



---

Arkivsak-dok. 20/03541-66  
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang Møtedato  
Teknisk- og miljøutvalget 01.09.2021  
Kommunestyret

---

## **Detaljregulering Salen - 2.gangsbehandling**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Teknisk og Miljøutvalg som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering Salen med tilhørende dokumenter revidert 15.6.2021
2. GT2 markeres som offentlig sti i plankart og bestemmelser
3. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene til opparbeidelse av GT2

### **Vedlegg:**

1. Plankart, revidert 15.6.2021
2. Bestemmelser, revidert 15.6.2021
3. Planbeskrivelse, revidert 15.6.2021
4. Vurdering av virkning for nytte- og fritidsbåttrafikk, datert 21.5.2021
5. Uttalelse fra Bamble Turlag, datert 11.3.2021
6. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet, datert 25.3.2021
7. Uttalelse fra Bamble Idrettsråd, datert 6.4.2021
8. Uttalelse fra Tormod Christiansen, datert 9.4.2021
9. Uttalelse fra Anne Soldal, datert 30.4.2021
10. Uttalelse fra Anne Soldal, datert 2.5.2021
11. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Grenland, datert 2.5.2021
12. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 3.5.2021
13. Uttalelse fra Kystverket, datert 3.5.2021
14. Uttalelse med innsigelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 26.4.2021
15. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 11.5.2021
16. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune om stiforbindelse, datert 16.6.2021
17. Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som trekker innsigelse, datert 23.6.2021

### **Referanser i saken**

Plan- og bygningsloven  
Kommuneplanens arealdel

### **Bakgrunn**

Planen har vært ute på høring/offentlig ettersyn, og kommer nå opp til 2.gangsbehandling.

### **Saksfremstilling**

Det er gjort noen justeringer i planens dokumenter siden 1.gangsbehandling.

### **Endringer i planforslaget siden 1.gangsbehandling**

Endringene er i hovedsak:

- Traseen til sti (GT2) er på plankart justert utenfor naturverdiene, i tillegg er bestemmelsene justert
- Bestemmelsene er justert for at
- Ny hensynssone for ny naturlokalitet (H560\_4) på plankart med tilhørende bestemmelser
- Byggegrense er spesifisert i bestemmelsene for følgende formål: «bebyggelse og anlegg», «bruk og vern av sjø og vassdrag, småbåthavngrønnstruktur», «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», «grønnstruktur», «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».
- Bestemmelsen om lekeplass er justert for å sikre en god utforming
- Bunkersene som skal bevares har fått hensynssone bevaring kulturmiljø på plankart med tilhørende bestemmelser
- Det er gjort noen presiseringer i dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav for brygger med hensyn til påvirkning av bølger
- Det er utarbeidet et notat om vurdering av virkning for nytte- og fritidsbåttrafikk, jf. uttalelse fra Kystverket datert 3.5.2021

Det vurderes at endringene som er gjort i plankart og bestemmelser er små og har få negative konsekvenser for naboene, slik at det ikke er behov for en ny høring. Saken kommer derfor opp i Teknisk- og miljøutvalget til 2.gangsbehandling.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen.

### **Innsigelse fra Statsforvalteren**

I brev av 26.4.2021 fremmet Statsforvalteren innsigelse til planforslaget:

*«I medhold av plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Statsforvalteren ved miljødirektøren innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen for innsigelsen er at planforslaget vil kunne føre til negativ påvirkning på flere forekomster av den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark», jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6. Innsigelsen kan løses gjennom tilpasning av plankart og bestemmelser, som bidrar til at det ikke legges opp til opparbeidelse eller annen negativ påvirkning på de kartlagte forekomstene av den utvalgte naturtypen.»*

Statsforvalteren skriver at innsigelsen kan løses ved følgende tilpasninger:

*«Miljødirektøren anfører at innsigelsen kan løses gjennom tilpasning av plankart og bestemmelser, som bidrar til at det ikke legges opp til opparbeidelse eller annen negativ påvirkning på de kartlagte forekomstene av den utvalgte naturtypen, herunder utplassering av benker og andre fysiske tiltak. Videre bør det gjøres en nærmere utredning av om kyststi sørover mot Ørvik kan gjennomføres uten å påvirke forekomstene, som grunnlag for en konkret utforming av planen med kart og bestemmelser på dette punktet.»*

### **Statsforvalteren trekker innsigelsen**

I brev av 23.6.2021 sier Statsforvalteren at de har trukket innsigelsen. De begrunner det på følgende måte:

Innsigelsene inneholdende følgende punkter:

- Forekomst nr. 4 i fagrapport var ikke omfattet av hensynssone naturmiljø
- Bestemmelsene åpnet for lettere tilrettelegging for friluftsliv, som utplassering av benker og andre installasjoner
- Kyststien sørover til Ørvik var ikke avklart i reguleringsplanen, med henvisning til at det ikke var godt nok at det var tatt forbehold om at den kan tillates «dersom denne ikke forringer eller skader naturmiljø i hensynssone H560\_3».

