

Arbeid og fritid AS

► Detaljregulering for del av Rugtvedt industriområde

Planbeskrivelse

PlanID: 405

Oppdragsnr.: 52108469 Dokumentnr.: 03 Versjon: D05 Dato: 2024-02-19



Foto: privat

Oppdragsgiver: Arbeid og fritid AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Halvor Sannes
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Kjell Morten Walle
Fagansvarlig: Stine Nyheim Folseraas
Andre nøkkelpersoner: Aida Selimotic, Tore Andre Hermansen, Halvor Saunes

D05	2024-02-19	Endelig vedtatt	STIFOL		
D04	2023-10-04	Vedtatt 1. g beh 04.10.23 – dato oppdatert	STIFOL		
D03	2023-09-04	For intern kontroll	STIFOL		
D02	2023-06-19	For godkjenning hos oppdragsgiver	STIFOL	AIDSEL	AIDSEL
A01	2023-02-21	For intern kontroll	STIFOL	AIDSEL	AIDSEL
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
1.4	Utbyggingsavtaler	7
1.5	Krav om konsekvensutredning	7
2	Planstatus og rammebetingelser	8
2.1	Overordnede planer og formål	8
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
2.3	Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	9
2.4	Statlige og rikspolitiske retningslinjer	9
2.5	Eiendomsforhold	10
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
3.1	Beliggenhet	11
3.2	Historisk og tidligere bruk av området	11
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
3.4	Stedets karakter	11
3.5	Landskap	12
3.6	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.7	Naturverdier	14
3.8	Rekreasjonsverdi og friluftsliv	14
3.9	Trafikkforhold	15
3.10	Barns interesser	15
3.11	Universell tilgjengelighet	15
3.12	Teknisk infrastruktur og overvann	15
3.13	Grunnforhold	16
3.14	Støyforhold	17
3.15	Luftforurensing	17
3.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
3.17	Utredninger	18
4	Planprosessen	19
4.1	Oppstartsmøte	19
4.2	Medvirkningsprosess	19
4.3	Innkomne merknader	19
5	Beskrivelse av planforslaget	24
5.1	Planlagt arealbruk	24

5.2	Reguleringsformål	25
5.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger	26
5.4	Bebyggelsens plassering og utforming	26
5.5	Parkering	27
5.6	Trafikkløsning	27
5.6.1	<i>Kjøreatkomst</i>	27
5.6.2	<i>Utforming av adkomstveg</i>	27
5.7	Tilgjengelighet for gående og syklende	28
5.8	Uteoppholdsareal	28
5.9	Universell utforming	28
5.10	Kollektivtilbud	29
5.11	Kriminalitetsforebygging	29
5.12	Overvannshåndtering	29
5.13	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	29
5.14	Plan for avfallshenting	29
5.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	29
6	Konsekvensutredning	31
7	Virkninger av planforslaget	32
7.1	Gjeldende planer	32
7.2	Tilpasning av bebyggelse, fjernvirkning og nærvirkning	32
7.3	Tilpasning av bebyggelse – nærvirkning	36
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	39
7.5	Energibehov – energiforbruk	39
7.6	ROS	40
7.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	40
7.8	Påvirkning på vannmiljø	40
7.9	Påvirkning på friluftsliv	40
7.10	Avveining av virkninger	41
8	Avsluttende kommentar	42
9	Endringer etter 1. gangs behandling	43

Sammendrag

Hensikten med planendringen er å endre arealformål fra bolig til industri/næring for nordvestre del av reguleringsplanen for Rugtvedt industriområde.

Formålene «parkbelte» og «lek» ønskes også omregulert til formålet for å oppnå et sammenhengende industri- og næringsområde.

Området er ikke utbygget, og det har ikke vært gjennomført etablering av vei, vann og avløp i henhold til gjeldende plan.

Planområdet var på 1980-tallet satt av til industriområde. I 2009 ble gnr/bnr 23/238 regulert til bolig. Ved å endre formål tilbake til industri/næring, vil utnyttelsen av næringsarealene bli bedre og mer sammenhengende. Planområdet er en del av plan 205 – Rugtvedt industriområde vedtatt i 03.11.2011.

Bestemmelsene og plankartet er oppdatert etter dagens veiledere og lovverk, men bygger i stor grad på gjeldende plans prinsipper.

Det er gjennomført en naturkartlegging i området som ikke viser spesielle funn.

Planarbeidet viser at det vil være positivt for allerede etablerte virksomheter på området at næringsparken blir større, samt vil endringen åpne for noe ny etablering.

Innspillet fra Fylkeskommunen underbygger også at områder for mindre industrietableringer er mangelvare i kommunen.

Kombinasjonen av bolig og industri/næring så tett på hverandre som vist i gjeldende plan kan være noe uheldig. Det er avsatt store boligområder innenfor ønsket endring som per i dag ikke er bygget ut, og sikrer tilgang til tilsvarende eneboliger i området.

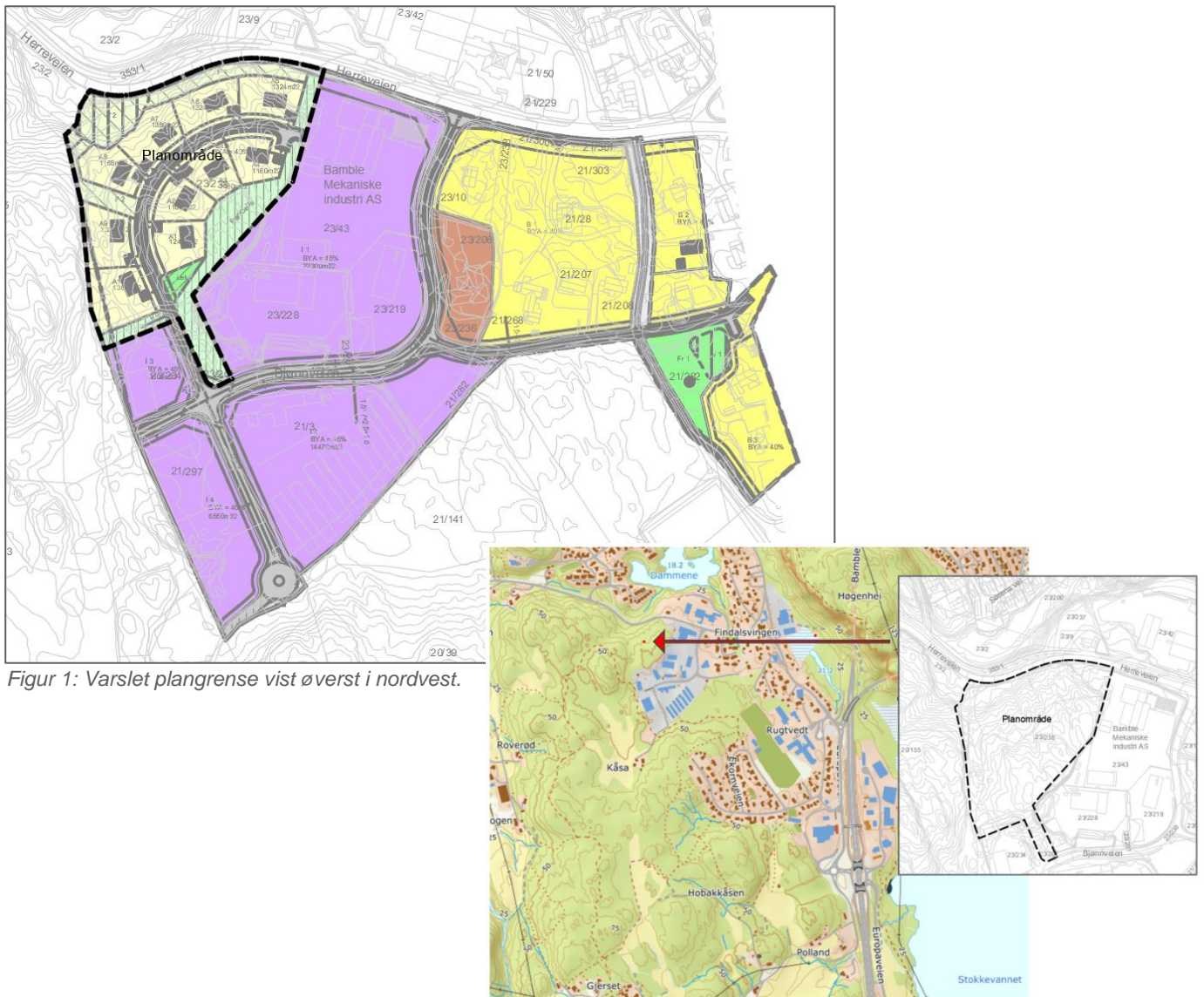
Med de begrensninger og hensyn som er satt i nye bestemmelser for området anses reguleringsendringen samlet sett som positiv for videre næringsutvikling i kommunen.

Planmaterialet består av planbeskrivelse, bestemmelser, ROS-analyse og plankart for endringen. Vedlagt finnes også notat for overvannshåndtering og miljøpåvirkning med avbøtende tiltak for anleggs- og driftsperioden, samt uttalelse fra geoteknisk kompetanse angående områdestabilitet.

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsendringen er å endre formål fra boligformål til industri/næring for nordvestre del av reguleringsplanen for Rugtvedt industriområde. Planområdet er vist med stiplet strek i figuren under.



1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller

Forslagsstiller er Arbeid & Fritid AS ved Halvor Sannes.

Konsulent

Plankonsulent er Norconsult AS, oppdragsleder Kjell Morten Walle, fagansvarlig plan Stine Nyheim Folseraas.

E-post: firmapost@norconsult.com.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Planområdet er tidligere regulert i plan 205 – Rugtvedt industriområde, vedtatt 03.11.2011.

1.4 Utbyggingsavtaler

Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtale er ikke varslet ved oppstartet spesielt for denne planendringen, men anses å kunne utføres i tråd med gjeldende planer for området.

1.5 Krav om konsekvensutredning

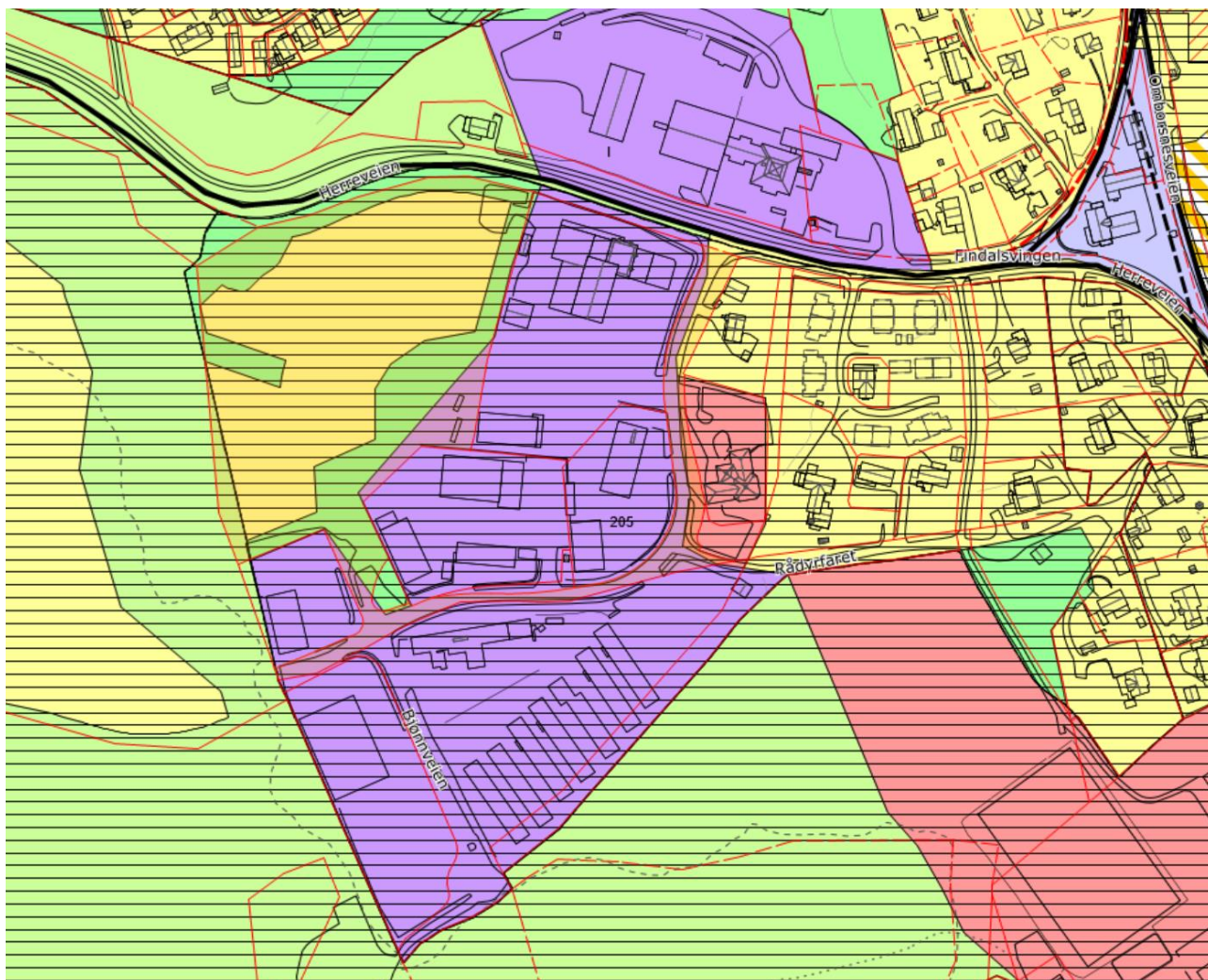
Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredning §6-8. Se kap. 2 for nærmere vurderinger.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og formål

