

September 2025
Bamble kommune



Detaljreguleringsplan for Asdalstrand industriområde - Planinitiativ



Planinitiativ inkludert vurdering av behov for konsekvensutredning

Detaljreguleringsplan for Asdalstrand industriområde - Planinitiativ

Planinitiativ inkludert vurdering av behov for konsekvensutredning

Prosjektnr.	Dokumentnr.				
A297909	NOT-01				
Versjon	Utgivelsesdato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
1.0	20.06.2025	Planinitiativ	EVKO/HATO	KAHN	KAHN
2.0	22.09.2025	Rev.01	EVKO/HATO	KAHN	KAHN

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Formålet med planen.....	4
1.2	Krav til planinitiativet.....	4
2	Planområde – dagens situasjon	6
2.1	Planområdet.....	6
2.2	Eiendomsforhold	7
2.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	8
3	Forholdet til gjeldene planer og retningslinjer	9
3.1	Kommuneplanens arealdel 2020-2025.....	9
3.2	Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner	10
4	Planlagte tiltak.....	11
5	Samarbeid og medvirkning.....	12
6	Vurdering av behov for konsekvensutredning	13

1 Innledning

1.1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende industriområde. Regulert kai skal justeres for å bedre imøtekomme dagens krav til havn, herunder etterkomme behovet for større kapasitet, økt behov for langtidslagring og tilgang med større skip enn gjeldende reguleringsplan åpner for.

Planen vil legge til rette for en utvidelse av eksisterende Asdalstrand Industriområde og endre den eksisterende kaifronten, samt å forlenge vegetasjonsskjerm mellom industriområdet, strandområdet i vest og Jonsholmen i sør. Planen vil videre legge til rette for etablering av fjellhaller, som kan bidra til lager for større mengder, bl.a. av beredskapshensyn. Det legges også til rette for en gang- og sykkelveg som vil være en forbindelse mellom industriområdet nord for planområdet og ned til bebyggelse ved Frøseplassen, for myke trafikanter.

Grenland Havn IKS, i samarbeid med Asdalstrand 171 AS, er forslagsstiller av planen.

1.2 Krav til planinitiativet

I henhold til §1 i «Forskrift om behandling av private planforslag til detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven» skal planinitiativet i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet og redegjøre, for:

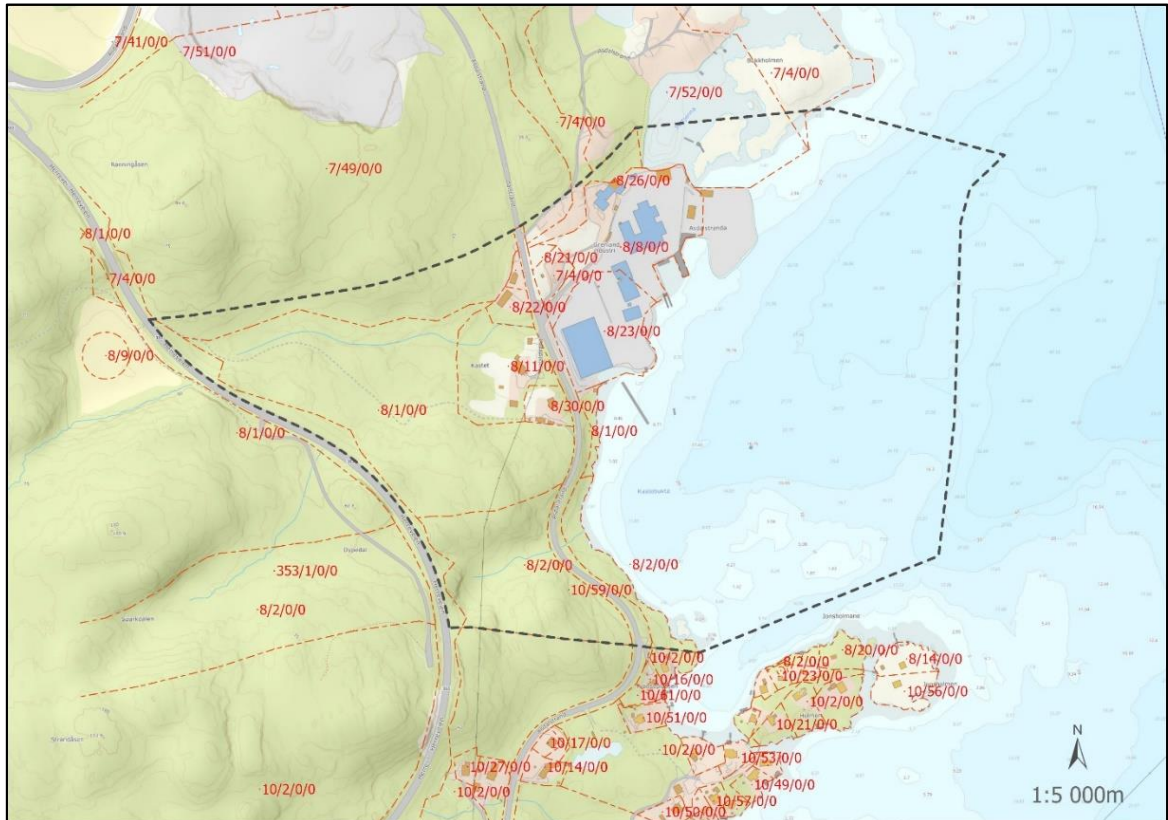
a) Formålet med planen	Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende industriområde på Asdalstrand industriområde, med gjeldende planid 222. Og endring av eksisterende regulert kaifront for mer hensiktsmessig utforming,
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet avgrenses i vest av Herreveien og strekker seg i sør ned mot Jonsholmene. I nord avgrenses planområdet mot områderegulering Frier Vest. Utredningene vil gjøre rede for om tiltaket vil påvirke arealer utenfor planområdet.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det vises til kapittel 4.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Som en del av planforslaget vil det stilles krav til utbyggingsvolum og byggehøyder. Det er ønskelig at planen åpner for BYA opp mot 70%, og byggehøyder på inntil 35 m for å imøtekomme behovene som en moderne havn har i dag. Konkrete krav til utnyttelse og bestemmelse må avklares underveis i reguleringsprosessen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det vil i reguleringsbestemmelsene stilles miljøkrav til utfylling i sjø. Det vil også være nødvendig å stille funksjonelle og miljømessige krav til vegetasjonsskjermen i bestemmelsene. Konkret funksjonell og miljømessig kvalitet ved tiltakene er ikke satt på dette stadiet av planarbeidet, men vil bli utarbeidet i forlengelse av utredningsarbeidet.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planen vil være en forlengelse av industriområde i nord hvor det etableres ny kai for Grenland havn. Tiltaket vil gi virkninger på landskapet og omgivelsene. Dette vil bli beskrevet og vurdert i konsekvensutredning for landskap.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det vises til kapittel 3.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naturmangfold i sjø, naturmangfold på land/kantsone ved utfylling i sjø og friluftsliv.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Planen vil inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som belyser ulike forhold og eventuelle behov for tiltak og oppfølging. ROS-analysen vil følge metodikk beskrevet i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Innenfor planområdet er det registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred og flom. Risiko knyttet til dette vil være viktig å svare ut i ROS-analysen.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Gjennomgang av dette forutsettes belyst i oppstartsmøte. Det forutsettes å varsle offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre interessenter som normalt. Naboer varsles bredt.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Medvirkning utover lovpålagte krav vil avklares underveis i planprosessen.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Planen vurderes til å utløse krav om konsekvensutredning jf. §§ 8 og 10 i «Forskrift om konsekvensutredning».

