



Vår ref. 23/6632 - 33
Saksbehandler Eva Sætre Andersen
Dato 13.05.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/26	Hovedutvalg for Samfunn	24.06.2026

Detaljregulering - Slåttnes nord, gbnr. 106/1084 - ny

1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 anbefaler Hovedutvalget for Samfunn planforslaget for Detaljregulering Slåttnes nord 106/940mfl. datert 20.04.2026 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

2. Behandlingsgebyr må betales (faktura ettersendes).

3. Planen legges ut på offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 12-10.

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

Bakgrunn for saken

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utvikling og transformasjon av kommunal eiendom på tomten til den tidligere ungdomsskolen i Langesund. Planen åpner for etablering av boliger og kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder handel. Samtidig skal planforslaget ivareta øvrige hensyn og arealinteresser i området, herunder:

- utbedring av trafikk- og parkeringsforhold, med særlig vekt på sikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter
- ivaretagelse og videreutvikling av idrettsanlegg, parkeringsløsninger, grønstruktur og gangforbindelser
- hensyn til eksisterende boliger og virksomheter i og omkring planområdet

Planlagt arealbruk og avgrensning av planområdet er i samsvar med føringer i gjeldende kommuneplan, sist revidert 28.01.2026. Reguleringsplanen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Oppstartsmøte ble avholdt 06.06.2023. I referatet fra møtet fremheves særlig trafikkstøy, områdestabilitet og trafikkforhold som sentrale planfaglige tema. Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått forslagsstiller som plankonsulent, og det er innhentet faglige vurderinger av trafikkforhold, støy og områdestabilitet.

I planprosessen har forslagsstiller vært i dialog med naboer, samt relevante og berørte virksomheter og myndigheter, jf. pkt. 2.

Dialog og medvirkning

Dialog og medvirkning er ivaretatt gjennom følgende aktiviteter:

1. Befaring/møte med beboer i Bambleveien 18, 04.07.2023
2. Internt planforum i kommuneadministrasjonen, 20.10.2023
3. Møte i Hovedutvalg for Samfunn, 22.11.2023
4. Møte med representant for COOP, 09.01.2024
5. Møte med elevrådet ved Langesund barneskole, 12.01.2024
6. Dialog med representant for Langesund legesenter
7. Møte med Langesund idrettsforening, 27.02.2024
8. Presentasjon i kommuneadministrasjonen, 22.04.2024
9. Planforum kommune/fylkeskommune, 15.05.2024

I perioden etter 15.05.2024 har det vært ytterligere dialog mellom forslagsstiller og Langesund idrettsforening i forbindelse med etablering av snuplass på idrettsforeningens eiendom. Det er inngått avtale mellom partene om løsningen som fremgår av planforslaget.

Åpent møte

Det tas sikte på å gjennomføre et åpent informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Planforslag for Slåttnes nord ble oversendt kommunen for behandling 05.09.2024. I behandling i Hovedutvalg for Samfunn 16.10.2024 (sak 82/24) ble det vedtatt at planforslaget måtte omarbeides før det kunne legges ut til offentlig ettersyn og behandles på nytt.

Planforslaget er deretter bearbeidet og oversendt kommunen på nytt i mai 2026 for ny førstegangsbehandling.

Referanser i saken

1. Kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.12.2022
2. ATP Grenland
3. Plan- og bygningsloven

Hovedutvalg for Samfunn 24.06.2026

Behandling

Ved avstemming ble innstillingen enstemmig vedtatt.

SAM - 27/26 vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 anbefaler Hovedutvalget for Samfunn planforslaget for Detaljregulering Slåttnes nord 106/940mfl. datert 20.04.2026 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:
2. Behandlingsgebyr må betales (faktura ettersendes).
3. Planen legges ut på offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksfremstilling

Saken gjelder behandling av forslag til detaljreguleringplan for Detaljregulering Slåttnes nord. Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og transformasjon av kommunal eiendom, med tilrettelegging for bygging av boliger og kombinert bygge- og anleggsformål, herunder handel.

Det ble 06.06.2023 avholdt oppstartsmøte hvor ønske om fremtidig transformasjon og utvikling av den kommunale eiendommen, hvor det tidligere var ungdomsskole.

Administrasjonen viste da til at fremlagte planer om bolig og kombinert bygge- og anleggsformål var i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.2022.