Kommuneplan for Bamble kommune

Kommuneplanens arealdel gjelder for perioden 2015 – 2025 (sak 41/15), og viser området for endring som bolig, friområde og parkbelte for industri. Skravuren viser at gjeldende reguleringsplaner skal gjelde i området; detaljregulering 205 – Rugtvedt industriområde og tilgrensende områderegulering 221 – Rugtvedt Roverud.

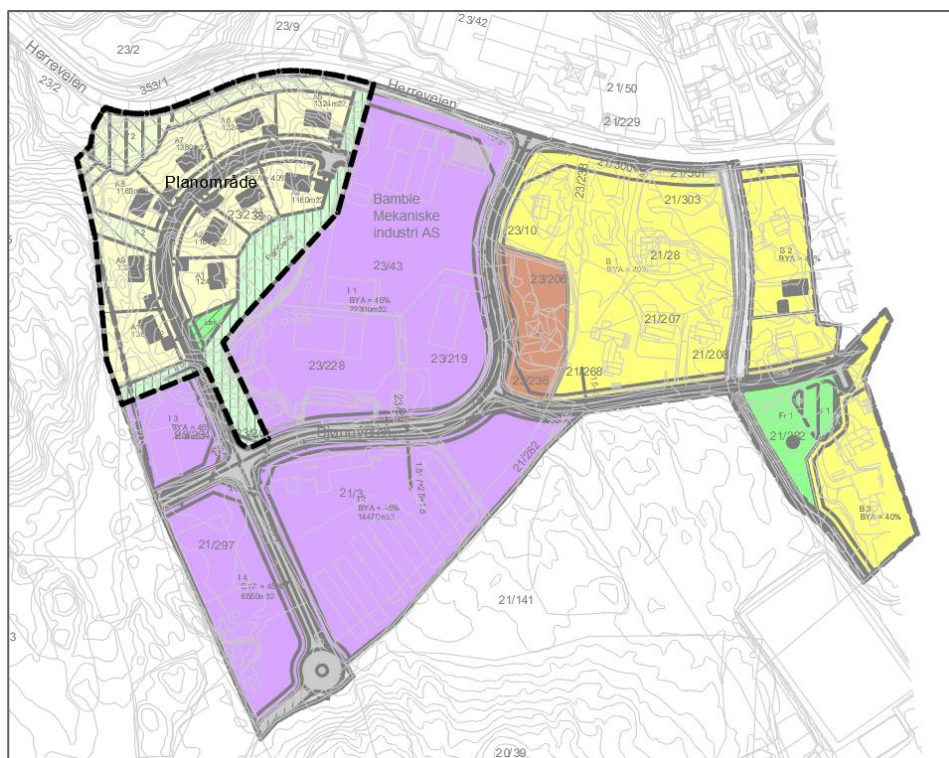


Figur 2: Utklipp fra kommuneplanen

I forhold til overordnet kommuneplan har tiltakshaver spilt inn endring av formålet i forbindelse med rulling av kommuneplanens arealdel, som så vidt vi er kjent med pågår i skrivende stund. Tiltakshaver har oppfattet at det er en positiv holdning til innspillet i kommunen, men endelig avklaring vil først foreligge når kommuneplanens arealdel er ferdig behandlet.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planendringen gjelder deler av plan 205 Rugtvedt industriområde (03.11.2011), vist med skravur i nordvestre hjørne.



Figur 3: Detaljreguleringsplan for Rugtvedt industriområde (planID 205).

Detaljreguleringen for Rugtvedt industriområde viser i dag industriformål, boligformål og område for forsamlingslokale med tilhørende grøntareal, parkbelte i industriområde, friluftsområde på land og verneområde.

Hensikten med endringen er å endre formål fra bolig til industri/næring for nordvestre del av reguleringsplanen. Formålene «parkbelte» og «lek» ønskes også omregulert til industri/næring, samt den delen av friområde F1 som utgjorde en forbindelseslinje ut til friområdene for boligene.

2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Bamble kommunes webinnsyn viser ingen igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet, som vil påvirke planarbeidet.

2.4 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Hensikten med planen er å styrke barn og unges interesser i planlegging, som bidrar til å sikre et trygt oppvekstmiljø med kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Planendringen tilrettelegger ikke for barn, da området ønskes omregulert fra bolig til industri/næring.

Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland (ATP Grenland 2014)

Bystrategi Grenland er det regionale samarbeidet 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.

Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark for planperioden 2022- 2027.

Vannforvaltningsplanen beskriver påvirkninger og tilstand i vannmiljøet, samt miljømål og unntak fra miljømål. Vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen, jf. plan- og bygningsloven § 8-2 og vannforskriften § 29. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging

Den statlige planretningslinjen skal sikre planleggingen av løsninger som både bidrar til å redusere utslipp samt risiko og sårbarhet som følger av klimaendringene. Retningslinjen er gjeldende for hele landet, og skal legges til grunn ved planlegging av tiltak som behandler klima- og energispørsmål.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019- 2023) og Regional klimaplan for Telemark (2019-2026)

Omhandler hensyn til reduksjon av klimagassutslipp, løsninger for effektiv energibruk og klimatilpasning.

Forholdet til temaene er nærmere beskrevet i senere kapittel.

2.5 Eiendomsforhold

Eiendommene som direkte påvirkes av planen tilhører forslagstiller.

Det anses ikke å være forhold som kan komplisere gjennomføringen av planen.

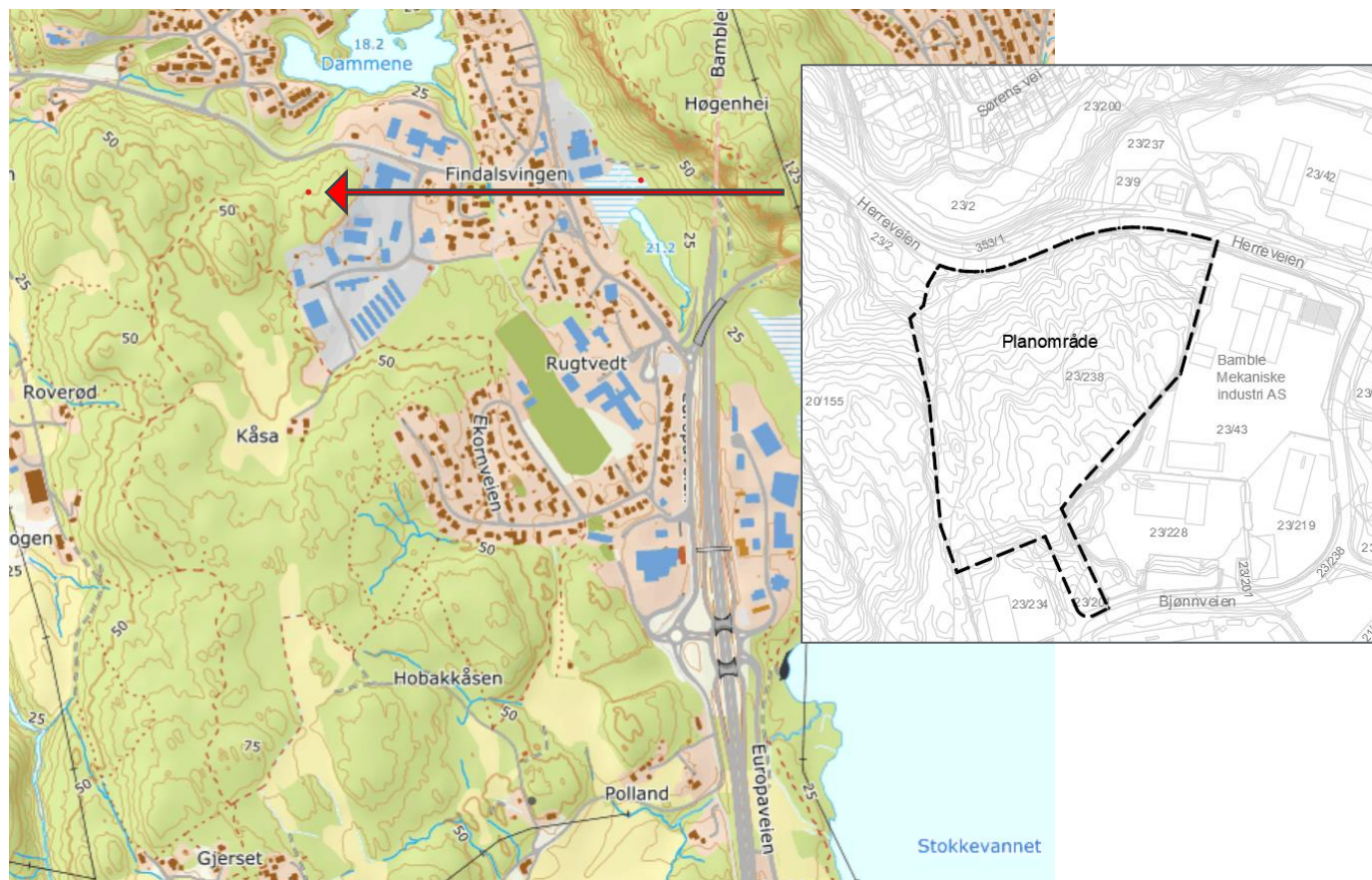
Tabell 1: Oversikt over eiendommer innenfor plangrensen.

Gnr.	Bnr.	Eierforhold
23	238	Tiltakshaver
353	1	Herreveien (353)

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Rugtvedt i Bamble kommune, ved siden av etablerte virksomheter som Bamble mekaniske verksted.



Figur 4: Planområdets beliggenhet.

3.2 Historisk og tidligere bruk av området

Området er ubebygget, men er vist som boligområde i gjeldende planer. Bilder fra området viser lett skogkledd fjell i området, se nærmere informasjon under tema naturmangfold.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av skog. Mot øst er det i dag industri og næringsvirksomhet, mot vest ubebygget område avsatt til friområder og bolig.

3.4 Stedets karakter

Inngangen til området er i dag preget av industri- og næringsbebyggelse.



Figur 5: 3D-visning av planområdet fra kommune kart, fra sørvest. Kilde: Kommune kart.

3.5 Landskap

Terrenget innenfor planområdet viser at planområdet ligger på en fjellhille over eksisterende bygningsmasse. Det går en bratt fjellvegg i plangrensa mot øst. I bakkant av området, mot vest, går det et dalsøkk med et mindre bekkefar, med tilsig mot Dammane.



Figur 6 og 7: Terreng sett fra øst for fremre (øverst) og bakre del av området. Kilde: Kommunekart.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er avsatt et område mot vest til bevaring av to steinalderfunn. Disse skal ikke endres/berøres av planforslaget, og vil reguleres som i gjeldende plan.

3.7 Naturverdier

Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet i Naturbase.

Det er heller ikke kjent at det finnes spesielle forekomster av rødlistede arter.

