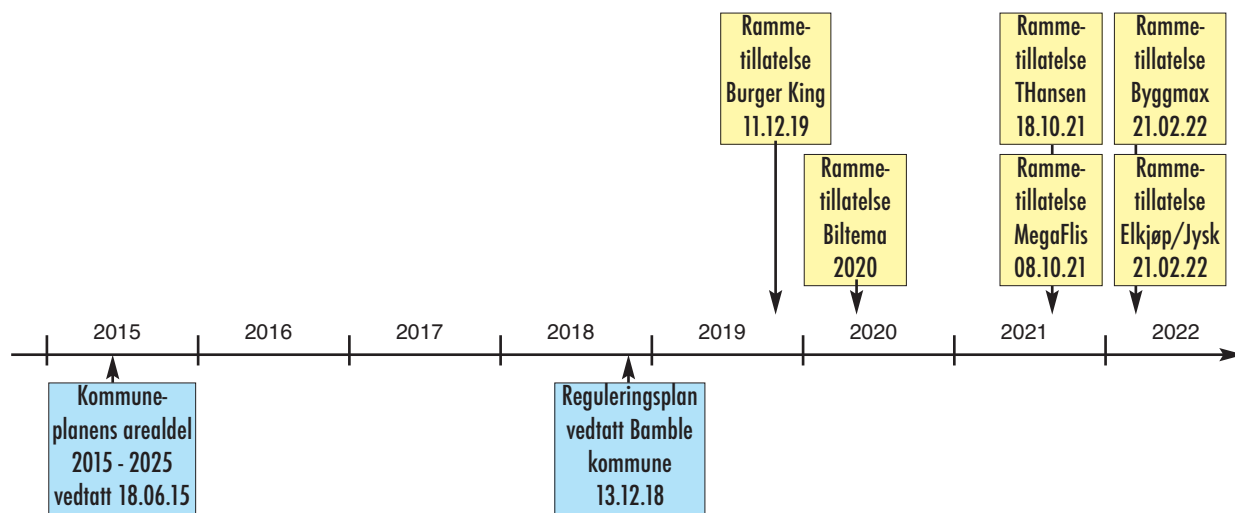


Presentasjon av Langrønningen Handelspark

20.03.2022



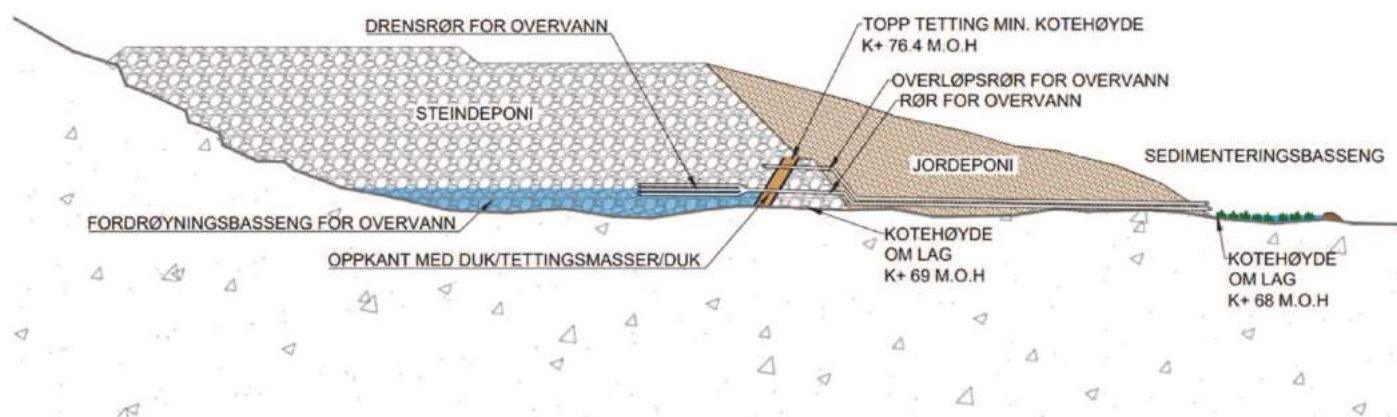
Langrønningen – Norges mest miljøvennlige handelspark?



