

Områdeplan for Frier Vest - supplerende planbeskrivelse - reguleringsendringer



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Grenland Havn Eiendom AS/Frier Vest Asdal AS
Tittel på rapport: Områdeplan for Frier Vest - supplerende planbeskrivelse -
reguleringsendringer
Oppdragsnavn: Frier Vest
Oppdragsnummer: 615705-01
Utarbeidet av: Lars Krugerud
Oppdragsleder: Erik Seland Gomsrud
Tilgjengelighet: Åpen

01	2. feb. 2023	Nytt dokument	LK	BW
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Reguleringsplan Frier Tråk ble vedtatt i kommunestyret 11.02.2021.

Det er gjennomført 3 endringer av den vedtatte områdeplanen.

1. Mindre vesentlig endring av planene som følge av rekkefølgekrav for kulturminner ble vedtatt 05.07.2021.
2. Planendring vedrørende utvidelse av regulert havneformål SHA1 ble vedtatt i Teknisk- og miljøutvalget 26.01.2022 saknr 4/22.
3. Endring av reguleringsbestemmelser for felt BN7 og BN8, vedtatt i formannskapet 01.12.2022, saknr 75/22.

Dette dokumentet beskriver de gjennomførte endringene av områdeplanen.

Skien, 02.02.2023

Erik Seland Gomsrud

Oppdragsleder

Bjørg Wethal

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Endring av reguleringsbestemmelser for kulturminner (Revisjon B)	4
1.1. Vedtatte endringer i plankartet	4
1.2. Vedtatte endringer i reguleringsbestemmelsene	5
2. Reguleringsendring - utvidelse av havneformål (Revisjon C)	7
2.1. Vedtatte endringer i plankartet	7
3. Endring av reguleringsbestemmelser for BN7A, BN7B og BN8	8
3.1. Vedtatte endringer i reguleringsbestemmelsene	8

1. Endring av reguleringsbestemmelser for kulturminner (Revisjon B)

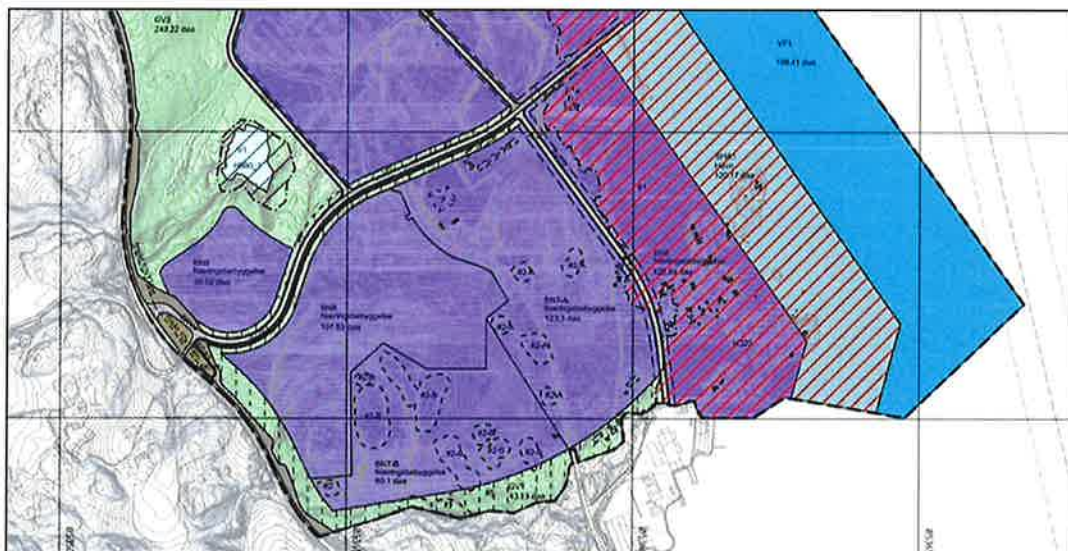
I rekkefølgebestemmelsene til områderegulering for Frier Vest, vedtatt 11.02.2021 ble det stilt krav om arkeologisk utgraving av berørte kulturminner markert som RpBestemmelsesGrense #2 før det kunne iverksettes tiltak innenfor næringsområdet BN7.

