



BAMBLE KOMMUNE

**RÅDHUSPLASSEN
STATHELLE**

**PLANBESKRIVELSE
DETALJREGULERINGSPLAN**

PLAN ID 0814 309

OPPDRAGSNR. 5155785 DOKUMENTNR. 04 VERSJON D

09 MARS 2021

Oppdragsgiver: Bamble kommune Eiendomsforvaltning
Oppdragsgivers kontaktperson: Vidar Jonskås (Prosjektleder)
Rådgiver: Norconsult AS, Nedre Fritzøegate 2, NO-3264 Larvik
Oppdragsleder: Aleksander Styrvold Kristoffersen
Fagansvarlig: Aleksander Styrvold Kristoffersen
Andre nøkkelpersoner: Torhild Gausereide, Sander Dekker, Tom Aasrum, Aida Selimotic

05	2021-12-17	Revidert etter ny høring 1. gangs behandling	AIDSEL	ASTRK	ASTKR
04	2021-01-27	Revidering av planforslag, bevaring av skole fra 1848, riving av skole fra 1880.	AIDSEL	ASTKR	ASTKR
03	2020-06-26	Revidering av planforslag, riving av skolebygg og opparbeidelse av parkering	ASTKR	ASTKR	ASTKR
02	2020-02-21	Revidering av planforslag, 2 alternativer	ASTKR	AIDSEL	ASTKR
01	2019-10-24	Til 1g. behandling	ASTKR	AIDSEL	ASTKR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1	Bakgrunn	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3	Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	5
1.4	Utbyggingsavtaler	6
1.5	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planstatus og rammebetingelser	7
2.1	Overordnede planer og formål	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
2.3	Pågående planarbeider	9
2.4	Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	10
2.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
2.6	Eiendomsforhold	14
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
3.1	Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	15
3.2	Historikk og tidligere bruk av området	16
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
3.4	Stedets karakter	17
3.5	Landskap	19
3.6	Kulturminner og kulturmiljø	21
3.7	Naturverdier	24
3.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	24
3.9	Trafikkforhold	25
3.10	Barns interesser	26
3.11	Sosial infrastruktur	27
3.12	Universell tilgjengelighet	28
3.13	Teknisk infrastruktur	28
3.14	Grunnforhold	29
3.15	Støyforhold	30
3.16	Risiko- og sårbarhet (<i>eksisterende situasjon</i>)	30
3.17	Analyser/utredninger	30
4	Planprosessen	31
4.1	Møtevirksomhet	31
4.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram	37
4.3	Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden	39
5	Beskrivelse av planforslaget	54
5.1	Planlagt arealbruk (<i>reguleringsformål</i>)	54

5.2	Beskrivelse av reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	56
5.3	Boligmiljø/bokvalitet	61
5.4	Parkering	63
5.5	Vei	66
5.6	Teknisk infrastruktur	66
5.7	Planlagte offentlige anlegg	67
5.8	Miljøoppfølging (<i>miljøtiltak</i>)	67
5.9	Universell utforming (<i>kravspesifikasjon, løsningsforslag</i>)	67
5.10	Uteoppholdsareal bolig	67
5.11	Lekeplass	67
5.12	Forholdet til naturmangfoldloven §§8-12	67
5.13	Kulturminner (<i>løsningsforslag</i>)	68
5.14	Sosial infrastruktur	68
5.15	Kriminalitetsforebygging	68
5.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	68
5.17	Plan for avfallshenting/ søppelsug	68
5.18	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	68
5.19	Rekkefølgebestemmelser	68
5.20	Konsekvensutredning	69
5.21	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	69
6	Avsluttende kommentarer	70

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å gjøre området rundt Rådhusplassen attraktivt for befolkningen på Stathelle ved å øke kvaliteten. Ved å bedre den generelle situasjonen rundt Rådhusplassen i forhold til veisituasjonen, parkering og omdisponering og sanering av forfallende bygg, vil det være mulighet for å omdisponere eksisterende bygg til bolig. Det er meldt inn ønsker om å etablere flere nyere boliger i form av leiligheter eller flermannsboliger. Vei situasjonen ønskes utbedret ved å justere veilinjene, redusere asfaltert areal og regulere flere definerte og oppmerkede parkeringsplasser.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller: Bamble kommune, avdeling bolig/bygg og eiendomsforvaltning v/Vidar Jonskås og Helena Vårli

Plankonsulent: Norconsult v/Aleksander Styrvold Kristoffersen (arealplanlegger) og Torhild Gausereide (arkitekt)

1.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Det ble vedtatt politisk å se på ny bruk av Rådhusplassen med tilhørende bygningsmasser i 2015, og starte planprosess og mulighetsstudie som viser mulig bruk byggene.

Det ble avholdt møte med representant for kulturminner i Fylkeskommunen 09.08.2018. Forslagsstiller og plankonsulent orienterte om prosjektet, og det ble avholdt befaringsmed Fylkeskommunen den 20.08.2018.

Det ble sendt inn planforslag 03.01.2019 med forslag om riving av fengselet og skolebygget. Det ble mottatt innsigelse til planforslaget fra Riksantikvaren ved offentlig ettersyn. Grunnlaget var riving av de to bygningene som en viktig del av kulturmiljøet. Det ble avholdt møte 23.08.2019 med representanter fra Riksantikvaren. I etterkant av møtet ble det avgjort å imøtekomme innsigelsen og utarbeide nytt planforslag hvor byggene foreslås omregulert til boligformål.

Ved 2. gangs behandling i formannskapet 28.05.2020 og i kommunestyret 11.06.2020 ble det vedtatt:

1. Planforslagets alternativ 1 fremmes med velhuset og fengselet regulert til boligformål
Parkeringsplasser SPA1, SPA2 og SPA3 skal være offentlig/private. Det må settes av to plasser til HC parkering
2. Skolen rives og fotavtrykket samt området rundt omgjøres til parkeringsareal (SPA). Det reguleres inn en rekke med garasjeanlegg. Eksisterende garasjer på SPA 2 rives og eierne tilbys garseplass i nytt garasjeanlegg etter avtale.
3. Tilføyelse bestemmelser: Ved byggesøknad stilles det krav til lekeplass, jf. 5.4.2 Krav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel
4. Tilføyelse rekkefølgebestemmelser: «*Nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk*»
5. Ved Kommunestyrets egengodkjenning skal planen kunngjøres iht. Plan- og bygningslovens regler
6. Ved Kommunestyrets egengodkjenning oppheves del av plan id 178 Stathelle-Brohodet som erstattes med plan id 309
7. Saken oversendes til Fylkesmannen for mekling.

1.4 Utbyggingsavtaler

Ingen planlagte gjennomføringer av utbyggingsavtaler.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert i oppstartsmøtet at planen ikke faller innunder kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger.

Iht. kapittel 2 i forskriften er det vurdert at planforslaget ikke faller innunder:

- *§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*
Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, og omfatter ikke tiltak omtalt i vedlegg I eller II.
- *§ 7 Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke skal ha melding.*
Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven, og ingen av lovene nevnt i bokstav a) og b)
- *§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*
Det er vurdert at planforslaget ikke havner innunder noen av kriteriene i § 10. Ingen av byggene er vernet etter kulturminneloven. Iht. Plan- og bygningsloven er deler av planområdet regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2007 og registrert i Riksantikvarens database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Byggene innenfor planområdet vil ivareta sitt kulturmiljø og sin estetiske verdi. Planforslaget inneholder ingen tiltak innenfor vedlegg II, og faller derfor ikke innunder bokstav a) eller b).

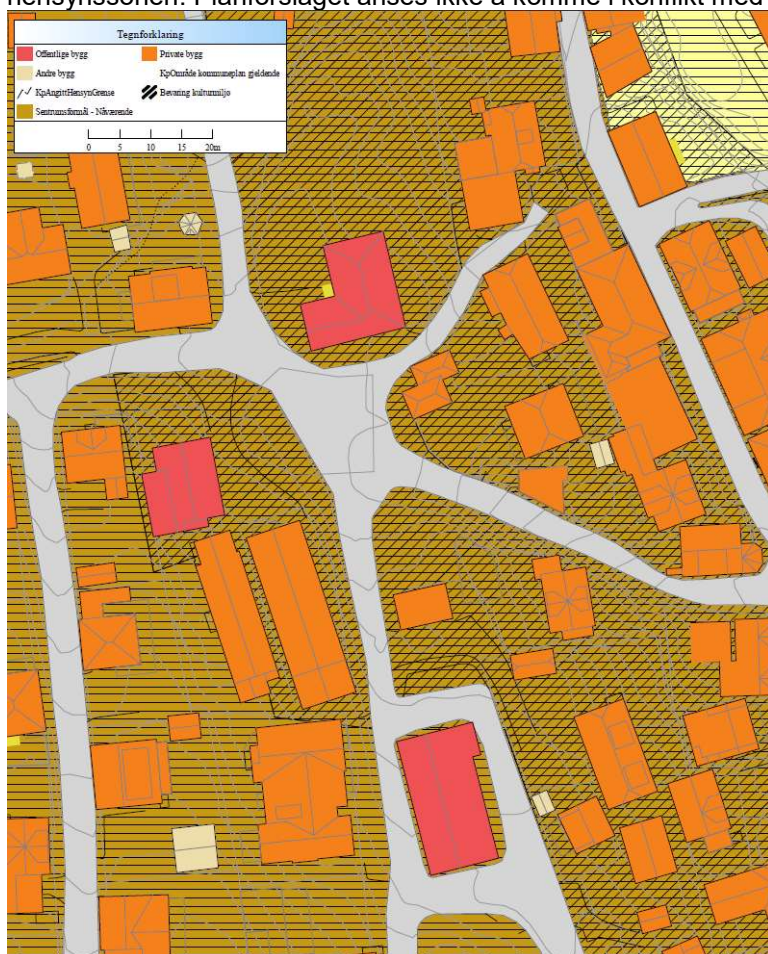
2.1 Overordnede planer og formål

Hensikten med planen er å legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling i Grønland ved å gjøre regionen attraktiv. Dette skal oppnås blant annet ved å planlegge for grønlandsregionen som en helhet og finner løsninger på tvers av kommunegrensene. Hovedmålene i planen er:

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafikkssikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

Planforslaget anses å være i tråd med ATP Grenland sine mål, med sin hensikt om å oppgradere området som ligger sentralt, til et attraktivt område for befolkningen på Stathelle.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan satt av til sentrumsformål, og deler av området ligger innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Skolebygget og Fengeleiet ligger ikke innenfor hensynssonen. Planforslaget anses ikke å komme i konflikt med kommuneplanens arealdel.

