



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: Detaljregulering av Croftholmen innenfor vedtatt plan id 178 Stathelle-området
Saksnummer: 26/2991
PlanId: 453
Saksbehandler: Maria Falch Holm
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 28.04.26

Til stede fra forslagsstiller

Torstein Synnes, Børve Borchsenius Arkitekter AS
Ellen Aga Kildal, Børve Borchsenius Arkitekter AS
Stig Almanza Jacobsen, grunneier/Croftholmen AS

Til stede fra kommunen

Finn Roar Bruun
Eva Sætre Andersen
Maria Falch Holm

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Forslagsstiller ønsker å igangsette detaljreguleringsplan for Croftholmen med formål å legge til rette for videre bruk og utvikling av eksisterende bygningsmasse. Intensjonen er å bevare og ta i bruk eksisterende bebyggelse, herunder tilbakeføring av Crofts villa til boligformål med kombinasjon bolig/næring, samt etablere næringsvirksomhet, hovedsakelig catering og tjenesteyting, i øvrig eldre bygningsmasse på øya. Tidligere bruk av området har vært skole. Planarbeidet omfatter også tilpasning av tilhørende utearealer, kaier og hageanlegg. Forslagsstiller har redegjort for alternative løsninger for adkomst, herunder videreføring av eksisterende adkomst og mulig etablering av ny veiforbindelse, samt eventuelle tilpasninger i sjøområde. Ønskede planendringer er nærmere beskrevet i vedlagt planinitiativ.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ
- Forslag varslingsinstanser

2. Planforutsetninger

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

Merknad:

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	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og naturområde med

			båndlegging etter lov om naturvern
--	--	--	------------------------------------

Andre planer:

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

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	
178	29.11.2007	Stathelle Brohodet-området	Offentlig bebyggelse, friområde, naturvernområde, badeområde, friluftsområde i sjø

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: *Tostrups vei 5 (har stoppet opp)*

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: *Delvis. Mye blir ivare tatt. Endring fra offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert. Ny intern veitrase til batteriodden vil ikke være tråd med formålet.*

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

*Jfr. **Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandarden***

Merknad: Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger § 8 jf. § 10, og omfattes av forskriftens vedlegg II. Dersom planarbeidet videreføres med etablering av ny veiforbindelse, vurderes tiltaket å kunne få vesentlige virkninger for miljø, særlig knyttet til naturmangfold og inngrep i sårbart område, og vil da utløse krav om konsekvensutredning. Det er i så fall ikke krav om planprogram. Dersom planforslaget avgrenses til bruk av eksisterende adkomst og ikke åpner for nye fysiske inngrep i natur- eller sjøområder, vurderes det at kravet om konsekvensutredning ikke utløses. Relevante temaer skal i så fall behandles i planbeskrivelse og ROS-analyse.

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 disse er vurdert og ivare tatt i planforslaget.)

Nasjonale føringer etter plan- og bygningsloven

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) fastsatt etter plan- og bygningsloven av 1985 gjelder fortsatt der de ikke er opphevet eller erstattet av statlige planretningslinjer. Dette følger av overgangsbestemmelsene i plan- og bygningsloven av 2008. RPR skal fortsatt legges til grunn i planleggingen der de er relevante.

Følgende rikspolitiske retningslinjer er gjeldende:

x	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Nyere nasjonale føringer gis som statlige planretningslinjer.

Statlige planretningslinjer (SPR)

Statlige planretningslinjer er fastsatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-2 og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging samt ved enkeltvedtak etter loven.

Følgende statlige planretningslinjer er relevante for planarbeidet:

x	<ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (erstatter tidligere SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)
x	<ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for klima og energi (inkluderer både klimagassreduksjon og klimatilpasning)
x	<ul style="list-style-type: none"> • Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planbestemmelser

Statlige planbestemmelser kan fastsettes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-3. Det foreligger per i dag **ingen gjeldende statlige planbestemmelser** som berører planarbeidet.

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsele 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).