Tiltakshaver Grenland Havn IKS ønsket å gjennomføre arkeologisk utgraving av BN7 i to faser for å komme raskt i gang med etablering av midlertidig kai på Asdalstrand og søkte om en mindre vesentlig endring av plankart og bestemmelser.

Bamble kommune, virksomhet for areal og miljø, godkjente 05.07.2021 forslag til endringer av plankart og bestemmelser i medhold av plan og bygningslovene § 12-14. Vedtaket var i samsvar med uttale fra Kulturhistorisk museum og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

1.1. Vedtatte endringer i plankartet

- Område avsatt til næringsbebyggelse BN7 er i revidert plankart delt inn i to områder BN7_A og BN7_B, jfr. utsnitt av plankart figur 2
- Bestemmelsesområde #2 er i revidert plankart delt inn #2_A og #2_B i samsvar med inndeling av BN7, jfr. utsnitt av plankart figur 1



Figur 1 Revidert plankart

1.2. Vedtatte endringer i reguleringsbestemmelsene

1. Arealformål

Fotnote i tabell under 1. Bebyggelse og anlegg, BN1 - BN9¹

¹ BN7 omfatter BN7_A og BN7_B der ikke annet er spesifikt nevnt

4.1 Før rammetillatelse til tiltak

4.1.1 Krav til arkeologisk gransking/utgraving

- b) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen på arealformal BN7_A skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 129820, 129824, 129831, 129853, 129875, 214008, og 214413, markert som RpBestemmelsesGrense_#2_A i plankartet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Etablering av midlertidig anleggsvei i tråd med vedlagt skisse er unntatt fra kravet om arkeologisk utgraving.
- c) Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen på arealformal BN7_B skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 129822, 129827, 129832, 129836, 214009, 214010, 214011, 214012, 214013, 214014 og 214015, markert som RpBestemmelsesGrense_#2_B i plankartet. Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

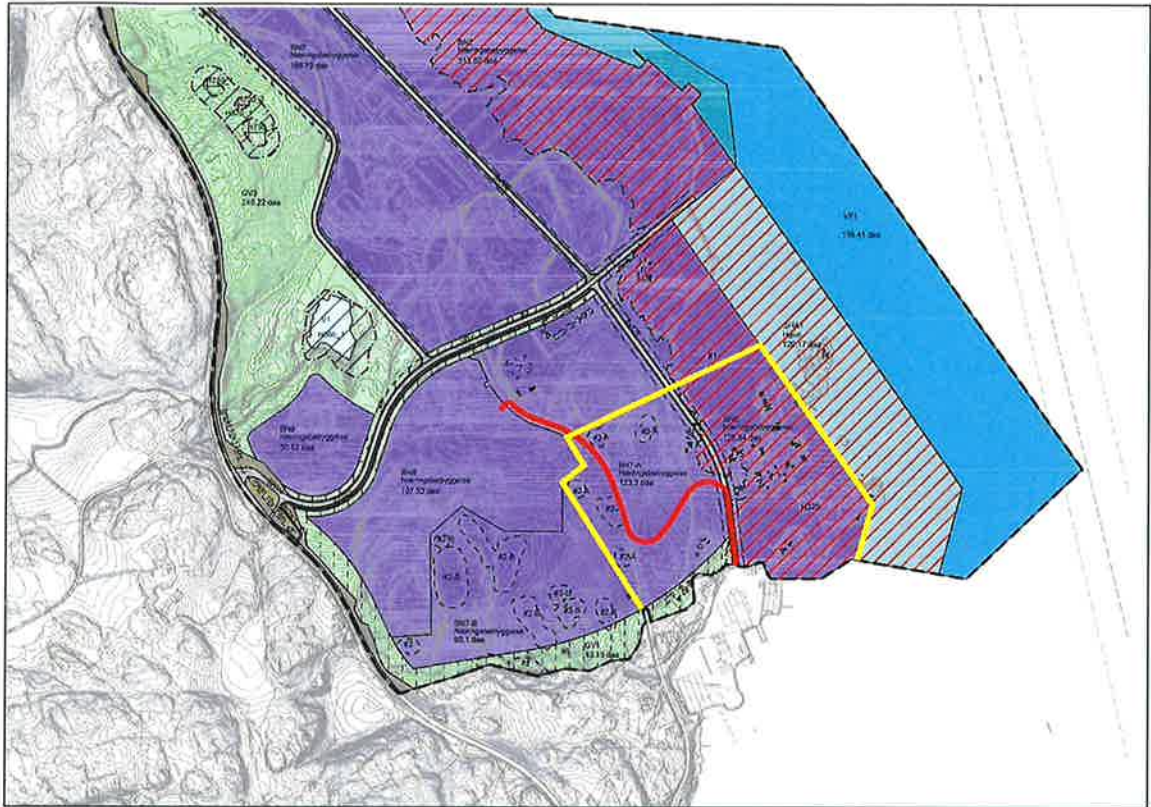
Endring: Tidligere bestemmelse pkt. b) er erstattet av pkt. b) og c) som følge av at område BN7 er delt i BN7_A og BN7_B.

12. 1 Bestemmelsesområder

12.1.1 Kulturminner søkes frigitt #1, #2

- a) De automatisk fredete kulturminnene ID129820, ID129822, ID129824, ID129827, ID129831, ID129832, ID129835, ID129836, ID129853, ID214008, ID214009, ID214010, ID214011, ID214012, ID214013, ID214014, ID214015, 214413, ID244152 og ID244153 som er markert med bestemmelsesområde #1 og #2_A og #2_B, er frigitt gjennom reguleringsplanen under forutsetning av arkeologisk utgraving, jf. punkt 4. Rekkefølgekrav/ vilkår for gjennomføring, punkt 4.2.1.

Endring: Endringer i bestemmelser vist med rødt.



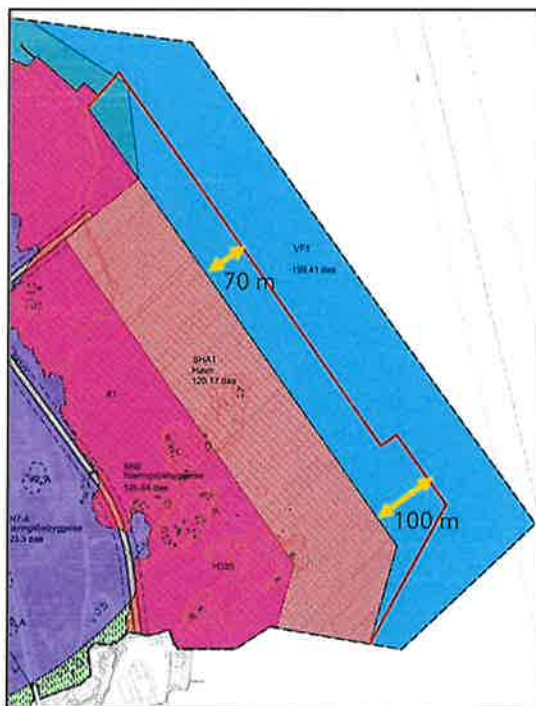
Figur 2 Skisse midlertidig anleggsvei

2. Reguleringsendring - utvidelse av havneformål (Revisjon C)

Grenland Havn IKS i samarbeid med GrunnTeknikk, Hæhre Entreprenør og Norconsult foretok i forbindelse med planer om utfylling for ny havn en vurdering av beste plassering av spuntvegg og framtidig kailinje. Det ble i prosessen avdekket at kailinjen måtte trekkes lengre ut for å oppnå tilstrekkelig dybde og for å få plass til en ro-ro-rampe.

Tiltakshaver Grenland Havn IKA søkte med anbefaling fra GrunnTeknikk, Hæhre Entreprenør og Norconsult om å endre avgrensning av havneformålet i reguleringsplan Frier Vest i tråd jfr. rød heltrukket linje i figur 2.

Statsforvalter og VTF var positive til arealendringen. Kystverket kom ikke med tilbakemelding.