Planarbeidet ble igangsatt etter varsling i avisen 17.06.2023 i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8, og det har vært gjennomført møter med berørte parter og offentlige høringer.

Planforslaget legger opp til utbygging av ca. 50 boliger fordelt på boliger i blokkbebyggelse på inntil 3 etasjer, samt kombinerte formål forretning/kontor/tjenesteyting med et areal på inntil 1500 kvm BYA. Videre foreslås det etablering av grøntområder på som skal fungere som et offentlig tilgjengelig friområde. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som angir området til boligformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Administrasjonens vurdering av behov for konsekvensutredning

Fortetting og transformasjon innenfor eksisterende tettstedsområder er et bevisst og politisk forankret grep i kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.2022. Den overordnede arealstrategien, herunder fortetting i bybåndet, er vurdert gjennom kommuneplanens samlede konsekvenser for miljø og samfunn.

Kommuneplanens konsekvensutredning er av overordnet karakter. Vurdering av utredningsplikt må derfor gjøres konkret for den enkelte reguleringsplan.

Reguleringsplanen for Slåttnes nord følger opp denne strategien ved å legge til rette for gjenbruk og utvikling av et allerede bebygd område i Langesund sentrum. Planen innebærer ikke utbygging av nye urørte arealer, men en transformasjon som bidrar til mer effektiv arealutnyttelse og styrket sentrumsutvikling.

Administrasjonen vurderer at planforslaget legger til rette for transformasjon og fortetting innenfor et allerede utbygd område, i tråd med kommuneplanens arealdel. Tiltaket omfatter

etablering av om lag 50 boliger og noe næringsareal, og anses som en naturlig videreutvikling av eksisterende tettstedsstruktur.

Planområdet består i hovedsak av tidligere bebygde og opparbeidede arealer. Det er gjennomført temautredninger av blant annet trafikk, støy, grunnforhold og risiko og sårbarhet. Etter administrasjonens vurdering viser disse at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn, forutsatt at foreslåtte tiltak og reguleringsbestemmelser følges.

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6. Administrasjonen har videre vurdert tiltaket etter § 8, jf. vedlegg II, og finner at det ikke er sannsynlig at planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vurderingen bygger på kriterier knyttet til tiltakets karakter, lokalisering og påvirkning, jf. forskriftens § 10.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Å stille krav om konsekvensutredning i denne saken vil etter administrasjonens vurdering ikke tilføre et vesentlig bedre beslutningsgrunnlag, og vil ikke være i tråd med målsettingen om å styre utviklingen gjennom fortetting i etablerte områder.

Administrasjonens vurdering – Naturmangfoldloven §§ 8–12

§ 8 Kunnskapsgrunnet

Administrasjonen legger til grunn tilgjengelig kunnskap fra Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabankens Artskart. Registreringene viser forekomst av enkelte rødlistearter innenfor og i tilknytning til planområdet, herunder grønnfink, fiskemåke og enkelte karplanter, samt én fremmedart med høy risiko. Registrerte viktige naturtyper, som kalkmark, bekkedrag og bløtbunnsområder, ligger utenfor planområdet. Etter administrasjonens vurdering er kunnskapsgrunnet tilstrekkelig for å vurdere planens påvirkning på naturmangfoldet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Administrasjonen kan ikke se at planforslaget vil medføre vesentlig risiko for skade på naturmangfoldet. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til forekomster av rødlistearter, men denne vurderes som begrenset. Føre-var-prinsippet tilsier likevel at det tas nødvendige hensyn i detaljprosjektering og gjennomføring, slik at eventuell negativ påvirkning på naturmiljøet begrenses.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planområdet ligger i et allerede utbygd område med eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Tiltaket innebærer i hovedsak fortetting og omdisponering av tidligere utbygd areal, og ikke inngrep i urørte naturområder. Administrasjonen vurderer at planforslaget ikke vil medføre en vesentlig økning i den samlede belastningen på økosystemet, da registrerte viktige naturtyper i hovedsak ligger utenfor planområdet og ikke påvirkes direkte.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse

Administrasjonen legger til grunn at tiltakshaver må bære kostnadene ved eventuelle miljøforringelser som følge av tiltaket. Dette kan omfatte behov for avbøtende tiltak knyttet til håndtering av vegetasjon, massehåndtering og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Administrasjonen vurderer at tiltaket skal gjennomføres ved bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å begrense påvirkningen på naturmangfoldet. Dette innebærer blant annet skånsom terrengbehandling, bevaring av eksisterende vegetasjon der

det er mulig, og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Det forutsettes at dette ivaretas i detaljprosjektering og gjennomføring av tiltaket.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering av §§ 8–12 finner administrasjonen at planforslaget i liten grad vil påvirke naturmangfoldet negativt, og at kravene i naturmangfoldloven anses ivaretatt.