2 Planområde – dagens situasjon

2.1 Planområdet

Planområdet er ca. 460 dekar, og ligger ved Asdalstrand industriområde. Planområdet avgrenses i vest av Herreveien og strekker seg i sør ned mot Jonsholmane. I nord avgrenses planområdet mot områderegulering Frier Vest, og dagens etablering av Grenland Havn.



Figur 2-1: Illustrasjonen viser foreslått planområdet med svart stiplet linje.

2.2 Eiendomsforhold

Asdalstrand 171 AS eier store deler av dagens næringsområde. Utvidelse av industriområdet skal i hovedsak skje innenfor eiendommen.

Tabell 2-1: Oversikt over eiendommer innenfor planområdet.

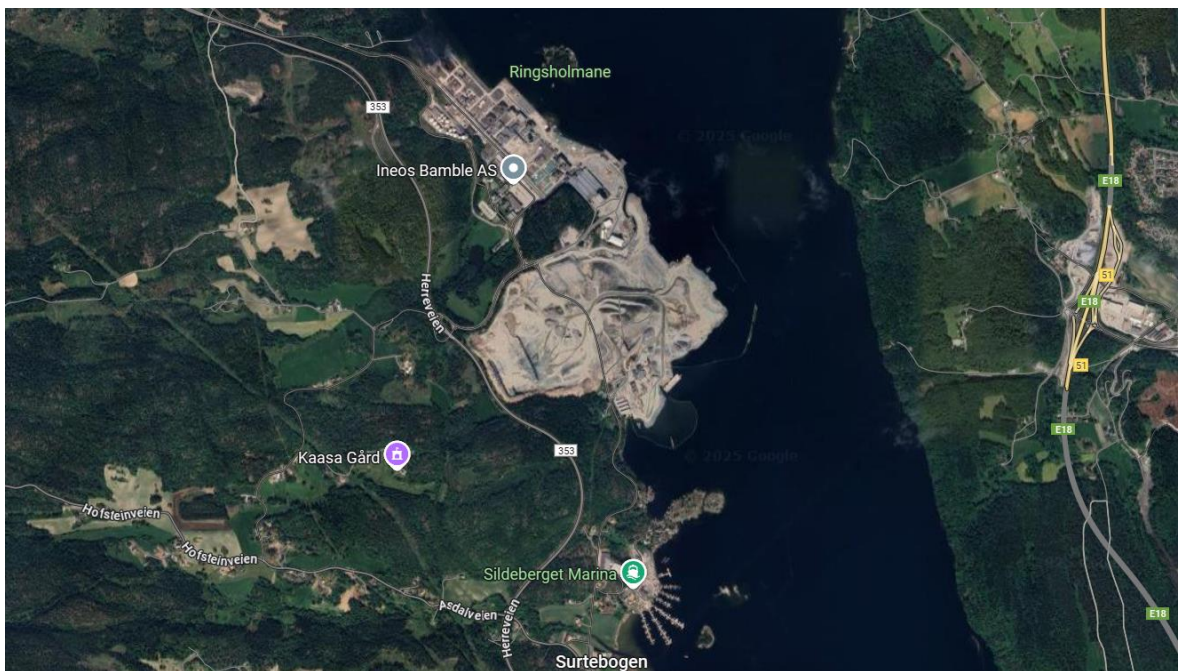
Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
8/30	Nils Arnt Kastet, Brita Kastet
8/22	Asdalstrand 171 AS
8/1	Asdalstrand 171 AS
353/1	Telemark Fylkeskommune
8/8	Asdalstrand 171 AS
8/2	Asdalstrand 171 AS
8/11	Ståle Ryste, Inger Garstad Ryste
7/4	Frier Vest Havneeiendom AS
7/49	Frier Vest Asdal AS
7/52	Frier Vest Havneeiendom AS
8/21	Frier Vest Havneeiendom AS
8/23	Asdalstrand 171 AS
8/26	Asdalstrand 171 AS
8/10	Asdalstrand 171 AS
10/59	Bamble kommune

Tabell 2-2: Oversikt over eiendommer som grenser til eller ligger nært tilknyttet planområdet.