Vi har nå mottatt revidert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse for detaljregulering Salen.

Følgende er foreslått endret:

- Lokalitet nr. 4 er ivaretatt med en ny hensynssone (H560\_4) på plankart og i bestemmelsene

- Det er tilføyd bestemmelser til hensynssone bevaring naturmiljø, for å gi ytterligere opplysning om naturverdiene og for å hindre mulighet for aktiv tilrettelegging for friluftsliv, jf. bestemmelsene pkt. 4.2. Det tillates verken benker eller hogst i området.
- Sti reguleres i foten av vegfyllingen og på baksiden av liten kolle, og vil ikke ha innvirkning på naturtypen. Stien reguleres med juridiske formålslinjer for å sikre plasseringen. Ny trase er vist i plankart, og bestemmelsene for sti er revidert (jf. bestemmelser pkt. 3.1 Grønnstruktur Turveg GT1-GT2).

*«På bakgrunn av disse endringene, vurderer vi at planforslaget nå ivaretar hensynet til den utvalgte naturtypen i tilstrekkelig grad. Innsigelsene til detaljregulering Salen kan derfor trekkes, med forbehold om at vedtatt plan blir i samsvar med revidert reguleringsforslag.»*

### **Innkome innspill under høring**

Nedenfor følger en kort oppsummering av hovedtrekkene i høringsinnspillene.

### **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 26.4.2021**

#### **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (som samordningsmyndighet), 4.5.2021**

ATP Grenland: Krav om minimum 20 boliger i planområdet, som gir tetthet på minimum 2,5 boliger/daa. Positivt at det legges til rette for leiligheter i blokk/rekkehus, noe som det er mangel på i Langesund.

Naturmangfold - innsigelse: Rapport med vurdering av naturmangfold viser fem naturtypelokaliteter, fulgt opp med hensynssone H-560 i plankartet og bestemmelser.

Lokalitet nr. 4 Salenbukta er ikke tatt inn med hensynssone. Planforslaget åpner derfor for utfylling og opparbeiding, noe som vil medføre tap av naturverdier i hele dette arealet.

De nasjonale interessene knyttet til lokalitet 2, sand- og grusstrand, rødlistede naturtype sanddynemark, blir ivaretatt.

Naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» har nylig fått status som utvalgt naturtype. Oppfordrer til bruk av skilting og informasjonstiltak om naturinteressene. I utvalgte naturtyper bør hensyn til naturkvalitetene tillegges særlig vekt, tilrettelegging for blant annet friluftsliv er hensyn som må tillegges mindre vekt. Angitt hensynssone naturmiljø som setter begrensning på hogst, utfylling, dumping, graving, men bestemmelsene har ingen begrensninger på utplassering av benker og andre installasjoner. Slik lettere tilrettelegging for friluftsliv vil kunne medføre store negative virkninger for naturtypen. Kyststien illustrert sør i plankartet berører ikke forekomsten av åpen grunnlendt kalkmark, men traséen er ikke juridisk bindende. Ikke tilstrekkelig avklart om stien vil føre til negativ påvirkning av forekomsten av den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark. Dette må avklares.

På grunn av at planforslaget vil kunne føre til negativ påvirkning på flere forekomster av den utvalgte naturtypen «åpen grunnlendt kalkmark» har Statsforvalteren innsigelse til planforslaget. Innsigelsen kan løses gjennom tilpasning av plankart og bestemmelser, som bidrar til at det ikke legges opp til opparbeidelse eller annen negativ påvirkning på de kartlagte forekomstene av den utvalgte naturtypen. Innsigelsen tilsidesetter rikehensynet til det lokale selvstyret, da tilpasninger av plankart og bestemmelser kan bidra til å sikre at den utvalgte naturtypen åpen grunnlendt kalkmark blir ivaretatt, samtidig som hensikten med reguleringsarbeidet blir ivaretatt.

Statsforvalteren som samordningsmyndighet viser til at Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til. Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra Statsforvalterens miljødirektør. Innsigelsen fremmes i sin helhet.

Samfunnssikkerhet og beredskap - klimatilpasning: ROS-analysen er i tråd med metoden beskrevet i DSBs veileder og baserer seg på et tilfredsstillende kildegrunnlag. De uønskede hendelsene som er vurdert som mest aktuelle for planområdet er storm og orkan, stormflo, utslipp av farlige stoffer/forurenset grunn, og brann i bygninger og anlegg. Det er i ROS-analysen og planbeskrivelsen konkludert med at planforslaget ivaretar foreslåtte risikoreduserende tiltak, og risikoen vurderes å være akseptabel. Hensynssoner er inkludert i plankartet og reguleringsbestemmelser.