Sedimenterings- og fordrøyningsmagasin på over 80.000 m³

- Ingen uønsket avrenning til bekker og vassdrag
- Gir flere dagers forsinkelse av regnvannet
- Hindrer spredning av finstoff og sedimenter til bekker og vassdrag

PRINSIPP OVERVANNSHÅNDTERING



- *Det planlegges brønnparker på alle store bygg på området for oppvarming, kjøling og energibesparelse.*
- *Byggene til Megafliis, Thansen, Jysk, Elkjøp og Byggmax alle prosjektert med solceller på takflatene. Samlet 17.000 kvm solceller som gir totalt 1,3 Megawatt. Norges største i sitt slag!*
- *Samlet gir tiltakene 70% reduksjon av energibruken sammenliknet med tilsvarende bygg.*
- *Det legges i tillegg til rette for muligheten batterier og lagring av energi på alle disse byggene for ytterligere energibesparelser.*
- *Det legges høy vekt på miljø, og samtlige av de overnevnte byggene skal derfor BREEAM-sertifiseres.*

BREEAM[®] NOR



Utdrag fra planbeskrivelsen lagt ut på høring:

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

› Næringsbebyggelse, Tomt A – tomt J

Største delen av planområdet er regulert til næringsbebyggelse. Området er regulert i 10 delområder. Innenfor områdene kan det oppføres næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter, handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, samt virksomheter for serviceformål som bensinstasjon, kafe og servering.

6.1.1 Handel

Planarbeidet er en oppfølging av kommuneplanens arealdel for Bamble kommune, vedtatt av kommunestyret 18.06.15 sak 41/15.

Områdereguleringen følger opp intensjonene og bestemmelsene i kommunal planstrategi for Bamble 2016-2019 på følgende mål:

- › *"Bamble kommune har behov for å øke sysselsettingen gjennom kvalifisering og samarbeid med eksterne offentlige og private"*
- › *"Bamble kommune har behov for å velge strategi for langsiktig næringsplanlegging for å reduere netto utpendling og øke tilflyttinga til kommunen, herunder å ha et allsidig og fremtidsretta næringsliv, å sikre arbeidskraft med riktig kompetanse, å aktivt tilrettelegge for etablering av flere arbeidsplasser"*
- › *Å konkretisere planer for næringsutvikling og nye næringsarealer. Bamble kommune har behov for å sikre dagens arbeidsplasser samtidig som tiltak blir satt i verk for å tiltrekke kommunen ny næring."*

Langrønningen næringsområde vil sikre attraktive næringsstomter som er strategisk lokalisert i forhold til dagens E18 og ny planlagt trasé for E18.

Planen er også i tråd med ATP Grenland ved at planen vil kunne skape befolkningsvekst og økt sysselsetting i kommunen, et mål som også er også satt i kommuneplanen. Langrønningen vil kunne tilby mange arbeidsplasser, noe som vil være svært positivt for å øke tilflyttingen til kommunen samt gi positive økonomiske ringvirkninger. Planen vil også legge til rette for en bedre balanse mellom arbeidsplasser og boliger i nærliggende områder ved utvikling og fortetting av omkringliggende områder til boliger som Nylende og Feset.

Langrønningen er lokalisert strategisk i forhold til dagens E18 og ny planlagt trase for E18. Plasskrevende transportrelaterte virksomheter vil lokaliseres på området. Dette vil gi en strategisk plassering i forhold til dagens vegnett. Regulering av området gir en mulighet for en tilrettelegging av næringsareal til bedrifter som har behov for en slik lokalisering. Planområdet har et omfang som kan ivareta deler av Grenlands behov både på kort og langs sikt.

I bestemmelsene i ATP Grenland er det satt forbud mot store handelsetableringer utenfor senterstrukturen. Samt forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen. Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene.

Videre er det også opplistet unntak som kan etableres utenfor sentrumsstrukturen:

"Unntatt fra denne regionale planbestemmelse er:

- *Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1.500 m² samlet bruksareal.*
- *Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende."*