Kommunen anbefaler varslingsgrense med vei, fortau og brua opp til huset som er regulert revet.

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	Planområdet ligger i et sårbart miljø med store natur- og kulturverdier, og planarbeidet må baseres på tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Transformasjon og videre bruk av eksisterende bygningsmasse vurderes som et positivt planfaglig utgangspunkt. Valg av adkomstløsning ble identifisert som det viktigste planfaglige spørsmålet i saken, da dette har avgjørende betydning for omfang av inngrep, miljøkonsekvenser og videre planprosess. Bruk av eksisterende intern vei til Batteriodden vurderes planfaglig som vesentlig mindre konfliktfylt enn etablering av ny veiforbindelse. Trafikk og fremkommelighet, herunder bruk av smal bro, eventuelt fortau langs Tostrupsvei/bro, må vurderes opp mot planlagt bruk og tidligere skolevirksomhet. Naturmangfold, strandsone, kulturmiljø og friluftsinnteresser skal være førende tema i det videre planarbeidet, og må redegjøres for i planbeskrivelsen, supplert med ROS-analyse. Det bør settes byggegrense og utarbeides bestemmelser for utnyttelse, høyder osv. Hensynssone for bevaring kulturmiljø og natur med tilhørende bestemmelser.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord, og det er ikke pågående landbruksvirksomhet i området. Planforslaget medfører derfor ikke omdisponering av landbruksarealer eller konflikt med jordvern hensyn.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Miljøvurderinger Planområdet er et miljøfaglig sårbart område med store naturverdier, herunder forekomst av naturtyper av svært høy verdi, rødlistede arter og nærhet til naturreservat. I tillegg har området høy landskapsverdi og betydning for strandsone og friluftsinnteresser. Det ble i møtet presisert at

omfanget av fysiske inngrep er avgjørende for planens miljøkonsekvenser og videre planprosess. Videre bruk og tilpasning av eksisterende bebyggelse og infrastruktur vurderes som vesentlig mindre konfliktfylt enn etablering av ny infrastruktur. Eventuelle nye inngrep i form av ny veiforbindelse eller inngrep i sjø vil kunne medføre vesentlige negative virkninger for naturmangfold og landskap. Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8–12 skal legges til grunn i det videre planarbeidet, og vurderes nærmere i forbindelse med planbeskrivelse og eventuelt konsekvensutredning.

Landskap

Planområdet inngår i et helhetlig kyst- og kulturlandskap med tydelig sammenheng mellom bebyggelse, terreng og sjø. Landskapshensyn skal være førende i planarbeidet, og videre bruk og tilrettelegging skal tilpasses eksisterende landskapskarakter og siktlinjer. Eventuelle tiltak som endrer terreng, adkomst eller bruk av utearealer må vurderes med hensyn til landskap og visuelle virkninger.

Vannmiljø og overvann

Planområdet er sjø- og strandnært, og overvann har direkte avrenning mot sjø. Overvannshåndtering skal derfor vurderes i planarbeidet, med sikte på lokal håndtering og løsninger som ikke medfører økt belastning på vannmiljøet. Eventuelle tiltak skal tilpasses eksisterende terreng og bruk. Dersom planforslaget videreføres med nye vegtiltak eller inngrep i sjø, vil vurdering av overvann og konsekvenser for vannmiljø inngå som et viktig tema i det videre planarbeidet.

KU-temaer ved eventuell ny veiforbindelse

Dersom planforslaget videreføres med etablering av ny veiforbindelse, vil konsekvensutredningen særlig måtte omfatte temaer knyttet til naturmangfold på land og i sjø, herunder naturtyper og rødlistede arter, landskap, strandsone, friluftsliv og kulturmiljø, samt samlede virkninger av inngrepene.