Figur 2. Forslag til endret kailant og utvidelse av SHA1



Figur 3 Utsnitt av vedtatt plankart

2.1. Vedtatte endringer i plankartet

Bamble kommune, Teknisk og miljøutvalget godkjente 19.11.2021, sak 4/22 forslag til endringer av plankart i medhold av plan og bygningslovene § 12-14. Utsnitt av vedtatt plankart figur 3.

3. Endring av reguleringsbestemmelser for BN7A, BN7B og BN8

Endringer i markedet og etterspørsel etter ferdig opparbeidede næringsarealer har medført at tiltakshaver har behov for endringer i reguleringsbestemmelsene for BN7 og BN8. Tiltakshaver ønsker en å kunne tilby ferdig arronderede tomter tilpasset markedet. Dette forutsetter raskere uttak av masser enn dagens pukkverksdrift legger opp til og endring av byggehøyder. Endringen vil videre medføre behov for å revidere bestemmelser knyttet til pukkverksdrift og støy.

Kommunestyrets vedtok i møte 15.12.2022 sak 129/22 med hjemmel i pbl§12-14 reviderte bestemmelsen datert 21.11.2022 under følgende forutsetninger:

- a) Gjeldende bestemmelser datert 7.5.2021 oppheves og erstattes med revidert 21.11.2022.
- b) Tillegg til § 6.4.5: Legge inn tabell i tråd med Miljørettet helse 15.11.22 og at det inntas i planbeskrivelsen
- c) G/S veg må prosjekteres etter normer for dette. Det kan vær gjennomføringsavtale knyttet til drift og overtakelse.
- d) Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

3.1. Vedtatte endringer i reguleringsbestemmelsene

§ 4.1 Rekkefølge i tid

4.1.1 Krav til uttak av pukkressurser

Bestemmelsen utgår i sin helhet.

§ 4.2 Før rammetillatelse til tiltak

4.2.4 Krav til driftskonsesjon og driftsplan

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

Endring: Uttak av naturstein erstattes med pukkverksdrift

§ 4.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Endring: Nytt pkt. b)

§6.1 Funksjons- og kvalitetskrav

6.1.1 Terrengbehandling

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

Endring: Bestemmelsen pkt. a er erstattet med nytt pkt. a), b) og c).

§6.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

6.4.5 Støy

- b) Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, kapittel 4.2 "Ulike anleggsvarigheter som utløser strengere støykrav", skal ligge til grunn for vurdering av utendørs støyforhold i anleggsperioden og behov for avbøtende tiltak. Det tillates ikke støyende arbeid på natt i tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 (jmf. T-1442/2016). Følgende grenseverdier for støy skal overholdes i nattperioden:

Støykilde	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23- 07
Industri med helkontinuerlig drift, øvrig industri samt havner og terminaler	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB

- c) Det stilles følgende krav ved oppstart av pukkverk innenfor BN7:
- Akustiker skal involveres for å undersøke og vurdere plassering av borerigg og knuseverk for å få best mulig skjerming i ulike situasjoner
 - Borerigg skal dempes ved fullstendig innbygging av borestreng, f.eks. ved hjelp av lydreduserende systemer
 - Flishugger skal bygges inn i en konstruksjon for å redusere støy
 - *Lastelommer¹ som benyttes for steinmasser skal lydisoleres* for å redusere smell ved tipping av stein

Endring: Det er tatt inn et tillegg i bestemmelsene pkt. b) i samsvar med kommunestyrevedtaket. Kle stålplater med treverk er erstattet med lastelommer som benyttes for steinmasser skal lydisoleres.



Figur 4 Bilde av lastelomme kledd inn i masse som støyreduserende tiltak. Kilde Hæhre Entreprenør AS

§ 7.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

7.1.2 Byggehøyder og grad av utnytting

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

Endring: Maks byggehøyde er kote +50 med unntak av fakler, piper, master, tårn, kraner og andre tekniske installasjoner er erstattet av nytt pkt. a) og b).

§ 9.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV5)

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

Endring: Pukkverksdrift er erstattet med uttak av stein. Følgende formulering utgår: Dette skal innarbeides i plan for opprydding og sikring etter endt drift (Avslutningsplan).



asplan viak