Norconsult gjennomførte feltarbeid 31.10.2022. Dette er helt på tampen av vekstsesongen, og mange karplanter vil ikke være mulig å registrere på dette tidspunktet. Det er imidlertid et fint tidspunkt på året for å registrere sopp. Tidspunktet er også uproblematisk for å fange opp naturtyper etter Miljødirektoratets instruks og DN-håndbok 13.

Det ble ikke registrert noen naturtyper eller andre spesielle forekomster innenfor planområdet under kartleggingen.

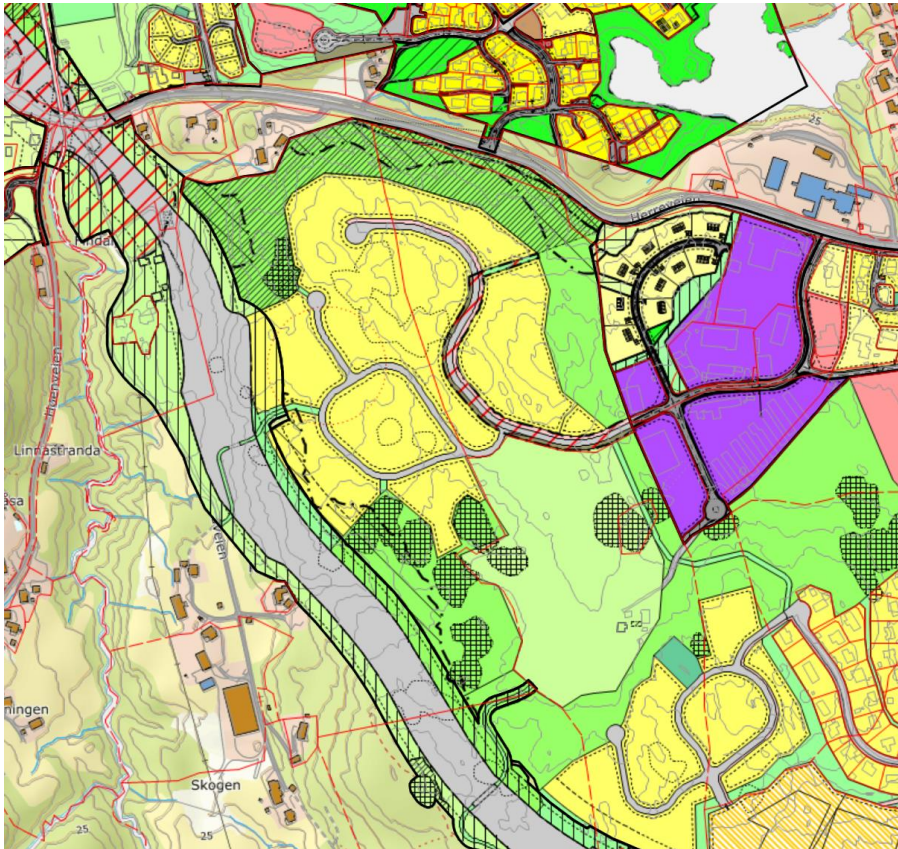
Planområdet befinner seg vestenfor den sydlige grensen av Oslofeltet, et område med mye kalkrik berggrunn. Grensen går ca. ved E18 og vest for Høgenhei. Østenfor dette (og spesielt i skrenten på vestsiden av Høgenhei) består det meste av skogsmarken av kalkskog hvor det er registrert et stort antall rødlistede kalksopper. Selve planområdet ligger imidlertid utenfor dette området.

Berggrunnen innenfor selve planområdet er ikke spesielt kalkrik, og kartleggingen fant heller ikke tegn til særlig kalkkrevende vegetasjon her. Derfor har ikke planområdet det samme potensialet for slike rødlistede kalksopper.

3.8 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Rugtvedt – Roverud er per i dag ikke bygget ut jamfør gjeldende planer, og er i så måte en del av et større, sammenhengende friluftsområde inntil videre.

Gjeldende plan viser korridorer for friluftsområde «parkbelte», som er knyttet sammen mot Lønnås. «Gassveien» (ny fv 353 Rugtvedt-Surtebogen) vil dog bli et fysisk hinder dersom den plasseres som i gjeldende planer, ved at den skjærer igjennom friområdene rundt Dalane.



Figur 8: Friluftsområder i nærheten av planområdet, vist i plankart. Kilde: Webinnsyn.

3.9 Trafikkforhold

Adkomst til området skjer via felles adkomst i Bjønnveien.

3.10 Barns interesser

Planområdet ligger i nær tilknytning til Rugtvedt skole, men er med sine store høydeforskjeller og nærhet til industri/næring ikke egnet for lek.

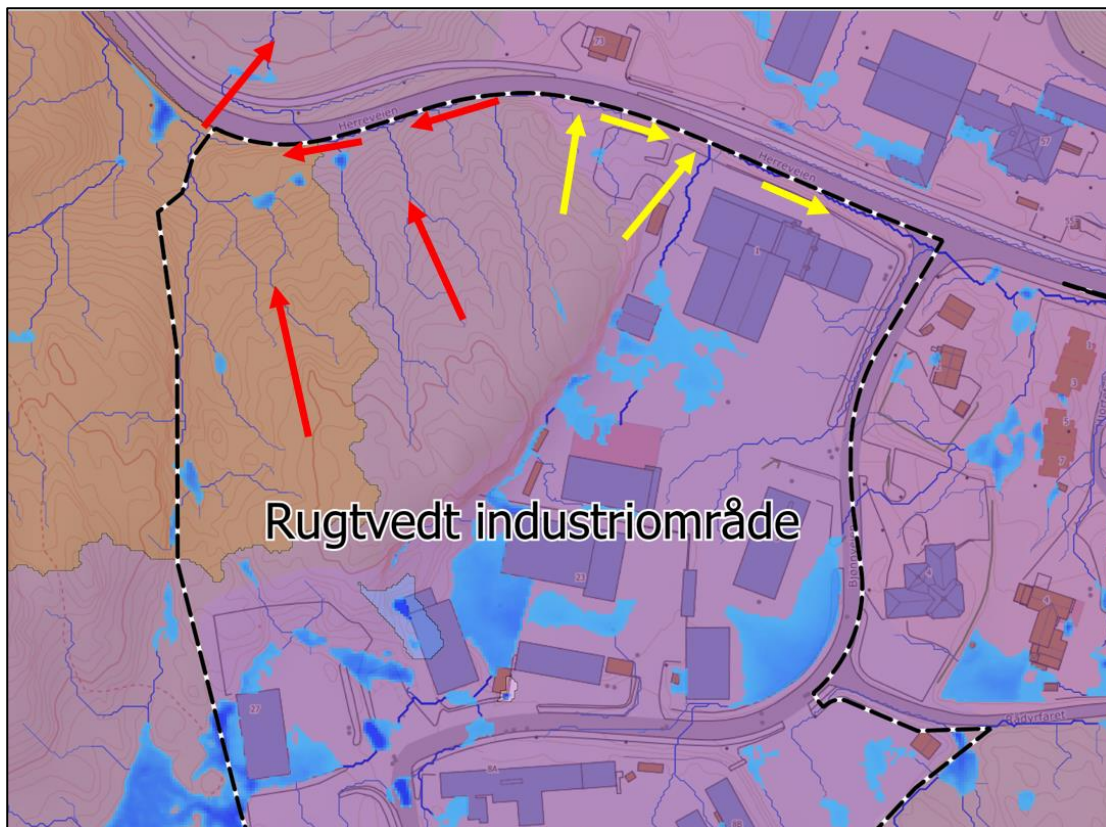
3.11 Universell tilgjengelighet

Ved eksisterende situasjon består området av ulent terreng, og er således ikke universelt tilrettelagt.

3.12 Teknisk infrastruktur og overvann

Det er per i dag ingen adkomst eller teknisk infrastruktur innenfor planområdet. Adkomstveien avsluttes ved eksisterende bebyggelse i sør.

Det vises til vedlagte notat fra Norconsult, datert 07.02.2023 som beskriver overvann og avrenning i eksisterende og fremtidig situasjon.



Figur 7: Overvann og avrenning i dagens situasjon.

3.13 Grunnforhold

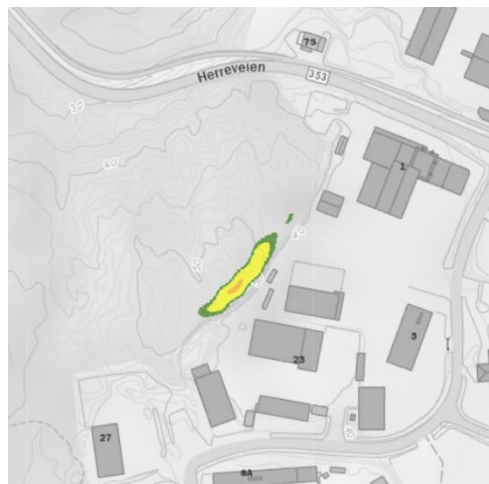
Uttale fra geoteknisk kompetanse (vedlagt rapport fra Norconsult datert 06.02.23):

Basert på informasjon i kartverktøyet NVE Atlas er det vurdert at planområdet ikke ligger innenfor kartlagte fareområder eller aktsomhetsområder for flom eller skred. Det er heller ikke avdekket andre forhold som tilsier at området er utsatt for flom eller skred. Tomta ligger under marin grense, men ikke i et område med

mulighet for marin leire. Det er derfor ikke fare for skred i kvikkleire eller sprøbruddmaterialer. Det er heller ikke fare for at planområdet kan bli truffet av skred fra høyere liggende terreng.



Figur 10: Kvartærgeologisk kart som viser morene løsmasser innenfor planområdet. Kilde: NGU.



Figur 11: Bratt terreng. Kilde: NVE.

3.14 Støyforhold

Det er vist både rød og gul støysone fra Herreveien inn på området (SVV, via Naturbase), men det anses ikke å være vesentlig for ønsket bruk av arealet som industri.

3.15 Luftforurensing

I kartdatabasen Miljøstatus er det ikke vist spesiell forurensning.

3.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for området, som er vedlagt planmaterialet.

Oppsummering i analysens kapittel 5 sier følgende:

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante.

Følgende farer har blitt utredet:

- *Grunnforhold (områdestabilitet)*
- *Ekstremnedbør/overvann*
- *Skogbrann*
- *Transport av farlig gods*

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann og transport av farlig gods, og det ble derfor utført risikoanalyser av disse farene. Analysen av skogbrann viste uakseptabel risiko for materielle verdier, og det er derfor fremmet et risikoreduserende tiltak om at det må sikres god brannberedskap i tørre perioder, i forbindelse med anleggsarbeidet.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

Disse er oppsummert i kapittel 4.17 og må følges opp gjennom videre planarbeid og prosjektering.

3.17 Utredninger

- ROS-analyse Norconsult AS, datert 08.02.2023
- Overvannsvurdering Norconsult, datert 07.02.2023
- Miljøvurdering Norconsult, datert 19.01.2023
- Geoteknisk uttale Norconsult, datert 08.02.2023

4 Planprosessen

4.1 Opstartsmøte

Opstartsmøte for reguleringsplanen ble avholdt 04.10.2022.

For kommunen: Eva Sætre Andersen og Henry Hvalvik.

For tiltakshaver: Halvor Sannes og plankonsulent fra Norconsult Kjell Morten Walle.

4.2 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart for reguleringsendring av detaljreguleringsplanen er datert 15.11.22 og ble sendt til naboer, grunneiere og relevante offentlige instanser, samt andre interessenter basert på varslingsliste fra Bamble kommune.

Frist for innspill til reguleringsplanen var 21.12.2022. Reguleringsarbeidets oppstart ble varslet gjennom varslingsbrev oversendt på e-post eller per post.

Kunngjøringsannonse for varselet ble publisert i Varden og TA.

4.3 Innkomne merknader

Dato	Navn/Bedrift
21.12.22	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
02.12.22	Naturvernforbundet (epost)
16.12.22	Vestfold og Telemark fylkeskommune
13.12.22	Miljørettet helsevern i Grenland

Tabell 2: Oversikt over innkomne innspill fra offentlige instanser, naboer, grunneiere og evt. andre interesser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser.

