



Vår ref. 23/9859 - 55  
Saksbehandler Finn Roar Bruun  
Dato 03.02.2026

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/26	Hovedutvalg for Samfunn	25.03.2026
25/26	Kommunestyret	16.04.2026

## Detaljregulering for gbnr 106/940 m.fl. Stoa

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i pbl 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025, samt ny illustrasjonsplan datert 31.10.25.

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.
2. En av lekeplassene tilpasses bruk av eldre barn/unge, jfr saksutredningen.
3. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.
4. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes
5. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.
6. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

For begrunnelse: se saksframstilling

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28 eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/Areal og miljø innen 6 uker etter at underretning av mottatt vedtak

### Bakgrunn for saken

Arkitektkontoret Børve og Borschenius fremmet forslag til detaljregulering for området Stoa som ble 2.gangs behandlet og vedtatt av kommunestyret 12.06.25, KST-sak 62/25. Vedtaket ble påklaget av naboene Hanna Barfod, Julie Barfod og Emma Julseth Barfod. Flere foreninger og naboer stiller seg bak klagen. Kommunedirektøren vurderte at flere av punktene i klagen viste at vurderingene og drøftingen i saken var mangelfulle. KST gjorde følgende vedtak i klagebehandlingen: "Klagen tas til følge, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd, andre punktum. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny vurdering." Saken kommer nå til ny 2.gangsbehandling.

### **Referanser i saken**

Plan- og bygningsloven

Forvaltningsloven

Forskrift om konsekvensutredning

Statlig retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen

Kommunedelplan Stoa – Nato, vedtatt 13. mars 2013

### **Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for Samfunn, 25.03.2026 - 11/26**

#### **Kommunedirektørens innstilling**

Med hjemmel i pbl 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa,

Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025, samt ny illustrasjonsplan datert 31.10.25.

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.
2. En av lekeplassene tilpasses bruk av eldre barn/unge, jfr saksutredningen.
3. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.
4. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes
5. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.
6. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

For begrunnelse: se saksframstilling

### **Kommunestyret 16.04.2026**

#### **Behandling**

#### **Line Markussen (V) fremmet følgende forslag på vegne av Venstre:**

Høyder: Detaljregulering for Stoa godkjennes med en +20 maks møne for 50% av bebyggelse BB1, +17 maks møne for 50% av bebyggelse BB1 og BB2, og + 14 maks møne for 50% av bebyggelse BB2 og 100% av bebyggelse BK1/BK2. Fasade: Det må settes tydelig krav til aktive fasader på gateplan i tråd med hva som er vanlig i reguleringsplaner i dag. Boplikt: Bestemmelsene endres slik at maksimalt 20% av boenhetene kan fritas

boplikt. Tilleggsutredning (KU): Før endelig vedtak fattes, skal det gjennomføres en konsekvensutredning i tråd med KU- forskriften §10.

### **Lars Inge Rønholt (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av Høyre**

Innstilling fra Hovedutvalg for samfunn vedtas, men med de endringer som fremgår av nytt vedlegg i K- sak 25/26 – Detaljregulering for gbnr 106/940 m.fl. Stoa. Vedlegget heter Nytt forslag for byggehøyde. I følge vedlegget settes maksimal byggehøyde etter dette til kote +23 der det i planbestemmelsens vedlagt saken beskrives kote +26. Maksimal gesimshøyde justeres tilsvarende. Planbestemmelser og planbeskrivelse må endres i tråd med dette før planen kunngjøres.

### **Ole Roger Dyrkorn (Rødt) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Rødt:**

Boplikt: Bestemmelsene endres slik at maksimalt 0% av boenhetene kan fritas boplikt.

### **Votering:**

Innstillingen fra Hovedutvalg for Samfunn falt enstemmig.

Forslaget fremmet av Line Markussen (V) fikk 3 stemmer og falt ( Ole Roger Dyrkorn (Rødt), Gro Grenager (SV) og Line Markussen (V))

Forslaget fremmet av Lars Inge Rønholt (H) vedtatt med 29 mot 4 stemmer. Resultat av voteringen:

FOR (29/ 33)

Arbeiderpartiet (8/8)

Hallgeir Kjeldal

Eirik Ellingsen

Kai Usterud Braathen

Anna Rein Bjurholt

Ali Mohammed

Hege Braathen

Tom Rune Olsen

Janett Rogn Falkevik

Senterpartiet (3/3)

Karsten Tønnevold Fiane

Charlotte Dahl

Torstein Dahl

Fremskrittspartiet (12/12)

Ine Elisabeth Hoksrud

Tommy Samuelsen

Petter Jørgensen

Rolf Gunnar Thommessen

Bård Hoksrud

Anne Thommesen Flølo

Arnstein Haave

Halvor Sannes

Monica Arntzen

Cecilie Buer Sørensen

Trond Hafredal

Simona Alicja Kobiela

Høyre (4/4)  
Hans Per Heistad  
Lars Inge Rønholt  
Erling Dahl  
Geir Gjømle  
Kristelig Folkeparti (2/2)  
Magnar Kleiven  
Atle Johnsen Gyllensten

MOT (4/ 33)  
Rødt (2/2)  
Ole Roger Dyrkorn  
Ana Isabel Taylor Lopez  
Venstre (1/1)  
Line Markussen  
Sosialistisk Venstreparti (1/1)  
Gro Grenager

Endringsforslaget fremmet av Ole Roger Dyrkorn (Rødt) fikk 2 stemmer og falt.

#### **KST - 25/26 vedtak**

Innstilling fra Hovedutvalg for samfunn vedtas, men med de endringer som fremgår av nytt vedlegg i K- sak 25/26 – Detaljregulering for gbnr 106/940 m.fl. Stoa. Vedlegget heter Nytt forslag for byggehøyde. I følge vedlegget settes maksimal byggehøyde etter dette til kote +23 der det i planbestemmelsens vedlagt saken beskrives kote +26. Maksimal gesimshøyde justeres tilsvarende. Planbestemmelser og planbeskrivelse må endres i tråd med dette før planen kunngjøres.

#### **Hovedutvalg for Samfunn 25.03.2026**

##### **Behandling**

Åse Kristine Salen erklærte seg inhabil.  
Salen ble enstemmig erklært inhabil.

Administrasjonen sjekker avvik i saken vedr. parkeringsarealer.

Ved avstemming ble innstillingen vedtatt mot 1 stemme.

#### **SAM - 11/26 vedtak**

##### **Kommunedirektørens innstilling**

Med hjemmel i pbl 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa,

Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025, samt ny illustrasjonsplan datert 31.10.25.

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.

2. En av lekeklassene tilpasses bruk av eldre barn/unge, jfr saksutredningen.
3. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.
4. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes
5. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.
6. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

For begrunnelse: se saksframstilling

## Saksframstilling

### Historikk:

Arkitektkontoret Børve og Borschenius fremmet forslag til detaljregulering for området Stoa som ble 2.gangs behandlet og vedtatt av KST 12.06.25, saksnr. 62/25. Vedtaket ble påklaget av naboene Hanna Barfod, Julie Barfod og Emma Julseth Barfod. Flere foreninger og naboer stiller seg bak klagen. Kommunedirektøren vurderte at flere av punktene i klagen viste at vurderingene og drøftingen i saken var mangelfulle. KST gjorde følgende vedtak i klagebehandlingen: "Klagen tas til følge, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd, andre punktum. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny vurdering." Saken kommer nå til ny 2.gangsbehandling. Administrasjonen har gjort en fornyet vurdering av flere punkter, spesielt vurderinger omkring konsekvensutredning, illustrasjonsplanen er oppdatert og det er gjennomført aktiv medvirkning i ungdomsrådet. Det er også gjennomført møter med forslagsstiller og naboer.

Denne fornyede saksframstillingen kommer i tillegg til den opprinnelige.

Av hensyn til sammenheng og oversikt gjengis her et sammendrag av opprinnelig saksbehandling med vurderinger: detaljregulering for Stoa, Langesund (plan ID 429). For full saksutredning, se vedlegg fra forrige behandling.

### Innledning

Planforslaget for detaljregulering av gbnr. 106/940 m.fl. på Stoa i Langesund ble førstegangsbehandlet i august 2024 og sendt på høring med frist 12. november 2024. Det kom inn åtte uttalelser fra offentlige instanser, organisasjoner, politiske partier og private. Saksframstillingen oppsummerer både innspill fra høringspartene, forslagsstillers kommentarer og administrasjonens faglige vurderinger. Temaene spenner fra strandsone, naturmangfold og samfunnssikkerhet til byggehøyder, parkeringsløsninger, barne- og ungehensyn samt befolkningsmessige og estetiske konsekvenser av utbyggingen.

#### 1. Innspill fra offentlige myndigheter

##### Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

##### Hovedpunkter i uttalelsen:

Strandsonen: Tiltakene er i tråd med overordnet plan og ivaretar allmennhetens tilgang. Forutsetter regulert byggegrense mot sjø.

Naturmangfold: Ikke sannsynlig med viktige naturverdier i området. Positivt med krav om fjerning av fremmede arter.

Forurenset grunn: Tiltak og oppfølging er tilstrekkelig ivaretatt.

Samfunnssikkerhet: Områdestabiliteten tilfredsstillende, men GS-vei må avklares. Flom/stormflo er godt vurdert.

Forslagsstillers kommentar:

Viser byggegrenser i flere byggeområder, og foreslår forbud mot bebyggelse innen BF.

Geoteknisk vurdering for GS-vei oppdatert.

Administrasjonens vurdering:

Enig i vurderingene om strandsone, naturmangfold og områdestabilitet.

Planforslaget endrer ikke viktige landskapshensyn og tilfredsstiller krav etter naturmangfoldloven §7–12.

#### Telemark fylkeskommune

Barn og unges interesser: Uteområder og lekearealer vurderes som godt ivaretatt.

Planfaglige råd: Fraråder bestemmelsen som tillater utkraging av balkonger 2 meter over byggegrensen mot kyststien. Mener dette vil virke privatiserende.

Samferdsel: Krever godkjenning av byggeplan for kryss mot fylkesvei.

Forslagsstillers kommentar:

Argumenterer for at utkraging kan gi bedre bokvalitet og fasadevariasjon uten negative effekter. Viser til at gatetunet er bredt og ligger lavere enn bebyggelsen.

Administrasjonens vurdering:

Mener balkongutkraging ikke gir reell privatisering da gatetunet er bredt (6,5–12 m), byggene står høyt og langt tilbake.

Kyststien vil uansett bli mer urban og tett på bebyggelse, noe som er normalt i transformasjonsområder.

#### Mattilsynet

Etterlyser vedlagte løsninger for vann, avløp og overvann. Krever at kommunen sikrer leveringssikkerhet iht. drikkevannsforskrift.

Forslagsstiller viser til dialog med kommunalteknikk.

Administrasjonen vurderer innspillet som ivaretatt.

#### Lede AS (nettleverandør)

Mener nettstasjonen må sikres areal på bakkeplan.

Forslagsstiller: Misforståelse, løsning er avklart i møte.

Administrasjonen: Anser forholdet som avklart.

#### Kommunalteknikk, Bamble kommune

Krever døgkontinuerlig adkomst for store lastebiler. Mener parkeringsdekningen er for lav (ønsker 2,5 plasser per boenhet). Ber om at eksisterende båttopplag beholdes. Reagerer på manglende veibredde (etterspurt: 5,5 m).

Forslagsstillers kommentar:

Adkomst via gatetun er tilstrekkelig og dimensjonert for tunge kjøretøy. Parkeringsnormer følger kommuneplanens arealdel; båttopplag bør utgå. Krav om "annen veggrunn" og 3 meters bredde har ikke vært fremmet tidligere. 5,5 m veibredde krever inngrep i private eiendommer.

Administrasjonens vurdering:

Er enig i at adkomst er ivarettatt. P-normene følger gjeldende plan og anses tilstrekkelige. Etterspurt veibredde krever private inngrep og er ikke nødvendig ut fra trafikkendringer.

## 2. Innspill fra organisasjoner og politiske aktører

Rødt Bamble

Motsetter seg fritak for boplikt for 30 % av boligene. Mener byggehøyde på 6 etasjer er for høyt; maks bør være 4.

Forslagsstillers merknad: Viser til Smietangen, der bopliktfritak fungerer. Byggehøyder redegjort for i vedlegg.

Administrasjonens vurdering:

Kommenterer kun faktiske forhold, ikke politiske vurderinger.

## 3. Innspill fra private parter

Kåre M. Hansen: Økonomisk belastning ved oppfylling til kote +3. Ønske om barnehage i planområdet. Forventning om bedre energiløsninger (solceller, gjenvinning). Mener foreslått byggehøyde fratår utsikt og bryter med landskapet. Etterlyser dokumentasjon for bygging i strandsonen.

Forslagsstillers merknad:

Kostnader må bæres av utbygger; høyere utnyttelse nødvendig. Barnehagebehov ikke meldt tidligere. Energikrav kan ikke reguleres utover minimumskrav. Strandsonespørsmål løses gjennom reguleringsplan.

Administrasjonens vurdering:

Oppfylling til +3 er krav fra NVE. Barnehageinnspill kommer for sent og vurderes ikke relevant. Energikrav kan ikke økes i reguleringsplan. Høyder er i tråd med statlige føringer om fortetting og transformasjon. Nye retningslinjer legger stor vekt på å utnytte allerede bebygde arealer.

Julie Barfod m.fl. – 37 naboer:

Positive elementer: Nytt boligområde kan løfte nærmiljøet og er bedre enn industri.

Kritiske punkter: Sterk motstand mot byggehøyder (opptil 25 m). Bekymring for utsiktstap, skyggeeffekter og manglende tilpasning til landskap. Stor skepsis til bopliktfritak for 30 % av boligene. Frykt for ikke-realiserings og langvarig byggeprosess. Etterspør mer illustrasjoner,

sol/skygge-studier og vurderinger av konsekvenser. Ønsker flere boliger rettet mot unge og barnefamilier.

Forslagsstillers kommentar: Viser til overordnet planverk (kommunedelplan, samfunnsdel, arealdel). Høy utnyttelse i bybåndet er en målsetting. Boligvariasjon viktig, inkludert mindre leiligheter. Sol-/skygge-illustrasjoner og nye visualiseringer ligger vedlagt. Bopliktfritak fungerer i andre prosjekter og kan støtte gjennomføring.

Administrasjonens vurdering: Bekrefter at prosjektet er i tråd med statlige krav om fortetting og klimaorientert arealbruk. Mener høyder og byggeomfang er faglig begrunnet og balansert. Vurderer ulempe for naboer som "generelle og forventede" i lokalsenter. Nødvendig transformasjon gir betydelige samfunnsmessige gevinster. Området vil få gode uterom, grøntstruktur og tilgjengelighet. Flere nye illustrasjoner viser lys, luft og variert bebyggelse.

#### 4. Tematiske oppsummeringer

Naturmangfold: Ingen registrerte sårbare arter. Tidligere næringsareal uten naturlige biotoper. Lav sannsynlighet for vesentlig miljøpåvirkning. Prinsippene i naturmangfoldloven §7–12 vurderes som oppfylt.

Kulturminner: Hensynssone ved Halen gård sikrer bevaring. Ingen tiltak som forringer kulturmiljøet.

Friluftsliv og allmenn tilgjengelighet: Kyststien styrkes og gjøres mer attraktiv. Gatetunet skal være bilfritt/«myke trafikanters premisser». Båtopplag fjernes for å prioritere ferdsel. Området blir mer tilgjengelig enn i dag.

Barn og unge: Nye lekearealer med gode solforhold. Gode G/S-forbindelser til barnehage, skole og friluftsområder. Tidligere industriområde gjøres tilgjengelig som oppholdsareal.

Byggehøyder og transformasjon: Byggehøyder trappes ned mot eksisterende bebyggelse. Varierende høyder (3–6 etasjer) vurderes funksjonelle og i tråd med statlige krav. Transformasjonsområder skal utnyttes for å unngå utbygging av natur.

Konklusjon: Høringsuttalelsene viser et tydelig skille mellom:

Regionale og kommunale fagmyndigheter, som i hovedsak støtter planens hovedgrep, særlig knyttet til fortetting, strandsone, mobilitet og miljøvurderinger.

Private parter og politiske aktører, som primært reagerer på byggehøyder, bopliktbestemmelser og potensiell privatisering av kyststien, samt ønsker en tydeligere satsing på barnefamilier.

Administrasjonens samlede vurdering er at planforslaget:

Er i tråd med overordnet planverk og statlige krav. Utnytter et transformasjonsområde på en bærekraftig måte. Bedrer allmennhetens tilgang til sjø og friluftsområder. Har tilstrekkelig vurdert naturmangfold, samfunnssikkerhet og trafikk. Oppfyller krav til gode utearealer og hensyn til barn og unge. Har ulemper for naboer, men disse er faglig vurdert som begrensede og forventede.

#### **Ny vurdering av planforslaget:**

Nytt faktagrunnlag:

Det er innsendt ny illustrasjonsplan datert 31.10.25 som viser full utnyttelse av høyder som foreslås i reguleringsplanforslaget. Det er også sendt inn en vurdering av vind:

"Det er utarbeidet vindanalyse for planområdet og den foreslåtte utbyggingen. Rapporten viser vindanalyser og komfortillustrasjon av uteoppholdsarealene. Vindanalysene er basert på data fra Global windatlas og viser resultat fra dominerende vindretning fra sørvest og nordøst. Illustrasjonene viser at bygningsmassen vil bidra til å skape soner som sikrer komfortable oppholdsarealer for beboere og fotgjengere. Steder med sterk vindpåvirkning på fasade vil i prosjektet vurderes med skjerming og inntrukne balkonger etc. for å sikre komfort på private uteplasser. Ytterligere vurderinger og detaljerte studier vil utføres i videre utforming og detaljprosjektering av tiltaket.

Illustrasjon og kommentarer fra forslagstiller vedrørende krav til konsekvensutredning er vedlagt. Administrasjonen har vurdert de fremlagte argumenter og slutter seg i hovedsak til dem, se saksutredningen under hvert enkelt tema, der drøftingen er gjennomført.

Det er innkommet kommentarer fra naboene i nord, Barfod gård. Disse er også vedlagt. Merknadene ønsker planforslaget i sør prinsipielt velkommen, men ønsker endringer på utforming, plassering av formål, samt høyder som det vesentligste.

Det er gjennomført medvirkningsmøte med ungdomsrådet 26.01.26. Referat fra dette møtet er vedlagt.

Uttale fra barnetalspersonen er vedlagt.

#### Prosess etter klagebehandling:

Det er avholdt møter med forslagsstiller på Stoa med plankonsulent, samt naboeiendommen i nord, Barfod. Barfod har redegjort for sine planer i form av et skisseprosjekt. Her har de fått anledning til å kommentere egne planer og reguleringsplanforslaget slik det nå foreligger for Stoa.