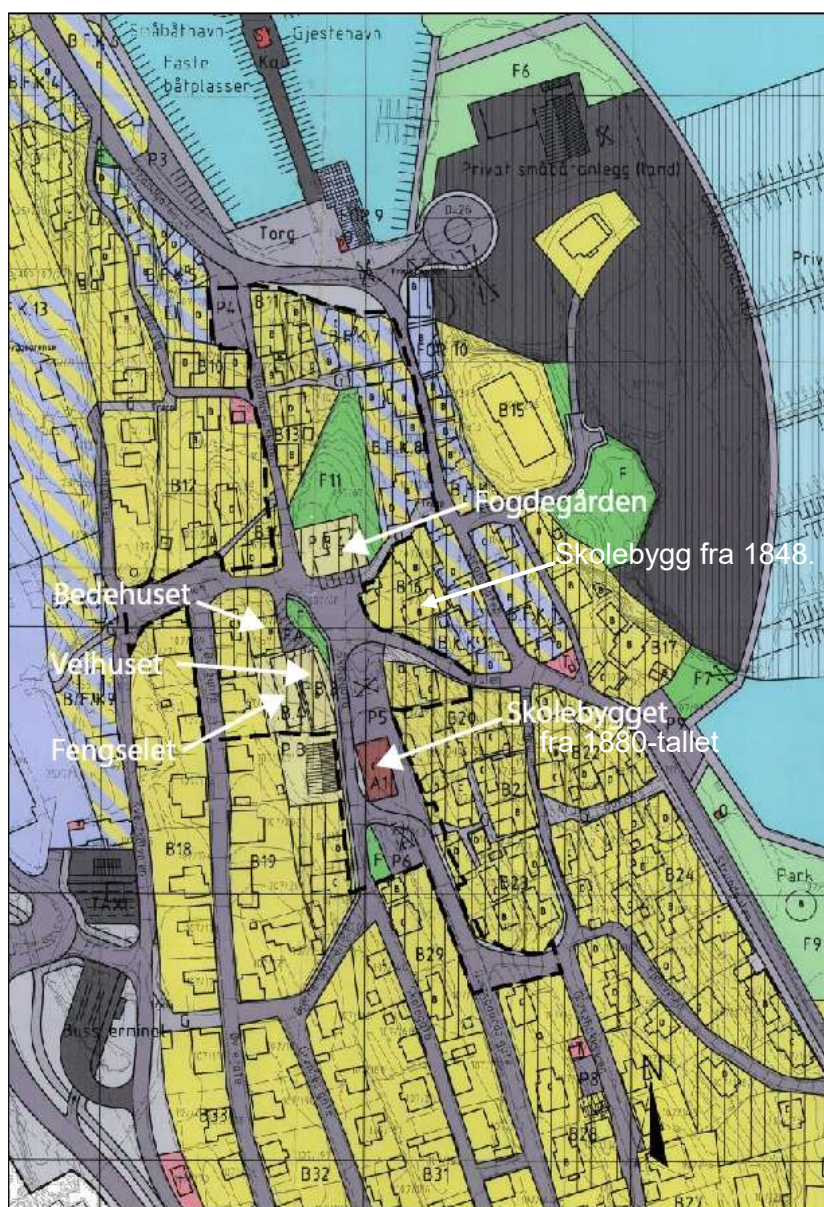


Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel over Rådhusplassen.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

2.2.1 Reguleringsplan omregulering Stathelle-Brohodet området, vedtatt 29.11.2007

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan *Omregulering Stathelle-Brohodet området* med PlanID 178 som ble vedtatt 29.11.2007 i kommunestyret. Denne reguleringsplanen dekker størsteparten av Stathelle sentrum. Planforslaget vil erstatte deler av planen rundt Rådhusplassen som vist med stiplet sort strek i Figur 2 under.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan Stathelle-Brohodet-området. Varslet planavgrensning er vist med stiplet sort strek.

Bedehuset er regulert til eksisterende boligområde, mens Fogdegården, Velhuset og Fengselet er regulert til planlagt boligområde. Skolebygget er regulert til allmenntilleggsformål.

Planens bestemmelser sier følgende om regulert spesialområde bevaring:

«Spesialområder med bygninger og anlegg som skal bevares på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, er vist på kartet inndelt i vernekategorier enten A, B, C, D og området er skravert med loddrette streker.

Bakgrunnen for utvelgelsen av bevaringsområdene er at det innenfor gamle Stathelle er veldig mange godt bevarte bygninger, både hovedhus og uthus. Men også gamle gatestrukturer og kulturlandskap er viktige og ta vare på for å forstå helheten.»

2.2.2 Reguleringsplan del av Stathelle-Brohodet-området, vedtatt 20.05.2010

Planen erstatter delvis plan vedtatt 29.11.2007 med planID 178. Planen omfatter Brotorvet kjøpesenter og tilliggende boligareal. Planen har planID 194, og omfatter plan under bakkenivå og på bakken.



Figur 3: Plankart under bakkenivå og på bakken for plankart Del av Stathelle-Brohodet området.

2.3 Pågående planarbeider

2.3.1 Detaljregulering for Møllebukta, planID 343

Hensikten med planen er å legge til rette for båtuttak, endret friareal, endret G/S-veg og parkering. Planforslaget grenser ikke mot dette planområdet, og har ingen påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

2.3.2 Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Strandgata 11 og 12, planID 348

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse med en utvidelse i sjø. Det planlegges blant annet for leilighetsbygg på inntil 3 etasjer, med mulighet for 4 etasjer på mindre deler. Det skal legges til rette for fortau langs Strandgata innenfor planområdet som vil samordnes med gatebruksplan som er under utarbeidelse. Det legges også opp til en gangpromenade langs ny brygge. Utforming vurderes opp imot bevaringsområde for kulturmiljø som

eiendommen er en del av. Planforslaget har ingen direkte påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