Statsforvalterens fagavdelinger finner at foreslått endring ikke kommer i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser de er satt til å ivareta. De har ingen ytterligere merknader til forslaget.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. De har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.

Regionale planer

Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland (ATP Grenland 2014):

Ved felles forpliktelse gjennom ATP Grenland samordnes ansvaret for å styre areal- og transportutviklingen i riktig retning. Ett av hovedmålene er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafikkikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima.

Det er under utvikling svært store næringsarealer på Frier Vest og Frier-Tråk. Disse er i all hovedsak tiltenkt nye og svært store industriaktører med et nasjonalt og internasjonalt marked. Derfor er det også behov for næringsområder for å dekke behovet hos mindre og gjerne lokale bedrifter. Rugtvedt industriområde anses å være godt egnet til det formålet, i gang- og sykkelavstand til en betydelig befolkning. Omregulering fra bolig til næring støttes.

Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark for planperioden 2022- 2027:

Vannforvaltningsplanen beskriver påvirkninger og tilstand i vannmiljøet, samt miljømål og unntak fra miljømål. Vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen, jf. plan- og bygningsloven § 8-2 og vannforskriften § 29. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Planområdet ligger i relativ nærhet til Dammene, som er del av Frierfjorden bekkefelt (016-2673-R). Nevnt vannforekomst har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand, med miljømål der god økologisk- og god kjemisk tilstand skal oppnås i inneværende planperiode. Det er risiko for at miljømål ikke nåes, da det må implementeres nye tiltak for å nå god miljøtilstand.

Planarbeidet må utrede om planen har konsekvenser for vassdragsmiljø og vannkvalitet, herunder avrenning, utslipp eller fysisk påvirkning. Dersom det planlegges tiltak som kan forringe miljøtilstanden i vannforekomsten, eller gjøre det vanskelig å nå miljømålet, skal planen vurderes etter vannforskriften § 12.

Samferdsel

Byggegrense mot Herreveien som er fylkesvei 353 må videreføres fra gjeldende plan og samsvare med byggegrense i tilgrensende næringsareal i øst. Det forutsettes atkomst via eksisterende kommunale veinett Bjønnveien som antydnet i varselet.

Klima og energi

Fylkeskommunen kan ikke se at reguleringsendringen vil ha noen vesentlige konsekvenser for klima.

Klimahensyn bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7, kan kommunen fastsette «reguleringsbestemmelser til arealformål og hensynssoner i reguleringsplaner».

Fylkeskommunen henstiller kommunen som planmyndighet til å vektlegge følgende løsninger:

- Stille krav til klimavennlige bygg med lavt utslipp av klimagasser. Dette innebærer blant annet energieffektive bygg laget av materialer med lav miljøbelastning (f. eks tre som bygningsmateriale) basert på produktens livsløpsvurdering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-7 nr. 1, 2 og 4. Dette kan gjøres ved å etterspørre miljøvaredeklarasjon (EPD).
- Stille krav om tilrettelegging for vannbåren varme, se pbl § 12-7 nr. 8.
- Stille krav om el-ladepunkter for elbil, se pbl § 12-7 nr. 2, jf. nr. 4.
- Regulere parkeringsdekningen, se pbl § 12-7 nr. 7.
- Tilrettelegging for fornybare energiløsninger.
- Tilrettelegge for fossil-, avfall- og utslippsfrie bygg- og anleggsplasser.

Det viktig å bruke farekart og ROS-analyser for å unngå negative konsekvenser av klimaendringer. Det er også avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av alt vann, inkludert overvann, jf. Statlig planretningslinje for klima, energiplanlegging og klimatilpasning (2018). Løsninger kan med fordel innebære etablering/bevaring av blågrønn struktur med naturlig fordrøyningsystem.

Planfaglig veiledning

Det framgår ikke av vedlagt referat fra oppstartsmøtet hvordan motstriden mellom arealformålet i planinitiativet og kommuneplanens arealdel er drøftet, jf. pbl § 12-3 tredje ledd: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer».

Fylkeskommunen påpeker at selv om dette formålet er vist i tidligere plan, må planen oppdateres med nye planformål og bestemmelser jamfør ny plan- og bygningslov av 2008.

Forslagstillers kommentar

Det er foretatt en vurdering av avrenning til bekk og Dammane, se vedlagt rapport om miljøhensyn og avrenning.

ROS analyse er vedlagt, og eventuelle tiltak som kan styres i plan er innarbeidet i planmaterialet.

Byggegrense ivaretas mot Herreveien, og felles adkomst via Bjønnveien opprettholdes.

Klimahensyn

Det er foreslått at planen i stor grad følger bestemmelsene for gjeldende planforslag, da dette blir en utvidelse av eksisterende nærings- og industrivirksomhet. Tiltakshaver ønsker likevel å tilrettelegge for bruk av bærekraftige løsninger, eksempelvis bruk av solcellepanel. Tiltakshaver har også allerede etablert 20 parkeringsplasser med ladepunkt for el-bil på felles parkering tilknyttet midlertidige brakkerigg. Se nærmere informasjon under beskrivelse av løsning.

I forhold til overordnet kommuneplan har tiltakshaver spilt inn endring av formålet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, som så vidt vi er kjent med pågår i skrivende stund. Tiltakshaver har oppfattet at det er en positiv holdning til innspillet i kommunen, men endelig avklaring vil først foreligge når kommuneplanens arealdel er ferdig behandlet.

Miljørettet helsevern i Grenland

Støy

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Vi anbefaler videre at det settes tydelige krav til støy, eksempelvis kan følgende krav spesifiseres i reguleringsbestemmelsene:

Følgende grenseverdier for støy skal overholdes (jmf. T-1442/2021):

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal
			lørdager	søn-/helligdag
Industri med helkontinuerlig drift, øvrig industri.	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levning ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levning ≤ 45 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmax ≤ 60 dB	Uten impulslyd: Lden ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden ≤ 45 dB	Uten impulslyd: Lden ≤ 45 dB Med impulslyd: Lden ≤ 40 dB

Luftkvalitet

Miljørettet helsevern anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles følgende krav: «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldene.» «For å unngå/ redusere at støv spres til omgivelsene, skal avbøtende tiltak gjennomføres der det er behov.»

Anleggsperioden

Miljørettet helsevern anbefaler at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompensierende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden. De viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensnings av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

«For anleggsperioden gjøres grenseverdiene i tabell 5 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles følgende krav for luftkvalitet i anleggsperioden:

«Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldene under anleggsperioden.» «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1.» «For å unngå/ redusere at støv spres fra byggeplassen til omgivelsene, skal avbøtende tiltak gjennomføres i byggeperioden.»

For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkluderer alle leverandører og underleverandører.

Forslagstillers kommentar:

Innspillene med henvisninger til veiledere og retningslinjer etterfølges i planens bestemmelser kapittel 2.2. Det er dog ikke oppgitt spesielle støykraav utover henvisning til veileder.

Området skal benyttes til lett industri, og det anses at det er i anleggsperioden det er størst fare for uønskede utslipp. Det er gjennomført en vurdering av tilsig av uønskede stoffer til Dammane, jamfør innspill fra Statsforvalteren. Forslaget til avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsen pkt. 2.2.11.

Naturvernforbundet

Naturvernforbundet ønsker tilsendt forslag til endring for deler av detaljreguleringen når det er klart. Siden det er planlagt utbygging av industrianlegg på et område som nå ikke er bebygd antar de at det blir behov for feltarbeid for å kartlegge naturmangfoldet. De ser med interesse fram mot hvordan dette blir gjort, og hva konklusjonen blir.

Forslagstillers kommentar:

Det er foretatt en undersøkelse av området, se avsnitt 3.7 om naturverdier for mer informasjon om undersøkelsen.

Det ble ikke funnet arter eller annet som må hensyntas spesielt.

Naturvernforbundet vil få mulighet til å gi innspill til planmaterialet ved offentlig ettersyn.

5 Beskrivelse av planforslaget

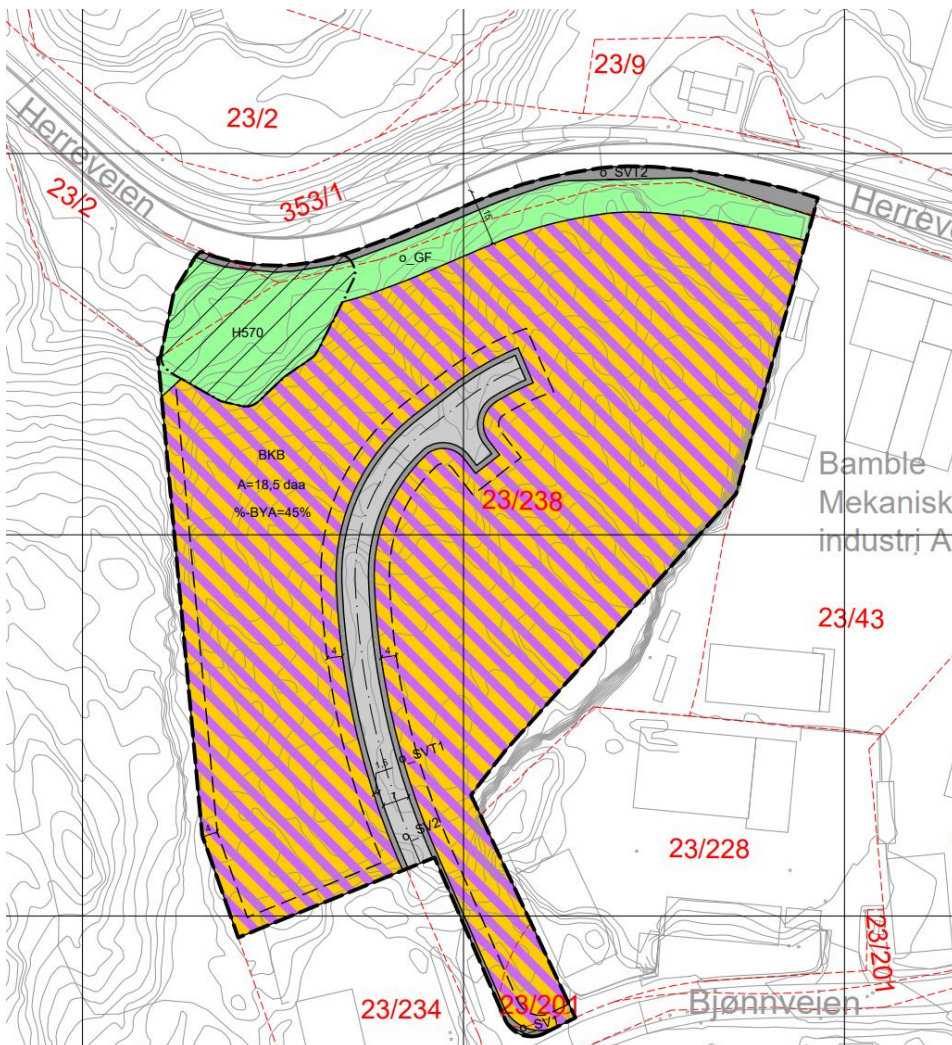
5.1 Planlagt arealbruk

Området er planlagt benyttet som utvidelse av dagens industriområde med cirka 18,5 daa ekskl veiareal, med tilsvarende bruk og bestemmelser som gjeldende industriformål.

Det etableres felles adkomst til området, med en vendehammer i enden..

Område for industri er avgrenset av friområde o_GF, som i gjeldende plan (formål F1 i gjeldende plan). Steinalderfunnene innenfor område H570 blir ikke berørt, og følger også gjeldende plan og bestemmelser i forslaget om endring.

Området mot øst er i gjeldende plan vist som en del av et parkbelte, som da var tenkt som en buffer mellom industri- og boligformål. Parkbeltene og lekearealene knyttet til boligformålet i gjeldende plan tas ut i forslaget da de ikke lenger har en funksjon for industriformålet.



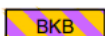
Figur 8: Utsnitt av plankart.

