

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller: CROFTHOLMEN AS, V/ STIG ALMANZA JACOBSEN

Gebyret sendes til: CROFTHOLMEN AS, V/STIG ALMANZA JACOBSEN

Forslag til plannavn: DETALJREGULERING FOR CROFTHOLMEN

Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

Deltaker: STIG ALMANZA JACOBSEN Firma: CROFTHOLMEN AS
Rolle: FORSLAGSSTILLER OG GRUNNEIER E-post: stig@croftholmenas.no

Deltaker: TORSTEIN SYNNES Firma: BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS
Rolle: PLANKONSULENT E-post: ts@borveborchsenius.no

Deltaker: ELLEN AGA KILDAL Firma: BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS
Rolle: PLANKONSULENT E-post: eak@borveborchsenius.no

Forslagsstillerens forventninger til oppstartsmøtet

Er det forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?
Samordning/tilpasning til Bamble kommunes arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel.

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

1. Behov for ytterligere kartlegging og vurdering av naturverdier, jfr. foreliggende registreringer på Mdir-kartside Naturbase og hensynssoner vist i kommuneplanens arealdel.
2. Krav om KU. Jfr. KU-forskriftens vedlegg1, pkt. 25 / revisjon av kommuneplanen.
3. Mulig tidspunkt for å fradele/seksjonere Villaen og tilhørende hageanlegg som boligeiendom.

Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

I: Krav til planinitiativet

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens [§ 1 Krav til planinitiativet](#). Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. I).

a) Hva er formålet med planen?

Forslagsstillerens plan for bruk og utvikling av Croftholmen er at eksisterende, eldre bygningsmasse på øya skal bevares og brukes (bruk er det beste vern) – og at det i liten grad skal legges til rette for nybygging. Gjeldende verneinteresser mht. natur- og kulturmiljø skal hensyntas. Pr. nå vurderes følgende tiltak som aktuelle:

1. Hovedbygning

Crofts villa tilbakeføres til sitt opprinnelige formål – bolig. Del av villa skal samtidig kunne nyttes til næring. Det tas sikte på opprusting/forskjønnelse også av hageanlegg/utomhusareal omkring villaen.

2. Annen eldre bebyggelse

Den eldre bebyggelsen på stedet (jfr. Sefrak-registrering) står delvis tom/ubenyttet. Løsninger for bruk av denne bygningsmassen skal i størst mulig grad avklares ifm. reguleringsarbeidet.

3. Tilrettelegging for næringsvirksomhet

Bygningen på Batteriodden, som tidligere har vært sikkerhetssenter for Sjømannsskolen, står i dag delvis tom. Bygningen i sin helhet – sammen med tilhørende utomhusareal - ønskes nyttet til kontorvirksomhet og tjenesteyting. Også bygningsmasse, utearealer og kaier/sjøfront sørvest på Croftholmen ønskes tilrettelagt for drift/utvikling av næringsvirksomhet.

Det bemerkes at bevaring/istandsetting av bygningsmassen på Croftholmen er ressurskrevende, og at det derfor er av betydning for eier å kunne generere inntekter gjennom næringsvirksomhet på stedet.

4. Ny veiforbindelse/allmenn ferdsel

Det er ønskelig at trafikk til/fra Batteriodden ikke ledes inntil hovedbygningen, som i dag – men anlegges på ny veiforbindelse på sjøsiden. En slik sjønær veiforbindelse vil også bli en attraktiv trasè for allmenn ferdsel og rekreasjon. Tiltaket medfører at nåværende (skjemmende og farlig) helikoptersimulator-konstruksjon i sjøkanten blir fjernet. Tiltaket kan medføre behov for (begrenset) utfylling/bygging i nåværende sjøareal.



b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

1. Historie

Øya Gjermundsholmen ligger på østside av Stathelle, i Bamble kommune. Øya er mest kjent som Croftholmen, etter forretningsmannen Frederic Croft, som kjøpte den på begynnelsen av 1890-tallet, og fikk reist en storslagen villa i nasjonalromantisk sveitserstil på stedet. Villaen var tegnet av arkitekt Halldor Larsen Børve. Over tid fikk Croft reist 15 bygninger på eiendommen. I 1957 ble øya solgt til Redningselskapet, som drev den lokale sjømannsskolen - Croftholmen Yrkesskole for Sjømenn. Senere ble det drevet videregående skole på Croftholmen, og eiendommen ble overført til Telemark fylkeskommune. Skoledriften ble avviklet 2017, og i 2021 ble eiendommen lagt ut for salg. Croftholmen ble kjøpt av Stig Almanza Jacobsen, nåværende eier.



