

Oppdragsgiver: FRIER VEST HOLDING AS
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Frier - Tråk
 Oppdragsnummer: 633077-01
 Utarbeidet av: Lars Krugerud
 Oppdragsleder: Bjørg Wethal
 Dato: 18.10.2022
 Tilgjengelighet: Åpent

Områdeplan Frier vest - endring av reguleringsbestemmelser

Versjonslogg:

01	18.10.22	Nytt dokument	LK	BW
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Innledning

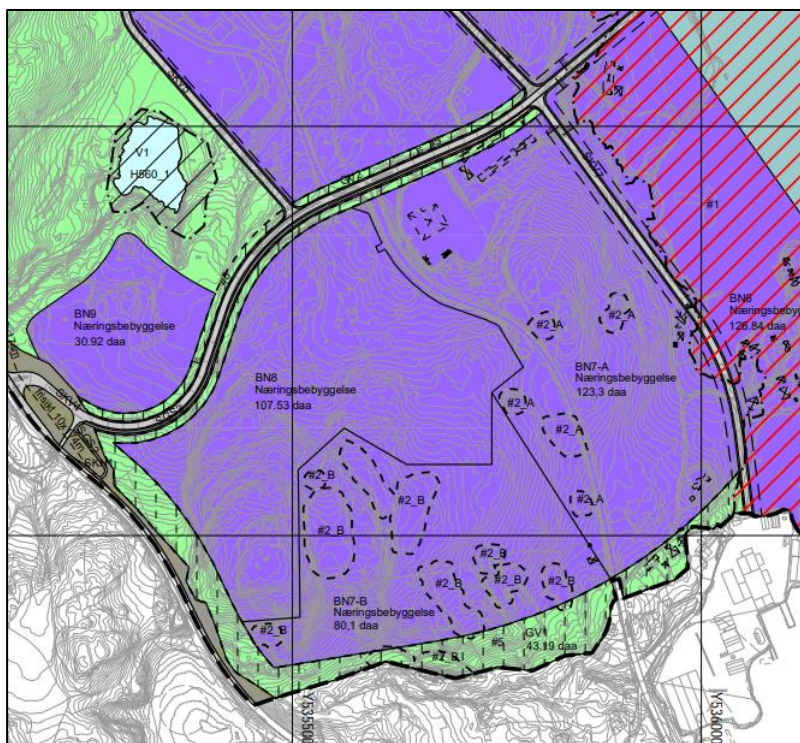
Bakgrunn

Områdeplan for Frier vest ble vedtatt 11.02.2021.

Det er på grunn av endringer i markedet og etterspørsel etter ferdig opparbeidede næringsarealer behov for å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene for felt BN7 og BN8. For å kunne tilby ferdig arronderte tomter er det behov for et raskere uttak av masser enn dagens pukkverksdrift legger opp til. Dette medfører at det ikke lenger er formålstjenlig å ta ut masser ned til kote +3,0. Det ønskes i stedet å etablere næringsflater på ca kote +28-30 i BN8, BN7-B og deler av BN7-A. Samtidig er det ønskelig å øke byggehøyden fra +cote 50 til +cote 60 for å kunne etablere bygninger på inntil 30 m.

Endringen vil videre medføre behov for å revidere bestemmelser knyttet til pukkverksdrift og støy. Formålet med uttak av stein er nå å etablere et næringsareal og steinen skal brukes på området til etablering av havneterminal.

Figur 1 viser gjeldende reguleringsplan og utsnitt av områdene BN7A og BN7B og BN8. Det foreslås ikke endringer i plankartet.



Figur 1. Plankart gjeldende regulering - utsnitt BN7A, BN7B og BN8

Endring av reguleringsbestemmelser

Endring av reguleringsplan er hjemlet i plan og bygningsloven § 12.

Dersom det ikke innkommer vesentlige merknader i høringen vil en anbefale at endringen gjøres etter §12-14:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9

Det er gjennomført 2 møter med Bamble kommune, ett innledende møte og et formelt oppstartsmøte for planendringen. Det foreligger referat fra begge møtene.