Temaer som skal behandles i planbeskrivelse ved bruk av eksisterende adkomst

Dersom planforslaget avgrenses til bruk av eksisterende vei og uten nye fysiske inngrep, skal relevante temaer behandles i planbeskrivelsen, herunder naturmangfold, forhold til naturreservat, strandsone og friluftsliv,

	<p>kulturmiljø og landskap, trafikk og adkomst, samt risiko- og sårbarhetsforhold.</p> <p>Forholdet til brua</p> <p>Det ble orientert om at planforslaget også omfatter breddeutvidelse av eksisterende bru for gående. Ved påvirkning naturverdier vurderes det å falle inn under forskrift om konsekvensutredninger § 8 og vedlegg II. Det er registrert naturverdier på land og i sjø i tilknytning til brua. Omfang og utforming av tiltaket blir derfor avgjørende for om det kan få vesentlige virkninger etter § 10. Tiltaket omfattes ikke av automatisk KU-plikt, men naturhensyn og løsning må redegjøres for i planbeskrivelsen. Behov for konsekvensutredning vil avhenge av hvordan inngrep i sjø og strandsonen avgrenses.</p>
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	<p>Planområdet består av et helhetlig kulturhistorisk miljø med flere eldre bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi. Bygningsmassen er i gjeldende reguleringsplan gitt høy verneverdi (A-verdi), og flere bygninger er registrert i kulturminnedata. Det vurderes som sannsynlig at enkelte bygninger har høyere kulturminneverdi enn det som i dag fremgår av gjeldende registreringer. Kulturminnehensyn og landskapstilpasning skal være førende i det videre planarbeidet. Eventuelle endringer eller tilpasninger av eksisterende bygninger skal vurderes i dialog med kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen), og redegjøres for i planbeskrivelsen.</p>
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	<p>Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal særlig vurdere forhold knyttet til øybeliggenhet, herunder naturfarer som stormflo og ekstremvær, samt tilgjengelighet og fremkommelighet for nødetater via eksisterende adkomst og bru. Brannsikkerhet, evakuering og beredskap i eksisterende bygningsmasse skal også vurderes. Eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal redegjøres for i planbeskrivelsen, med nødvendige avbøtende tiltak.</p>
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	<p>Planområdet er sentrumsnært og har betydning for ferdsel, friluftsliv og allmenn tilgjengelighet. Planarbeidet berører interesser knyttet til barn og unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelse, særlig når det gjelder tilgjengelighet, uteoppholdsarealer og bruk av strand- og friluftsområder. Forslagsstiller vurderer aktiv medvirkning i det videre planarbeidet, i tråd med plan- og bygningsloven § 5-1, med særlig vekt på barn og unges interesser. Aktuelle</p>

	<p>medvirkningsformer kan være involvering av ungdomsråd og dialog med berørte skoler eller andre relevante brukergrupper.</p> <p>Barnetalspersonen kan involveres. Rådene for eldre, unge og mennesker med funksjonsnedsettelse og barnetalsperson får saken til uttalelse i varsling/høring.</p>
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	<p>Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veg og bru fra fastlandet. Trafikkmengden knyttet til planlagt bruk vurderes å være begrenset og på nivå med eller lavere enn tidligere skole- og kursvirksomhet. Smal bru og adkomstforhold vurderes derfor i hovedsak som et spørsmål om funksjonalitet og trafiksikkerhet snarere enn kapasitet. Fremkommelighet for nødetater skal sikres og vurderes nærmere i planarbeidet. Oppgradering av veg og bru må vurderes. Planbeskrivelsen skal redegjøre for trafikkforhold, trafiksikkerhet og eventuelle tiltak for trygg ferdsel.</p> <p>Det er også redegjort for et alternativ med ny vegforbindelse mellom Batteriodden og eksisterende bru. Kommunen påpekte at en slik løsning vil medføre nye og varige inngrep i sjø og naturmiljø, og vurderes som vesentlig mer konfliktfylt enn bruk av eksisterende adkomst. Trafikkvurdering legges til grunn.</p> <p>Det kan bli rekkefølgekrav til fortau og gangbru.</p>
4.8 Andre kommentarer	<p>NB! Boligprosjektet i Tostrups vei 5 stoppet opp pga rekkefølgekrav om fortau i gjeldende plan og utvidelse i tråd med dagens krav. Grunneierne ønsket ikke fortau på sine eiendommer og prosjektet har stoppet opp.</p> <p>Vurderer planforum med Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Bør ha skisse/trase for intern vei. Kommunen avtaler med Fylkeskommunen som er ansvarlig for planforum. Aktuelle datoer: Regionalt planforum - Telemark fylkeskommune</p>

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Krav til kvalitet i plandokumenter

Forslagsstiller er ansvarlig for at plandokumentene holder tilstrekkelig faglig kvalitet og gir et helhetlig og etterprøvbart beslutningsgrunnlag. Mangelfulle dokumenter kan ikke legges til grunn for videre planbehandling og vil kunne bli returnert for komplettering.

Krav til materialet

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	X
Fotomontasjer	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger (dersom endringer i uttrykk og byningstilpasning)	X
Lengdesnitt gjennom området (dersom ny vei)	X
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler (dersom ny vei)	X
Landskapsanalyse (forenklet), med redegjørelse for landskapskarakter, viktige siktlinjer og sammenhengen mellom bebyggelse, terreng og sjø.	X
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 kommunaltekniske spørsmål (for eksempel knyttet til vann, avløp, overvann, renovasjon eller utbyggingsavtale) kan Åste Kiil eller Magne Nielsen i kommunalteknikk i Bamble kommune kontaktes.
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	

7. Drøfting

I drøfting i møtet ble følgende synspunkter fremhevet fra forslagsstillers side:

7.1 Utbedring av gangforbindelser / avgrensning av planområdet / krav om opparbeiding

Forslagsstiller tar til etterretning at Bamble kommunen ønsker at plangrense som vises ifm. varsling om oppstart av planarbeidet settes på en måte som muliggjør etablering av nytt fortau langs Tostrups vei (på landside) - og mulighet for breddeutvidelse av bro / etablering av gangbro. Forslagsstiller presiserer at evt. planer for utbedring av gangforbindelser/veiløsninger (både på Croftholmen og på landside) må baseres på trafikkfaglige vurderinger. Evt. krav om at forslagsstiller/grunneier skal involveres økonomisk eller praktisk ifm. utbedring av trafikale forhold må være knyttet til at planlagte tiltak og/eller eksisterende virksomhet i planområdet utløser behov for slike tiltak.

7.2 Hensyn til naturtype sør for Villa Croft

Forslagsstiller oppfatter at evt. ny veiforbindelse sør for Villa Croft kan komme i konflikt med naturtype «svært tørkeutsatt sørlig kalkberg» - og at dette må hensyntas spesielt i videre planarbeid. Det bemerkes at planlagt fjerning av eksisterende konstruksjoner i det aktuelle området antas å få en positiv innvirkning på den samme naturtypen.

7.3 Landskapsvirkning, kulturmiljø og strandsoner

Forslagsstiller oppfatter at planområdet ligger i et verdifullt kulturmiljø / eksponert landskapsrom / i strandsonen. Det bemerkes samtidig at den allerede etablerte bebyggelsen på stedet utfordrer landskapsverdiene, og at strandsonen allerede er nedbygget/preget av inngrep i areal der det vurderes å legge til rette for nye tiltak. Nye tiltak (i et moderat omfang) vurderes å kunne innpasses på en måte som i sum gir positive konsekvenser.

7.4 Planforum

Forslagsstiller er positivt innstilt til kommunens innspill om at det kan gjennomføres et planforum for plansaken, og ber om at Bamble kommune tar initiativ til dette.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kan gå videre med planprosessen med bakgrunn i vurderingene i kapittel 4.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett varslingsmateriale sendes kommunen? Sommer 2026

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? 2027

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.

Gebyr sendes til:

Croftholmen AS

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet med underskrift

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

- Naboliste
- Liste over offentlige instanser

13. Underskrift

Bamble kommune, den 28.04.26

Referent : Maria Falch Holm

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Torstein Synnes