Klimaendringer, med særlig vekt på overvannshåndtering og erosjonsfare er ikke utredet i ROS-analysen, men overvannshåndtering er påpekt i reguleringsbestemmelsene. Anbefalt å bruke klimaprofilen for Telemark, Klimahjelperen (DSB, 2015), samt SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). DSBs veileder –Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging viser til et eget punkt om klimatilpasning.

Støy: Støyskjerm vist på plankart og rekkefølgekrav i bestemmelsene. Støyforholdene tilfredsstiller kravene i støyretningslinjen T-1442/2016

Strandsone: Det er fastsatt byggegrense for byggeområdene, som også kan tolkes slik at det er byggegrense mot sjø i relasjon til pbl. § 11-8 tredje ledd. Turveg i kanten av byggeområdet omfattes av byggegrensen mot sjø. For å klargjøre hva som tillates, og sikre at det gis en byggegrense mot sjø innenfor 100-metersbeltet, bør dette spesifiseres i planen, både i plankart og bestemmelser, samt gå fram av planbeskrivelsen.

Forurenset grunn: Belyst i eget fagnotat. Ingen merknader hensyn til forurenset grunn.

Vannmiljø: Belyst i eget notat. Ivarettatt i planbestemmelsene. Eksisterende småbåthavn er tillatt utvidet. Positivt dersom dette innebærer samling av småbåthavner, så lenge inngrep i natur og belastning på miljøet blir tatt hensyn til.

Mudring: Gjør oppmerksom på at tiltak med mudring/utfylling i sjø også kan kreve tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsregelverket. Viser til Statsforvalterens nettside med søknadskjema og veiledning.

#### **Forslagstillers kommentarer:**

Naturmangfold: Lokalitet nr. 4er ivarettatt med en ny hensynssone (H560\_4 ) på plankart og i bestemmelsene.

Det er tilføyd bestemmelser til hensynssone bevaring naturmiljø for å gi ytterligere opplysning om naturverdiene og for å hindremulighet for aktiv tilrettelegging for friluftsliv. Tilføyd tekst i bestemmelsene vist uthevet nedenfor:

#### 4.2 Sone med angitt særlige hensyn til (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø (H560\_1 -H560\_4)

Innenfor hensynsområdene H560\_2 -H560\_4 er det registrert viktige naturverdier, **herav områder med utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark.** Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst (herav sol- og utsiktshogster), utfylling av masser, dumping av hageavfall, graving eller liknende. **Det tillates ikke satt ut benker, andre installasjoner eller gjøres noen form for tilrettelegging for aktivitet eller friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte grill eller fyre bål. Skilting med informasjon om naturområdene kan gjøres i ytterkant av lokalitetene.**

Trasé for kyststien sør og påvirkning for naturtypen åpen grunnlendt kalkmark er vurdert nærmere ved befarung av biolog Rune Solvang. Om sti etableres i foten av vegfyllingen og på baksiden av en liten kolle (som også har kalkfjell, men for liten til å være eller inngå i lokalitet) vil ikke ha innvirkning på naturtypen. Ny stitråse vil gå over Fylkeskommunens eiendom og medføre endring av areal avsatt til annen veggrunn i reguleringsplanen. Det er avklart med Fylkeskommunen at sti kan reguleres i foten av vegfylling. Stien reguleres med juridiske formålslinjer for å sikre plasseringen. Tilføyd tekst i bestemmelsene vist uthevet nedenfor:

1. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (GT1-GT2)

**GT2 skal være en naturlig tråkket sti som skal følge dagens terreng. GT2 er regulert 0,7m bred. Vegetasjon tillates fjernet i stitråse. Om det blir behov for andre mindre tiltak for å fremføre sti skal det brukes kalkgrus eller kloppe.**

Samfunnssikkerhet og beredskap – klimatilpasning: Sjekklister for identifisering av uønskede hendelser er benyttet (bearbeidet versjon av sjekklister i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017). Denne ligger som vedlegg 1 i ROS-analysen. Urban flom /overvann er vurdert som et lite problem da område er begrenset i størrelse og det er kort vei til sjøen. Det er stilt krav til reguleringsbestemmelsene til teknisk plan inkludert overvann for boligområdet og overvannsplan for næring, parkering og havneområdene. Håndtering av flom og overvann vurderes dermed godt ivaretatt i planen.

Strandsone: Det er angitt byggegrense på plankart for byggeformål på land og på sjø (bolig, næring og bryggeanlegg). Det er ikke tegnet byggegrenser på plankart for tiltak innenfor samferdselsformål eller grønnstrukturformål. Infrastrukturtiltakene er nødvendige for realisering av regulerte byggeformålene og tiltak i grøntområdene er lagt inn for å fremme allmennhetens tilgang og bruk. For å ytterligere tydeliggjøre at de regulerte tiltak tillates innenfor samferdsels- og grønnstrukturformål i 100 metersbeltet er tilføyd en fellesbestemmelse for byggetiltak i strandsonen. Tilføyd tekst i bestemmelsene er vist uthevet nedenfor:

### **2.5 Byggetiltak i strandsonen (100 m beltet)**

**Det er angitt byggegrenser på plankart for formålene i pkt 3.1 «Bebyggelse og anlegg» og pkt 3.4 «Bruk og vern av sjø og vassdrag, småbåthavn».**

**For alle formål i pkt 3.2 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» gjelder formålsgrense som byggegrense.**

**I formål i pkt 3.3 «Grønnstruktur» tillates byggetiltak som er i allmenhetens interesse, som spesifisert i bestemmelsene under det enkelte formålet.**

**I formål i pkt 3.4 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» tillates tiltak som er spesifisert i bestemmelsene under det enkelte formål.**

Mudring: Tatt til orientering.

### **Administrasjonens kommentarer:**

ATP Grenland: Planforslaget følger opp føringene i ATP Grenland og arealdelen om høy utnyttelse i bybåndet.

Naturmangfold – innsigelse: Viser til forslagsstillers kommentar, lokalitet 4 er ivaretatt med en ny hensynssone (H560\_4) på plankart og i bestemmelsene. Bestemmelsene § 4.2 er revidert for å hindre mulighet for aktiv tilrettelegging for friluftsliv.

Trasé for kyststi og påvirkning for naturtypen åpen grunnlendt kalkmark er vurdert. Stien vil legges på Fylkeskommunens eiendom, dette er klarert med Fylkeskommunen. Stien reguleres med juridiske formålslinjer for å sikre plasseringen. Bestemmelsene pkt. 1 Grønnstruktur er revidert.

Administrasjonen vurderer at Fylkeskommunens bemerkninger om naturmangfold er fulgt opp i revidert planforslag, og at naturmangfold er ivaretatt i revidert plan. Dette bekrefter også Fylkeskommunen i brev av 23.6.2021, hvor de trekker innsigelsen.

Samfunnssikkerhet og beredskap – klimatilpasning: Det foreligger en ROS-analyse. For øvrig støtter administrasjonen forslagsstiller når det gjelder overvann og flom. Det vurderes at begge momentene er godt ivaretatt i plan.

Strandsone: Det er angitt byggegrense på plankart for byggeformål på land og på sjø (bolig, næring og bryggeanlegg). Det er ikke regulert inn byggegrense for tiltak innenfor samferdselsformål eller grønnstrukturformål. Det er lagt opp til enkelte tiltak i grøntområder for å fremme allmennhetens tilgang og bruk, derfor er det ikke satt byggegrense. Bestemmelse pkt. 2.5 presiserer dette, og at det i samferdselsformål er formålsgrense som er byggegrense. Administrasjonen vurderer at Fylkeskommunens merknader vedrørende strandsone er hensyntatt med reviderte bestemmelser og plankart.

Mudring: Dersom det kommer inn søknad om mudring skal administrasjonen se til at det foreligger tillatelse av Statsforvalteren, eventuelt påpeke overfor Søker at det må sendes inn en søknad til Statsforvalteren før kommunen kan behandle saken.

### **Fiskeridirektoratet, 25.3.2021**

Innspill fra april 2020 er hensyntatt, og har derfor ingen ytterligere merknader.

### **Statens vegvesen, 11.5.2021**

Nevner viktigheten for planlegging for gode gang- og sykkelforbindelser samt kollektivtrafikk i området.

### **Forslagstillers kommentarer:**

Det er eksisterende fortau langs fylkesvegen på samme siden som boligområde. Tilknytning til denne blir via tursti GT1 eller intern atkomstveg. Det er planlagt utbedring av busslomme i nordgående retning og lagt til rette for et krysningspunkt over til busslomme på andre siden av veien. Trafikksikkerhet og tilgjengelighet er vurdert å være godt ivaretatt.

### **Administrasjonens kommentar:**

Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Det vil bli en tilknytning til eksisterende fortau, i tillegg skal busslommen utbedres og det skal anlegges en krysningspunkt. Administrasjonen mener det er lagt godt til rette for både gående og syklende, og at trafikksikkerhet er ivaretatt i planen.

### **Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 3.5.2021**

Barn og unge: Krav til størrelse, etablering og innhold på lekeplass er sikret i reguleringsbestemmelsene. Lekeplassens plassering er ikke vist på plankartet. Kan være en løsning å presisere lokaliseringen av lekeplassen tydeligere i reguleringsbestemmelsene. Hensikten må være å sikre plassen en god lokalisering og unngå at lekeplassen blir liggende på et restareal etter at boligene er plassert.