De foreslåtte revideringer ansees ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

Det foreslås endringer i følgende bestemmelser:

- 4.1.1
- 4.2.4
- 6.1.1
- 6.4.5
- 7.1.2
- 9.1

Gjeldende bestemmelser er vist med blått og forslag til ny bestemmelse i sort med kursiv i redegjørelse nedenfor.

§ 4.1 Rekkefølge i tid

Gjeldende reguleringsbestemmelse

4.1.1 Krav til uttak av pukkkressurser

a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak i medhold av planen innenfor BN7 og BN8, skal pukkkressursene i området være tatt ut i henhold til godkjent driftsplan, som skal følge konsesjon gitt etter mineralloven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

Bestemmelse 4.1.1 forslås strøket.

Begrunnelse for endring

Tidligere var konseptet at det skulle drives pukkkverksdrift i felt BN7 og BN8, men utviklingen i prosjektet har nå gått i den retningen at det er etablering av næringsområder og havneterminal på kort tid som er formålet. Frier Vest er nå i prosess med næringsaktører som ønsker å etablere seg i området. Målet er å ha klare næringstomter i felt BN7 og BN8 innen 1,5 år.

Endrede forutsetninger medfører at uttak av stein ikke lenger karakteriseres som pukkkverksdrift, men har til formål å bearbeide/tilrettelegge tomtegrunn for å kunne realisere næringsutbygging og nye havnearealer. Tomteopparbeidelse omfattes ikke av mineralloven, jfr. Temaveileder «Uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven». [Normal \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Direktoratet for mineralforvaltning har i sak ref. 18/03663 i Vestby kommune gitt følgende uttale:

Uttak hvor formålet ikke hovedsakelig er å nyttiggjøre seg mineralet økonomisk, men gjennomføres for å realisere et annet formål mht. bruken av den aktuelle grunnen, vil i utgangspunktet ikke omfattes av mineralloven. Dette med henvisning til lovforarbeidene, jf. Ot.prp.nr. 43 (2008-2009), s. 41: «[Departementet finner] ikke grunn til å innføre minerallovens regler på uttak som hovedsakelig skjer som en nødvendig del av annen bruk av grunnen.»

Det foreligger pr i dag driftskonsesjon etter mineralloven for pukkverksdrift i Rønningåsen, tilsvarende felt BN8. Denne er under revidering og sendes disse dager ut på høring. Årsaken til revisjon av driftsplan og konsesjon er at man ikke har hatt sikkerhet i framdrift og etablering av næringsarealer på området. Ved rask etalering av næringsarealer vil behovet for denne konsesjonen bortfalle. Inntil avklaring på etablering av næringsområdet er tatt så er det ønskelig å opprettholde denne prosessen.

Dersom det viser seg at man ønsker å forlenge uttak av masser i forhold til det tidsperspektivet en nå ser for seg, kan man gå videre med den konsesjonssøknaden som nå foreligger.

Bestemmelse 4.2.4

Gjeldende bestemmelse

4.2.4 Krav til driftskonsesjon og driftsplan

a) Før det kan gis rammetillatelse til oppstart av uttak av naturstein innenfor BN7, skal driver dokumentere driftskonsesjon gitt etter mineralloven for området. Det skal ved tildeling av konsesjon foreligge godkjent driftsplan av Direktoratet for mineralforvaltning.

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

4.2.4 Krav til driftskonsesjon og driftsplan

a) Før det kan gis rammetillatelse til oppstart av pukkverksdrift innenfor BN7, skal driver dokumentere driftskonsesjon gitt etter mineralloven for området. Det skal ved tildeling av konsesjon foreligge godkjent driftsplan av Direktoratet for mineralforvaltning.

Begrunnelse for endring

For å sikre at bestemmelsen ikke blir misforstått er det foreslått at «uttak av naturstein» endres til «pukkverksdrift».