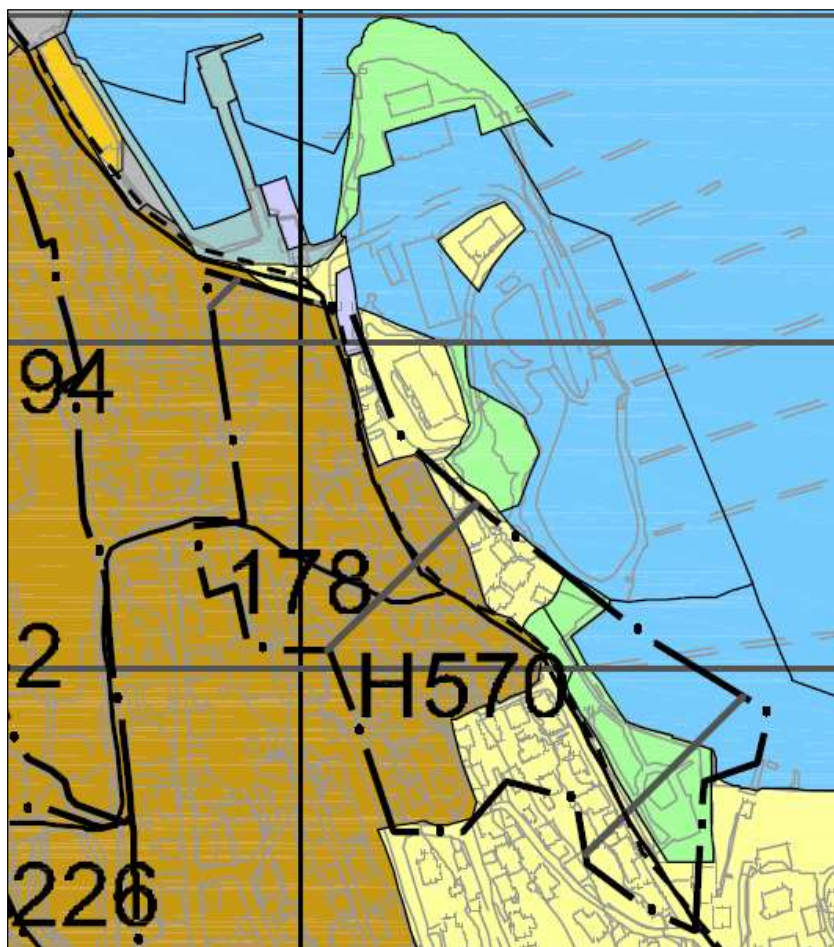
2.3.3 Reguleringsendring del av Stathelle-Brohode-området - Stathelle marina, planID 345

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for god, rasjonell og framtidsrettet utvikling av Stathelle marina med tilhørende anlegg. Forslaget tar utgangspunkt i formålsgrensene i gjeldende plan. Innenfor området regulert til «privat småbåtanlegg på land og i sjø (marina)» ønsker en å legge til rette for oppføring av to haller for vinteropplag av båter, samt utvidelse av eksisterende bygg for forretning, kontor og verksted. Den ene hallen erstatter eksisterende hall. Forslaget vil også legge til rette for en promenade gjennom området i tråd med intensjonene i gjeldende plan, samt en park/friområde på odden mot skipsleden. Planforslaget har ingen direkte påvirkning for planarbeidet for Rådhusplassen.

2.4 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

2.4.1 Kommuneplanens temakart Stathelle kommunesenter

I Figur 4 under vises utsnitt av Bamble kommunes kommuneplan 2015-2025 temakart for Stathelle kommunesenter. Planområdet ligger innenfor formål satt av til sentrumsformål, kommunesenter/lokalsenter. Deler av området ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø H570. I vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025 bestemmelser og retningslinjer, skal det innenfor sentrumsformålet på Stathelle legges til rette for høy arealutnyttelse, gode uterom i menneskelig skala, med gode solforhold og offentlig tilgjengelige sitteplasser samt et tettmasket gatenett med snarveier som gjør det enkelt å være fotgjenger.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanens temakart for Stathelle kommunesenter.

2.4.2 Kommunens klima- og energiplan

Utarbeidelse av energi- og klimaplan ble vedtatt av Formannskapet i sak 24/09 den 12. mars 2009. En klima og energistrategi vil påvirke de valg som blir gjort i lokalsamfunnet for å sikre energieffektive og miljørettete løsninger. Hensikten med klimaplanen er å redusere energiforbruket, øke andelen fornybar energi og generelt skape grunnlaget for et klimavennlig lokalsamfunn i kommunen.