Samferdsel: Merknader ved oppstarten av planarbeidet synes å være godt fulgt opp i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Kulturarv - Automatisk fredede kulturminner: Saken har vært oversendt Norsk maritimt museum til uttalelse. Det ble sommeren 2020 gjennomført en registrering. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner og følgelig ingen merknader.

Kulturarv – Nyere tids kulturminner: Innenfor planområdet ligger det rester etter et tyskbygd anlegg fra 2. verdenskrig. Kulturarv kjente ikke til anlegget da saken ble varslet. Dette er opplysninger som kommunen har kjent til, men som ikke er å finne igjen i planbeskrivelsen, eller opplyst om på annen måte. Kommunen må ta stilling til kulturminnets verdi og ev. bevaring.

Krigsminnene er først og fremst lokalt viktige kulturminner, men fortene langs kysten og langs veier og andre strategiske steder henger sammen og er en del av et større bilde. Salen har mange krigsminner de har samlet større verdi enn enkeltvis. En bunker blir direkte berørt og planlegges fjernet. Øvrige del av anlegget blir ikke direkte berørt. Krigsminner har ikke et automatisk vern. Krigsminnene i friområdet bør merkes med hensynsone med tilhørende bestemmelse om bevaring.

Bunkersen innenfor området avsatt til næring kan sikres ved å flytte byggelinjen. Blir da liggende i terrenget, får noe rom rundt seg, selv om området også i fremtiden skal benyttes til næring. Ber kommunen se på dette og legge hensynsone bevaring med bestemmelser om at «bunkersen skal bevares og tillates ikke flyttes eller endres.

### **Forslagstillers kommentarer:**

Barn og unge: Det er tilføyd bestemmelser til lekeplass i område B (pkt3.1) for å sikre en god lokalisering av lekeplass. Tilføyd tekst i bestemmelsene vist uthevet nedenfor:

Det skal etableres en lekeplass innenfor B på minimum 250 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal tilrettelegges for småbarnslekeplass og inneholde minst 3 lekeinstallasjoner og en sittebenk. Den skal utformes med tilgjengelighet for flest mulig brukergrupper. **Ved lokalisering av lekeplassen skal det**

**vektlegges kvaliteter som tilgjengelighet fra boligene og gode solforhold.** Det skal etableres fysisk skille mellom lekeplass og trafikkareal i form av mur, gjerde eller tett beplantning. **Lekeplassen skal ikke legges direkte ut mot o\_SP1, BRE eller f\_SKV2.**

Kulturarv: Forslagstiller ble gjort kjent med krigsminnet i BN1 fra en privatperson etter at komplett planmateriale var utarbeidet.

Det er i dag en bratt skråning i området ved bunkersen og dagens vei som går på toppen av skråningen. Veg er regulert lenger vest og skal flyttes. Bunkersen i BN1 ligger midt i det regulerte næringsområdet. Om bunkersen skal bevares betyr det at det regulerte næringsområdet ikke kan utnyttes slik som reguleringsplanen åpner for. Det er ikke foreslått endringer i reguleringsplan for område BN1. Utvikling av BN1 forutsetter at bunkers fjernes. Se også merknad til Christiansen vedr flytting av bunker.

Det er flere krigsminner ligger innenfor område GF2. Det er lagthensynsoner bevaring kulturmiljø (H570) og tilføyde bestemmelser (pkt 4.2) knyttet til disse. Tilføyde tekst i bestemmelsene vist uthevet nedenfor:

#### **Bevaring kulturmiljø (H570\_1 –H570\_4)**

**Innenfor hensynsområdene H570\_1 - H570\_4 er det krigsminner fra 2. verdenskrig. Krigsminnene skal bevares. Det tillates tiltak for å gi tilstrekkelig sikkerhet i form av avsperring eller annen sikring.**

#### **Administrasjonens kommentar:**

Samferdsel: Administrasjonen støtter Fylkeskommunens uttalelse. Det vurderes at samferdsel er ivaretatt i planen.

Barn og unge: Bestemmelsene er bearbeidet for å sikre en god lekeplass. Barn og unges rettigheter vurderes ivaretatt i planen.

Kulturarv – automatisk fredede kulturminner: Viser til maritimt museums kartlegging. For øvrig er det ingen automatisk fredede kulturminner innenfor planen (kilde: kommunens webkart).

#### Kulturarv – nyere tids kulturminner:

Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen har vurdert bevaring av bunkersen, men det gjør en utvikling av næringsområdet vanskelig. Det er lagt opp til at bunkersen fjernes. Alle krigsminner som ligger i grøntområder som det er mulig å bevare skal bli bevart. Det er regulert inn hensynsoner med tilhørende bestemmelser.

#### **Kystverket, 3.5.2021**

Kan ikke se at det er foretatt noen tilfredsstillende vurdering av konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen i planen. Bør foretas vurdering av planlagte tiltak før planen vedtas.