5.2 Reguleringsformål

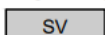
Planen er regulert til følgende formål:

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

 Industri/lager

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

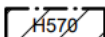
 Veg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg


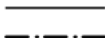
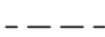



§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

 Friområde

§12-6 - Hensynssoner

 Bevaring kulturmiljø

Linjesymbol

 Plangrense
 Formålgrense
 Grense for angitt hensynssone
 Byggegrense
 Regulert senterlinje
 Måle og avstandslinje

Figur 9: Reguleringsformål i planen.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1826 - Industri/lager	18,5
Sum areal denne kategori:	18,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	1,2
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	1,0
Sum areal denne kategori:	2,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	2,5
Sum areal denne kategori:	2,5
Totalt alle kategorier:	23,1

Figur 10: Arealstørrelser i planen.

5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger

Generelt bygger bestemmelsene og plankartet på prinsippene i gjeldende regulering, da dette anses som en utvidelse av et etablert industriområde, og det er samme grunneier som er tiltakshaver.

Bestemmelsene og planformål er likevel tilpasset plan- og bygningsloven fra 2008, og bestemmelsene har også utfyllende krav jamfør innspill til planendringen.

Vi har dog foreslått å beholde bestemmelsenes form/mal tilsvarende resten av området, da området utvikles i sammenheng, og det gjør det noe enklere å forholde seg til.

Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene er gitt i bestemmelsenes punkt 2, og beskriver rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav for områdene jfr. Pbl. §12-7.

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Industri/lager (BKB)

Området kan benyttes til industri/lager, i form av lettere industri, kontor, lager og forretning med plasskrevende varer. Dette er i tråd med gjeldende bestemmelser for industrien på området.

Bestemmelsene for området følger i stor grad prinsippene i gjeldende planbestemmelser rundt utforming, høyder og utnyttelse.

Det er lagt inn krav om at nye bygg skal tilrettelegges for bærekraftige løsninger som solceller på vegg eller tak så langt mulig, men det er ikke foreslått større nye klimatiltak for denne utvidelsen av industriområdet.

Det er foreslått at %BYA beregnes eksklusiv parkering, da det kan være aktuelt å benytte opparbeidet felles parkering for områdene, se neste avsnitt.

Innenfor planområdet er det tilrettelagt utvidelse av bebyggelsen med maksimalt %BYA på 45%, som tilsvarer ca. 8700 kvm.

Planbestemmelsene tilrettelegger for tilsvarende høyder som allerede finnes i området, med maksimal gesimshøyde lik 10 meter. For tekniske anlegg kan inntil 10 % av takflaten bygges med gesims 3m over tillatt gesimshøyde.

Det er også lagt inn maksimal kotehøyde på +59 moh.

Plankartet er foreslått uten tomtengrens, da det på planstadiet ikke er avklart hvilke etableringer som skal inn. Det er dermed en stor fordel med en robust plan der man unngår dispensasjoner dersom området deles inn annerledes enn plankartet skulle tilsi.

Det er opprettholdt en byggegrense på 4 meter fra naboeiendommer og vei, slik at man følger prinsippene i gjeldende plan. Mot Herreveien i nord sammenfaller 15 meter byggegrense med formålsgrense mot o_GF.

Det er ikke vist byggegrens inn mot eksisterende industri. Bakgrunnen for dette er at det kan bli aktuelt å slå sammen eiendommene. Byggeteknisk forskrift vil gjelde ved oppføring av bygg.

5.5 Parkering

Det er stilt krav til at parkeringsdekningen skal tilfredsstillende Bamble kommunes til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

Det ble i forbindelse med etablering av midlertidige brakerigger for utbygging av E18 og etablering på Norcem opparbeidet en parkeringsplass ved brakkene for 65 biler, hvorav 20 er tilrettelagt for el-bil.

Brakkeriggene er midlertidige, men tiltakshaver vurderer fortløpende om det kan være formålstjenlig å la den etablerte parkeringsplassen ligge som felles parkering for ansatte og eventuelt besøkende. I så tilfelle er det stilt krav om etablering av trafiksikre forbindelser til de ulike etableringene.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst skjer via Bjønnveien, som er felles adkomst fra Herreveien for industriområdet og boligområdene innenfor.

o_SV skal opparbeides som offentlig vei frem til vendehammer. Det er tilrettelagt for snuhammer i enden av vegen.

Det kan forventes noe økt trafikk av store kjøretøy og eventuelt besøkende, men det er ikke klart hvilke bedrifter som skal etablere seg her. Trafikkmengde er dermed ikke beregnet for tiltaket.

5.6.2 Utforming av adkomstveg

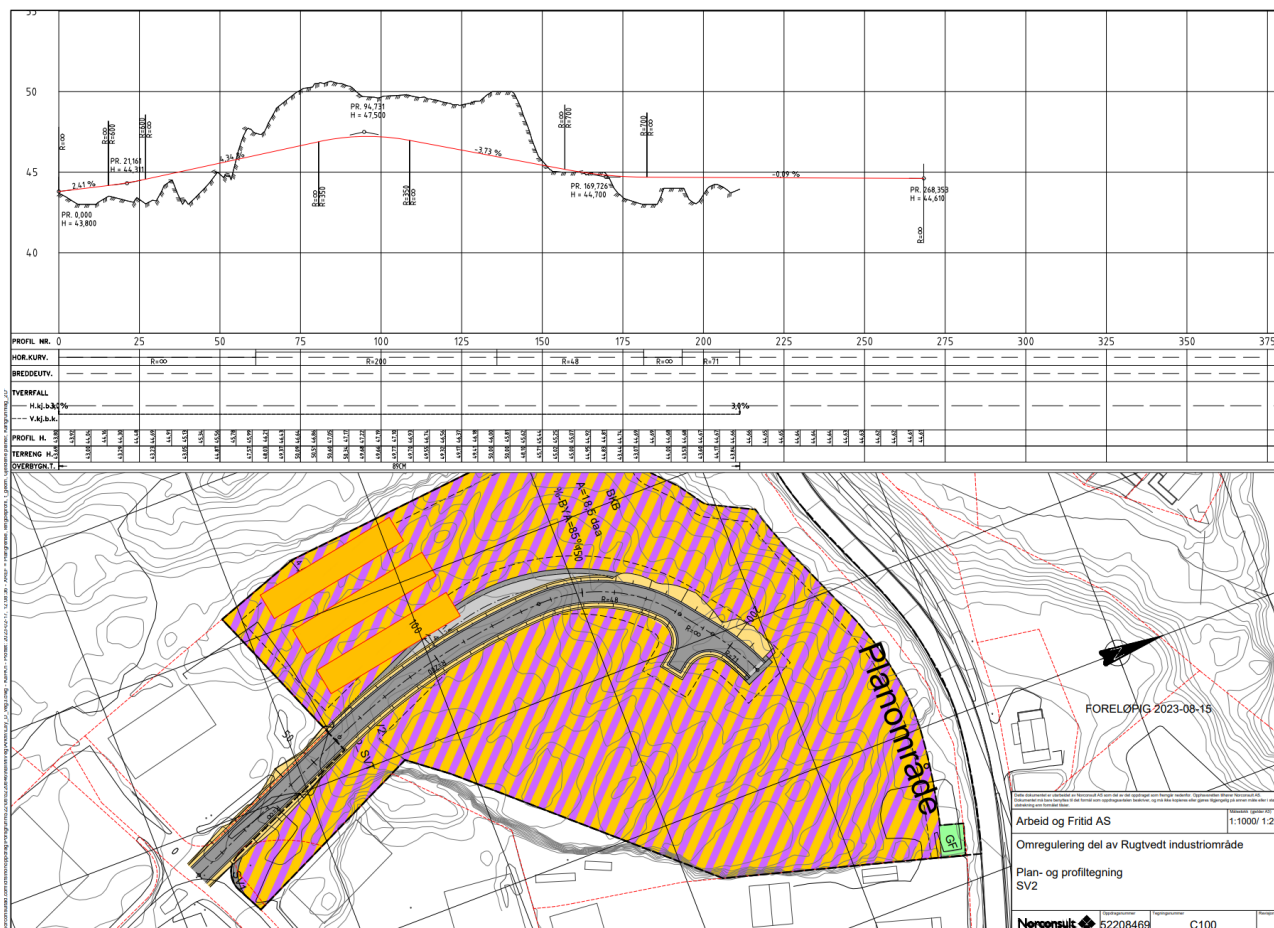
o_SV er utformet iht. Statens vegvesen veinormal N100, og er utformet med en kjørebanebredde på 6 meter pluss 0,5 meter skulder og 1,5 meter annen veggrunn - tekniske anlegg på begge sider.

Vegen er dermed bredere enn dagens regulering på 5 + 1.5 meter annen veggrunn, da den nå tilrettelegges for nytt arealformål - industri.

Det legges ikke opp til gjennomgangstrafikk, og det er tilrettelagt med vendehammer i enden av veien. Avkjørsler til eiendommer tillates over formålet.

Det tillates grøfter, kabler/kabeltrasé, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde og snøopplag.

Sammenhengende flomvei skal sikres innenfor formålet.



Figur 11: Plan og profil C101 av adkomstveg o_SV, som viser utforming og stigningen på veien.

5.7 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke vist løsninger for gående og syklende i plankartet, da det på planstadiet ikke er klart hvilke etableringer som skal inn, og hvor store områder de vil trenge.

Det er dog stilt krav om trafikksikre forbindelseslinjer for gående og syklende på områdene, også mot en eventuell felles parkering for virksomhetene.

5.8 Uteoppholdsareal

Det er ikke stilt krav til uteoppholdsareal for denne type etableringer.

5.9 Universell utforming

Bestemmelsene stiller krav til universell utforming så langt mulig.

5.10 Kollektivtilbud

Det er kollektivtilbud i nærheten av planområdet, på Herreveien og ved handelssenteret ved E18.

5.11 Kriminalitetsforebygging

Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.12 Overvannshåndtering

Planområdet vil ved fortetting (asfalterte flater) ha større overvannsavrenning ut av området. Overvann skal samles via sandfang til lukket system langs nytt veisystem, før tilknytning til eksisterende system. For eventuelle tiltak (vannrensing) henvises det til miljønotat.

Overvannshåndtering er nærmere beskrevet i vedlagte notat fra Norconsult, datert 07.02.2023.

5.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planen legger opp til tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet, se nærmere i overvannsnotat som henvist til over.

5.14 Plan for avfallshenting

Avfall håndteres jamfør gjeldende renovasjonsordning i Bamble kommune og miljøkrav til sanering mm for den enkelte virksomhet.

5.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Fare	Sårbarhets- og risikoreducerende tiltak
Grunnforhold	Lokal stabilitet må ivaretas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering.
Ekstremnedbør/ overvann	Detaljprosjektering av overvannshåndtering må hensynta nødvendig klimapåslag (ref. 1.5.3) og utføres gjennom lokal overvannsdisponering (LOD) i størst mulig grad. Hovedprinsippet ved lokal håndtering av overvann er å følge tre-trinnstrategi som også er anbefalt av Norsk Vann.
Skogbrann	Det må sikres god brannberedskap i tørre perioder, i forbindelse med anleggsarbeidet.
Trafikkforhold	Etableringen av industriområdet vil generere mer trafikk i området. Alle veianlegg skal prosjekteres etter Vegvesenets håndbøker og nødvendige trafiksikkerhetstiltak må vurderes.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet, og det forutsettes at dette følges opp i detaljprosjekteringen.

Tabell 3: Tiltak fra ROS-analyse.

Tiltakene må sikres gjennom bestemmelsene og gjeldende versjon av tekniske byggeforskrifter.

Planen har to rekkefølgebestemmelser:

1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal dokumentasjonskravene jf. §2.2 være oppfylt.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for områder avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning frem til området være ferdigstilt og dokumentert.

6 Konsekvensutredning

Planen vurderes i forhold til forskrift om konsekvensutredning §6, §7, §8 og §10.

Iht. til forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, omfattes ikke planforslaget av denne forskrift da tiltaket omhandler en utvidelse av lett industri på inntil 8500 kvm.

Planforslaget havner ikke innunder §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, bokstav a) eller bokstav b).

Iht. §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn bokstav a) vurderes planen å ikke være omfattet av tiltak i vedlegg II. Planforslaget faller ikke innunder bokstav b) innenfor §8 i forskrift om konsekvensutredning da planforslaget behandles etter PBL.

Planen vurderes ikke å havne innunder kriteriene som krever utarbeidelse av konsekvensutredning i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger.

Planen er dog ikke i tråd med gjeldende kommuneplan for området.