4.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Forslag til ny reguleringsbestemmelse

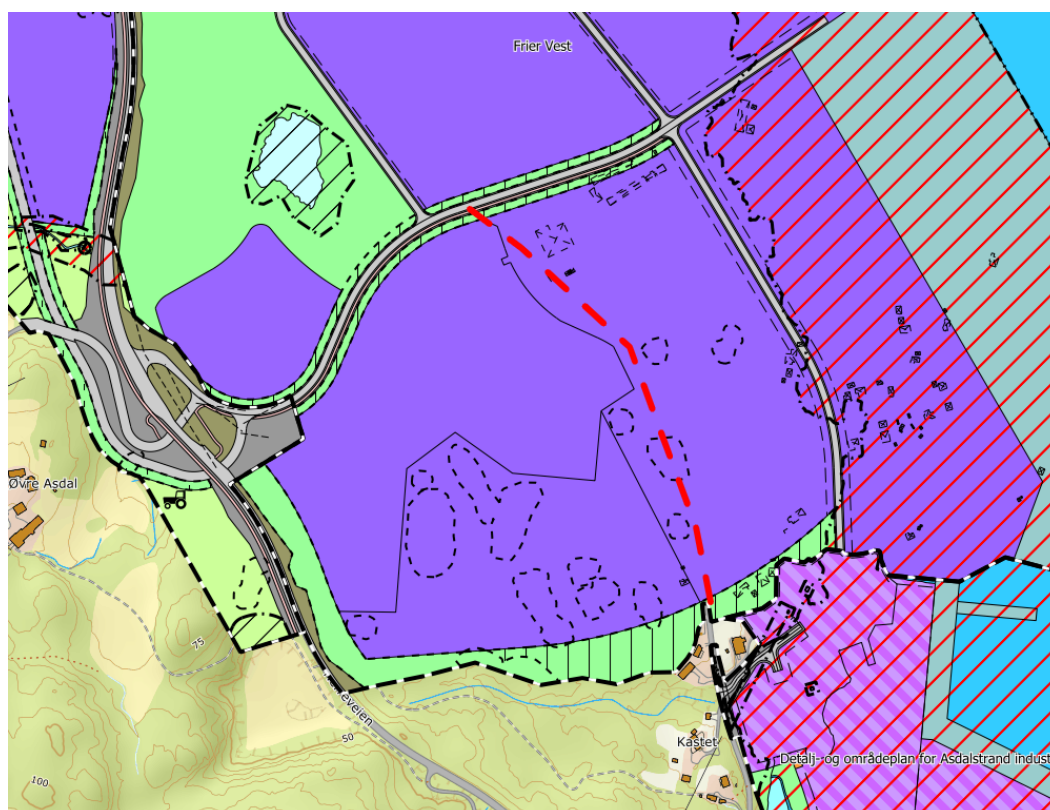
4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til ny virksomhet innenfor BN7 og BN8 skal gang- og sykkelveitrase gjennom BN7 være etablert. Gs-vegen må prosjekteres etter gjeldende standard.

Begrunnelse for endring

I forbindelse med planprosessen for Frier-Tråk har gs-veiløsning mellom Surtebogen og Herre vært et tema. En har sett at gs-vei trase har en manglende forbindelse gjennom området BN7/BN8 ved Frier Vest. For å få denne på plass foreslås et nytt rekkefølgekrav for å sikre denne lenken.

Trase er skissert i figur nedenfor med rød stiplet strek. Gs-vei trase kan tilpasses utbygging i feltet.



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. GS-vei trase vist med rød stippet linje

§6.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Gjeldende reguleringsbestemmelse

6.1.1 Terrengbehandling

- a) *Fjellskjæring skal legges i terrasser med maksimum pallehøyde på 12-15 m og minimum hyllebredde på 8-10 m. Terrassene skal tilføres rene løsmasser, tilsåes og tilplantes med skogplanter av løv- og barskog. Stedegne arter skal benyttes. Etterbehandling skal skje fortløpende.*