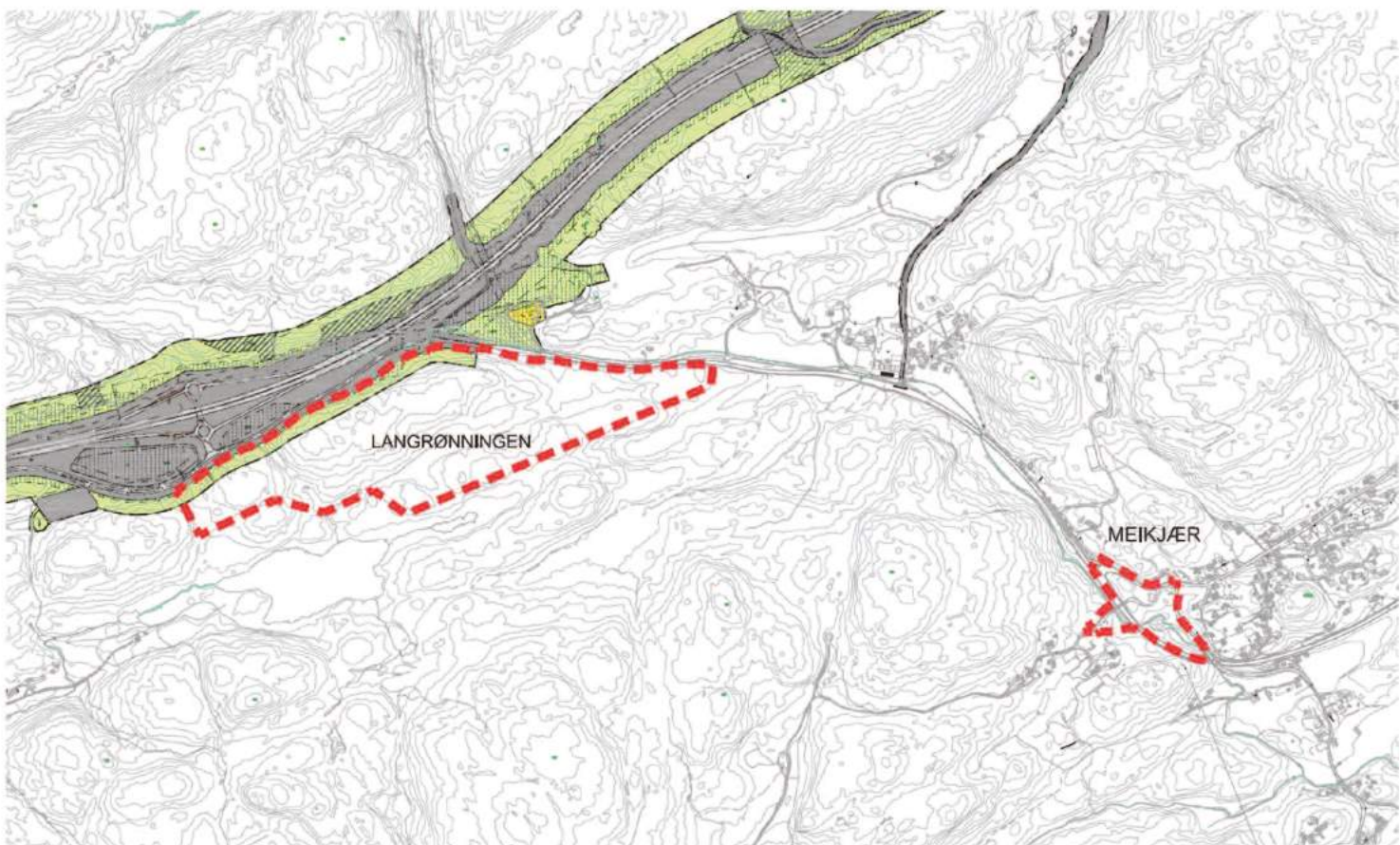
I næringsområde vil det hovedsakelig etableres virksomheter for plasskrevende handel, lager- og logistikk ihht til kommuneplanen for Bamble kommune.

Samtidig ser man behov for at det også kan etableres virksomheter som driver plasskrevende storhandel. Med dette menes virksomheter som er plasskrevende og har et stort arealbehov, men som også selger produkter av mindre størrelse men under samme type hovedgruppe som kommuneplanen har som føringer. Eksempelvis kjøkken/baderomsleverandører, salg av materiell, verktøy, deler og tilbehør for bil, båt, bygg og anlegg.

Dette er virksomheter som selges produkter hvor kunden er avhengig av transport med personbil. I forhold til overordnede ATP-Grenland vurderes det som motstridende at denne typen virksomheter med store arealbehov skal etableres i sentrum, hvor det samtidig er et mål om at personbiltrafikken skal minimeres.

Det legges videre vekt på at Langrønningen ligger vest i Bamble kommune, og har kort avstand til sjø med boliger og fritidsboliger ved Trosbyfjorden, Melbyfjorden, Brevikstrandfjorden og Åbyfjorden. På den måten vil eksisterende bolig/fritidsboligeiere ha kortere reiseveg til Langrønningen enn til handelsområder i Porsgrunn og Stathelle. For øvrig gjøres det oppmerksom at det er ikke planlagt detaljhandel i form av dagligvare/kjøpesenter på planområdet.

Langrønningen ligger 1 km vest for lokalsenteret Meikjær, og det er planlagt bussforbindelse til Langrønningen sommeren 2022.