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver
10/16	BYKLUM-NYMOEN ESPEN BYKLUM-NYMOEN GRO HILDE
10/20	RICHARDT ELISABETH RICHARDT ELLEN MAY
10/21	SOLBERG GRO DAMTJERNHAUG
10/23	HEGGUM KJERSTI S BOGEN
10/25	TARALDSEN ANNEMOR J
10/26	KIRKEBØEN TERJE
10/29	MOE HILDE BJØRG MOE OLE
10/31	THORSEN THOR ISAK

10/33	SMITH ARNE J GREFBERG SMITH FINN OVE SMITH PER CHRISTEN
10/51	ØSTERUD LEIF
10/53	YNDESTAD EDVIN MAGNE
10/56	JOHANNESSEN KJERSTI H JOHANNESSEN STIAN ANDRÉ H
10/61	THORSEN THOR ISAK
8/14	GREPPERUD NILS PETTER
8/16	MOE HILDE BJØRG MOE OLE
8/20	MOE HILDE BJØRG MOE OLE

2.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



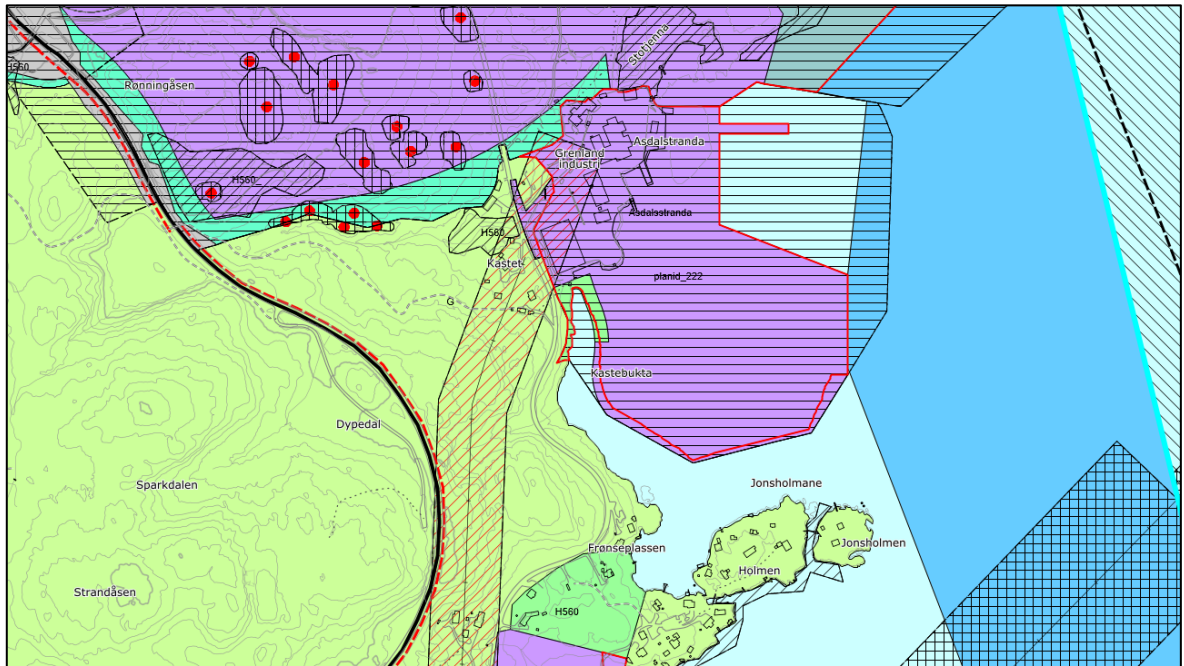
Figur 2-2: Oversiktskart (Kilde: google maps)

Planområdet består i dag, hovedsakelig av, industriområde, skog og sjø. Innenfor planområdet ligger Asdalstrand industriområde som allerede er etablert ved utfylling i Frierfjorden. Nord for planområdet ligger det etablerte industriområdet Frier Vest Asdal og etableringen av nye Grenland Havn. Sør for området ligger Jonsholmane og Sildeberget Marina. Ca. 7 km mot sørøst ligger tettstedet Stathelle. Mot vest er planområdet omkranset av skog, og mot sør og øst er planområdet omkranset av Frierfjorden. Asdalstrandvegen går gjennom planområdet fra sør, og stopper i nord. Det er flere fritidsboliger sør for området. Nord for planområdet ligger det en gammel boreal lauvskog.