Administrasjonens vurdering- Støy

Administrasjonen vurderer at planforslaget har tilfredsstillende støyforhold. Støyforholdene er vurdert i henhold til kommuneplanens bestemmelser, støyretningslinje T-1442 og gjeldende tekniske krav.

Støyberegninger viser at alle planlagte boliger ligger utenfor gul støysoner fra veitrafikk, og at krav til innendørs støynivå, tilgang til stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå er oppfylt uten behov for særskilte tiltak. Støy fra næring og nærmiljøanlegg, herunder varelevering og ballbinge, er vurdert og kan håndteres innenfor gjeldende grenseverdier ved bruk av foreslåtte tiltak og tilpasninger. Etter administrasjonens vurdering vil planforslaget ikke medføre vesentlige negative konsekvenser knyttet til støy, og kravene i overordnet planverk anses ivaretatt.

Administrasjonens vurdering - Trafikk og trafiksikkerhet

Planforslaget innebærer i hovedsak en omdisponering og effektivisering av arealbruk innenfor et allerede utbygd område, og medfører ikke vesentlig ny trafikk, men i stor grad en omfordeling av eksisterende trafikk i området. Særlig gjelder dette trafikk knyttet til Coop dagligvareforretning, som flyttes fra Wrights gate til planområdet på Slåttnes.

Dagens trafikksituasjon ved eksisterende Coop dagligvareforretning i Wrights gate er smal, uoversiktlig og trafikkfarlig. Parkering og manøvrering medfører rygging direkte ut i offentlig veg, noe som gir konflikter med øvrig trafikk. Dette gjelder i et område som også benyttes som skolevei, og hvor det er betydelig aktivitet knyttet til rådhus og boligområder.

Planforslaget innebærer at denne situasjonen saneres gjennom avvikling av dagens butikkløsning. Samtidig omfordeles trafikken til H.P. Jacobsens gate, hvor det legges til rette for en mer strukturert og trafiksikker løsning. Trafikkanalysen viser at vegnettet har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere denne omfordelingen, og at det ikke forventes kapasitetsmessige utfordringer som følge av tiltaket.

H.P. Jacobsens gate oppgraderes som del av planforslaget, med tydeligere gateutforming, redusert kjørebredde, etablering av fortau og bedre tilrettelegging for gående og syklende. I tillegg legges det til rette for mer hensiktsmessige løsninger for varelevering, parkering og intern trafikkavvikling.

Flyttingen av Coop dagligvareforretning gir dermed en todelt positiv effekt: trafikkbelastningen og konfliktnivået reduseres i Wrights gate, samtidig som trafikken håndteres i et mer egnet og oppgradert vegsystem på Slåttnes. Dette gir en bedre samlet fordeling av trafikk i området og en mer robust trafikkløsning.

Samlet sett vurderer administrasjonen at planforslaget gir en klar forbedring av trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter. Planen bidrar til å fjerne en dokumentert uheldig trafikkløsning og erstatte denne med en mer oversiktlig, strukturert og trafiksikker løsning, i tråd med nasjonale føringer om tryggere trafikk og samordnet areal- og transportplanlegging.

Administrasjonens vurdering – Grunnforhold og områdestabilitet

Administrasjonen legger til grunn geoteknisk notat utarbeidet i tråd med NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred. Planområdet ligger i et flatt terreng med registrert fjell i dagen i omkringliggende områder. Selv om området ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for marin leire, er det ikke registrert kvikkleirefaresoner i eller nær planområdet.

På bakgrunn av topografi, grunnforhold og registrert fjell i dagen er det vurdert at planområdet ikke ligger innenfor mulige løсне- eller utløpsområder for kvikkleireskred. Det foreligger dermed ikke fare for kvikkleireskred, og områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Planområdet anses på denne bakgrunn å oppfylle kravene til sikker byggegrunn etter plan- og bygningsloven. Det vurderes ikke behov for ytterligere utredninger av områdestabilitet på dette plannivået, og det er heller ikke krav om uavhengig kontroll av vurderingen.