Det er avholdt møte med forslagsstillere og plankonsulent på Stoa. Her er flere momenter diskutert, og de har meddelt kommunen at de står på det planforslaget de har lagt fram. Siden det ikke blir endringer på planforslaget, har kommunen gjort den vurderingen at det ikke er behov for ny 1. gangs behandling og høring. Forslaget går derfor til ny 2. gangs behandling. Administrasjonen har likevel bedt om vurdering av hvordan vind påvirkes av planforslaget, dvs hvordan bygningenes høyde og utforming påvirker vindforholdene lokalt innenfor planforslaget og i umiddelbar nærhet. Videre har administrasjonen bedt om en illustrasjon som viser maks byggehøyde som planen hjemler.

#### Dialog med klager og forslagstiller etter klagebehandlingen:

Kommunen har meddelt klager og forslagstiller at man bør se området som en helhet og at det er en del av hensikten med kommunedelplanen (KDP) for Stoa-Nato. Det er derfor en fordel for alle parter at man samarbeider og tar nødvendige hensyn til hverandre. Dette mener Stoa-prosjektet at de har ivarettatt. Eiendommene på Stoa er detaljert i større grad enn Barfod. For begge områdene gjelder krav til felles planlegging, men hver for seg. Planbestemmelsene gir kun detaljerte krav til videre planlegging for Barfod. Området Stoa er detaljert i så stor grad i foreliggende plan at det ikke er krav til detaljplan før byggesøknad. Også for Stoa er det krav til felles planlegging, noe dette planforslaget oppfyller. Administrasjonen mener at dagens planverk (KDP Stoa-Nato) legger hovedlinjer for framtidig utnyttelse av området. Det er tenkt boliger på både nord- og sørsiden av veien (Stoa) mellom eiendommene. Det vurderes som åpenbart at hovedhuset på Barfod krever mer rom

rundt seg, og at dette må hensyntas i en framtidig reguleringsplan for dette området. Det vurderes som uaktuelt å kreve felles planlegging på de to arealene, dette er godt nok ivaretatt i dagens KDP. Et slikt krav vil i urimelig grad kunne virke begrensende og i ytterste konsekvens umuliggjøre utbygging fordi det i tillegg til planfaglige vurderinger, omfatter selskapsstruktur og finansiering som uansett ligger utenfor denne saken å vurdere. Forholdet mellom områdene må drøftes i behandlingen av denne planen. Det følger nedenfor.

#### Sentrale momenter fra klagebehandlingen:

Hjemmel: Kommunen kan oppheve eller endre eget vedtak dersom klagen vurderes som begrunnet, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Klagen: Omhandler vedtatt detaljreguleringsplan og påstår utilstrekkelig saksbehandling, herunder manglende konsekvensutredning og planprogram. Kommunen vurderte klagen og gjorde følgende vedtak:

«Klagen tas til følge, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd, andre punktum.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny vurdering»

Sentrale punkter som ligger til grunn for denne vurderingen:

- Manglende vurdering og begrunnelse av konsekvensutredning
- Endring av parkeringskrav
- Endring av byggehøyder og type bebyggelse
- Statlige retningslinjer for strandsonen, herunder vurdering av landskapsverdier

Punkter som er vurdert i klagen, men som ikke er vurdert å være en mangel.

- Byggegrense (eksisterende bebyggelse) – drøftet i kommuneplanens arealdel (KPA) og funnet tilstrekkelig begrunnet i plansaken. Det vises til vurderingen i klagesaken på dette punkt.
- Naturmangfold – drøftet i plansaken funnet tilstrekkelig begrunnet. Det vises til vurderingen i klagesaken på dette punkt.

I klagesaken legges det til grunn at manglende drøftinger av de ovenstående temaene innebærer en mangel, men likevel ikke grunn til å anta at konklusjonen ville vært noe annet.

#### Konsekvensutredning:

Forskriftens §§ 6, 8 og 10 er vurdert. Administrasjonen konkluderte i forrige planbehandling med at utredning ikke er nødvendig, men uten å begrunne det tilstrekkelig skriftlig, bl.a. muntlige drøftinger i oppstartsmøte som ikke ble referatført. De vurderingene man da gjorde vil i denne saken bli gjengitt og drøftet.

Forskriften § 6, bokstav b) sier at «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I" skal konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I ramser opp tiltak som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning, herunder punkt 25: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Spørsmålet blir dermed om dette planforslaget er i tråd med overordnet plan, i dette tilfelle KDP Stoa-NATO, plan id 240.

Det angjeldende område har der formål bolig, næring, fritid, trafikk, kyststi, flomsone og krav til felles planlegging på deler av området. Krav til felles planlegging gjelder ikke for Stoa og Barfod, da disse denne sonen er angitt adskilt for de to eiendommene. Kravet om felles planlegging gjelder dermed for Stoa aleine, ikke sammen med Barfod.

Kommunedelplan (KDP) angir bl.a. byggehøyde, byggegrense og arealformåls plassering. Manglende vurdering av dette ble i klagebehandlingen vurdert som saksbehandlingsfeil.

#### Ny vurdering:

Kommunedelplan for Stoa-NATO er konsekvensutredet før vedtak i 2013. Kravet om at overordnet plan skal være konsekvensutredet er dermed ivaretatt. Det er gjort en vurdering av dette kravet i planbehandlingen og dette utredes nøyere og mer detaljert nå i denne fornyede 2.gangs behandlingen av planforslaget.

Det er naturlig at en kommunedelplan har mindre grad av detaljering enn detaljregulering. KDP er ment å angi og plassere arealformål i grove trekk for å sikre en hensiktsmessig utvikling av området. Detaljer og tilpasninger er ment å skje i detaljregulering. Det er derfor påregnelig at detaljregulering for Stoa, som bare utgjør en minimal del av kommunedelplanen for Stoa- NATO, går lenger i detaljering, herunder vurderer plasseringer og utforming av de aktuelle formålene. Forslaget til detaljregulering innfører ikke nye hovedformål enn det som allerede ligger i kommunedelplanen. I så måte er den vurdert å være i tråd med hovedintensjonen og de formål som er vedtatt i kommunedelplanen. Så blir spørsmålet om de konkrete tiltak, dvs utformingen og volumer av denne planen er fullt ut konsekvensutredet eller om endringer er så vesentlig at det krever ny konsekvensutredning.

#### Avvik fra KDP:

Det er noen avvik fra kommunedelplanen som ikke er tilstrekkelig kommentert og vurdert:

- Økt byggehøyde (fra kote +12,5 til +26), endret byggegrense og redusert parkeringskrav.
- Formål endret fra småhusbebyggelse og næring til kombinasjon bolig/forretning/bevertning og boligblokker.

Byggehøyde: KDP er utarbeidet og vedtatt i 2013 da hensynet til fortetting og konsentrering av boligbebyggelse rundt sentrum ikke var så sterkt vektlagt som nå. Sett i lys av behovet for fortetting og hvor vanskelig det nå er å regulere jomfruelige områder, selv på Langesundshalvøya, er det ønskelig at tilgjengelige arealer som allerede er regulert, både i KPA og KDP, samt er utbygd med annen bebyggelse, og har vært det i lang tid, bør kunne utnyttes best mulig. Det er på det rene at byggehøyder opp mot 26 m avviker fra omkringliggende bebyggelse. Vi har i Langesund tilsvarende områder på Smietangen, ikke langt unna, som har tilsvarende høyder på deler av arealet. Sentrumsområdene i Bamble kommune har ikke hatt befolkningsvekst de siste 40 årene og det er ønskelig med flere innbyggere for å utvikle attraktive kvaliteter som servicetilbud, kulturtilbud og forretninger, samt støtte opp under eksisterende infrastruktur som vei, vann, avløp, skole og helseinstitusjoner. Dette hensynet har veid tungt i administrasjonens vurdering av å tillate økte byggehøyder i detaljreguleringen sett opp mot gjeldende bestemmelser i KPD. Dette er veid opp mot hensynene til eksisterende bebyggelse. Byggehøydene i KDP er vurdert å være klart lavere enn behovet for fortetting. Det vurderes som en klar miljøfordel at arealene utnyttes så godt som mulig. Dette forutsetter økt byggehøyde. Byggehøyden ble ikke vurdert å utgjøre en vesentlig endring i forhold til tidligere konsekvensutredninger på dette konkrete

området. Det var i KDP lagt opp til en klart høyere utnyttelse av omkringliggende områder. Derfor gjorde kommunen den vurdering at ny konsekvensutredning ikke var nødvendig. Det kan hevdes at dette er en feilvurdering eller mangel. Kommune gjør nå den vurdering at denne mangelen ikke vil medføre et annet resultat og at hovedlinjene i dagens forslag var vurdert i KDP. I oppstartsmøtereferatet lister kommunen opp følgende tema som skal utredes: Grunnforhold/forurensede masser, Kulturlandskap og kulturminner, siluettvirkning fra sjø, visuelle kvaliteter tilpasset området, utforming, ROS-analyse, veg/trafikk, barn og unge. Dette vil i praksis si konsekvensutredning av disse tema, men det kommer ikke fram slik referatet var utformet. Det er imidlertid klart at dette var kommunens intensjon. Kommunen har dermed hatt en for snever definisjon av konsekvensvurdering. Et tydelig læringspunkt er derfor at kommunen i framtiden i oppstartsmøtereferatet skal være tydeligere på at utredningstema er å regne som konsekvensutredning.

Vedrørende byggverks plassering og høyde er det kommunen som avgjør plassering, høydeplassering og byggverkets høyde, jf. plan- og bygningsloven 29-4 første ledd. Plassering og høyde må fremstå som et begrunnet valg. Plan- og bygningsloven § 29-4 utfylles av rundskriv H-8/15. Utgangspunktet etter bestemmelsen er at tiltakshavers ønske om høyde og plassering imøtekommes, forutsatt at det overholder lovens krav. Rundskrivet åpner imidlertid for at tiltakshavers ønske ikke imøtekommes dersom «avgjørende grunner» taler mot det. I rundskrivet til plan og bygningsloven § 29-4 uttaler departementet følgende: «Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"- skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn).»

Naboulempen, herunder sol og lysforhold, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) punkt 2.4.7, vil etter dette kunne ha betydning ved kommunens utøvelse av plan- og bygningsloven § 29-4. Rundskrivet forespeiler imidlertid at det må foreligge en kvalifisert ulempe, og at terskelen for en slik ulempe er høy.

Kommunedelplanen avsatte området hvor det nå er utarbeidet detaljregulering til boligformål, men da til konsentrert småhusbebyggelse. Det må derfor være påregnelig at området bebygges, og dermed at noe tap av sikt og sol kan forekomme. Forslagsstiller har i planprosessen utarbeidet sol/skyggeillustrasjoner. Spørsmålet blir dermed om dette tiltaket avviker så mye fra opprinnelig plan og medfølgende konsekvensutredning at det bør utredes på nytt. Kommunen har gjort den vurdering at det ikke behøves fordi det i opprinnelig plan var lagt opp til fortett bebyggelse, dog med mindre høyde. Den økte høyden er redegjort for i sol/skyggediagram. Landskapsvirkningen er vurdert. Det er vurdert om planen får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er vurdert at det får den ikke. Området er i dag nedbygd og det er ikke naturmangfold på arealet. Det er også vurdert at planen ikke får konsekvenser for naturmangfold på omkringliggende areal.

Administrasjonen kan ikke se at foreslått detaljregulering innebærer en slik kvalifisert ulempe som medfører at ønsket plassering og høyde kan kreves endret. Med andre ord: man må regne med at det i sentrumsområder kommer ny bebyggelse som er vesentlig høyere enn dagens bebyggelse. Det er gjort en konkret vurdering av ulempene i dette tilfelle og man har kommet til at ulempen ikke er vesentlig i slik grad at den er til hinder for en økning av byggehøyden som foreslått. Byggehøyden er også vurdert i forhold til landskaphensyn, se under.

Parkeringskrav er forskjellig fra KDP til planforslaget for detaljregulering. Det er satt krav til færre parkeringsplasser enn det KDP setter krav til. Dette er i tråd med overordnede føringer i Statlige planretningslinjer og ATP Grenland. Det er også et objektivt sett mindre krav til parkering når en større andel av transporten kan tas ved kollektivtransport som kan skje ved bussruter på fylkesvei 3350 som ligger innenfor gangavstand til planforslaget. Det er vurdert at redusert krav til parkering er en mindre tilpasning til endrete forutsetninger og føringer, samt at det ikke er i strid med hensikten til KDP og utløser ikke krav til konsekvensutredning ut over de tema som er utredet..

Byggegrense i KDP avviker noe i forhold til forslaget til detaljregulering for Stoa. Dette vurderes som en naturlig endring fordi man bytter plantype og dermed omregulerer plassering av formål og utforming. Dette er ikke en vesentlig endring som utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Det er vurdert at planen ikke omfatter andre deler av vedlegg I eller II i forskriften.

#### Konklusjon vurderinger konsekvensutredning:

Planforslaget vurderes å være i tråd med hensikten og intensjonen ved KDP Stoa- NATO som legger opp til fortetting på området. Hovedformålene er konsekvensutredet og videreføres, herunder den konkrete fortetningsidéen som lå til grunn for KDP. og det tilføres ikke nye formål, kun kombinerende av eksisterende. Et vesentlig moment er at området allerede er nedbygd, og særlig utredningsbehovet på naturmangfold er vurdert å være svært lite. Endringen er vurdert å ikke være så stor at den utløser krav til planprogram. De vesentlige virkningene av planen er utredet i planmaterialet og tidligere plan (KDP).

#### Andre forhold som har fått en fornyet drøfting og vurdering:

Klage viser til brudd på statlige planretningslinjer for strandsonen, kulturminneloven og hensyn til naboeiendommer. Administrasjonen tilbakeviser de fleste påstandene, men erkjenner at enkelte vurderinger er mangelfulle. Se under:

#### Barn og unges medvirkning, samt innspill fra barnetalsperson:

Det er avholdt medvirkningsmøte med barn og unge som et eget møte med Ungdomsrådet 26.01.26 som et ledd i denne saksbehandlingen. Kommunen har hatt ansvaret for dette fordi 1. gangs behandling er gjennomført og planen dermed eies av kommunen. Barnetalspersonen har avgitt uttale med hovedinnhold som går på tilrettelegging for ferdsel for barn og unge fra Stoa til Sparbutikken, samt sikker ferdsel mot sentrum. Videre at lekeplassene bør tilrettelegges også for eldre barn. Videre kommenteres det at det skal legges til rette for aktiv medvirkning for barn og unge. Kommunen har vurdert uttalen og kommet til at planforslaget ivaretar innspillene med konkret planlegging av fortau mot sentrum og til gangvei gjennom skogen mot sparbutikken. Videre er det lagt inn kyststi langs sjøen mot øst. Det er også lagt inn formål ferdsel til fots gjennom bebyggelsen, samt et torg mot sørøst. Det er nå gjennomført medvirkningsmøte med Ungdomsrådet og innspillet fra barnetalspersonen er dermed ivaretatt. Ungdomsrådet støttet planforslaget og kom med positive tilbakemeldinger til det fordi de ønsket utvikling i Langesund med nye boliger. De hadde ikke merknader til hverken gangforbindelser eller høyder på direkte spørsmål. Referat fra dette møtet er vedlagt saken. Administrasjonen støtter innspillet fra barnetalspersonen om at den ene lekeplassen (f\_UT1/2) tilpasses eldre aldersgrupper av barn og unge. Det er et behov for sosiale møteplasser som alle aldersgrupper kan benytte.

#### Forholdet til KDP for Stoa NATO:

Kommunedelplan (KDP) for Stoa NATO gjelder foran kommuneplanens arealdel (KPA). I KPA er området lagt ut som kombinert bebyggelse og anleggsformål, framtidige boliger og næring. I KDP er området regulert til boligbebyggelse (B10, B9, B8-1 og B8-2, næring, samt kyststi og friluft. Det er også trafikkareal i KDP. Denne planen er konsekvensutredet før vedtak i 2013. Siden området allerede da var nedbygd, var konsekvensutredning vedrørende grunnstabilitet for dette spesielle arealet det viktigste.

Planforslaget for detaljregulering Stoa inneholder akkurat de samme formål som KDP og KPA. I så måte er planforslaget i tråd med gjeldende plan (KDP). Det som skiller seg ut fra KDP er plasseringen av de ulike formål, høyde og begrepet «konsentrert småhusbebyggelse». Høydene i planforslaget for Stoa er opp til 26 meter og det er planlagt leilighetsbygg. Dette skiller seg ut fra bestemmelsene i KDP. Kommunen har vurdert planen opp mot flere forhold: Hva var intensjonen bak planen i 2013: Det er lagt til grunn at planen ønsket å hensynta en tettere utbygging allerede da med begrepene konsentrert småhusbebyggelse som skiller seg tydelig ut fra omkringliggende boligfelt, samt at høyden ble tillatt økt til 12,5 meter. Dette var før ATP Grenland ble vedtatt med økt krav til utnytting av arealer i nærhet av kollektivtilbud, her buss. Kommunen vurderer derfor nå, i denne saken, at hensynet som var lagt i KDP er videreført i planforslaget for detaljreguleringen på Stoa. En høy utnyttelse som skiller seg fra omkringliggende boligfelt er dermed ønskelig ut i fra prinsippet om arealnøytralitet og fortetting. Hensynet til bakenforliggende areal er drøftet i saken og adressert i dialogen med forslagstiller. Man har da tatt utgangspunkt i trelinjen mot nord, og satt denne høyden som grense for bebyggelse slik at man ikke får horisontvirkning. Dette er vurdert som et landskapsmessig hensyn. Det at man tillater høyere byggehøyde og derav større utnyttelse vurderes til å være i tråd med forventningene fra overordnet myndighet og vil redusere presset på nye jomfruelige arealer for boligbygging på Langesundshalvøya. Konsentrert bebyggelse må også sies å møte kravet til redusert transport, da dette er nær kollektivtilbudet. Konsentrert bebyggelse gir også flere beboere på lite areal og dette vil styrke Langesund sentrum. Kommunen har vurdert at de justeringer man har gjort på høyder og type bebyggelse ikke er så store at det kan hevdes at detaljreguleringen ikke er i tråd med gjeldende overordnet plan eller får så store samfunnsmessige og naturmessige konsekvenser at den bør utredes med planprogram, jfr konsekvensutredningsforskriften.

Det er ikke tilført nye formål i detaljreguleringen, men det er endret plassering. Kommunen har vurdert dette som en naturlig del av detaljplanleggingen og ligger innenfor det som må sies å være i tråd med gjeldende, overordnet plan, KDP.

Hensynet til Bygningsmiljø: Her er hensynet til Barfod gård viktig. Gården er minst 150 år gammel, registret med gul trekant i SEFRAK, dvs bygg mellom år 1850 og 1900. Historikken går enda lenger tilbake, og framstår som en til dels uberørt gammel gård som er typisk for strekningen Langesund – Stathelle. I den sammenhengen står Barfod som et viktig tidsvitne og kulturbærer for en historisk periode med stor betydning for området. Hensynet til Barfod er viktig, men de viktigste hensyn bør tas i hovedhusets umiddelbare nærhet i det som er parken med den gamle alléen mot huset. Dagens bebyggelse på Stoa kan ikke sies å bygge opp under de bygningsmessige kulturhistoriske verdiene som finnes på Barfod. Gitt at man ønsker utbygging av boliger i bybåndet med sine løsninger for kollektivtransport og med høy utnyttelse, må det bli en endring ut ifra gjeldende planer uansett. Spørsmålet blir da om høyere utnyttelse vil gi en urimelig forverret situasjon for naboeiendommen på Barfod i nord. Kommunens vurdering er at hensynet til høy utnyttelse og fravær av naturmangfold, siden området allerede er nedbygd, veier svært tungt. Ønsker man utvikling i Langesund og Bamble, må man legge til rette for attraktive boliger, og utnytte de formålene som allerede ligger i gjeldende arealplaner godt. Administrasjonen har derfor vurdert at hensynet til økt

utnyttelse og attraktivitet nær sjøen gir større muligheter for god utvikling samfunnsmessig for Bamble kommune. Administrasjonen har videre vurdert at de viktigste hensyn til bygningsmiljø vil måtte komme på Barfods egen eiendom. I dag står det en vegetasjonsskjerm med høye trær mot Stoa i sør. Byggehøydene er vurdert i forhold til den (se landskap). Konklusjonen blir derfor at bygningsmiljøet blir godt nok ivaretatt opp mot de fordelaktige effekter av planen: attraktive boliger og høy utnyttelse, samt minimalt tap av naturmangfold. Dette er vurdert å veie tyngre enn hensynet til bygningsmiljøet, og vurdert til å være påregnelig i et område som dette. Man må forvente ny bebyggelse med høyere utnyttelse enn tidligere i bynære strøk. Effekter for lys og skygge er også vurdert og funnet å være innenfor det en må forvente i bymessig bebyggelse.

Hensyn til landskap: planområdet ligger i Langesundet som er en sjøvei først og fremst for fritidsbåter, men også nyttetraffikk med farled i umiddelbar nærhet. På andre side av sundet ligger Langøya som er et landskapsvernområde. Formålet med landskapsvernområdet er gitt i Forskrift om Verneplan for Oslofjorden – delplan Telemark, vedlegg 9, vern av Langøya landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning, Bamble kommune, Telemark: «Formålet med vernet er å bevare et vakkert og egenartet kystlandskap med kalkfuruskog, kalkbergvegetasjon, kalktørrenger og havstrandvegetasjon, med et stort antall kravfulle og sjeldne plante- og insekterarter.» Det nevnes ikke andre hensyn i forskriften. På motsatt side (østsiden) av Langøya er det i dag farled med til dels høye skip som rager minst like høyt som bebyggelsen som er planlagt på Stoa. Riktignok er bebyggelsen stedsfast i motsetning til båttrafikk. Bebyggelsen på Stoa vil endre landskapsbildet i sundet, men det er i dag allerede høyere bebyggelse på Smietangen. Om man sammenligner med annen bybebyggelse i nabokommunene, er ikke planene på Stoa av en slik høyde at det vurderes urimelig i forhold til nytten av høy utnyttelse. Planen ligger ved foten av åsryggen mot vest og man vil ikke få en horisontvirkning sett fra Langøya eller sundet mot vest. Administrasjonen har vurdert landskapsvirkningen i tråd med den ovenstående og funnet at behovet for nye attraktive boliger som er helt nødvendig for å styrke Langesund som tettsted veier tyngre enn hensynene til landskap som vurderes som innenfor tålegrensen.

Hensyn til bybebyggelse lenger mot sør: Langesund med Smietangen. Stoa ligger utenfor 10-minuttersbyen i byregnskap for Langesund (Vedlagt) Byregnskapet analyserer kvaliteter og muligheter i Langesund og ser særlig på sentrumsområdene innenfor 5- og 10-minutters gange. Langesund består av lavere trehusbebyggelse fra seilskutetida, med dokumentert historikk helt tilbake til middelalderen. Smietangen som tidligere var et skipsverft med høye kraner og bygninger, representerte et annet bygningselement. Ved detaljreguleringen av Smietangen ble dette forholdet vurdert, og man bestemte seg for en løsning med høy utnyttelse med markert høyere bebyggelse samtidig som man tok hensyn til gamle Langesunds verneverdige bebyggelse. Her er maks byggehøyde for mesteparten av bebyggelsen kote + 18,5, samt et område med økt høyde på kote +35 på en begrenset del av planen (Spiret). Planlagt bebyggelse på Stoa ligger høyere enn dette, men også lenger unna det gamle trehusbebyggelsen i Langesund. Kommunen har vurdert dette forholdet og funnet at det er ønskelig med høy utnyttelse for å unngå ytterligere nedbygging av naturmangfold andre steder i kommunen og at byggehøydene ikke vil komme i konflikt med bygningsmiljøet i Langesund. Dermed vil vurderingen mellom fordelene ved høy utnyttelse og dermed større høyder bli vurdert å veie tyngre enn hensynet til bebyggelsen i Langesund, som uansett ligger i en slik avstand at det ikke påvirkes i vesentlig.

Forholdet til gjeldende planverk: Gjeldene arealplan for området er KDP Stoa-Nato som gjelder har forrang over kommuneplanens arealdel. Stoa er i KDP regulert til bolig og næring. Formålene for planforslaget for Stoa er dermed i tråd med formålene i KDP. Et avvik mellom

KDP og planforslaget for Stoa er høydene. I KDP er maks høyde kote +12,5 meter. Stoa-planen legger opp til byggehøyder opp til kote +26 meter. Dette er en dobling og således ikke i tråd med høydebestemmelsene i gjeldene KDP. Administrasjonen har vurdert dette som ønskelig pga strengere krav til utnyttelse i dag, enn på det tidspunkt KDP ble vedtatt. Boligbygging i Bamble skjer i dag i hovedsak på Langesundshalvøya i nær tilknytning til kollektivtransport. Stoa ligger i nær tilknytning til bussruter på fv 200 (ca 200 meter i snitt til bussholdeplass). Det er liten sannsynlighet for å kunne regulere nye boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) pga det store naturmangfoldet som i dag finnes på kalkgrunnen på Langesundshalvøya. Det blir derfor enda viktigere å ha høy utnyttelse på de eksisterende boligformål som ligger inne i KPA. Derfor har kommunen anbefalt å øke maks høyde på Stoa. Se for øvrig vurdering under hensynet til bebyggelse i sør.

Hensynet til allmennhetens interesser: Området er i dag et industriområde med variert næringsbebyggelse, vinteropplag for båter i tilknytning til marinaen og tilkomstveier til omkringliggende eiendommer. Det framstår ikke attraktivt og innbydende for allmenheten i forhold til tilgang til sjøen både på Stoa og også vider nordover mot hotellet. Det er vurdert å være positivt for allmenheten om man får etablert ferdselsårer både på vest og østsiden (mot sjøen). Når dette er på plass, vil høyder og utnyttelse ha mindre å si. Viktigst vil være utforming av ferdselsårer og ikke minst næringsareal med tanke på kafe/restaurant eller annen publikumsrettet aktivitet. Dette vil også være en fordel for den publikumsrettede aktivitet man har og planlegger å etablere på Barfod.

#### Effekten av saken (sett kryss)

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			x	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			x	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv			x	
Konsekvens for folkehelsen		x		

#### Vurdering av eksterne tilskuddsmidler

Ikke relevant

#### Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er vurdert på nytt i forhold til konsekvensutredningsforskriften og det er vurdert som ikke nødvendig å gjennomføre planprogram med konsekvensutredning. De vesentlige virkningen av planen er konsekvensutredet på enkelttema og i tidligere plan (KDP). I saksutredningen redegjøres og vurderes bla. byggehøyder, barn og unges medvirkning, hensynet til landskap, bygningsmiljø, naturmangfold og allmennhetens interesser. Planforslaget vurderes i sin hensikt å være i tråd med intensjon og formål i kommunedelplan for Stoa-NATO. De manglende drøftinger og medvirkning med barn og unge i opprinnelig sak er nå gjennomført, og innspill vurdert og kommentert. Det er også gjennomført dialogmøter med Barfod og forslagstillerne.

Planforslaget innebærer fortetting med kvalitet, og dette svarer ut behovet for utviklinga av Bamble kommune og Langesund.

Det er i saken gjort vurderinger av det framlagte faktagrunnlag og de konsekvenser det kan få. Konsekvensene er vurdert opp mot den samfunnsmessige nytten planen representerer og det er funnet en klar netto nytteverdi sett opp mot de endringene bebyggelsen vil representere.

Planforslaget anbefales vedtatt.

Forslagsstiller har i dag, 13.04.2026, meddelt Bamble kommune at de reduserer byggehøyden på prosjektet til maksimum kote 23. Det må da legges inn et ekstra vedtaks punkt i behandlingen i KST 16.04.26:

- Maksimal kotehøyde for bygg settes til 23 meter. Planbestemmelsen må endres i tråd med dette før kunngjøring.

#### Vedlegg

Planbestemmelser

Plankart datert 28.06.2024

Planbeskrivelse

Innspill fra barnetalsperson til detaljregulering for utbygging av Stoa

Nytt-ILLUSTRASJONSSNITT

Referat fra ungdomsrådet - Stoa

Detaljregulering for Stoa - tilbakemelding fra forslagsstiller

Referat dialogmøte Barfod

Vindanalyser STOA Langesund

Klagebehandling - detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere - Stoa - Langesund

Sol og skyggestudie 21.06.25 - kl.18

Sol og skyggestudie 21.12.25 - kl.12

Fotomontasje 1

Fotomontasje 2

Fotomontasje 3

Fotomontasje 4

Fotomontasje 5

Fotomontasje 6

Fotomontasje 7

Fotomontasje 8

Fotomontasje 9

Fotomontasje - isbar med amfi

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.10

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.11

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.12

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.13

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.17

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.14

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.15

Sol og skyggestudie 21.03.25 - kl.16

Sol og skyggestudie 21.06.25 - kl.09

Sol og skyggestudie 21.06.25 - kl.12  
Sol og skyggestudie 21.06.25 - kl.15  
Planbeskrivelse, kommunedelplan, Stoa  
Plankart, kommunedelplan, Stoa  
Kommentarer til klage  
Ber om tilbakemelding - klage på detaljregulering - gbnr. 106/940 med flere  
Klage til Statsforvalteren vedrørende detaljregulering - gbnr. 106/940  
Oversendelsesmail  
Støttebrev fra Fortidsminneforeningen Telemark avdeling til klagebrev - detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere - Stoa - Langesund  
Detaljregulering for Stoa - oppsummering av innkomne uttalelser  
Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer  
Vedlegg til notat  
Detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere - Stoa Langesund - 2. gangs behandling  
Planbestemmelser revidert 20.12.2024  
Planbeskrivelse  
Illustrasjonsplan  
Vedlegg til notat og nye illustrasjoner  
ROS-analyse  
Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer  
Terrensnitt og 3D-illustrasjoner  
Sol - skygge  
Stoa - innledende miljøundersøkelse Grunnteknikk AS 240319  
Stoa - vurdering av områdestabilitet Grunnteknikk AS 240318  
Vegstandard\_regplan\_Stoa  
Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/fl. - Stoa, Langesund 1. gangs behandling  
Detaljregulering for Stoa , Langesund - planforslag til behandling  
1. Detaljregulering for gnr\_bnr 106\_940 mfl. – Stoa\_28.06.24  
3. Illustrasjonsplan  
4. Terrensnitt og 3D-illustrasjoner  
5. Sol - skygge  
6. Stoa - innledende miljøundersøkelse Grunnteknikk AS 240319  
7. Stoa - vurdering av områdestabilitet Grunnteknikk AS 240318  
8. ROS-analyse  
9. Referat oppstartsmøte  
10. Kopi av varsling og annonse  
11. Adresseliste varsling  
12. Innkomne merknader samlet  
13. Referat fra åpent møte, Stoa 28.11.23  
14. not\_Vegstandard\_regplan\_Stoa  
15. Sjekkliste Grenlandsstandard  
Kommunedelplan StoaNato  
Utsnitt av planområdet - Kommuneplanens arealdel  
Biofokusrapport 2022-112  
Referat fra møte om Stoa 08.12.25  
Møte med Barfod  
SV Forslag til referat fra møte med Bamble kommune - Barfod.docx  
Møte med Barfod 011225.docx  
Kopi av Forslag til presiseringer i referat.docx

SV Forslag til referat fra møte med Bamble kommune - Barfod.msg  
Oppsummering av innkomne uttalelser