Frierfjorden er definert som en nasjonal laksefjord, som blant annet omfattes av rundskriv T-2/16 punkt 3.6, som en nasjonal interesse. I Frierfjorden er det laks og sjøørret.

3 Forholdet til gjeldene planer og retningslinjer

3.1 Kommuneplanens arealdel 2020-2025



Figur 3-1: Planområdet vist i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel er området i sjø avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, næring og grønnstruktur. Store deler av planområdet inngår i dagens industriområde avsatt til næringsvirksomhet. Området i vest er regulert til LNFR-formål, hvor det også er en faresone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler). Nord i planområdet er det regulert et belte med blå/grønnstruktur. Langs Herreveien er det regulert en fremtidig turvegtrasé. Sør for planområdet ved Frønselassen og i nord ved Kastet er det regulert hensynssone for bevaring naturmiljø (H560). Frønselassen er også regulert til naturområde.

Eier Asdalstrand 171 AS vil sende inn forslag om omdisponering av området i tråd med planforslaget i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen for Bamble.

3.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

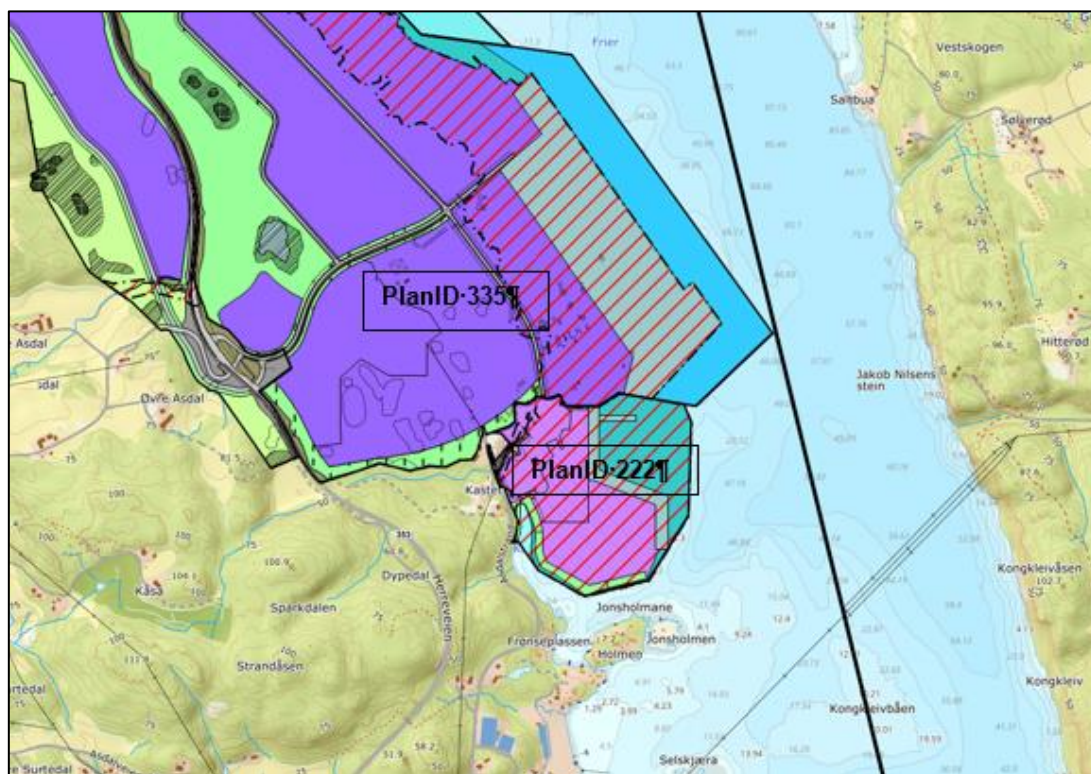
Tabell 3-1: Vedtatte planer innenfor og tilgrenset planområdet.

PlanID	Plannavn	Vedtatt
222	Detalj- og områdeplan for Asdalstrand industriområde	12.09.2013
335	Områderegulering for Frier Vest	11.02.2021

Planområdet er i dag delvis regulert av Detalj- og områdeplan for Asdalstrand industriområde, plan ID 222. De resterende områdene er uregulert.

Reguleringsplanen for Asdalstrand industriområde ble vedtatt 12.09.2013. Planen legger til rette for utvikling og utvidelse av industriområdet, samt etablering av kaifront mot Frierfjorden.

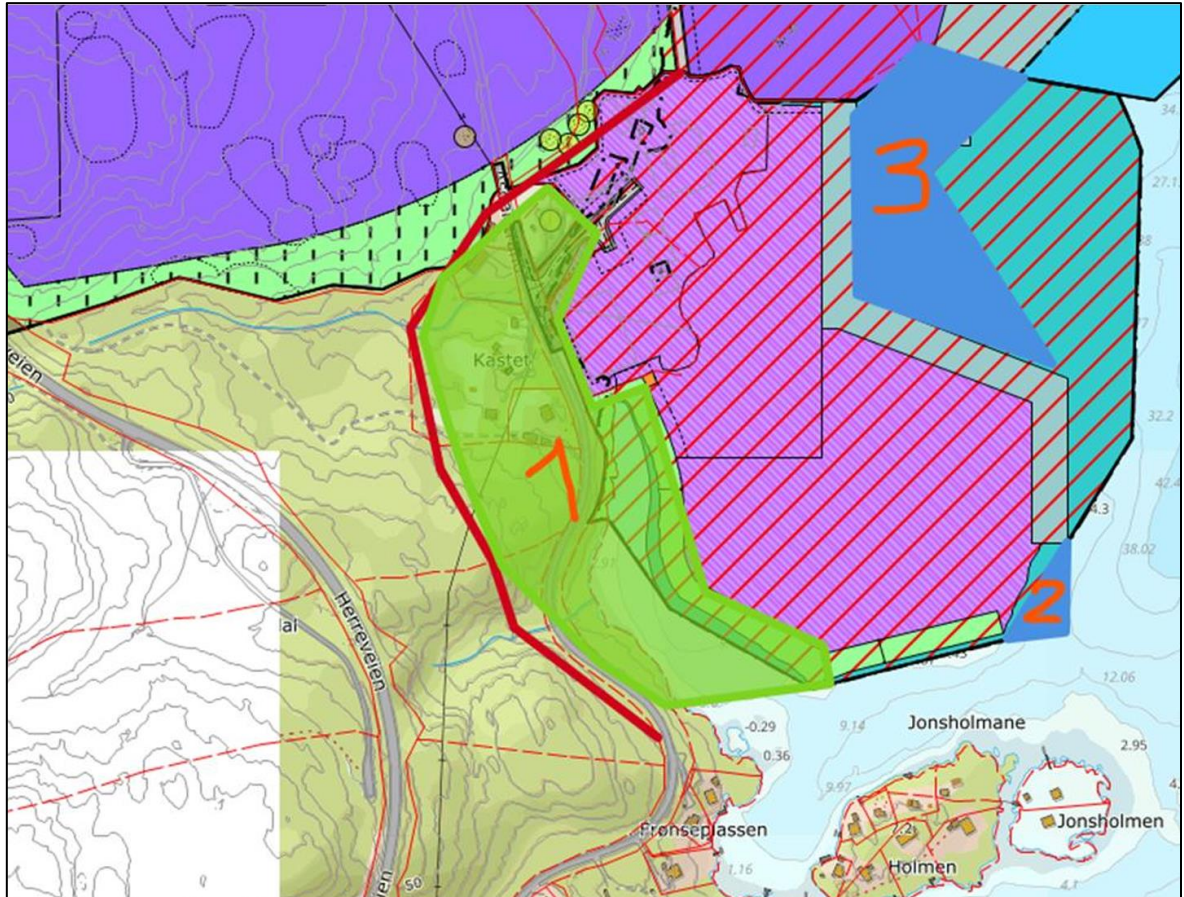
Områderegulering for Frier Vest ble vedtatt 11.02.2021. Planen legger til rette for utvikling av næringsbebyggelse herunder tyngre industri, produksjonsbedrifter, prosessanlegg, biogassanlegg, tankanlegg, kjøleanlegg, virkesterminal (tømmerterminal), logistikkvirksomheter og lagervirksomhet med tilhørende funksjoner; fakler, rørgater og traseer for teknisk infrastruktur og parkering. Samt råstoffutvinning og etablering av et logistikknutepunkt med tilgang til havn, overordnet vegnett og mulighet for tilkopling til bane. Området nærmest planområdet er under utbygging til ny containerhavn for Grenland Havn IKS.