Utdrag av brev fra Fylkeskommunen til Kommunal- og Distriktsdepartementet:

- 27. august 2018: Fylkesmannen i Telemark gir sitt høringssvar: «[...] Fylkesmannen har i planforum og ved varsel om oppstart varslet at vi forventer at bestemmelsene i ATP Grenland følges i reguleringsplanforslaget. I våre merknader til offentlig ettersyn sa vi at; 'Etablering av store handelsetableringer utenfor sentrumssonen i kommunesentre er klart i strid med ATP-Grenland. Det samme gjelder ny eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet dersom konsekvensene er netto redusert omsetning i kommunesentra. Unntaket er handel med plasskrevende varer. Langrønningen er ikke definert som et senter i ATP-Grenland, og det vil derfor ikke kunne åpnes for handel ut over plasskrevende varer innenfor området.' Vi anser endringen i ordlyden i bestemmelsen 2.2.1 som at det åpnes for handel også utover plasskrevende varer, og at dette ikke er i tråd med ATP Grenland. Siden dette ikke er opplyst i planforslaget som ble sendt ut på offentlig ettersyn, ønsker vi at bestemmelsen endres til den bestemmelsen som står i ATP Grenland. Hvis reguleringsplanen blir vedtatt slik planforslaget foreligger nå, vil vi vurdere å påklage vedtaket.»
- 18. oktober 2018: Et enstemmig kommunestyre i Bamble vedtar områdeplanen for Langrønningen (egen utheving):
«Langrønningen tillates etablert med følgende virksomheter:
- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.
4. Forretninger for handelsvirksomhet som nevnt i § 2.2.1 må ha salgsflate på minimum 1500 m² BRA inkl. lager.»
De øvrige innspillene i høringsuttalelsene nevnt over, blir ikke tatt til følge. Det fremkommer av vedleggene til revidert planbeskrivelse etter vedtak at det ikke er gjennomført handelsanalyser eller vurderinger av hvordan en utbygging på Langrønningen vil kunne påvirke andre sentre i kommunen og i Grenland.
- Høst/Vinter 2021–2022: Bamble kommune har gitt rammetillatelse til flere bygg på Langrønningen i medhold av reguleringsbestemmelsen, bl.a. for flere bygg på gnr./bnr. 70/62; bygg nr. 4 - Byggmax, bygg nr. 3 - Jysk og Elkjøp.
- 28. februar 2022: Vestfold og Telemark fylkeskommune påklaget rammetillatelse til bygg nr. 3 for Jysk og Elkjøp.

Reguleringsplanen ble vedtatt slik den var varslet, uten at Fylkeskommunen valgte å påklage vedtaket.

Det var enighet mellom Bamble Kommune og Fylkeskommunen om Bamble Kommune skulle varsle om hver ny aktør, slik at disse var innenfor det som var akseptabel etablering for Fylkeskommunen.