Tiltaket er spilt inn i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel som pågår i Bamble kommune. Tiltaket omhandler en utvidelse av eksisterende nærings- og industriområde har Bamble kommune innenfor et område avsatt til byggeformål, og det er vurdert at det er tilstrekkelig med en behandling uten konsekvensutredning.

I og med at det er mangel på områder for lettere industri i kommunen er det også ønske om en rask avklaring slik at spesielt etablerte virksomheter som ønsker å utvide ikke hindres i dette.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Gjeldende planer

Planen er ikke i tråd med overordnet plan, som viser boligbebyggelse i dette området.

Endringen er kommentert i kapittel 5, og er altså spilt inn som en ønsket endring i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel som pågår nå. Det er gitt positive signaler om at denne endringen bør gjennomføres da det er mangel på områder med slik lett industri i kommunen.

Da eksisterende etableringer har snarlig behov for utvidelser av sine lokaler, er det ønske om at det legges til rette for dette så raskt som mulig, og at kommuneplanens arealdel oppdateres med denne endringen av formål.

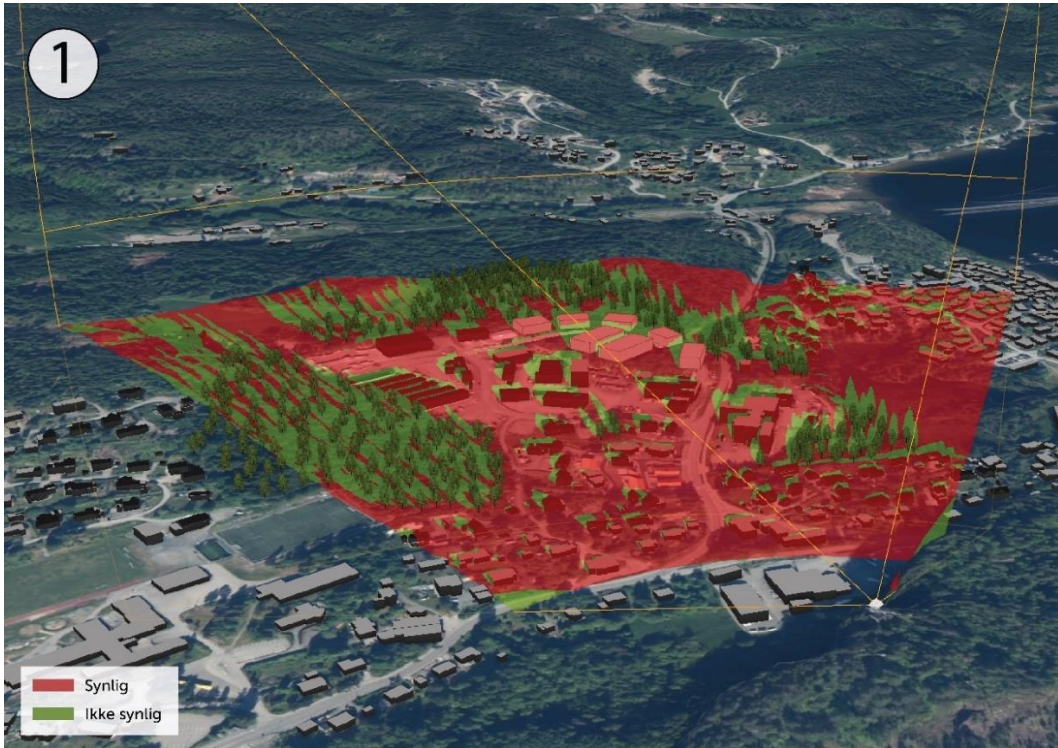
7.2 Tilpasning av bebyggelse, fjernvirkning og nærvirkning

Det er planlagt å sprengne ned en del av dagens terreng da planområdet ligger betydelig høyere enn gjeldende industriområde. Området er dermed planlagt med en terrassering ned mot eksisterende etableringer.

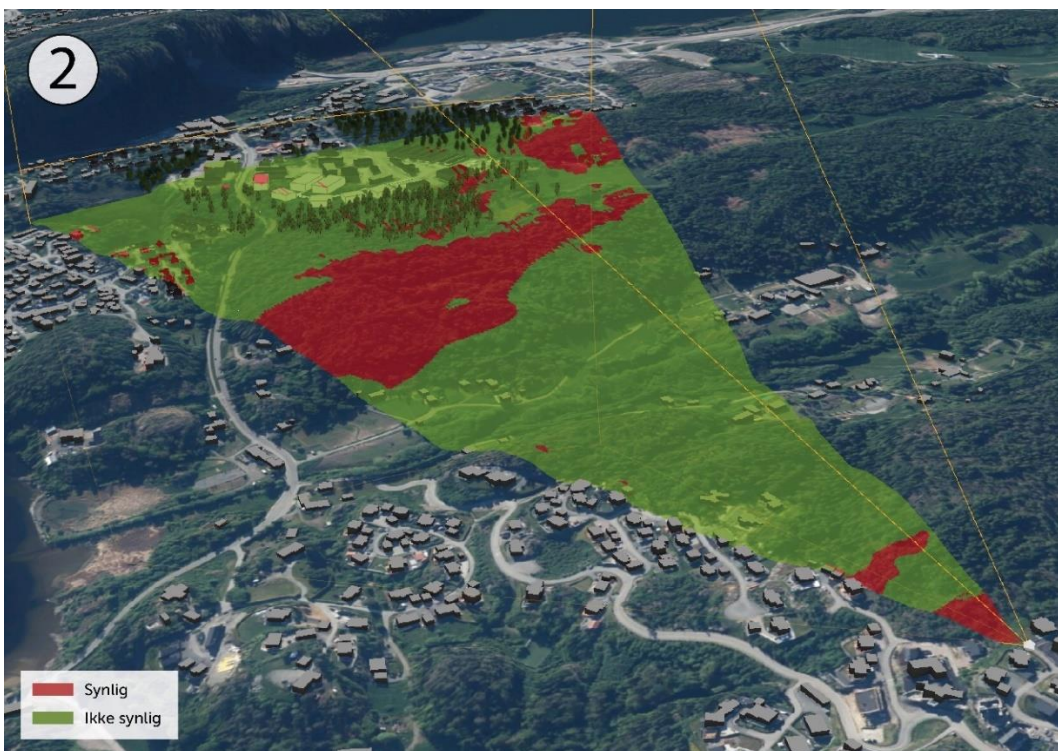
Under vises en bildeserie fra ulike ståsteder som synliggjør tiltakets fjernvirkning.



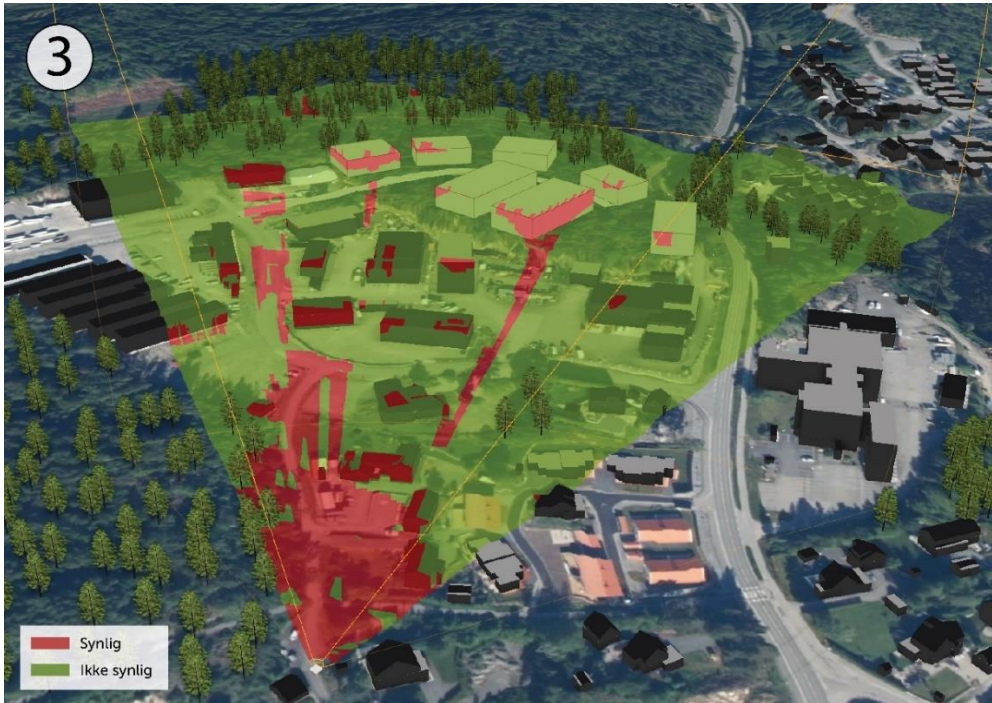
Figur 12: Oversiktsbilde- Områder som er vurdert for fjernvirkning.



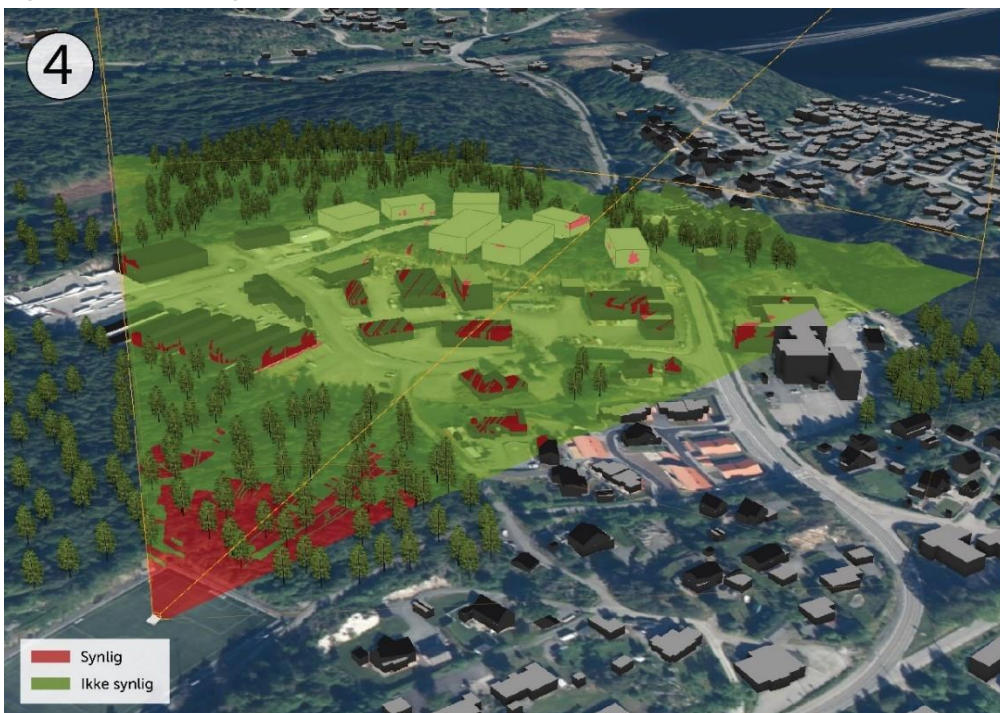
Figur 14: Fjernvirkning del 1.



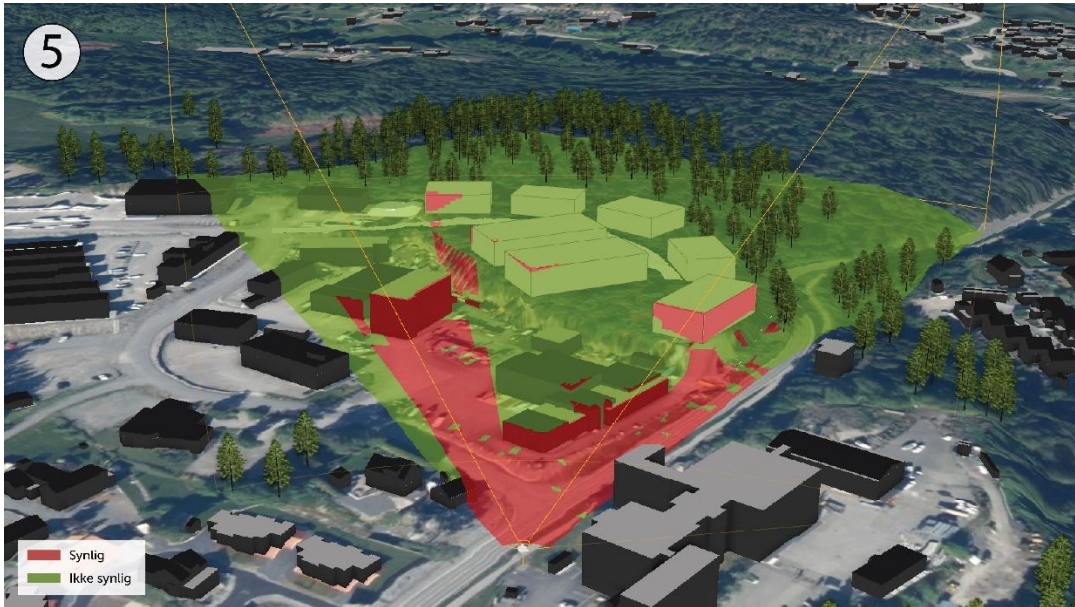
Figur 13: Fjernvirkning del 2.