Eventuelle forhold knyttet til lokal stabilitet og fundamentering avklares i detaljprosjektering, uten at dette påvirker områdets egnethet for utbygging.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk i planområdet

Planforslaget legger til rette for følgende arealbruk og tiltak:

1. Etablering av ny dagligvareforretning med boliger i toppetasje på den tidligere skoletomten (kommunal eiendom) nordvest i planområdet. To tilstøtende boligeiendommer inngår som kundeparkering.
2. Omregulering av eksisterende dagligvareforretning i Wrights gate til kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting.
3. Etablering av boligkompleks med om lag 30 leiligheter og tilhørende felles parkeringsanlegg på resterende del av skoletomten.
4. Mulighet for fortetting med ny boligbebyggelse i Bambleveien 12–18.
5. Avsetting av areal til idrettsanlegg, inkludert parkering, i den sørlige delen av planområdet.
6. Opprusting av kjøreveier, gangforbindelser og parkeringsløsninger.
7. Bevaring og videreutvikling av grønnstruktur.
8. Regulering til boligformål for eksisterende småhusbebyggelse i Myrbakkgate og Wrights gate.
9. Stenging av tre private avkjørsler til/fra Bambleveien, samt etablering av ny kjøreadkomst og parkeringsløsning for berørte boliger.

Oppsummering

Planforslaget legger til rette for etablering av ny dagligvareforretning og nye leilighetsbygg, og vurderes å være et positivt bidrag til styrking og vitalisering av Langesund sentrum. Den foreslåtte arealutnyttelsen, kombinert med bevaring av eksisterende grønnstruktur, vurderes å gi en klima- og miljømessig bærekraftig arealbruk.

Planlagt opprusting av samferdselsanlegg, med særlig vekt på myke trafikanter, vil kunne bidra til forbedret trafiksikkerhet og bedre trafikkavvikling i områder som i dag har utfordringer.



Innkomne merknader og forslagstillers kommentarer

Det er mottatt 10 innspill i forbindelse med planarbeidet. Hovedtrekkene i innspillene er gjengitt nedenfor, med forslagstillers kommentarer.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT), 28.06.2023

(vedlegges i sin helhet)

SVT opplyser at de ikke har hatt kapasitet til å foreta en konkret vurdering av saken. Det vises til standardiserte nasjonale hensyn som skal ivaretas i videre planlegging, herunder: landbruk, naturmangfold, villrein, klimagassutslipp og karbonrike arealer, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, støy, forurenset grunn, strandsone langs sjø, vassdrag og vannmiljø, avløp, friluftsliv, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging samt øvrige nasjonale interesser.

Forslagstillers kommentar:

Relevante nasjonale hensyn er vurdert og ivaretatt i planforslaget.

Kommunens vurdering

Statsforvalteren viser til at nasjonale hensyn skal ivaretas i planleggingen. Kommunen har vurdert relevante tema som naturmangfold, samfunnssikkerhet, støy, avløp, friluftsliv og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i forbindelse med planarbeidet. Disse temaene er belyst gjennom planbeskrivelse, ROS-analyse og fagrapporter, og er fulgt opp med konkrete løsninger og krav i planforslaget. Etter kommunens vurdering er de relevante nasjonale hensynene tilstrekkelig ivaretatt innenfor planens rammer.

Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 01.09.2023

(vedlegges i sin helhet)

Barn og unge

VTFK påpeker at planområdet omfatter deler av idrettsformålet Slåttnes, og at eventuell omdisponering krever fullverdig erstatning, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Barnetalsperson bør involveres tidlig.

Forslagstillers kommentar:

Ungdomsskolen er erstattet av ny skole på Grasmyr. Idrettsanlegget opprettholdes og kan videreutvikles. Ballbinge i tidligere skolegård erstattes i idrettsområdet. Barnetalsperson har deltatt i planprosessen.

Kommunens vurdering:

Kommunen legger til grunn at idrettsanlegget videreføres og kan utvikles innenfor planområdet. Arealer og funksjoner som tidligere var knyttet til skolegård og aktivitet, ivaretas gjennom eksisterende og videreutviklet idrettsanlegg og tilhørende uteområder. Det er gjennomført medvirkning med barn og unge i planprosessen, blant annet gjennom dialog med elevråd og deltakelse fra barnetalsperson. Etter kommunens vurdering er hensynet til barn og unges interesser ivaretatt gjennom planens samlede løsning, og i tråd med rikspolitiske retningslinjer..

Samferdsel

VTFK peker på behov for:

- bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter
- vurdering av stenging av kryss Myrbakkgate/Bambleveien
- endret adkomst til boliger

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger til rette for forbedrede trafikk løsninger. Dagligvareforretning med varelevering i området er foreslått avvirket. Avkjørsler stenges, og ny adkomst etableres.

Kommunens vurdering:

Det er gjennomført trafikkanalyse, og planforslaget inneholder flere tiltak for å bedre trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter. Dette omfatter blant annet etablering av fortau, bedre gangforbindelser og stenging av trafikkfarlige avkjørsler til Bambleveien. Videre innebærer planforslaget flytting av dagligvareforretningen og en omlegging av varelevering og parkering, slik at dagens løsninger i Myrbakkgate og Wrights gate, som i dag gir uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner, opphører eller vesentlig reduseres. Endret adkomst og omlegging av trafikkstrukturen gir en mer oversiktlig og sammenhengende trafikk løsning i området. Etter kommunens vurdering vil planforslaget gi en klar forbedring av trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter, og innspillene fra fylkeskommunen anses ivaretatt.

Klima og energi

Det oppfordres til klimavennlige løsninger.

Forslagstillers kommentar:

Planen stiller ikke særskilte krav utover gjeldende lov og forskrift.

Kommunens vurdering:

Planforslaget stiller ikke særskilte krav til klima og energi utover gjeldende regelverk. Samtidig legger planen til rette for fortetting i eksisterende tettstedsstruktur, med kort avstand til servicefunksjoner, kollektivtilbud og gang- og sykkelforbindelser. Dette gir redusert transportbehov og legger til rette for klimavennlige reisevalg. Etter kommunens vurdering er planforslaget derfor i tråd med overordnede mål om klimavennlig arealbruk og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Statens vegvesen (SVV), 28.02.2023

(vedlegges i sin helhet)

SVV understreker behovet for:

- redusert transportbehov
- gode løsninger for gående, syklende og kollektiv
- rekkefølgekrav for samferdselsanlegg

Forslagstillers kommentar:

Disse hensynene vurderes ivaretatt, jf. trafikkvurdering og planbeskrivelse.

Kommunens vurdering:

Planforslaget legger til rette for fortetting i et sentrumsnært område med gangavstand til servicefunksjoner og kollektivtilbud. Det er planlagt tiltak som styrker forholdene for gående og syklende, samt forbedrer trafikksikkerheten gjennom omlegging av adkomst, stenging av trafikkfarlige avkjørsler og opparbeiding av fortau og gangforbindelser.

Rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsenes kapittel 8 sikrer at nødvendige samferdselstiltak gjennomføres før området tas i bruk. Det stilles krav om at samferdselsanlegg, herunder vegsystem, fortau og teknisk infrastruktur, skal være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Videre stilles det krav om at eksisterende avkjørsler til Bambleveien skal stenges og erstattes med nye, trafikksikre løsninger før boligene tas i bruk. Etter kommunens vurdering sikrer dette at nødvendige tiltak for trafikksikkerhet og trafikkavvikling blir gjennomført i riktig rekkefølge, og Statens vegvesens innspill anses ivaretatt.

Lede, 27.06.2023

(vedlegges i sin helhet)

Behov for ny nettstasjon for tilstrekkelig strømforsyning.

Forslagstillers kommentar:

Plassering er avklart i dialog med Lede. Ny og eksisterende nettstasjon inngår i planforslaget.

Kommunens vurdering:

Behov for økt kapasitet i strømforsyningen er fulgt opp gjennom planforslaget. Det er avklart løsning i dialog med nettselskapet, og både eksisterende og ny nettstasjon er innarbeidet i planen. Kommunen vurderer at strømforsyningen vil være tilfredsstillende ivaretatt.

Mattilsynet, 17.08.2023

(vedlegges i sin helhet)

Krav om VA-plan, vurdering av kapasitet og tiltak mot planteskadegjørere.