2. Beliggenhet

Croftholmen har broforbindelse til fastlandet – og ligger i direkte tilknytning til Stathelle, dvs. med nærhet til boligområder, skole, barnehage, idrettsfasiliteter mm. Handelstilbudet i området domineres av kjøpesenteret Brotorvet, en kilometer unna. Croftholmen ligger åpent mot det store fjord- og landskapsrommet i nord, sør og øst. Det er cirka to kilometer til E18, og ca. seks kilometer til kommunesenteret Langesund.

3. Landskap og naturverdier

Croftholmen ligger eksponert, og fremstår i stor grad som en «grønn holme» mot det store fjord- og landskapsrommet i nord, øst og sør. Det tas utgangspunkt i at reguleringsplanen i liten grad skal legges til rette for utbygging – dvs. liten/ingen endring av landskapsbildet. Naturverdier skal bevares/hensyntas.

Planarbeidet for Croftholmen vurderes ikke å få virkninger utenfor planområdet.

c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det tas i hovedsak sikte på bruk av eksisterende bygningsmasse i området, jfr. pkt. a).

d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?

Det tas i hovedsak sikte på bruk av eksisterende bygningsmasse i området, jfr. pkt. a).

Det er foreløpig ikke utarbeidet arealoversikt/arealregnskap for bygningsmassen i området.

e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vurderes at planlagt arealbruk på Croftholmen (bruk av eksisterende bygningsmasse og bruk av «grå arealer») vil bidra positivt til økt bosetting og styrking av næringslivet på Stathelle.

Planlagte tiltak innebærer i tillegg at bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø - gjennom bruk - vil bli sikret opprusting og bevaring. Landskapshensyn, friluftsliv-interesser og naturverdier blir også ivaretatt.

f) Redegjør for tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapshensyn vil bli ivaretatt, jfr. pkt. b) 3.

g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Ny reguleringsplan vil avvike fra arealbruk i gjeldende regulerings- og kommuneplan. Det er rettet et innspill til Bamble kommune, med forslag om å endre kommuneplanens arealbruk - i samsvar med arealbruken det nå tas sikte på å regulere for. Ifm. politisk vurdering av innspill til KPA (18.03.2026) har Bamble kommune bekreftet en positiv holdning til å videreføre reguleringsarbeidet for Croftholmen. Status i gjeldende regulerings- og kommuneplan er pr. nå følgende:

1. Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan «Stathelle Brohodet» (planID: 4012 178, ikrafttredelsesdato: 29.11.2007) er Croftholmen regulert til hhv. offentlig formål (skoledrift), naturvernområde, friområde. Sjøareal omkring holmen er regulert til friluftsområde i sjø. Eksisterende, eldre bebyggelse er regulert til bevaring.

2. Kommuneplanens arealdel 2020-2025

Kommuneplanens arealdel viser arealbruk som samsvarer med gjeldende reguleringsplan, med bygge-/anleggsområde for offentlig/privat tjenesteyting over størstedelen av holmen, samt natur- og friområde i vest og nord. Kommuneplanen viser også «hensynssone H560, bevaring naturmiljø» og «hensynssone 720, Båndlegging etter lov om naturvern» over deler av Croftholmen og tilstøtende sjøområde.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

1. Naturverdier

Miljødirektoratets kartside Naturbase viser avgrensning av flere viktige naturtyper (grunnlendt kalkmark, kalkskog, og slåttemark) på Croftholmen. Avgrensingen av disse områdene korresponderer godt med avgrensning av hensynssoner vist i gjeldende kommuneplan. Det legges til grunn at også ny reguleringsplan for Croftholmen skal opprettholde vern av naturverdier på stedet.