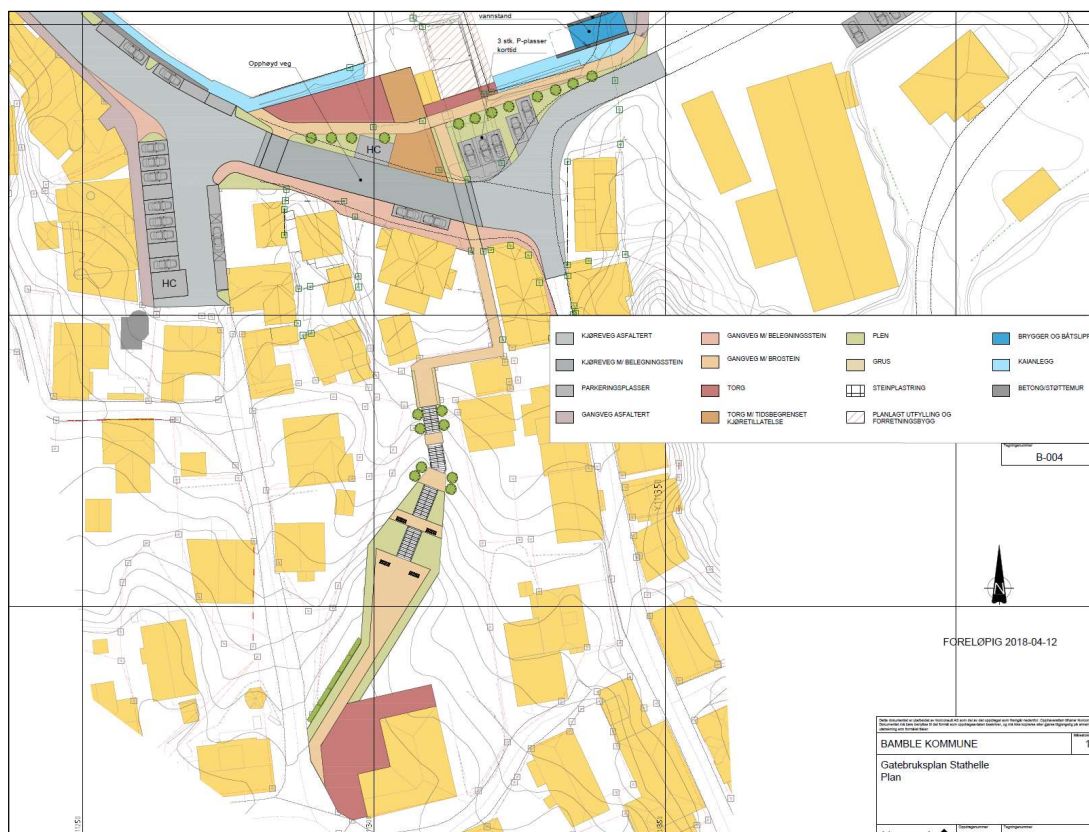
Planens målsetninger:

- Bidra til en holdningsendring til et mer klima- og energivennlig samfunn i Bamble
- Bidra til å redusere energibruk og fremme bruk av alternative energikilder
- Påvirke handel og industri til å produsere miljøvennlig.
Bamble kommune vil i sitt planarbeid kartlegge og vurdere muligheten for lokal energiproduksjon og energiforsyning.
- Bamble kommune vil arbeide aktivt for å redusere sine klimagassutslipp i tråd med Stortingets mål: "Klimagassutslippene i forpliktelsesperioden 2008-2012 skal ikke være mer enn 1 % høyere enn i 1990".

Planforslaget påvirker ikke utslipp av klimagassutslipp i den forstand at det ikke planlegges for nye energikilder eller energiproduksjon.

2.4.3 Gatebruksplanen for Strandgata

Det arbeides med gatebruksplan for Strandgata, som ligger nord for planområdet. Gatebruksplanen åpner opp for bruk av allmenheten med en omfattende opprustning av sjøfronten på Stathelle, med gangveg langs sjøen, nye og forbedrede kaianlegg, brygger og båtslipp. Gatebruksplanen tar også for seg gangstien mellom brygga og Fogdegården som planforslaget legger opp til. Planavgrensningen ble satt med tanke på å imøtekomme gatebruksplanen. Både gatebruksplanen og reguleringsplanforslaget har til hensikt å skape mer liv og bruk av Stathelle sentrum.



Figur 5: Utsnitt av foreløpig tegning for delen av gatebruksplanen som tar for seg stien mellom brygga og Fogdegården.

2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

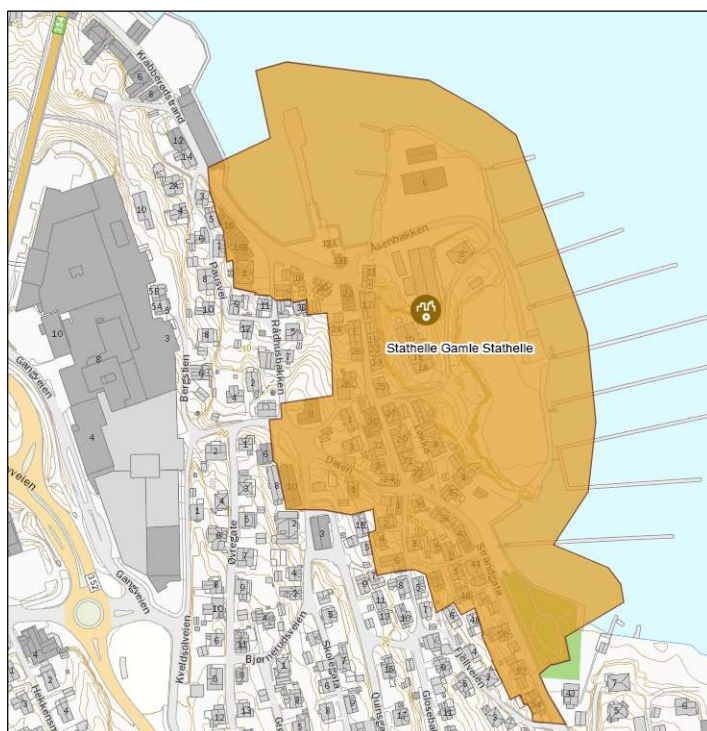
2.5.1 Lov om kulturminner

Kommunen, regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen), Riksantikvaren m.fl. har bestemte oppgaver når det gjelder kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Kommunen er ansvarlig for at kulturminneinteresser innarbeides i planene, samt at lovfestet og tilfredsstillende samarbeid med regional kulturminneforvaltning finner sted. Regional kulturminneforvaltning deltar i kommunens planlegging med veiledning, kulturminnefaglige innspill, vurderinger og uttalelser til planforslag. Dersom planforslagene truer regionale og nasjonale kulturminneinteresser, skal regional kulturminneforvaltning fremme innsigelse, eventuelt varsle Riksantikvaren i de tilfeller der nasjonale kulturminneinteresser er truet.