Forslagstillers kommentar:

VA-løsning er avklart med kommunen. Planen stiller krav om teknisk plan og anleggsplan i tråd med regelverket.

Kommunens vurdering:

Det er avklart med kommunalteknikk at eksisterende vann- og avløpsnett har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere planlagt utbygging. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om teknisk plan og dokumentasjon av VA-løsninger i senere fase. Videre er det stilt krav i planbestemmelsene om tiltak for å unngå spredning av fremmede arter og planteskadegjørere. Etter kommunens vurdering er Mattilsynets innspill ivaretatt.

Langesund pensjonistforening, 25.08.2023

(vedlegges i sin helhet)

Ønsker tilrettelegging for eldreboliger.

Forslagstillers kommentar:

Planen legger til rette for leiligheter med fleksibilitet i utforming.

Kommunens vurdering:

Planforslaget legger til rette for etablering av leiligheter i sentrumsnært område med gode solforhold, nærhet til servicefunksjoner og kollektivtilbud. Dette vurderes å være en boligtype som også er godt egnet for eldre. Kommunen vurderer at planforslaget gir fleksibilitet i boligtyper som kan imøtekomme ulike behov.

Rødt Bamble, 08.02.2023

(vedlegges i sin helhet)

Behov for rimelige boliger, bevaring av ballbinge og bussareal.

Forslagstillers kommentar:

Ballbinge erstattes, og planen viser snumulighet for buss. Boligtyper avklares i videre prosess.

Kommunens vurdering:

Planforslaget åpner for bygging av leiligheter, men fastsetter ikke boligstørrelser eller prisnivå. Boligsammensetning vil bli avklart i videre prosjektering. Eksisterende ballbinge erstattes innenfor idrettsområdet. Det er lagt til rette for snumulighet for buss i planområdet, både gjennom snuløsning i H.P. Jacobsens gate og tilknytning til idrettsområdet, noe som gir bedre fleksibilitet for transportløsninger og støtte til aktivitet i området. Kommunen vurderer at innspillene delvis er ivare tatt innenfor planens rammer.

Privat merknad – Bambleveien 18, 07.07.2023

(vedlegges i sin helhet)

Motstand mot arealinngrep og krav om garasje på kommunal grunn.

Forslagstillers kommentar:

Planen åpner for etablering av garasjer på kommunal grunn.

Kommunens vurdering

Planforslaget legger til rette for at enkelte eksisterende avkjørslers til Bambleveien stenges, da disse i dag gir uoversiktlige og trafikkfarlige løsninger. Som følge av dette etableres nye adkomst- og parkeringsløsninger for berørte eiendommer. For å sikre gode og trafiksikre løsninger, åpner planen for at nye garasjer og parkeringsplasser kan etableres på nærliggende kommunal grunn. Dette gjelder som en erstatning for eksisterende løsninger som bortfaller, og er ikke en generell åpning for utbygging på kommunal grunn. Tiltaket er en del av en samlet løsning for å bedre trafiksikkerheten i området, både for beboere og myke trafikanter. Etter kommunens vurdering er dette en hensiktsmessig løsning som ivaretar både behovet for parkering og kravet om tryggere trafikkforhold.

Privat merknad – Myrbakkgate 4, 24.08.2023

(vedlegges i sin helhet)

Innspill om byggehøyder, solforhold, trær og uønsket ferdsel.

Forslagstillers kommentar:

Solstudier dokumenterer forholdene. Det stilles krav om bevaring av vegetasjon. Uønsket ferdsel vurderes som mindre aktuelt etter skolenedleggelse.

Kommunens vurdering

Sol- og skyggestudier dokumenterer at planforslaget gir tilfredsstillende solforhold for omkringliggende bebyggelse, sett i lys av at området utvikles gjennom fortetting i et sentrumsnært område. Planforslaget legger til rette for byggehøyder og bygningsvolumer som er vurdert og tilpasset omgivelsene, og dette er underbygget gjennom illustrasjoner og snitt som viser forholdet til eksisterende bebyggelse. Det er samtidig stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre, slik at stedets karakter og grønne kvaliteter ivaretas.