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

6.1.1 Terrengbehandling

- a) *Fjellskjæring skal legges i terrasser eller en jevn fjellskjæring.*
- b) *Skjæring inntil 30 m høyde kan etableres som ordinær fjellskjæring med jevn vinkel. Det skal gjennomføres en vurdering av behov for fjellsikringstiltak.*
- c) *Dersom skjæring er høyere enn 30 m skal skjæring utformes med terrasser med maksimum pallehøyde på 12-15 m og minimum hyllebredde på 8-10 m. Terrassene skal tilføres rene løsmasser, tilsåes og tilplantes med skogplanter av løv- og barskog. Stedegne arter skal benyttes.*

Begrunnelse for endring

Dersom uttaket avsluttes på kote 28,5 og ikke kote +3 som tidligere forutsatt vil det være mer hensiktsmessig og gi en bedre arealutnyttelse å etablere en skjæring med jevn vinkel å utføre ordinær fjellsikring i stedet for å etablere paller. Et bygg på ca 30 m i høyde vil i stor grad dekke skjæringen slik at vegetering av skjæring av landskapshensyn er mindre påkrevet.

§6.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

Gjeldende reguleringsbestemmelse

§6.4.5 Støy

- c) *Det stilles følgende krav ved oppstart av pukkverk innenfor BN7:*
- *Akustiker skal involveres for å undersøke og vurdere plassering av borerigg og knuseverk for å få best mulig skjerming i ulike situasjoner*
 - *Borerigg skal dempes ved fullstendig innbygging av borestreng, f.eks. ved hjelp av lydreduserende systemer*
 - *Flishugger skal bygges inn i en konstruksjon for å redusere støy*

- *Kle stålplater i lasterom med treverk for å redusere smell ved tipping av stein i lasterom*

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

Det foreslås at det siste strekpunktet i § 6.4.5 Støy bokstav c) endres til:

- *Lastelommer som benyttes for steinmasser skal lydisoleres for å redusere smell ved tipping av stein*

Begrunnelse for endring

Det er et ønske fra Bamble kommune at det siste strekpunktet justeres for å få en funksjonell bestemmelse som kan fungere bedre i praksis. I dag viser det seg at bestemmelsen er vanskelig å håndtere og lite presis. Steinmasser tippes i lastelommer før det tas over i lasterom i skip. Det er disse lastelommene det er hensiktsmessig å lydisolere/dempe lyd i for å bedre støyforholdene.

7.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Gjeldende reguleringsbestemmelse

§ 7.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a) *Maks byggehøyde er kote +50 med unntak av fakler, piper, master, tårn, kraner og andre tekniske installasjoner.*

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

§ 7.1.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

- a) *Maks byggehøyde i areal for bebyggelse og anlegg, med unntak av BN7 og BN8, er kote +50 med unntak av fakler, piper, master, tårn, kraner og andre tekniske installasjoner.*
- b) *I BN7 og BN8 er maks byggehøyde for bygninger kote +60 med unntak av fakler, piper, master, tårn, kraner og andre tekniske installasjoner.*
- c) *Maks tillatt utnyttelsesgrad er BYA=85 %.*

Begrunnelse for endring

Grunnet endring av terrenghøyde for tomtegrunn er det behov for justering av maksimal byggehøyde. Dagens reguleringsbestemmelse er en generell bestemmelse for byggehøyde i hele planområdet som dekkes av områdeplanen.

For BN7 og BN8 er det lagt til grunn at terrenget kan tas ned til kote +3. I prinsippet kan bygg da etableres med byggehøyde på inntil 43 meter.

I BN7 og BN8 er intensjonen nå å ta ned terrenget til kote ca +28,5. For å ha en fleksibilitet i forhold til det terrengnivå som blir byggegrunn foreslås det ikke en endring på nedre nivå, kun en endring i maksimal byggehøyde.

Illustrasjon av gjeldende og ny byggehøyde. Begge med bygg med høyde ca 30 meter. Illustrasjonene viser gjeldende regulering og endret regulering i både fjern og nærvirkning i ulike standpunkter.