Den regionale kulturminneforvaltningen, i dette tilfellet Telemark Fylkeskommune, er blitt informert om planforslaget, og det er avholdt møte og befaring med representanter fra fylkeskommunen for nyere kulturminner. Planforslaget bryter ikke med lov om kulturminner, eller regionale kulturmyndigheters anbefalinger om bevaring.

Deler av planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB! register. Registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registeret omfatter 75 byer med spor etter 1000 års byhistorie. Historiske byer med og tettstedene opplever en omfattende utviklingsprosess som følge av økt urbanisering, og registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. NB registeret innebærer ikke formelt vern, men gir grunnlag for hensynssoner i PBL og kan gi grunnlag for innsigelser. Flere NB!-områder ønskes også på sikt å fredes etter kulturminneloven. Planforslaget foreslår å bevare byggene innenfor NB!-området. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å se på alternativer for å bevare og ta i bruk byggene, og ønsker byggene reguleres til bevaring, med bestemmelser som tillater tilbakeføring og omgjøring til bolig. Innenfor planområdet omfatter NB!-registeret Fogdegården, Velhuset, det eldste skolebygget fra 1848 og eksisterende boliger mot Strandgata. De øvrige byggene bedehuset, og fengselet vil bevares iht. fylkeskommunen og riksantikvarens anbefalinger.

Se lov om kulturminner over.



Figur 6: Utsnitt over NB!-registeret for Stathelle. Kilde: riksantikvaren.maps.

2.5.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018

Kommunene og fylkeskommunene skal gjennom planleggingen og annen myndighetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og legge vekt på økt miljøvennlig energiomlegging. Kommunene er både politiske og kommersielle aktører, tjenesteytere, myndighetsutøvere, innkjøpere, eiendomsbesittere og har ansvar for planleggingen som skal tilrettelegge for gode steder for befolkningen. Kommunene kan derfor bidra med å redusere utslipp av klimagasser ved å legge om til miljøvennlige energiformer. Formålet med planretningslinjene er å sikre at kommunen går i spissen med å redusere klimagassutslipp, sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, og sikre at kommunene benytter et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Kommunene skal i sin kommuneplanlegging innarbeide tiltak for å redusere utslipp av klimagasser og sikre effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med retningslinjen. Planer som behandler klima- og energispørsmål, skal følges opp i planens handlingsdel og legges til grunn og gi føringer for kommunens mer detaljerte planlegging, og myndighets- og virksomhetsutøvelse.

Se kommunens klima og energiplan over.

2.5.3 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport- i planleggingsprosessene, og bidra til samspill mellom kommuner, stat og utbyggere. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er at planlegging av arealbruk skal fremme effektiv samfunnsøkonomisk ressursnyttelse, trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet ligger innenfor sentrumsområde med relativt god kollektivdekning, og med gode muligheter for bruk av gange og sykkel som transportmiddel til arbeidsplass, butikker etc. Tiltaket vurderes som å være i tråd med denne statlige planretningslinjen. Planforslagets intensjon er å rydde opp i en uoversiktlig trafiksituasjon ved å stramme opp veilinjer og tilrettelagt parkering. Dette vil bidra til å øke trafiksikkerheten i området.

2.5.4 Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995

Barn og unges interesser skal tas med i planleggingen, ettersom all by-, steds- og boligplanlegging har innvirkning på nærmiljøet og oppvekstvilkår for barn og unge, enten på kort eller lang sikt. Alle som utformer planer skal ta hensyn til barn og unges oppvekstmiljø og levekår. Det fremgår av plan – og bygningsloven § 1-1 om lovens formål: 1. ledd «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». Kommunen har den viktigste rollen i å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, og at deres interesser blir hørt. Etter § 3-3 tredje ledd i PBL. skal kommunestyret sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i all planleggingen.

Planforslaget legger opp til offentlig friområde nord for Fogdegården. Uteområdene skal innby til opphold, til bruk for nærliggende boligområder og besøkende, for både barn, voksne og eldre. Det reguleres ikke inn lekeplass, men friområdet inviterer til lek og bruk av unge.

2.5.5 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks- natur- og friluftsområder.

- Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.
- I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.
- Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senter-struktur og kollektivknutepunkter.

Planforslaget vurderes å følge alle de aktuelle målene til retningslinjene med sin sentrale plassering med korte avstander til daglige gjøremål, kollektivtrafikk og servicetilbud.