Figur 3-2 Vedtatte reguleringsplaner i området.

4 Planlagte tiltak

Utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen for Asdalstrand industriområde vil inkludere deler av gjeldende planid. 222 og et uregulert område mot vest, som avgrenses av Herreveien.



Figur 4-1: Illustrasjon som viser ulike soner for ulike tiltak.

Gang- og sykkelveien nord for planområdet skal reguleres videre i sørover. Denne ønskes videreført gjennom planområdet slik at den treffer Asdalstrand på sørsiden av industriområdet. Foreløpig arbeidsforslag til trase er vist med rød linje i Figur 4-1.

Området regulert til industri/kontor i gjeldende plan, utvides vestover til ny gang- og sykkelvei (felt 1 i Figur 4-1). Området reguleres ned til kote 3. Dette er ønskelig for å få mer hensiktsmessige arealer tilknyttet havnen, for at havnen skal kunne oppfylle dagens havnebehov i området. Sør på planområdet reguleres en forlengelse av vegetasjonsskjermen vestover og inn til land.

I skjæringen mellom gang- og sykkelvei og kote 3 skal det etableres innslag til fjellhaller. Disse skal fungere som lager, og reguleres under bakken vestover til Herreveien. På bakken reguleres område til LNFR. Hvor innslag til fjellhaller etableres må avklares når forslagsstiller har ytterligere kunnskap.

Feltnummer 2 og 3 i Figur 4-1 gjelder endring av kai. For at kaianlegget skal få en bedre funksjonalitet utvides dagens kaifront mot øst. Dagens regulererte kaifront har flere vinkler som gjør at mange av de skipene som i dag legger til norske kaier ikke vil kunne legge til kai her. Det er derfor ønskelig at kaifronten rettes opp for å kunne fungere som en kai med mulighet for internasjonale kaianløp.

5 Samarbeid og medvirkning

Samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte gjennomføres i samsvar med kravene i Plan- og bygningsloven. Dette innebærer:

- Informasjon og innhenting av uttalelser ifm. varsel om planoppstart og høring av planprogram.
- Offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning.
- Eventuelle særmøter med naboer, spesielt berørte sektormyndigheter og/eller interesseorganisasjoner ved behov.
- Eventuelt åpne informasjonsmøter ifm. høring av planprogram og/eller offentlig ettersyn av planforslaget avklares med Bamble kommune.

Statlige, fylkeskommunale og kommunale myndighets-/fagorganer samt private og ideelle interesseorganisasjoner varsles om planoppstart etter nærmere avtale med Bamble kommune.