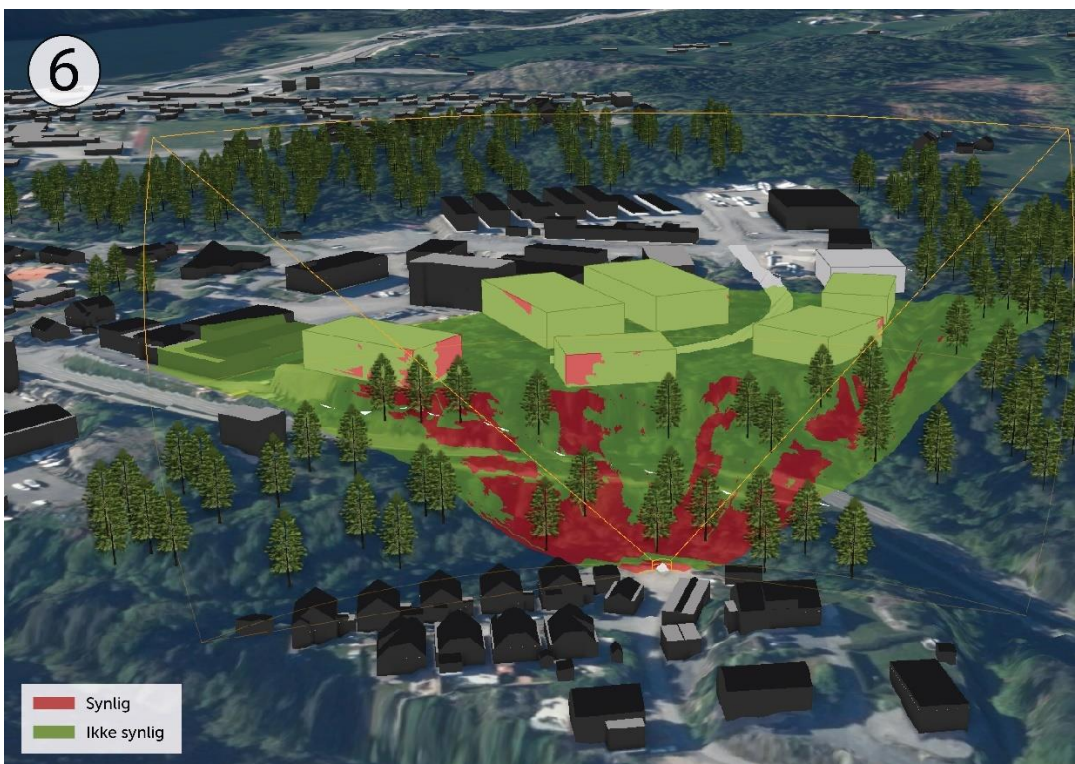
Figur 15: Fjernvirkning del 3.



Figur 16: Fjernvirkning del 4.



Figur 17: Fjernvirkning del 5.



Figur 18: Fjernvirkning del 6.

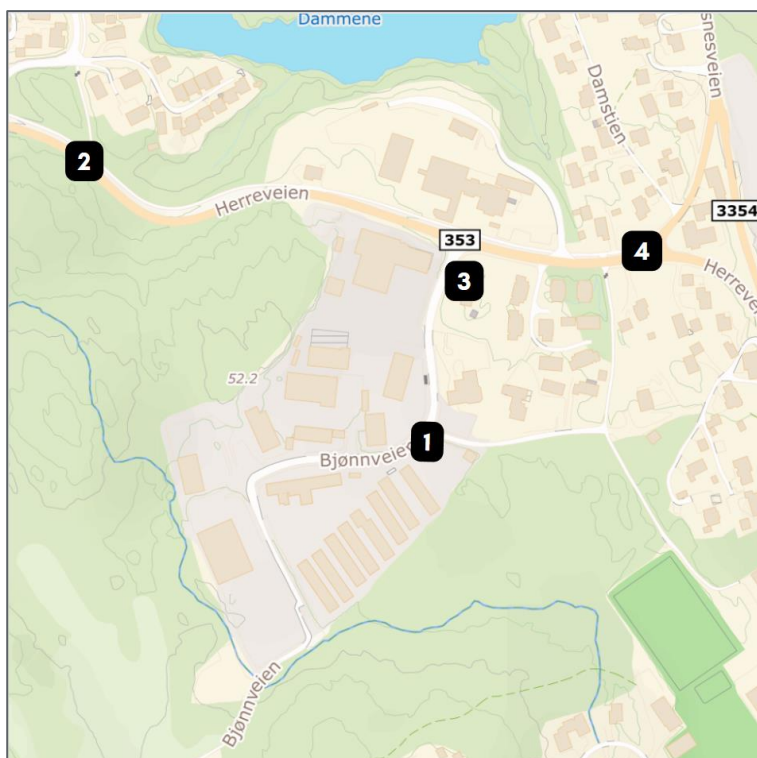
Bildeserien synliggjør at tiltaket er lite synlig fra de fleste utsiktspunkt med unntak av punkt nummer 1 på Høgenhei, der man uansett vil se alt i dette området, nesten uavhengig av plassering og høydeangivelser.

Tiltaket anses å ha akseptabel fjernvirkning.

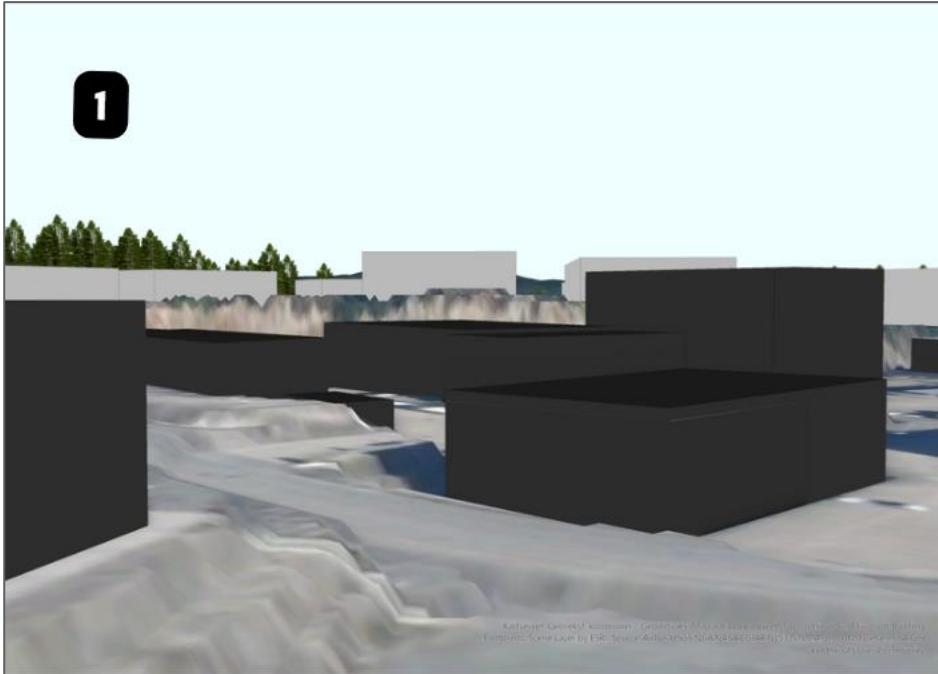
7.3 Tilpasning av bebyggelse – nærvirkning

Bildene i bildeserien under synliggjør tiltakets nærvirkning, der nye maxsvolum er vist med lys grå farge.

(Merk at modellen ikke er detaljert opp, men er kun ment som en volumbetraktning.)



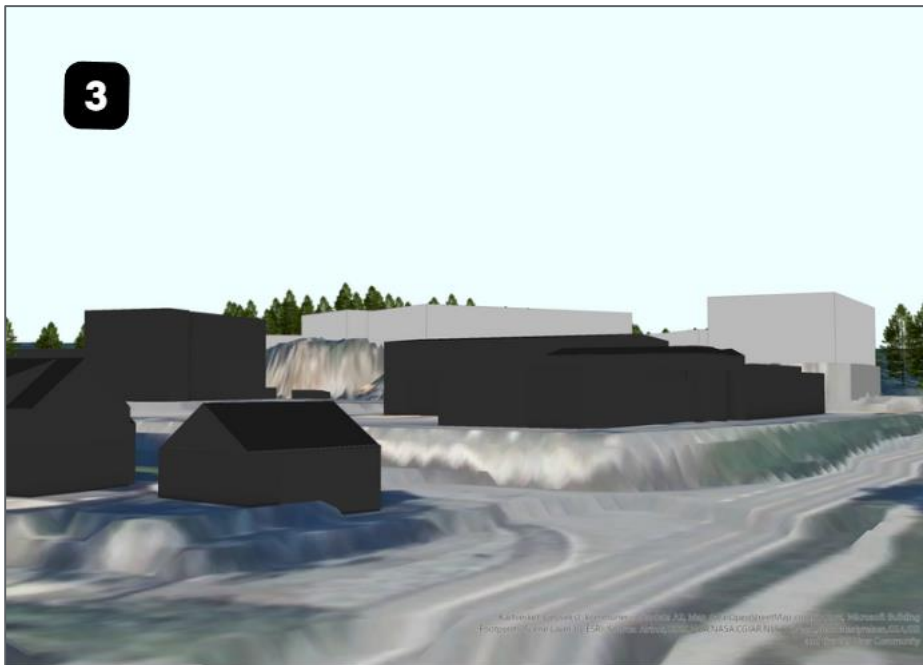
Figur 19: Oversiktsbilde- områder vurdert for nærvirkning.



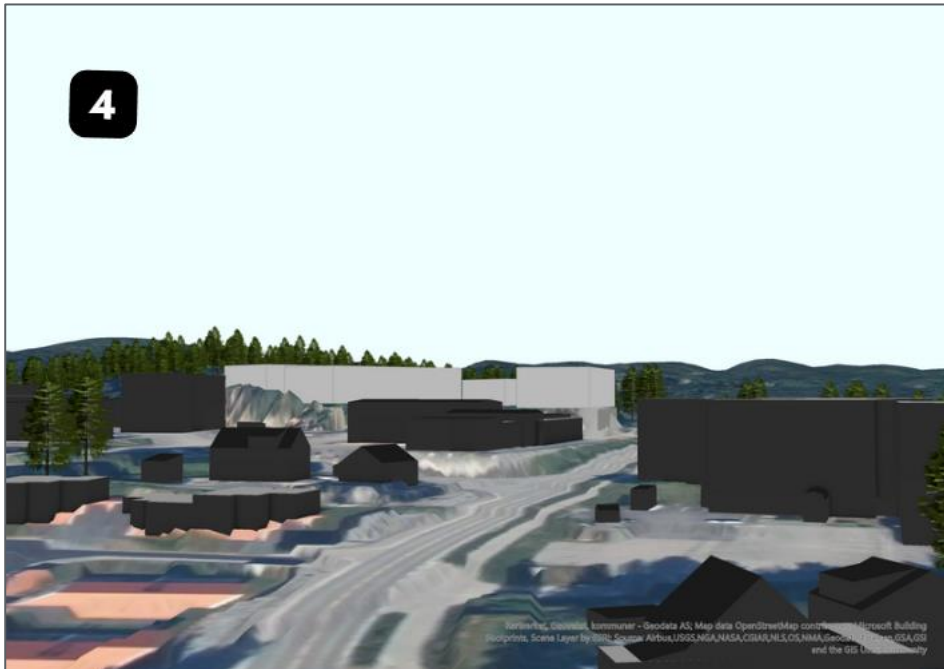
Figur 20: Nærvirkning del 1.



