet av både kjørende og myke trafikanter i planområdet. Med bakgrunn i nasjonale og regionale retningslinjer om å legge til rette for gående og syklende i all planlegging er det foreslått noen tiltak for å løfte attraktiviteten for de miljøvennlige transportformene. Punktene oppsummeres på side 16 og 17 i mobilitetsplanen til dette planforslaget:

... for syklende og gående:

- Sikre gode og attraktive gangforbindelser, mellom hotellet og døgnhvileplass og andre virksomheter
- Sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom Feset og næringsområdet
- Gode fasiliteter og sykkelparkering for ansatte og besøkende
- Tilgang til elsykkel for ansatte

... for kollektiv:

- Fremforhandle bedre tilbud i samarbeid med andre virksomheter etter hvert som næringsparken utbygges
- Etablere holdeplass i tilknytning til hotellet
- Sikre trygg og universelt utformes gangtrasé mellom hotellet og holdeplass

... for redusert bilbruk og klimautslipp:

- Parkeringsplasser for personbil med ladestasjoner i nærheten til hovedinngangen vil fremme prioriteringen av nullutslippstrafikk
- Samkjøring for ansatte
- Begrense parkeringstilbud
- Fleksibel bruk av parkeringsplasser

Per nå foreligger det ingen konkrete planer om å etablere kollektivtilbud internt i Langrønningen næringsområde. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel Bamble kommune 2020 – 2025 er som tidligere nevnt Langrønningen næringsområdet nevnt som ønske for videreutvikling sammen med Frier vest. Som følge av utvidelse av næringsområdet, og varselet om innsigelse fra Statsforvalteren, har kommunen tatt inn følgende rekkefølgekrav i kommuneplanens bestemmelser:

«2.5 Rekkefølgekrav: G/s-veg fra Nylende til Langrønningen skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye virksomheter i området 24.25_21. G/s-trase avklares i reguleringen». Dette vil bedre fremkommeligheten til området for myke trafikanter som kommer fra øst.

6.6. Naturmangfold

Planområdet er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens §8 - §12.

Utbyggingen av hotellet med tilhørende anlegg vurderes å ikke påvirke naturmangfoldet eller økosystemet utover det gjeldende reguleringsplan har utredet i gjeldende reguleringsplan.

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

Tilgjengelige databaser i naturbase og artsdatabanken vurderes som tilfredsstillende for dette planarbeidet.

§ 9 FØRE-VAR PRINSIPPET

Med utgangspunkt i at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det ikke er dokumentert viktige naturverdier i planområdet, vurderes føre var prinsippet som opprettholdt.

§ 10 SAMLET BELASTNING

Utbyggingen vil ikke føre til en reduksjon av biologisk mangfold eller grøntområder.

§ 11 KOSTNADER

Tiltakshaver er klar over, ifølge nml § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak, vurderes. På generelt grunnlag vil tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn på blant annet naturmangfold.

6.7. Landskap

Det er utarbeidet en fagtemarapport for fagtemaet «landskapsbilde». Rapporten innebærer vurderinger og virkninger som kan fremkomme som følge av etablering av nytt hotell i området med dens utforming og høyde.

Tiltaket medfører ikke en stor endring i det eksisterende utbygde landskapet. Tiltaket er plassert i et næringsområde og vil i mindre grad skille seg ut fra omkringliggende næringsbebyggelse. Det er tenkt oppholdsområder og grøntanlegg rundt hotellet som vil være positivt for omgivelsene sett opp mot andre arealer i næringsparken. Nær- og fjernvirkningen av hotellet med bebyggelses på 35 m vil være beskjeden, men tiltaket vil være synlig fra Osmundsvann og andre lokale høyder i området. Sett fra Osmundsvann vil tiltaket strekke seg over tre toppene i buffersonen rundt næringsområdet. Ved innkjøring til

næringsområdet vil hotellet bryte med silhuetten til sørliggende skogsområder ved Osmundsvann. Totalt sett vil ikke hotellet medføre store endringer i det eksisterende utbygde landskapet, men enkelte avbøtende tiltak vil kunne ytterligere dempe fjernvirkninger. Dette er blant annet valg av naturlige fargetoner på hotellets fasade, samt at øvrig opparbeidelse av grøntområder mellom næringstomtene vil kunne påvirke landskapsbildet positivt.