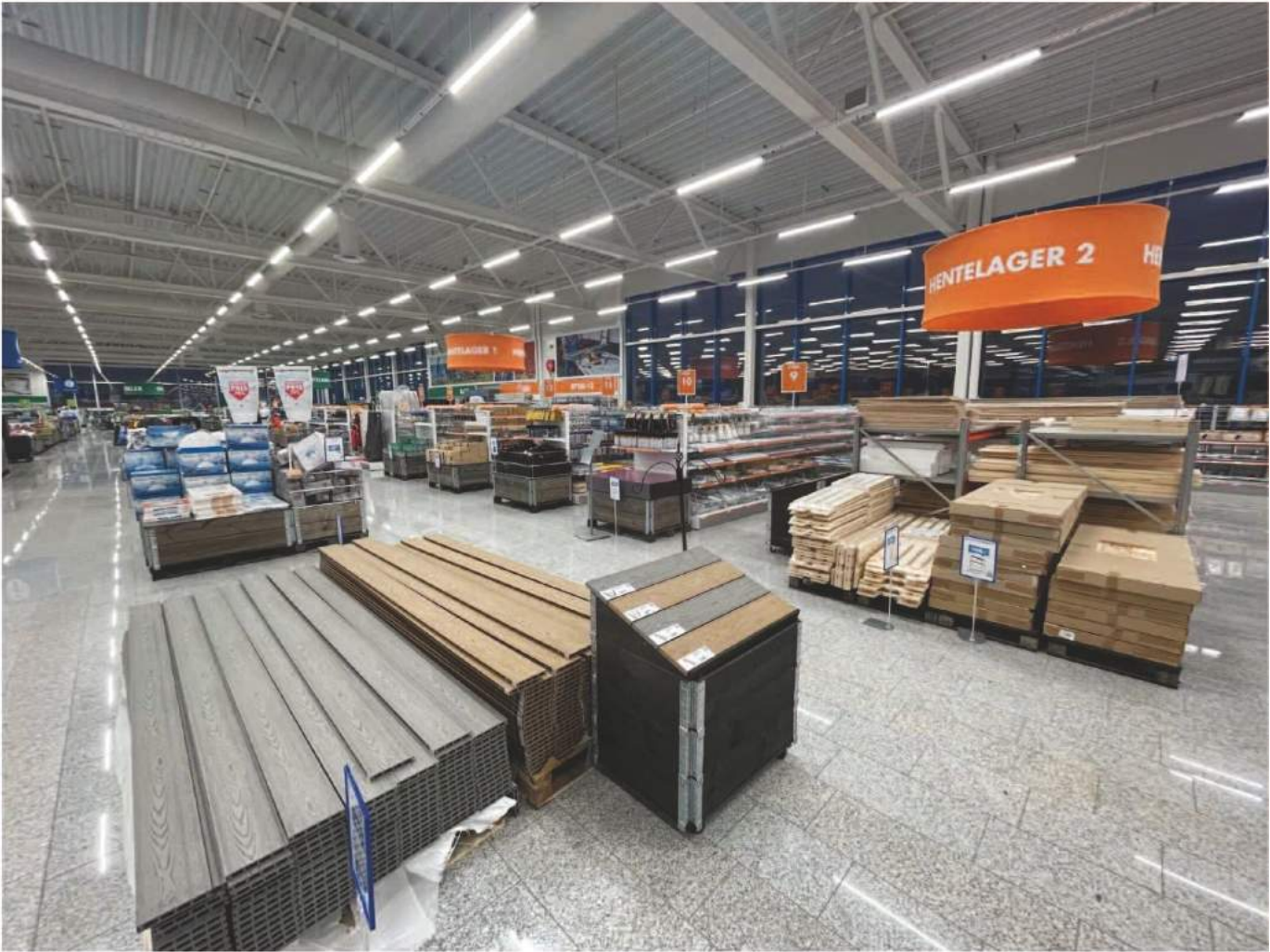
Bamble Kommune har varslet ved hver eneste aktør og etablering. Bamble Kommune varslet også i henhold til dette Fylkeskommunen i september 2021 at møbler (Jysk) og elektro (Elkjøp) kom til å etablere seg på Langrønningen uten at det da kom noen innsigelser fra Fylkeskommunen på dette.

BILTEMA

2.2.1 Langgrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.







MegaFlis

2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.