2.6 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

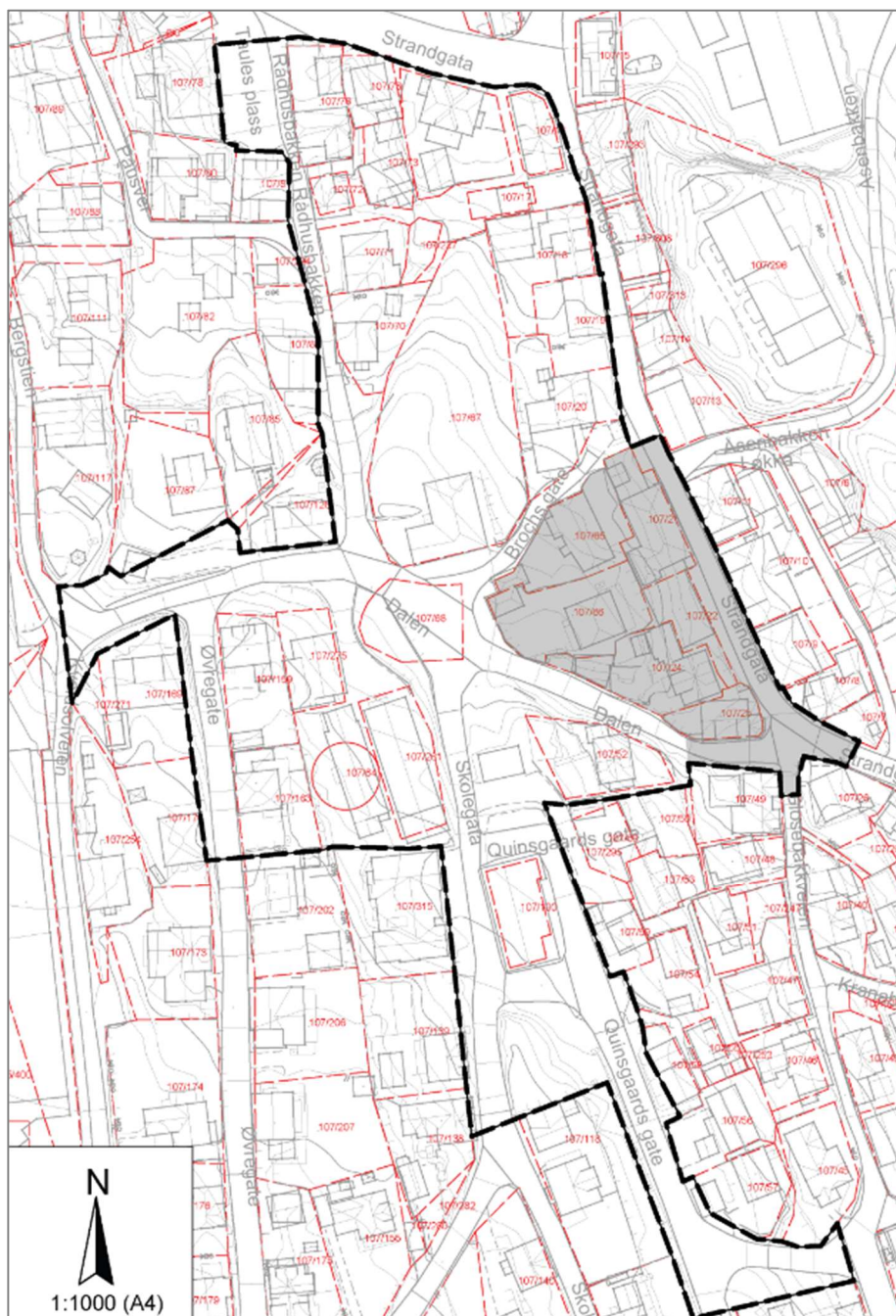
GNR	BNR	Adresse (bruk/formål)	Eier
107	263	Veiareal	BAMBLE KOMMUNE
107	67	Rådhusbakken 9 - Fogdegården og friareal	BAMBLE KOMMUNE
107	237	Paus vei 14 – Liten eiendomsfluk av friarealet bak Fogdegården mot boligeiendom	BAMBLE KOMMUNE
107	275	Rådhusbakken 6 - Bedehuset	BAMBLE KOMMUNE
107	68	Stathelle - Rådhusplassen	BAMBLE KOMMUNE
107	64	Rådhusbakken 8 - Fengselet	BAMBLE KOMMUNE
107	261	Rådhusbakken 10 - Velhuset	BAMBLE KOMMUNE
107	100	Skolegata 3 –Skolebygget fra 1880-tallet	BAMBLE JEGER & FISKERLAG
107	66	Brochs gate 3- Skolebygget fra 1848	Privat
107	24	Dalen 2- Eksisterende bolig	Privat
107	25	Strandgata 34- Eksisterende bolig	Privat
107	22	Strandgata 32- Eksisterende bolig	Privat
107	65	Brochs gate 1- Eksisterende bolig	Privat
107	21	Strandgata 30- Eksisterende bolig/forretning	Privat

Kommunen er i forhandlinger om oppkjøp av det gamle skolebygget som i dag eies av Bamble Jeger & Fiskerlag. Avtale er ikke blitt inngått per desember 2018.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger like øst for Brotorvet storsenter midt i Stathelle sentrum. Opprinnelig planområde som ble varslet i 2017 hadde et areal på 14,2 dekar. Ny planavgrensning med utvidelse som ble varslet i 2020 har et areal på ca. 16,7daa.



Figur 7: Planområdet er vist med tykk sort stiplede strek. Utvidelsen av planområdet som ble gjort 19.12.2020 er vist med grått område.



Figur 8: Flybilde over Rådhusplassen.

3.2 Historikk og tidligere bruk av området

Stathelle i dag viser utviklingen fra fergested til et lite bysamfunn tuftet på internasjonal trelasthandel. Fram til midten av 1600-tallet var Stathelle et ubetydelig strandsted, kanskje bare en liten husklynge rundt fergebryggen til Kjeltestad gård. Men ble en travel havn etter Hollenderens ankomst i det internasjonale bildet av handel og skipsfart. Utskiping av tømmer til trefattige Holland førte til at byene i Skiensfjorden ble travle utskipingshavner, deriblant Stathelle med sine gode havneforhold. På 1700-tallet tiltar den norske skipsbyggingen og norsk skipsfart får et oppsving.