Når det gjelder ferdsel, vurderer kommunen at utfordringer knyttet til uønsket gjennomgang i området er vesentlig redusert etter at skolevirksomheten er avviklet, og dette anses ikke lenger å være et avgjørende planfaglig forhold. Etter kommunens vurdering er hensynene til solforhold, byggehøyder, vegetasjon og ferdsel samlet sett godt ivaretatt. Planforslaget fremstår som en balansert løsning som legger til rette for ønsket utvikling, samtidig som hensynet til eksisterende omgivelser er tilfredsstillende ivaretatt.

Langesund Vel, 18.05.2023

(vedlegges i sin helhet)

Behov for rimelige boliger for yngre.

Forslagstillers kommentar:

Planen legger til rette for leiligheter.

Kommunens vurdering

Planforslaget legger til rette for etablering av leiligheter i et sentrumsnært område, i tråd med kommunens mål om fortetting og styrking av Langesund sentrum. Selv om planen ikke fastsetter boligstørrelser eller prisnivå, vurderer kommunen at økt tilrettelegging for leiligheter er et viktig grep for å styrke boligtilbudet i kommunen. Dette kan bidra til et mer variert boligmarked og gjøre det lettere for blant annet yngre og førstegangsetablerere å bosette seg sentrumsnært. Etter kommunens vurdering er dette et positivt bidrag til ønsket utvikling og en mer bærekraftig arealbruk.

Administrasjonens planfaglige vurderinger

Administrasjonen har gjennomgått innkomne merknader til planforslaget samt forslagsstillers kommentarer. Det vurderes at innspillene i stor grad er hensyntatt og ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelser, hensynssoner og tilpasninger i planforslaget, herunder løsninger som ivaretar naboer og øvrige berørte parter.

Planforslaget inneholder flere tiltak som bidrar til økt trafiksikkerhet. Dette omfatter etablering av gang- og sykkelforbindelser for myke trafikanter, opparbeiding av fortau, innstramming av kjørefelt, sanering av direkteavkjørslar til fylkesveg 352 og etablering av nye adkomstløsninger. I tillegg innebærer planforslaget en omlegging av varelevering og parkering, som reduserer dagens uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner.

Trafikk

Dagens trafikksituasjon er preget av uoversiktlige avkjørsler og konflikter mellom kjøretøy og myke trafikanter. Planforslaget gir en mer helhetlig og strukturert trafikkløsning, med tydelig prioritering av trafikksikkerhet. Samlet vurderes tiltakene å gi en klar forbedring av både trafikksikkerhet og trafikkavvikling sammenlignet med dagens situasjon. Planforslaget legger til rette for etablering av ny Coop dagligvareforretning innenfor planområdet, med potensiell avvikling av dagens butikk i Wrights gate. Dagens løsning er dokumentert å gi uoversiktlige og trafikkfarlige situasjoner, særlig knyttet til parkering og manøvrering med rygging ut i offentlig veg..

Flytting av dagligvareforretningen innebærer i hovedsak ikke ny trafikk, men en omfordeling av eksisterende trafikk. Trafikken flyttes fra Wrights gate, som er preget av blandet trafikk og høy konfliktgrad, til H.P. Jacobsens gate, hvor det legges til rette for en mer oversiktig og trafiksikker løsning. Planforslaget innebærer samtidig opprusting av vegsystemet, etablering av fortau og bedre løsninger for varelevering. Dette gir bedre trafikkavvikling og reduserer konfliktnivået mellom kjøretøy og myke trafikanter. Samlet vurderer administrasjonen at flyttingen av Coop dagligvareforretning er et vesentlig bidrag til forbedret trafikksikkerhet, og en sentral del av planens samlede løsning.

Volum og høyder

Foreslått byggehøyde og volum vurderes å gi en hensiktsmessig balanse mellom ønsket fortetting og hensynet til eksisterende bebyggelsesstruktur. Dette er dokumentert gjennom volumstudier og snitt: Sol- og skyggestudier viser at planforslaget gir tilfredsstillende lysforhold og begrensede ulemper for omkringliggende bebyggelse: Ny bebyggelse er tilpasset området gjennom oppbrutte volumer, varierte takformer og bruk av tre som dominerende fasademateriale.

Grønnstruktur og nærmiljø

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at eksisterende vegetasjon, herunder trær, skal bevares så langt det lar seg gjøre. Planforslaget legger til rette for videreutvikling av grønnstruktur og idrettsområde, samt gode utearealer og gangforbindelser.