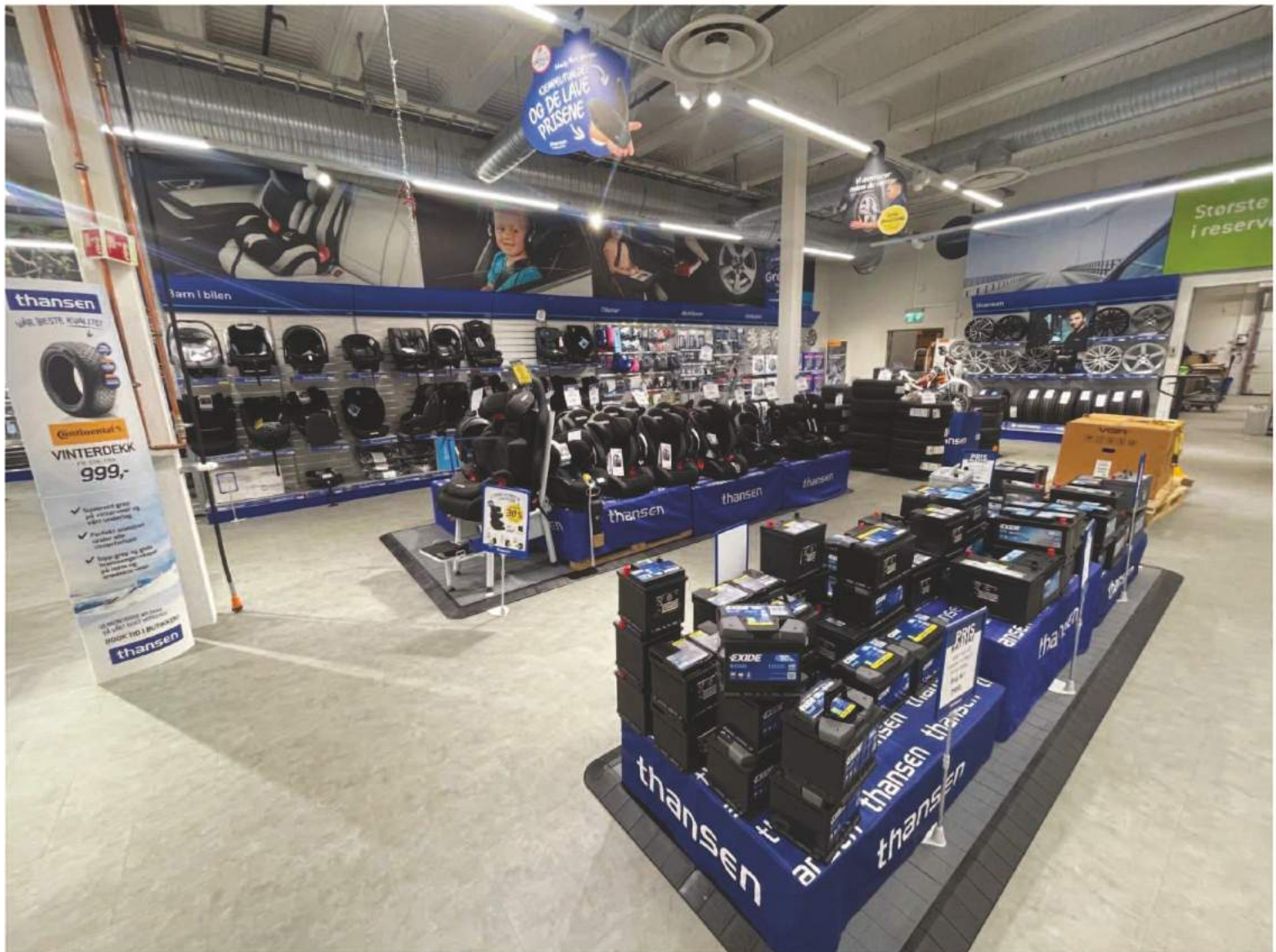




thansen

2.2.1 Langrørningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:

- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.





ELKJØP

- 2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:
- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
 - Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
 - Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.







2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:

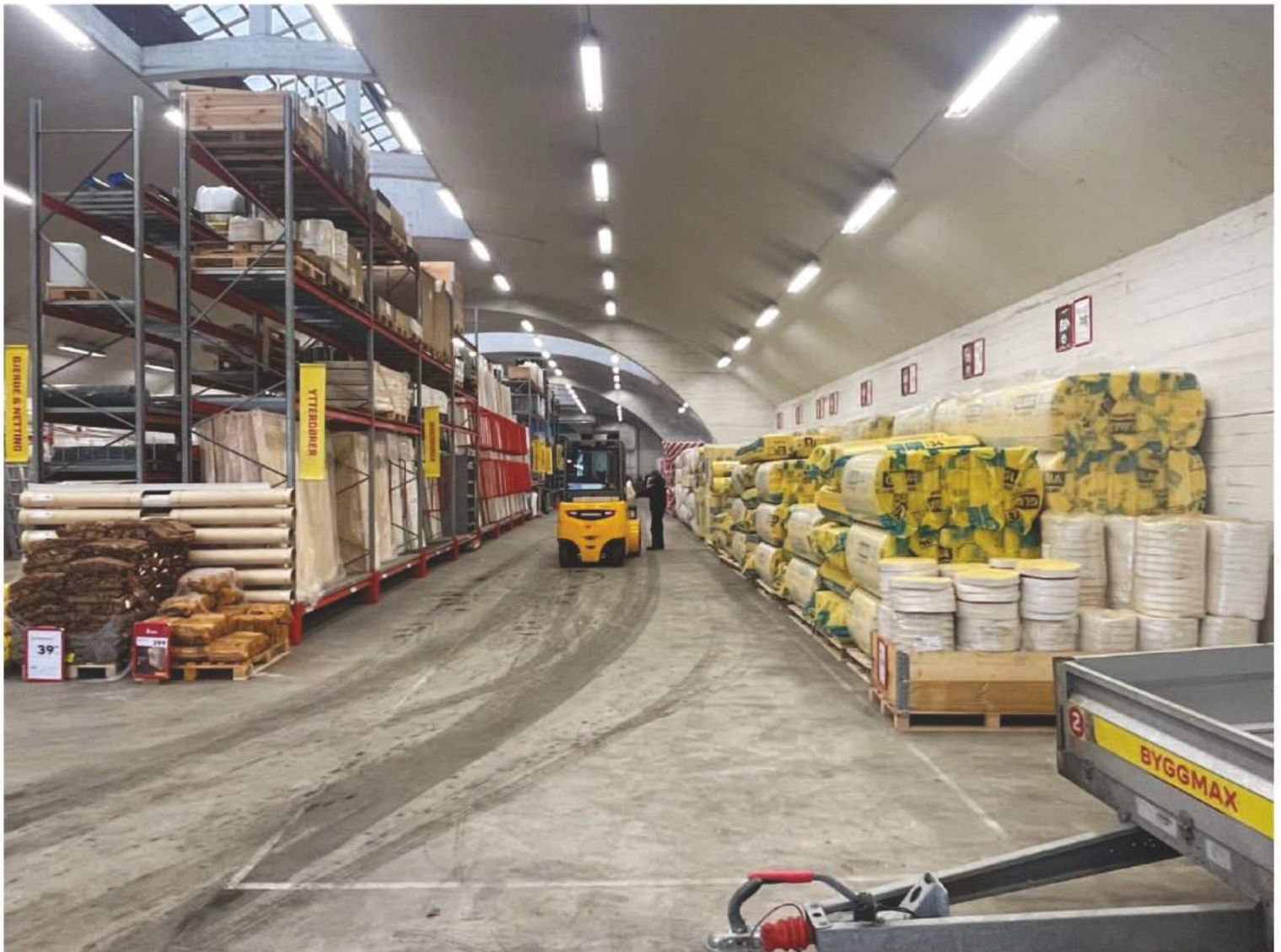
- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
- Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
- Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.