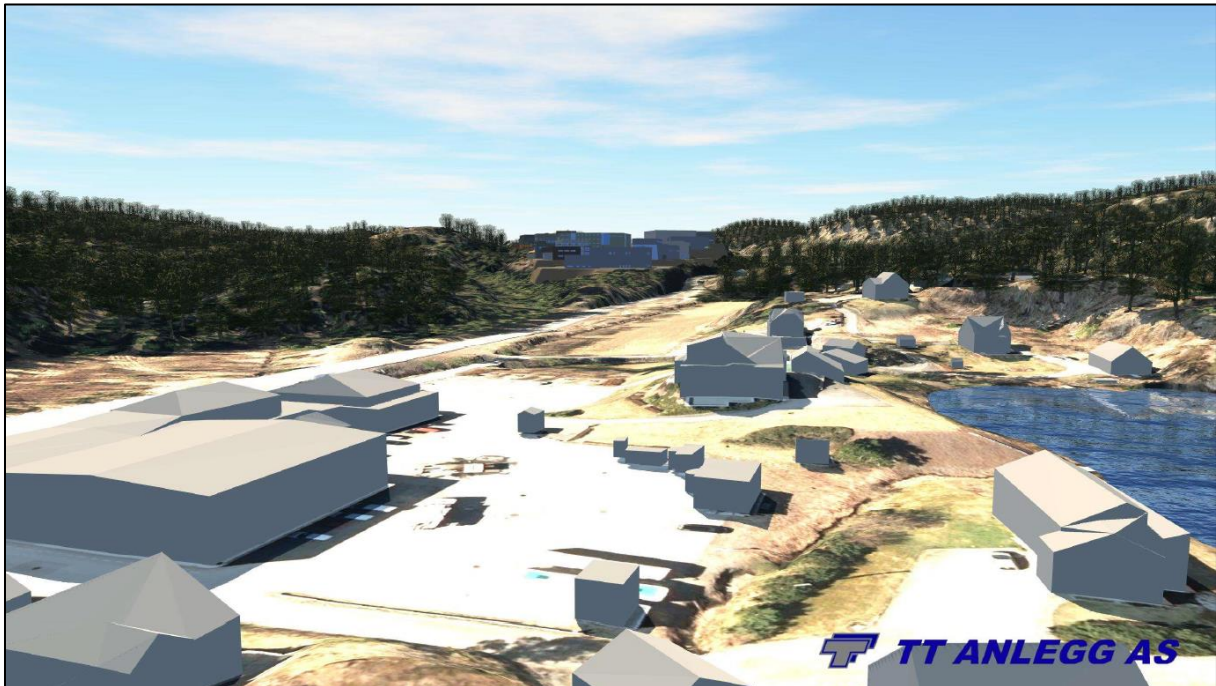


Figur 33: Langrønningen næringsområde og hotell sett fra Osmundsvann (sør).

Sørliggende skogsområder ved Osmundsvann har innsyn til næringsområdet i dag. Illustrasjoner viser hvordan tiltaket virker som en helhet i næringsområdet, og hvordan hotellet med sine 10. etasjer glir inn som en naturlig del av området uten gi store endringer i forhold til tidligere planlagt utbygging. Sett opp mot eksisterende bygningsmasser rundt tiltaket, er den visuelle virkningen av tiltaket vurdert til å være liten.



Figur 34: Langrønningen næringsområde og hotell sett fra bergtoppen Kollen k+140 (sør).
Detaljreguleringsplan for Langrønningen hotell – Tomt B



Figur 35: Næringsområdet og hotell sett fra Nylende i øst.



Figur 36: Langrønningen hotell er ikke synlig fra E18 - sørgående retning.

6.8. Vanmiljø

Tiltaket vurderes i å ikke ha negativ påvirkning på vannkvaliteten i nærheten, og vil heller ikke endre mulighetene for å nå miljømål om god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Det er tiltaksrettet overvåking av vannforekomster for næringsområdet som fortsette til etter området er ferdig bygd ut.

6.9. Landbruksfaglige vurderinger

Landbruksarealene i nærområdet er ivaretatt i gjeldende områdereguleringsplanen for Langrønningen. Det er etablert en buffer mellom næringsområdet og naturområdet rundt Osmundsvann. Buffersonen er satt av til friluftsmål. Planforslaget gir ingen konsekvenser for dette fagtemaet.

6.10. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)

Planforslaget vurderes å ikke ha noen konsekvenser for sosial infrastruktur.

6.11. Barn og unges interesser

Det er ingen barnehager, skoler, bebyggelse i nærheten av planområdet. Det er ikke fremkommet informasjon i løpet av planprosessen som viser at barn og unge benytter seg av arealer i tilknytning av, eller i selve planområdet.

Planområdet og resterende arealer innenfor Langrønningen næringsområdet er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og holder ikke på arealer som egner seg for opphold, lek eller annet av barn og unge. Etablering av rasteplass og uteoppholdsareal vil bidra til lek og utfoldelse for barn og unge som kan besøke området. Planområdet er en del av et næringsområde og planforslaget har ingen negativ konsekvens for barn og unge i forhold til planlagt utbygging av Langrønningen næringsområde.

6.12. Kriminalitetsforebygging

Hovedveien i næringsområdet skal lyssettes. Hotellet vil tiltrekke seg aktivitet gjennom bruk. En utskifting av mennesker, og bevegelse i et område er en form for et bidrag til sosial kontroll i Tomt B men også generelt i forhold til næringsområdet.

6.13. Folkehelse

Området tilrettelegger for opphold ved å etablere en rasteplass på sørvest siden av planområdet. Her vil det være mulig for publikum/besøkende/forbipasserende å ta en pause for rekreasjon og hvile, eller bevege seg videre inn i naturområdet ved Osmundsvann.

7. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil medvirke til å styrke næringsinteressene innad i Langrønningen næringsområde, men også styrke vestlige del av Bamble kommune. Nytt hotell vil ikke bidra med økt trafikk eller konkurrere med eksisterende hotellvirksomhet i nærliggende bysentrum men heller være et supplement for reisende som i dag er på gjennomreise på E18 og som ellers ikke ville hatt overnatting i Grenland.

Nytt hotell i næringsområdet vil også komplementere eksisterende døgnhvileplassanlegg på Langrønningen og samtidig medvirke til enda større bruk slik at døgnhvileplassen kan utvides som det er regulert i gjeldende reguleringsplan for E18.