Figur 21: Nærvirkning del 2.



Figur 22: Nærvirkning del 3.



Figur 23: Nærvirkning del 4.

Det er foreslått maksimal mønehøyde på 10 meter, som er tilsvarende høyde som i gjeldende plan.

Siden området ligger høyere enn dagens terreng er det i tillegg lagt inn maksimal kotehøyde på +59 moh, som vist i illustrasjonene.

Med høydene som er foreslått i planen anses også nærvirkningen som akseptabel.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens §8-12 legges til grunn for vurderingen.

Som beskrevet i kapittel 3.7 er det ikke registrert naturtyper innenfor planområdet i Naturbase. Det er heller ikke kjent at det finnes spesielle forekomster av rødlistede arter. Norconsult gjennomførte feltarbeid 31.10.2022. Det ble ikke registrert noen naturtyper eller andre spesielle forekomster innenfor planområdet under kartleggingen.

Selve planområdet ligger utenfor områder med kalkrik berggrunn. Kartleggingen fant heller ikke tegn til særlig kalkkrevende vegetasjon her. Derfor har ikke planområdet det samme potensialet for rødlistede kalksopper.

Rapport utført av Norconsult angående påvirkning av vannmiljø konkluderer med følgende:

Det vil være økt fare for spredning av forurensning til nærliggende vannresipienter (Omborsnesdammen) i forbindelse med etableringen av industriområdet (anleggsfase). Risiko for utslipp av forurensninger til resipient vil i hovedsak være under nedbørshendelser. Forurensninger vil kunne bestå av forhøyede nivåer av blant annet nitrogen og suspendert stoff.

Tiltaket er vurderes opp mot vannskriften §12. Tiltaket vil ikke medføre at miljømålene i vannforekomsten ikke nås eller at tilstanden forringes. Det forutsetter at det iverksettes avbøtende tiltak.

Det anbefales å etablere løsninger for fordrøyning og sedimentering av overvann fra anleggsområdet for å redusere risiko for påvirkning av vannmiljø. Etablering av sedimenteringsbasseng forventes å gi en forbedring av vannkvaliteten under anleggsfasen. Andre løsninger som fordrøyer og øker oppholdstiden til vannet kan vurderes, for eksempel å infiltrere overvann i steinfylling mot øst i eksisterende industriområde.

I driftsperioden forventes det ikke at industriområdet vil kunne medføre noen betydelig påvirkning på vannmiljøet i Omborsnesdammen. Det må legges til rette for gode løsninger for håndtering av forurenset overvann, med etablering av sandfang og evt. oljeutskillere.

Det anbefales å ta vannprøver ved utløp og innløp til Omborsnesdammen før oppstart og underveis i bygge- og anleggsarbeidene. Dette vil gi referansetilstand, samt dokumentere evt. påvirkning.

Forhold til Naturmangfoldlovens §8-12 anses ivaretatt med de avbøtende tiltak som er beskrevet, samt gjeldende bestemmelser.

7.5 Energibehov – energiforbruk

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel sier at det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder, jf. TEK 10 og kravene i kommunens energi- og klimaplan.

Området sees på som en utvidelse av eksisterende område for industri og næring, der bestemmelsene for området i stor grad videreføres. Det er likevel foreslått en bestemmelse som oppfordrer til bærekraftige løsninger som solcelleteknologi. Tiltakshaver har kontakt med leverandør av strøm og fiber, og bekrefter at dette kan videreføres inn i utvidet område.

7.6 ROS

Tabellen under viser sårbarhets- og risikoreduserende tiltak som er identifisert gjennom ROS-analysen. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Grunnforhold	Lokal stabilitet må ivaretas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering.
Ekstremnedbør/ overvann	Detaljprosjektering av overvannshåndtering må hensynta nødvendig klimapåslag (ref. 1.5.3) og utføres gjennom lokal overvannsdiskonering (LOD) i størst mulig grad. Hovedprinsippet ved lokal håndtering av overvann er å følge tre-trinnstrategi som også er anbefalt av Norsk Vann.
Skogbrann	Det må sikres god brannberedskap i tørre perioder, i forbindelse med anleggsarbeidet.
Trafikkforhold	Etableringen av industriområdet vil generere mer trafikk i området. Alle veianlegg skal prosjekteres etter Vegvesenets håndbøker og nødvendige trafiksikkerhetstiltak må vurderes.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet, og det forutsettes at dette følges opp i detaljprosjekteringen.

Tiltakene anses ivaretatt gjennom byggeteknisk forskrift og planens bestemmelser.

Det er gitt bestemmelser med krav om å sikre tilstrekkelig brannvann i anleggsperioden, og til prosjektering av veier jamfør Statens vegvesens håndbok N100. Det er også lagt inn en bestemmelse om sikring av myke trafikanter

Også overvannshåndtering er vurdert i planarbeidet, og løsninger inkludert miljøpåvirkning anses ivaretatt.

7.7 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det kan bli aktuelt å gjennomføre forhandling om utbyggingsavtale knyttet til infrastruktur.

7.8 Påvirkning på vannmiljø

Se avsnitt 7.4, der det er gjengitt konklusjonen fra rapporten som er utført for teamet.

Avbøtende tiltak er fulgt opp i bestemmelsenes punkt 2.2.8, der det settes krav til avbøtende tiltak jamfør rapport datert 07.02.23.

7.9 Påvirkning på friluftsliv

Som tidligere nevnt grenser området til større friluftsområder mot Dalane. Parkbeltene som var innarbeidet i gjeldende plan samt en lekeplass, er nå foreslått fjernet som en følge av at industriområdet utvides. Det er ikke lenger naturlig å lede folk inn i et slikt område, ei heller leke.

I gjeldende plan og i kommuneplanens arealdel er området mot nord og Herreveien vist som friluftsområde. Dette er videreført i planen, sammen med hensynssone for bevaring av kulturmiljø/steinalderfunn.

På grunn av de store høydeforskjellene og nærhet til eksisterende industri fremstår ikke området som spesielt egnet for friluftsliv.

Utbyggingsområdene over mot Gassvegen er i dag ikke bebygget, og i gjeldende plan for området er forbindelseslinjene mot friområdene godt ivaretatt.

Virkningen anses som liten for friluftsliv.

7.10 Avveining av virkninger

Totalt sett vurderes det at planen vil ha liten virkning på omkringliggende områder, og vil inngå som en naturlig utvidelse av eksisterende industri- og næringsområde. Det vil bli gjort en større endring av terrenget, men dokumentasjonen viser at tiltaket anses akseptabelt både med hensyn til fjern- og nærvirkning.

Bygningene vil volummessig tilpasses eksisterende bygg.

Med de avbøtende tiltak som er beskrevet og innarbeidet i bestemmelsene anses virkningen av tiltaket som akseptabel.

8 Avsluttende kommentar

Totalt sett vurderes det at planen vil ha liten virkning på omkringliggende områder, og vil inngå som en naturlig utvidelse av eksisterende industri- og næringsområde. Det vil bli gjort en større endring av terrenget, men illustrasjoner viser at tiltaket har liten fjern- og nærvirkning.

Med dagens høye fjellvegg og store høydeforskjeller anses dette ikke til å gi negative virkninger for friluftsliv, og bygningene vil volummessig tilpasses eksisterende bygg.

Med de avbøtende tiltak og bestemmelser som er lagt inn i planmaterialet virker tiltaket som akseptabelt.

Som også innspillene fra oppstartsvarslingen viser, har Bamble kommune behov for områder for lett industri.

Det er fortsatt store reserver i eneboligtomter på Rugtvedt, og samlet sett fremstår dermed endringen som positiv.

Vedlegg

1. Avisannonse for varsling av planen
2. Varslingsbrev
3. Varslingsliste
4. Sjekkliste for planlegging
5. ROS-analyse Norconsult AS, datert 08.02.2023
6. Overvannsvurdering Norconsult, datert 07.02.2023
7. Miljøvurdering Norconsult, datert 19.01.2023
8. Geoteknisk uttale Norconsult, datert 08.02.2023

9 Endringer etter 1. gangs behandling

I forbindelse med behandling av planen og innspill i forbindelse med offentlig ettersyn har følgende endringer blitt innarbeidet:

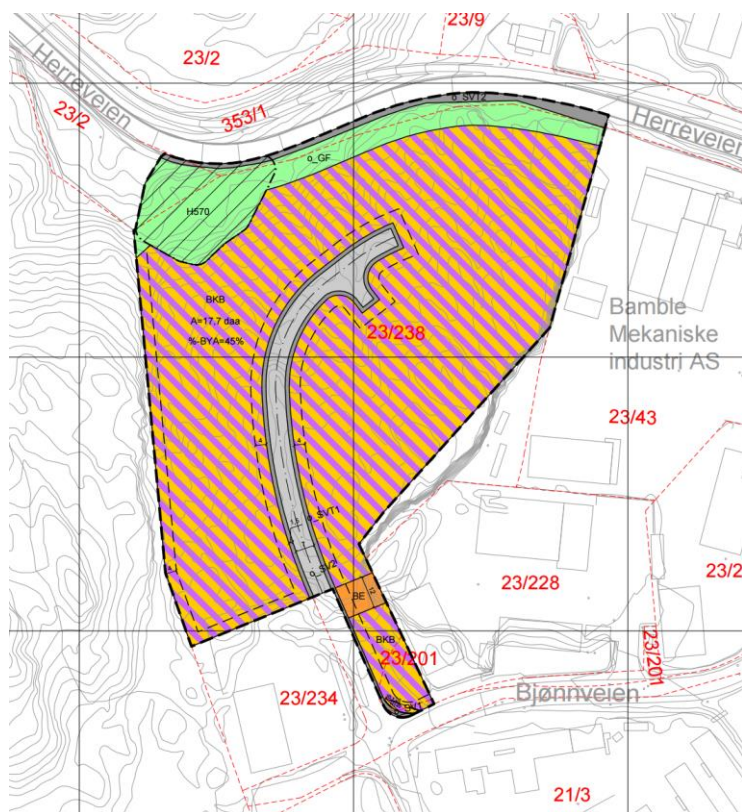
- Bestemmelser om bruk av solcellepanel (lagt inn før 1. gangs behandling).
- Frisiktlinje og frisiktsone (H140) med bestemmelser er vist i plankartet og bestemmelsene.
- Det er avsatt et eget formålsområde til Energianlegg (BE) etter avtale med Lede.
















Innspill i forbindelse med offentlig ettersyn, med frist for innspill 11.12.23:

Vestfold og Telemark fylkeskommune kommenterer i sitt innspill datert 08.12.23 at de er fornøyde med at klimahensyn er ivarettatt i bestemmelser som tilrettelegger for solcellepanel, håndtering av overvann og bruk av naturbaserte løsninger.

Lede har i et innspill datert 17.11.23 gitt innspill som omhandler sine krav til plassering, størrelser og arealformål. Tiltakshaver har i prosessen tatt direkte kontakt med Lede for å avklare mulig plassering. Denne avviker noe fra deres opprinnelige innspill, der nettstasjonen var lagt utenfor planområdet, men ny plassering er bekreftet i epost 19.12.23.

Plankartet vil til 2. gangs behandling se ut som følger:



Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Energianlegg
	Industri/lager
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
	Friområde
§12-6 - Hensynssoner	
	Frisikt
	Bevaring kulturmiljø
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålgrense
	Grense for sikringszone
	Grense for angitt hensynssone
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Måle og avstandslinje

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1510 - Energianlegg	Areal (daa)
1826 - Industri/lager (2)	0,2
Sum areal denne kategori:	18,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg (2)	Areal (daa)
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	1,2
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3040 - Friområde	Areal (daa)
Sum areal denne kategori:	2,5

Saksbehandling:

1. gang i utvalg for plansaker:	04.10.2023
Utlagt til offentlig ettersyn:	30.10 – 11.12.2023
2. gang i utvalg for plansaker:	24.01.24
Godkjent kommunestyret:	08.02.24 sak 4/24