2. Friluftsliv

Croftholmen inngår ikke i Miljødirektoratets registrering av viktige områder for rekreasjon og friluftsliv, jfr. figur nedenfor. Eier av Croftholmen erfarer likevel at øya er nokså hyppig brukt av lokalbefolkningen som turmål.

i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Området ligger under marin grense, men utenfor aktsomhetsområde for marin leire. I NGUs løsmassekart er området vist som område med «bart fjell /forvitningsmateriale». Grunnforholdene vurderes dermed å være gode, med tanke på områdestabilitet. Terreng/bygg som ligger lavere enn kote +3,0 er flomutsatt, jfr. kommuneplanenes bestemmelser pkt. 4.1.6. Terrengstabilitet og ev. andre relevante ROS-tema vil bli belyst gjennom utarbeidelse av fagrapporter og ROS-analyse.

- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser mener dere bør varsles om planoppstart? Velg ut fra [hjelpemiddel 52-023](#) i Grenlandsstandarden og legg ved som vedlegg.
- k) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?
Medvirkning og samarbeid med myndigheter og berørte parter skal ivaretas på en god måte. Behov for åpne møter og andre medvirkningsprosesser avklares i samråd med Bamble kommune.
- l) Er planen omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivarettatt?
Forskrift for konsekvensutredninger krever KU for «reguleringsplaner for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» (vedlegg I, pkt. 25). Samtidig kan kommende revisjon av kommuneplanens arealdel gjøre at dette avviket «lukkes» - og krav om KU dermed bortfaller. Temaet må drøftes nærmere med Bamble kommune.

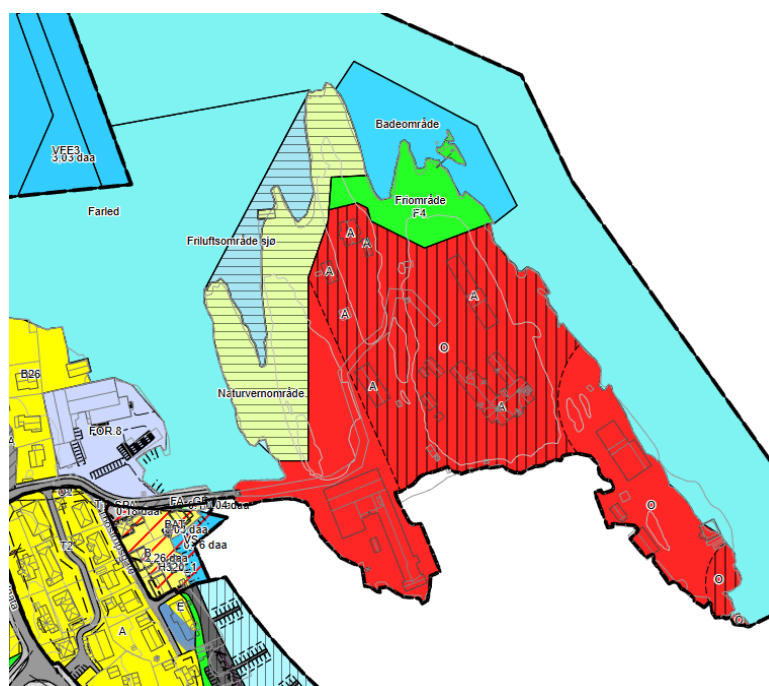
II: Andre opplysninger

- a) Er det ønske om å inngå [utbyggingsavtale](#) med kommunen?
Vet ikke.
- b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?
Nei.