Medvirkning

Administrasjonen vurderer at det er gjennomført god medvirkning i planprosessen. Barn og unge er involvert gjennom dialog med elevråd og deltakelse fra barnetalsperson. Det er også gjennomført møter og befaringer med lokale interessenter, med sikte på å ivareta blant annet idrettsanlegg, uteområder og forbindelser.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen omfattes ikke av § 6, og er vurdert etter § 8, jf. vedlegg II. Vurderingen er gjennomført i tråd med kriteriene i § 10 og viser at tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Samlet vurdering

Administrasjonen vurderer at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger opp strategien om fortetting og transformasjon i bybåndet. Planen legger til rette for en effektiv arealutnyttelse i et sentrumsnært område, samtidig som hensynet til eksisterende bebyggelse, grønne kvaliteter og trafikksikkerhet er ivaretatt.

På denne bakgrunn anbefales det at planforslaget vedtas med de justeringer som er beskrevet.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har utarbeidet et gjennomarbeidet planforslag som ivaretar både hensynet til eksisterende bebyggelse og ønsket utvikling av området. Vurderingene av byggehøyder og volum fremstår som godt dokumentert gjennom bruk av illustrasjonsplaner og volumstudier, og det er tatt hensyn til omkringliggende bygningsstruktur og topografi. Forslaget er i tråd med strategien om fortetting og transformasjon innenfor bybåndet.

Kommunedirektøren viser til administrasjonens planfaglige vurderinger, hvor det er gjort en nærmere gjennomgang av planforslagets virkninger for blant annet trafikk, volum og høyder, grønnstruktur, medvirkning og konsekvensutredning.

Planforslaget vurderes samlet sett som en hensiktsmessig utvikling av området, med gode trafikale løsninger og ivaretagelse av stedlige kvaliteter. Særlig trekkes frem at planforslaget bidrar til en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten, blant annet gjennom omlegging av trafikkstruktur og tilrettelegging for ny plassering av dagligvareforretning, som erstatter dagens uoversiktlige løsning.

Det fremgår av plandokumentene at det er gjennomført gode medvirkningsprosesser, hvor særlig involveringen av barn og unge har vært ivare tatt. Planforslaget legger til rette for bærekraftige løsninger, blant annet gjennom bevaring av grøntområder, fortetting i eksisterende tettstedsstruktur og tiltak som reduserer transportbehov og bedrer de trafikale forholdene, med særlig vekt på sikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter.

På bakgrunn av en helhetlig vurdering av plandokumentene, administrasjonens faglige vurderinger og innkomne merknader, vurderer kommunedirektøren at planforslaget er i samsvar med gjeldende overordnede planer, herunder kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.2022. Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og det er konkludert med at tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planen anses å ville bidra positivt til områdets videre utvikling og en mer helhetlig, bærekraftig og trafikksikker stedsutvikling.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget godkjennes slik det foreligger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Realisering av planforslaget innebærer salg av kommunale eiendommer, som vil generere inntekter for Bamble kommune.
- Planlagt oppgradering av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vil medføre kostnader for kommune og/eller utbygger.
- Avkjørselssanering (jf. punkt 8.5.4) vil kunne medføre kostnader for kommune og/eller utbygger.

2026.04.20b plankart Slåttnes
2026.04.20b bestemmelser reg Slåttnes N
2026.04.20b Slåttnes planbeskrivelse
09 notat 117942n1 Områdestabilitet Slåttnes nord
07 ROS reg Slåttnes N 2026.04.20
03 alle merknader planvarsel slåttnes
10 notat 240119 0414 støy Slåttnes
04 Illustrasjonsplan Slåttnes 2026.04.20b
11 rapp_Trafikkanalyse_rev_J04
12 ref møte elevråd LBS 2024.01.12 reg Slåttnes
04b Illustrasjon P-konsept og VA Slåttnes 2026.04.20
13 Ref møte TFK 2024.05.15 Slåttnes Nord
05a SNITT AA til FF Slåttnes
05b Volumstudier Slåttnes
06 sol skygge Slåttnes
02a Varselbrev Slåttnes
01 signert ref oppstart reg Slåttnes N
02b Varselkart samlet
08 Referat kommunalt planforum 20.10.2023
02c Annonse PD 17.06.23
02d Annonse Varden 17.06.23
02e sjekket adresseliste varsling slåttnes
14 sjekklister grenlandsstandard reg Slåttnes 20.04.2026