I tillegg varsles naboer og eventuelle rettighetshavere i området.

6 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger (2017).

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I § 6, bokstav b) står det:

"Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Aktuelt punkt i vedlegg I er 8b): *Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.*

Detaljreguleringsplanen legger opp til en endring og tilpasning av gjeldende Detalj- og områdeplan for Asdalstrand industriområde, der det er regulert arealer til kai. Tiltaket omfatter på bakgrunn av dette ikke en nyetablering.

Øvrige tiltak i vedlegg I er ikke aktuelle. Tiltaket faller ikke inn under tiltak i vedlegg I.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Bokstav a) omfatter reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Det skal ikke utarbeides planprogram eller melding.

I vedlegg II faller tiltaket inn under punkt:

- 1g) *Landgjenvinning fra havet.*
- 11k) *Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse.*

§ 10.Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Forslagsstillers vurdering
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:	
a) størrelse, planområde og utforming	Foreløpig er planavgrensningen på ca. 452 daa. Planområdet består av fjord-areal, utfylte områder i fjorden, veiareal, boligeiendommer, strandsone og landareal med varierende skogsterreng. Utfyllingen antas å kreve ca. 110 000 – 120 000 m ³ med masser.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologisk ressurser	Tiltaket vil beslaglegge naturressurser. Dette vil i hovedsak være vann- og

	skogsareal samt friluftsområder i strandsonen.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Det legges opp til at virksomhetene som skal etableres på området, ikke vil bidra til betydelig avfallsproduksjon eller utslipp.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Det er ikke regnet med at tiltaket vil medføre noen spesiell risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI) , prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er, ifølge naturbase.no, ingen registrerte naturvernområder innenfor, eller i nærhet, til planområdet.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Frierfjorden er en del av Svennerbassenget, som er en nasjonal laksefjord. Området har nasjonal interesse. Ved Asdalstrand 125 ligger det et arkeologisk minne, uten vern.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i samsvar med plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i samsvar med plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 .	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen (2021) og Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995) er aktuelle for planarbeidet. Planområdet ligger i 100-metersbeltet med registrert tilgjengelig strandsone.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Tiltaket legger opp til en omdisponering av område avsatt til LNFR i kommuneplan. Det skal også reguleres areal til fjellhaller, under bakken med LNFR-formål på bakken.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.	Det er tidligere håndtert masser med overskredet miljøkvalitetsstandarder innenfor planområdet. Forslagsstiller har ikke kjennskap til at dette fortsatt er en aktuell problemstilling eller at tiltaket vil kunne medføre økt belastning, men dette vil avklares gjennom utredningene.

f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Planforslaget legger opp til å konsekvensutrede forurensning i sjø (vannmiljø), støy- og luftforurensning.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Forslagsstiller er ikke kjent med at tiltaket kan medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	NVE-kart viser at det ligger et aktsomhetsområde for flom både i nord og sør for planområdet. Områdestabilitet vil utredes i planarbeidet. Det skal også utarbeides en Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Konklusjon

Tiltaket omfatter en utfylling på ca. 110 000 – 120 000 m³ med masser. Deler av planområdet ligger i Frierfjorden som er en nasjonal laksefjord. Planområdet berører strandsonen, hvor det skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket vil også kunne gi økt belastning i områder der man tidligere er kjent med at fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet. Samlet belastning for økosystemet i området er høy.

På bakgrunn av dette er tiltaket vurdert til å medføre vesentlige virkinger for miljø og samfunn, og utløser derfor krav til konsekvensutredning etter §§ 8 og 10. Metodikken for konsekvensutredningen skal følge metodikken presentert i veileder M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø (Miljødirektoratet, 2025).

Følgende temaer anses som relevante å konsekvensutrede:

- Naturmangfold på land
- Naturmangfold i sjø
- Landskap
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Støy
- Luftforurensning
- Klimagassutslipp