Tillatelse til etablering av tiltak som bryggeanlegg og bølgebrytere samt fjerning av moloer skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven, og søknadsplikten er selvstendig og vil gjelde parallelt med en eventuell søknadsplicht etter plan- og bygningsloven. Gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger plikt til å tillate i tråd med plan, hensynet til sikkerhet og fremkommelighet er alltid det tungtveiende.

#### **Forslagstillers kommentarer:**

Forholdet er vurdert i et eget notat etter høringsperioden.

Noen presiseringer i bestemmelsene på dokumentasjonskrav (pkt 2.6) og rekkefølgekrav (pkt 5.2) er gjort for å sikre nødvendige tiltak. Tilføyde tekst i bestemmelsene vist uthevet nedenfor:

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a innenfor VS1-VS3 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 for det enkelte delfelt som viser: Plassering av tiltak, inkl brygger, bølgebrytere, **lanterner/skilt** etc.

- **Vurdering av hvordan effekt av bølger og vanntrykk/strøm for bryggeanlegg på land og i sjø er ivaretatt.**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye tiltak eller endringer i innenfor f\_SPA2, VS1, VS2 og VS3 skal følgende være ferdigstilt:

- **Løsning for bølgebryter/ beskyttelse av småbåthavn når molo fjernes.**

#### **Administrasjonens kommentar:**

Det foreligger et eget notat for sjøfarende som er lagt ved som vedlegg. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar om presiseringer i bestemmelsene. Administrasjonen vurderer at Kystverkets bemerkninger er hensyntatt i planen.

#### **Bamble Turlag, 11.3.2021**

Positivt med offentlig tursti mellom sjøen og boligområdet. Viktig at den tilrettelegges og merkes tydelig slik at allmenheten blir oppmerksomme på stiens eksistens, og at den er allment tilgjengelig. Offentlig parkeringsplass er positivt i denne sammenhengen. Vil øke stiens verdi vesentlig om sammenkoblingen med kyststien kan foretas. Bør gjøres som en del av utbyggingsprosjektet, mer komplisert å gjøre dette senere, og risiko for at det da aldri blir noe av.

#### **Forslagstillers kommentarer:**

Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren vedr sammenkobling av kyststien. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti GT1. Administrasjonen innstiller på rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti GT2, som skal være offentlig.

#### **Administrasjonens kommentar:**

Viser til forslagsstillers kommentar. Stien er innarbeidet i plan og bestemmelser.

#### **Bamble Idrettsråd, 6.4.2021**

I Bamble er det et potensiale i forhold til å kunne tilby idrettslige aktiviteter som er relatert til sjøen. Det er få tilbud til de som ønsker seg slike aktiviteter i organisert form. Ønsker at planen beskriver og legger til rette for denne aktiviteten. Spesielt i området i syd er det sjøområder som har en grunn som strekker seg både langt ut mot øst (mot fjorden) og mot syd (bryggeanlegget på Fagerheim). Dette er områder det må være ideelt å kunne sette ut kajaker, seilbrett, surfebrett, padlebrett og ha som en base for «på- og avstigning».

#### **Forslagstillers kommentarer:**

Området er regulert til offentlig friområde. Det er funksjonsområde for fugl i Salenbukta med både hekkeområde og næringsområde. Det anbefales derfor ikke lagt til rette for organisert aktivitet som foreslått i området.

#### **Administrasjonens kommentar:**

Viser til forslagsstillers kommentar og Statsforvalterens uttalelse med innsigelse. Det er sårbare naturverdier i området som kan ta skade av for mye tråkk og andre aktiviteter. Det er derfor presisert i bestemmelsene at det ikke skal tilrettelegges for friluftsliv i hensynssonene for bevaring naturmangfold (H5601\_1 – H560\_4).

#### **Naturvernforbundet, 2.5.2021**

Sterkt skeptiske til utbyggingen. Vi mener de negative konsekvensene er for store til å forsvare slik utbygging. Henviser til rapport «vurdering av naturmangfold» med utdrag fra kapittel påvirkning og konsekvens. Mener det er sannsynlig at området rundt den planlagte bebyggelsen vil bli brukt i for stor grad, når en vil legge til rette for bruk, slik planen beskriver. Utbyggingsplanene for Salen er i strandsonen, hvilket i seg selv medfører at vi i Naturvernforbundet i Grenland ikke kan støtte planene, og vil derfor gå imot utbyggingsplanene for Salen.

#### **Forslagstillers kommentarer:**

Området er regulert til bolig i gjeldende kommunedelplan, og foreslått løsning i reguleringsplan ivaretar hensyn til naturmiljø bedre. Påvirkning og konsekvens for naturmiljø er vurdert. Samlet sett er konsekvensgrad vurdert til noe negativ konsekvens for naturmangfold. Det er gjort tilføyelser i planforslaget for å ivareta naturverdiene. Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren.



