



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:
Omregulering av
reguleringsplan
for Grundsund
Saksnummer:
25/8316
PlanId: 447
Saksbehandler:
Maria Falch Holm
Møtested:
Bamble rådhus
Møtedato:
14.01.26

Til stede fra forslagsstiller

Gunnar Krogsveen
Marie Bang Synnes

Til stede fra kommunen

Finn Roar Bruun
Maria Falch Holm
Eva Sætre Andersen

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Gjeldende reguleringsplan inneholder tre ubebygde hyttetomter, beliggende innenfor områdene H3, H4 og H5. I reguleringsplanen er hyttestørrelsen fastsatt til maks. 80 m² bruksareal (BRA) pr. tomt, og bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Forslagsstiller ønsker å kunne bygge hytter inntil 100 m² BRA i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det vises også til tilgrensende reguleringsplan mot nordøst: Detaljregulering for Rødlandet (planID 331) hvor tillatt hyttestørrelse er 100 m² BRA.

Kommunen har anbefalt at ønsket økning av hyttestørrelse blir behandlet som endring av reguleringsplanen. Dette muliggjør også enkelte andre justeringer og tilpasninger, samtidig som plankart og bestemmelser oppdateres i henhold til dagens kart- og planregler.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess
- Forslag til plankart
- Forslag til bestemmelser

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad: Gjeldende plan id 95 oppheves og erstattes med plan id 447

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
364	15.12.22	Kommuneplanens arealdel	

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	
95	30.04.91	Reguleringsplan for Grunnsund	

Merknad: Gjeldende plan id 95 oppheves og erstattes med plan id 447

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Kommuneplanens arealdel er under arbeid

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden

Merknad: Tiltaket vurderes som en mindre endring etter pbl. § 12-14 og faller ikke inn under tiltak som skal konsekvensutredes etter pbl. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6–8, da endringen ikke medfører nye inngrep eller påvirkning på naturmangfold, kulturmiljø, kulturminner eller sjø.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av at planarbeid igangsetting.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet Ja Nei

Merknad: Usikre eiendomsgrenser er ikke relevant for reguleringsendringen.

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer. Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 første ledd fortsetter å gjelde *jfr. [plan og bygningsloven av 2008 § 34-2](#)*.

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | for styrking av barn og unges interesser |
| <input type="checkbox"/> | for vernede vassdrag |

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging |
| <input type="checkbox"/> | for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning |
| <input checked="" type="checkbox"/> | for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen |

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)
(foreligger ingen pr. 14.02.19)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Kommunen vurderer å behandle etter § 12-14 med bakgrunn i at eldre plan blir oppgradert i tråd med dagens kart- og planregler. Endringen medfører ikke nye inngrep eller påvirkning på naturmangfold, kulturmiljø, kulturminner eller sjø.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Felles parkering flyttes nord i planen. Her er det parkering i dag, og derfor byttes det med felles parkering i sør. Dermed påvirker ikke naturmangfold, da det er grått areal i dag.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ikke relevant
4.5 Samfunnsikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Enkel ROS-matrise skal foreligge
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Barnetalspersonen blir orientert i brev.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikkikkerhet	Ingen endringer
4.8 Andre kommentarer	

--	--

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekklister (50-011)	x
NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser, jfr. §24 i forskrift om konsekvensutredninger.	x
Vurderes i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i planbestemmelsene, når disse er maksimalt utnyttet.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Ingen endringer på veg, vann, avløp, overvann, renovasjon.
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	

7. Drøfting

Varsles etter § 12-14 som en forenklet prosess. Kommunen oversender dokumentene til naboer, offentlige myndigheter og eventuelt andre berørte.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Varsles etter § 12-14 når kommunen har mottatt reviderte dokumenter og sendes ut på høring med frist 3 uker.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? : Januar/februar 2026

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

Gebyr for oppstartsmøte sendes Gunnar Krogsvæen i tråd med kommunens gebyrregulativ

13. Underskrift

Bamble kommune, den 14.01.2026

Referent : Maria Falch Holm

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: