



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:
Reguleringsendring
innenfor vedtatt
plan id 221 for
området Elgveien
14B (Speiderhuset)
Saksnummer:
PlanId: 448
Saksbehandler:
Maria Falch Holm
Møtested:
Langesund
Møtedato: 29.01.26

Til stede fra forslagsstiller

Margaret Hellkås
Endre Kahrs Revheim
Lars Kristian Rugtvedt

Til stede fra kommunen

Maria Falch Holm
Eva Sætre Andersen
Finn Roar Bruun

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Planområdet er i dag en opparbeidet tomt med et bygg som har vært brukt av en speiderforening inntil nylig, nå står bygget tomt. Det er ønskelig å etablere en ny innkjøring sørfra og lukke innkjøringen fra nord, Elgveien. Innkjøringen vil krysse regulert gangvei og det er foreslått å flytte gangveien til nordsiden av tomten, mot boligbebyggelsen. Innkjøringen til sentrumsformålet i sør vil også bli berørt av dette.

Pr. dags dato foreligger det ikke konkrete planer om ny bebyggelse på området. Eier ønsker i første omgang å etablere en parkering på tomten, samt bruke eksisterende bygning til næring. Senere er det aktuelt å oppføre/bygge nytt bygg til næringsvirksomhet på tomten.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Referat
- Forslag til plan, bestemmelser, liste over berørte parter
- Utfylt skjema 52-010 bestilling av oppstartsmøte

2. Planforutsetninger

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

Merknad: Formålet er i tråd med sentrumsformål som ligger i arealdelen vedtatt i 2022

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	15.12.20 22	Kommuneplanens arealdel	Fremtidig sentrumsformål

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	
221	13.12.20 13	Områderegulering Rugtvedt-Roverud	Offentlig/privat tjenesteyting

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Endring av illustrasjonsplan for Coop

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Ja, samsvarer med KPA plan id 364 - sentrumsformål

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

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

Merknad: Det ble i møtet avklart at planarbeidet **ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram**, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10. Planforslaget faller ikke inn under tiltak som alltid skal konsekvensutredes etter § 6, og vurderingen etter §§ 8 og 10 gir ingen indikasjon på vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det presiseres likevel at **særskilte temaer må utredes i det videre planarbeidet (se temaene nedenfor)**, og dette skal innarbeides i planbeskrivelsen.

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: Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser - og juridiske grenser på plankartet er ment å følge disse - bør grensene måles inn.

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 checked="" type="checkbox"/>	for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
<input checked="" type="checkbox"/>	for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
<input 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](#)

Varsles etter § 12-8.

Biologisk kartlegging (NiN) vurderes først etter at biolog har befart tomten og kommunen har mottatt skriftlig vurdering fra biologen.

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	<p>Sentrumsformål er i tråd med arealdelen.</p> <p>Viktigste tema som må utredes i planprosessen: trafiksikkerhet, frisikt, gangvei, stenging av gjennomkjøring fra Lasses til Elgveien, barnetalsperspektiv og barn- og unge.</p> <p>BYA 90% og byggehøyde 9m fra ferdig planert terreng. Det kan tillates tekniske installasjoner på tak. Installasjonene trekkes 3 minst meter inn fra fasadeliv. Dette er i tråd med overordnede føringer.</p> <p>Forslagsstiller må gå i dialog med fylkeskommunen om byggegrense og siktlinjer.</p> <p>Biologisk kartlegging (NiN) vurderes først etter at biolog har befart tomten og kommunen har mottatt skriftlig vurdering fra biologen.</p>
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Biologisk kartlegging (NiN) vurderes først etter at biolog har befart tomten og kommunen har mottatt skriftlig vurdering fra biologen.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ikke relevant
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Enkel ROS-matrise må foreligge

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Det er krav om aktiv medvirkning for barn og unge, jf. pbl § 5-1. De må involvere barnetalspersonen Camilla Kristine Tangen. Dette er viktig med bakgrunn i skolevei (flytting av gangvei).
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	<p>Adkomst ønskes fra sør i stedet for nordvest.</p> <p>Viktig å ivareta trafikksikkerhet:</p> <p>Gangvei, stenging vei mellom Lasses og Elgveien</p> <p>Stramme opp krysset og regulerer gangveien forbi, samt stenging av gjennomkjøring fra Lasses til Elgveien.</p> <p>Ved oppstramming av krysset vil man kunne få bedre siktlinjer og dermed utnyttelse av tomta.</p> <p>Barnetalsperson (og elevrådet skole) må involveres med aktiv medvirkning, jf. Pbl § 5-1 andre ledd</p> <p>Lokalt informasjonsmøte bør vurderes med søkelys på trafikksikkerhet</p> <p>Siktlinjer mot fylkesveien – dialog med fylkeskommunen.</p> <p>Sosi-fil av varslingsgrense: tar med kryss mot fylkesvei og gangvei.</p> <p>Byggegrense: 50 m fra midt fylkesvei – må avklares med fylkeskommunen. Det er viktig å hensynta siktlinjer i krysset.</p>
4.8 Andre kommentarer	Siktlinjer og byggegrense mot vei mot fylkesveien – dialog med fylkeskommunen.

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	x
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	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune
Vann	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune
Avløp	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune
Overvann	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune
Renovasjon	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune
Annet	Ved spørsmål om kommunal infrastruktur ta kontakt Magne Nielsen på kommunalteknikk i Bamble kommune

7. Drøfting

Kommunen har hatt befaring 18.12.25 og viser til epost fra Margaret Hellkås datert 16.12.25. Deler av tomten ser ut til å være opparbeidet med fyllmasser, mens deler av området bak støyskjermen fremstår som naturtomt. Før kommunen tar stilling til om det skal kreves NiN-kartlegging, må det innhentes en vurdering fra biolog med befaring på tomten.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Er i tråd med arealdelen. Må varsles etter § 12-8. Se for øvrig punktene over.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? Forslagsstiller varsler oppstart i avisa i tråd med pbl § 12-8. Varslingsmateriale sendes kommunen for gjennomlesning. Forventet april 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 forslagsstillere etter oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

Gebyr sendes til Veitvedt Eiendom

Kommunen sender forslagsstiller naboliste og liste over offentlige instanser

Forslagsstiller sosi-fil av avgrensning til kommunen

13. Underskrift

Bamble kommune, den 29.01.26

Referent : Maria Falch Holm

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Margaret Hellkås