**Administrasjonens kommentar:**

Forholdet til naturverdier er vurdert i planprosessen. Administrasjonen viser for øvrig til Statsforvalterens uttalelse og innsigelse vedrørende naturverdier som nå er trukket. Store deler av planområdet reguleres til friområder og naturverdier er ivarettatt med hensynssoner. Kommunen vurderer at naturmiljø er ivarettatt i planen. Administrasjonen påpeker også at området allerede er klarert for utbygging i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan.

**Thormod Christiansen, 9.4.2021**

Har to innspill. Det ene innebærer flytting av et krigsminne (maskingeværunker) til det kommunale friarealet med de to andre bunkerne på stedet. Tanken bak forslaget er å etablere et krigshistorisk formidlingspunkt med informasjon om krigstiden på Salen og bruken av franske tvangsarbeidere. Har innhentet et kostnadsoverslag fra firmaet Kranringen. Kan arbeidet med flytting koordineres med planering arbeid på boligfeltet og gangveien rundt friluftarealet kan man trolig senke kostnadsnivået. En fullstendig nedpigging av bunkeren i armert betong vil også innebære kostnader. Vil være mulig å søke Kulturminnefondet om støtte til deler av flytteoperasjonen. Et andre alternativ med flytting av bunkeren til Kristiansand kanonmuseum, er ment som en siste mulighet uten sikker finansieringsløsning fra Vest-Agder Museet.

**Forslagstillers kommentarer:**

Se kommentar til merknad fra Fylkeskommunen vedr krigsminnene.

Flyttes bunkers til en annen plass vil den historiske plasseringen av forsvarsanlegget ikke lenger være riktig. Det er ikke ønskelig å flytte bunkerstil friområdet GF2, da dette vil medføre tiltak i terrenget i et område som skal ligge mest mulig naturlig. De andre delene av forsvarsanlegget ivaretas innenfor friområdet.

Det gjøres ingen endringer i byggeområde BN1. Det stilles heller ikke krav til flytting av bunkers. Bunkers i BN1 blir fjernet ved utvikling av området.

Den ytre delen av veg til bunker i kollen i GF2 blir berørt av GT1 og boligformål.

**Administrasjonens kommentar:**

Administrasjonen har vurdert bevaring av bunkers i næringsformål BN1. Det er dessverre ikke mulig å bevare bunkers da næringsområdet skal utvikles. Administrasjonen innstiller dermed på planforslaget slik det foreligger, hvor bunkers er forutsatt fjernet. Veg til bunker i kollen GF2 blir berørt av GT1 og boligformål. For øvrig bevares de resterende bunkersene i friområdet og reguleres med hensynssone bevaring (H570\_1-H570\_4).

**Anne Soldal, 30.4.2021**

Den eneste gjenlevende av de som har bodd på Salen. Undres over å ikke være kontaktet for å gi informasjon. Har flere merknader til rapporter og høringsutkast og administrasjonens saksfremlegg.

Informasjon er gitt om området:

- Det er myr på søndre del av området og friområdet tett inntil den.
- Ved søndre veggen på våningshuset er en septiktank som aldri er tømt. Uthuset i hagen brukt som utedo.
- Låven brant som øvelse for brannvesenet.
- Tømt søppel på steinstrand.

Merknader til planforslag:

- Helikopterflygninger til hytter i fjorden er støyende og farlig.
- VS2 –parkering, kjøring, båttopplag uttak av båter etc. forringer friområder og forstyrrer boliger.
- Uklart om det blir badestrand eller ikke i GF.
- Hele område i strandsonen, hindre privatisering og bevare naturmiljø. Ønsker ikke søndre 6 mannsbolig foran egen bolig og tett på friområde/ naturområde.

- Vegetasjon langs Stathellevegen forsvinne med støyskjerm.
- Uklart med byggehøyder. Høyere enn tillatt i kommunedelplan. Må være lavere enn hus bak.
- Ønsker å vite om bebyggelsestype, høyder struktur etc i planområdet.
- Viktig at offentlig parkering blir regulert for dette.
- Grusdekke egnet for rullestol og barnevogn på turvei. Tydeligere krav til tilrettelegging.
- Bunkersene fra krigen bør beskyttes.

Eget skriv med kommentarer til notat forurenset grunn og informasjon om planområdet.

### **Forslagstillers kommentarer:**

Har ikke vært kjent med at Anne Soldal har bodd på eiendommen, derav er hun ikke kontaktet.

En reguleringsplanen viser muligheter og gir rammer for ny utbygging med blant annet avgrensning av ulike byggeformål, maksimale byggehøyder, takform og utnyttelsesgrad. Videre vurderinger og detaljering av en utbyggingsprosjekt gjøres frem mot byggesak, og vil avklare endelig løsning på områdene. Opparbeidelse av uteområder rundt boligene og friområder skal også dokumenteres som en del av en slik byggesøknad. Grunnforhold blir vurdert i forbindelse med utbygging. Fjerning av steinfylling skal også beskrives. Nabovarsel blir sendt til tilgrensende eiendommer ved byggesøknad, ihht gjendelden lovverk.

Ivaretagelse av naturmiljø er ytterligere spesifisert i planforslaget, se kommentarer til merknad fra Statsforvalteren. Det er bestemmelser i VS2 om at det ikke tillates tiltak som forringer naturmiljø i tilliggende friområde.

For bevaring av krigsminner, se kommentarer til merknad fra Fylkeskommunen.

Regulering av offentlig parkering (skilting) kan ikke hjemles gjennomreguleringsplan.

Det er ikke regulert for helikopterflyving fra planområdet.

Informasjon som er gitt om bruken/historikken i området gjennomgå av fagutredet for miljø. Det er ikke fremkommet nye opplysninger som endrer konklusjonene presentert i notat for forurenset grunn. Det er derfor heller ikke behov for endring eller tilføyelser i bestemmelsene.

### **Administrasjonens kommentar:**

- Helikopterflygninger ligger utenfor planprosessen
- Planprosessen har konkludert med at det ikke gjøres endringer på VS2. Det er regulert store friområder innenfor planen. Administrasjonen vurderer at VS2 ikke vil forringe friområder. For øvrig vises det til bestemmelsene som sier følgende: «Det tillates ingen tiltak som kan forringe naturmiljø i hensynsone H560\_2 i tilliggende friområde GF2.»
- Viser til bestemmelser vedrørende badestrand: «I GF1 tillates det opparbeidet stier, oppholdsareal, lek, samt tilrettelegging for badeområde ved VFR.»
- Det er gjort vurderinger om bygging i strandsonen, jf. planbeskrivelse. Store områder innenfor planområdet reguleres til friområder. I tillegg reguleres det inn en sti. Allmennhetens tilgang til strandsonen er sikret i planen.
- Vedr. støyskjerm: Endelig plassering av støyskjerm skal avklares i byggesak. Det er krav om egen landskapsplan som viser støyskjerm. De viktigste naturverdiene i planen er i planen regulert med hensynsone og tilhørende bestemmelser, her er det ikke lov med bebyggelse.
- Byggehøyder har blitt vurdert i planprosessen. Planforslaget som nå foreligger for Salen vil erstatte gjeldende kommunedelplan. Det vil si at høydene i den nye planen er de som blir gjeldende.
- Jf. bestemmelsene § 3.1 Boligbebyggelse (B) Det er stilt krav til tetthet, utforming og materialbruk, byggehøyder, byggegrens, uteoppholdsareal og lek og atkomst og parkering. Endelig utforming skjer i byggesak. Naboer får tilsendt nabovarsel med mulighet til å uttale seg til de endelige tegningene.
- SPA1 reguleres til offentlig parkering

- GT1 er offentlig turveg og skal opparbeides med fast grusdekke egnet for rullestol. GT2 skal være en naturlig tråkket sti som skal følge dagens terreng.
- Det ligger en bunkers inne i næringsformålet som forutsettes fjernet. I tillegg blir den ytre delen av vei til kollen i GF2 berørt av GT1 og boligformål. Bunkersene som ligger i friområder bevares og får hensynssone bevaring.
- Anne Soldal påpeker det hun mener er en del feil i notatet om forurenset grunn. Det er ikke gjort endringer i notatet som følge av merknaden da forslagsstiller mener rapporten som foreligger er tilstrekkelig utredet.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Forslag til Detaljregulering for Salen fremmes for 2.gangsbehandling og videre til Kommunestyret.

En merker seg at det er innkommet en del merknader under høringen, om friluftsliv, kulturminner, naturverdier, boligutbygging og generell utvikling av Salen-området.

Planforslaget følger opp føringene i kommunedelplanen om bolig og næring på Salen. Planforslaget er for øvrig i tråd med føringene i arealdelen og ATP Grenland om høy utnyttning i bybåndet, med mer enn 2 enheter per daa. Det er positivt at planforslaget legger opp til oppføring av leiligheter, som er noe Bamble kommune mangler.

Planforslaget er revidert etter høring, og Statsforvalterens innsigelse er trukket. Det vurderes at friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen er ivaretatt.

### **Miljøkonsekvenser**

Se vurderinger i planbeskrivelse

### **Økonomikonsekvenser**

Kostnader ved etablering av offentlig gangvei (GT2) og offentlig parkering. I tillegg blir det kostnader for det offentlige (fylkeskommunen) ved utvidelse av bussholdeplass, fortau og gangfelt.

### **Andre konsekvenser**

Utvikling av Salen-området med bolig, næring og småbåthavn.

### **Konklusjon**

Anbefales