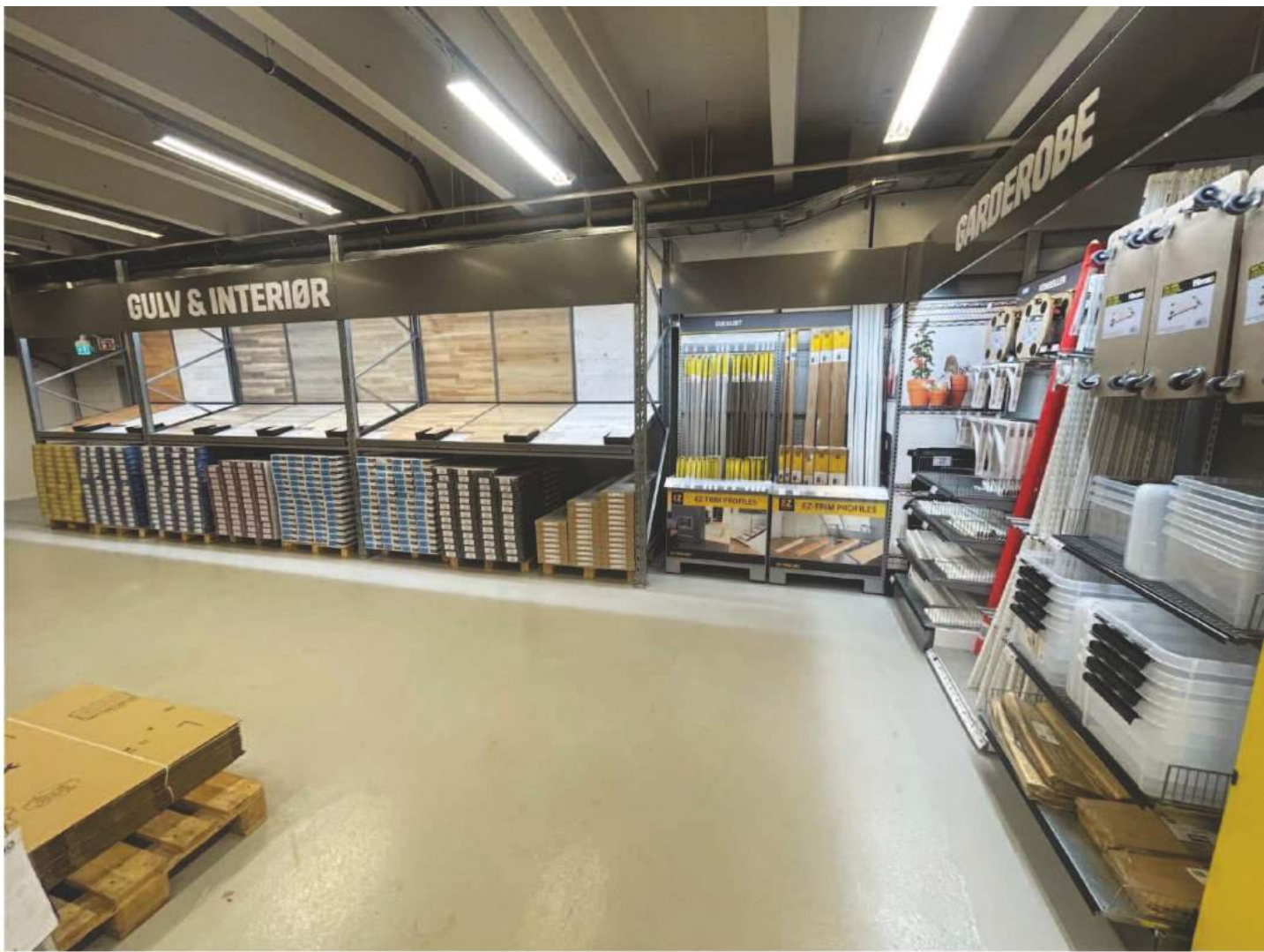




BYGGMAX®

- 2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:
- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
 - Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
 - Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.



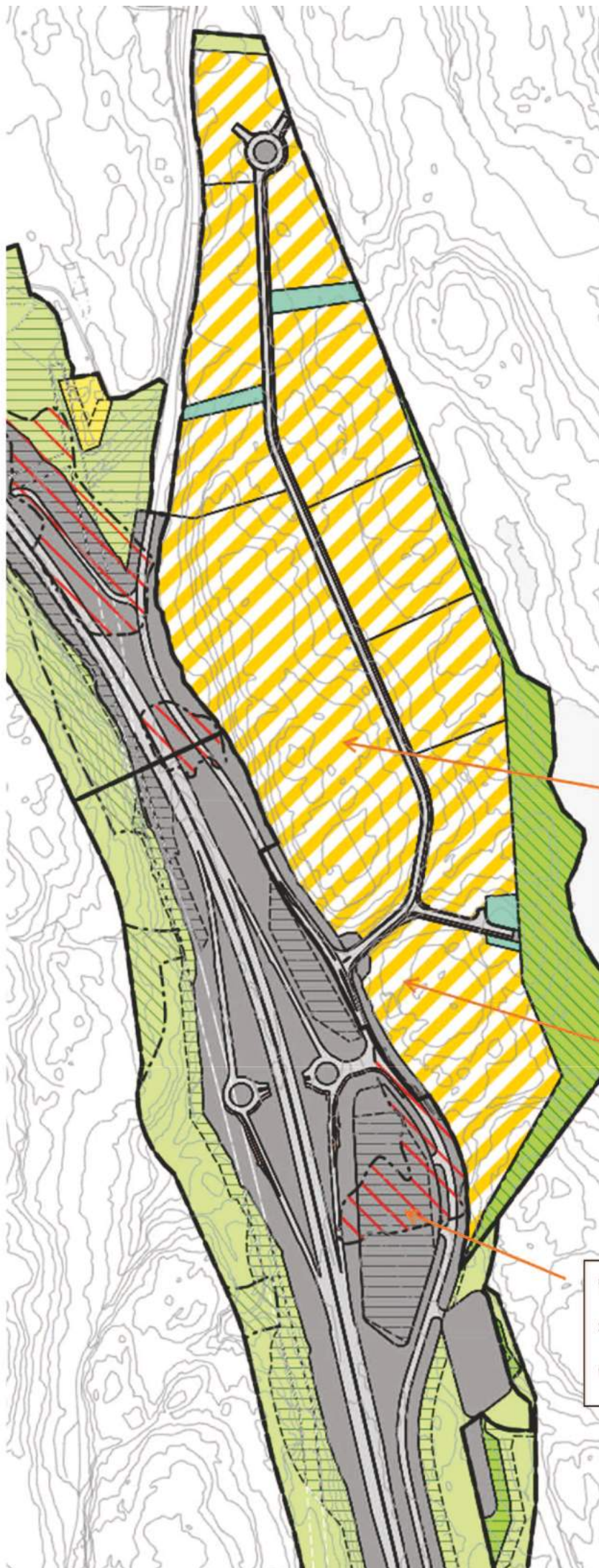




- 2.2.1 Langrønningen (Tomt A – Tomt J) tillates etablert med følgende virksomheter:
- Næringsvirksomhet herunder lager- logistikkvirksomheter
 - Handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er til biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.
 - Servicefunksjoner som bensinstasjon, kafe og servering.







- Biltema
- Megaflis
- Thansen
- Elkjøp
- Jysk
- Byggmax

Burger King

Circle K med Norges største døgnhvileplass og veiserviceanlegg