Vedlegg som følger med e-posten

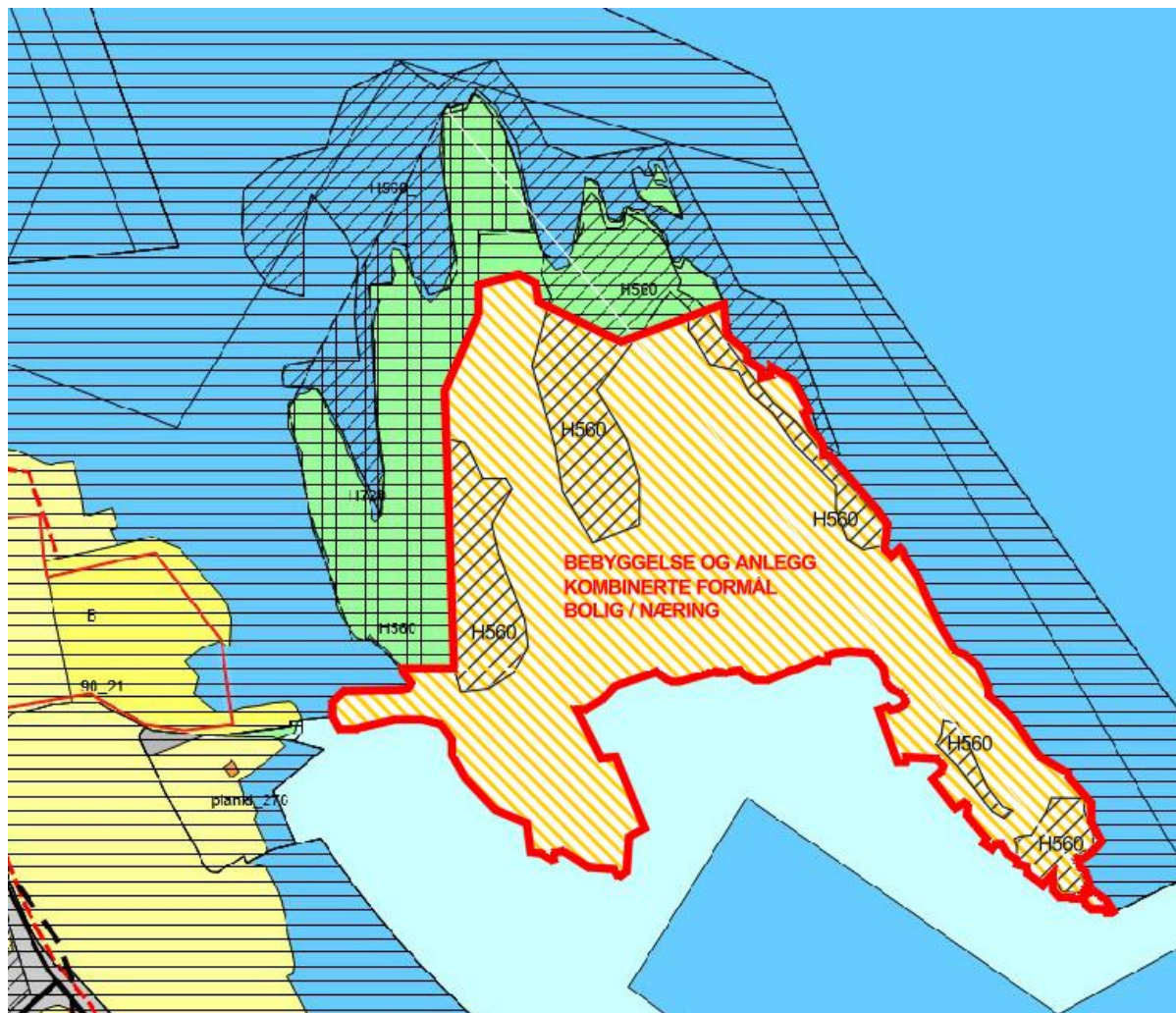
I: Vedlegg som alltid skal ligge ved :

- Dette bestillingsskjemaet ferdig utfyllt
- Situasjonsskart med forslag til plangrense
Må drøftes med kommunen. Plangrense foreslås pr. nå satt slik at planen omfatter:
- Hele Croftholmen
 - Bro mellom Croftholmen og fastlandet
 - Ev. sjøareal omkring Croftholmen (som i gjeldende regulering, jfr. utsnitt under), samt nødvendig sjøareal for å innpasse ny vei til/fra Batteriodden.



Enkel skisse

Det er foreløpig ikke utarbeidet skisser/utkast til regulering. Det tas sikte på at reg.plan skal opprettholde kommuneplanens inndeling mellom grønnstruktur og byggeområder – og hensynssoner - som illustrert i tidligere oversendt innspill til kommuneplan-rullering, jfr. figur under.



Oversikt over grunneierforhold

Stig A. Jacobsen er grunneier på hele Croftholmen, dvs. gbnr. 107/102 (+ gbnr 0/0, Tostrups vei)

52-023 Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser

Følger vedlagt

II: Andre vedlegg som følger bestillingen :

Ingen.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Innsending av bestillingen

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Bamble : postmottak@bamble.kommune.no