Figur 3 Gjeldende regulering - oversiktsbilde



Figur 4 Endret regulering - oversiktsbilde



Figur 5 Gjeldende regulering - standpunkt Gravastranda



Figur 6 Endret regulering - standpunkt Gravastranda



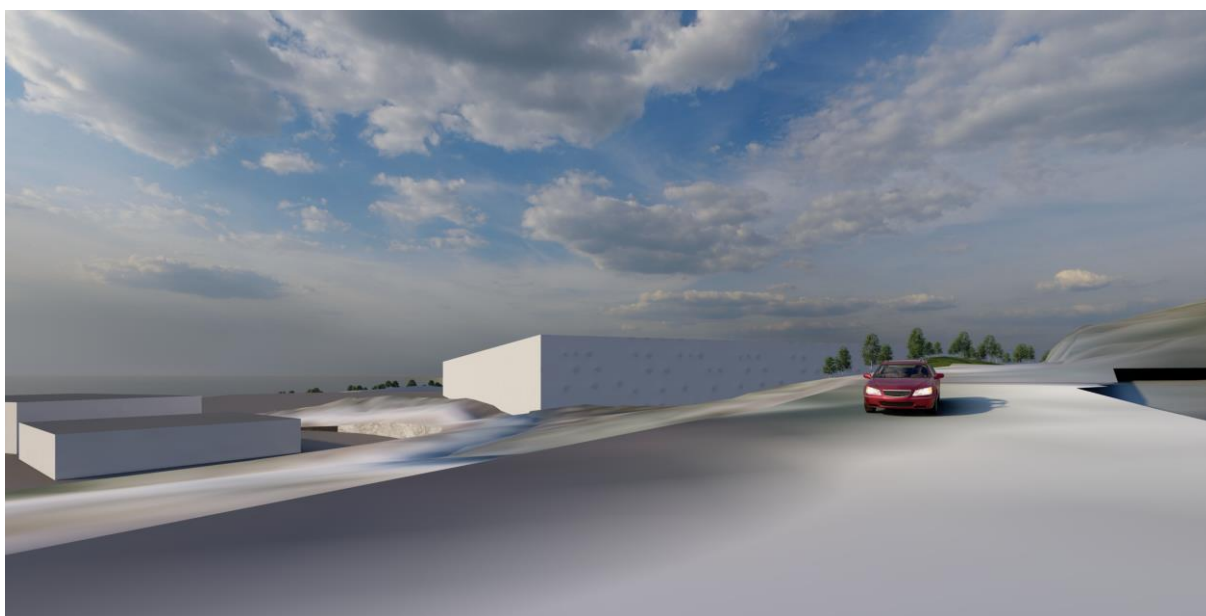
Figur 7 Gjeldende regulering - standpunkt Fv353 syd for planområdet



Figur 8 Endret regulering - standpunkt Fv353 syd for planområdet



Figur 9 Gjeldende regulering - standpunkt krysset Asdalstrand/Fv353 synsretning mot sydøst



Figur 10 Endret regulering - standpunkt krysset Asdalstrand/Fv353 synsretning mot sydøst

9.1 Vegetasjonsskjerm (GV1 - GV5)

Gjeldende reguleringsbestemmelse

b) Etter endt pukkverksdrift skal terreng innenfor GV1, GV2, del av GV3 bearbeides (midlertidig anleggsbelte) for å få en best mulig tilpasning mellom bruddkant og tilstøtende kjøreveger og bekkedal, jf. midlertidig anleggsbelte pkt. 12.1.4. Det skal tilføres rene løsmasser som tilsåes og tilplantes med skogplanter av løv- og barskog. Stedegne arter skal benyttes. Dette skal innarbeides i plan for opprydding og sikring etter endt drift (Avslutningsplan).

Forslag til endring i reguleringsbestemmelser

§ 9.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV5)

b) Etter endt uttak av stein skal terreng innenfor GV1, GV2, del av GV3 bearbeides (midlertidig anleggsbelte) for å få en best mulig tilpasning mellom bruddkant og tilstøtende kjøreveger og bekkedal, jf. midlertidig anleggsbelte pkt. 12.1.4. Det skal tilføres rene løsmasser som tilsåes og tilplantes med skogplanter av løv- og barskog. Stedegne arter skal benyttes.

Begrunnelse for endring

Uttak av stein er endret fra pukkverksdrift til uttak for tilrettelegging av næringsareal.