To familier eller handelshus dominerte stedets økonomiske liv gjennom hele 1700-tallet; Slekten etter Gregers Berntzen Winter, og Blehr slekten som kom til Stathelle i 1708 og kjøpte Kjeltestad gård. Disse to store handelshusene hadde gitt stedet en betydning som eksporthavn, og i 1774 fikk både Stathelle og Kjeltestad rettigheter som losse- og lastesteder med kongelig resolusjon. Napoleonskrigene og storpolitiske hendelser skapte imidlertid krise for norsk skipsfart og handel på begynnelsen av 1800-tallet og de to handelshusene led store tap.

På 1830 tallet tok handelen seg opp igjen med tyske og hollandske *smakker* (flatbunnet seilskute). Oppgangstider og stor aktivitet fører til at Stathelles befolkning øker kraftig og bebyggelsen vokser seg sammen mellom de to ladestedene. Velstand og innflytelse utenfra fører til bebyggelsens særpreg og variasjon. Stathelle løsrev seg fra Bamble og ble egen kommune i 1851. I 1864 ble kommunelokalet (Velbygget) og fengselet reist like ved Fogdegården, og representerte et stort kommunalt løft.

Anlegget på Kjeltestad gård ble bygd i årene 1830-1839 og har nok vært et forbilde for de mindre byggene som ble bygget etter dette. Gamle Stathelle har empirestilens preg, og er hovedsakelig bygget i ekspansjonstiden 1830-40. Dette preger gatebildet i Strandgaten, Glosebakkveien og Rådhusbakken. Det gamle kartet over Stathelle fra 1867 viser hvordan veifar og bebyggelse hadde vokst fram på denne tiden. Ferjestedet ble flyttet fra Bukta til Mølla i 1880-årene og den nye strandveien ble anlagt.

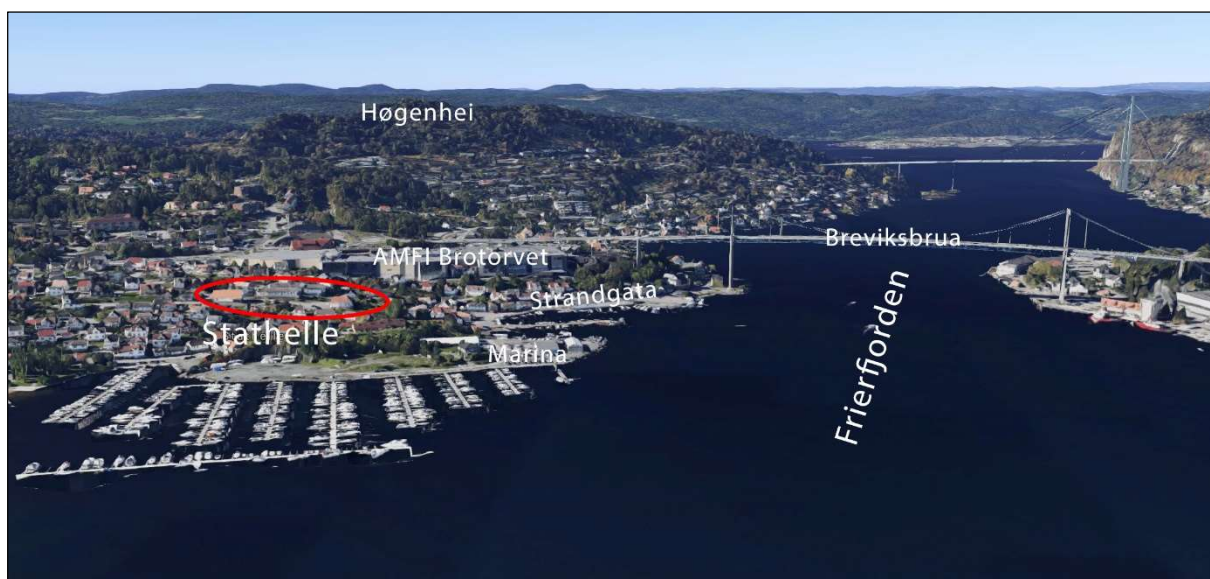
Årene 1910 til 1940 med krig og gjenoppbygging var nok en nedgangstid for Stathelle. Ødeleggelser og seinere omlegging til moderne infrastruktur og teknologi førte til ytterligere reduksjon i seilskutebygging og samtidig ble is- produksjon ikke lenger en nødvendig vare, samtidig som trelasthandelen ble minimert. Men oppgangstidene skulle snart vende tilbake. Sagbruket på Åsen ble

på denne tiden en stor bedrift, og snart fikk distriktet en rekke nye industrier som skipsverft, sementfabrikk og senere Norsk Hydro på Herøya har vært viktige arbeidsplasser for folk på Stathelle.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består av veiareal, grøntområder og eldre bygningsmasse. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger foruten ett leilighetskompleks like Velhuset, Fengselet og Skolebygget.

Mot nordvest krager Brevikbrua over Frierfjorden med en frihøyde på 45 meter. Kjøpesenteret Amfi Brotorvet ligger 100 meter like vest for Rådhusplassen. Kjøpesenteret har tatt over mye av sentrumsfunksjonene på Stathelle, og gatene i sentrum er preget av boliger og liten bruk til forretninger og servering.



Figur 9: Skråbilde av Stathelle og Frierfjorden fra luften. Planområdet markert med rød sirkel. Kilde: google.maps.no.

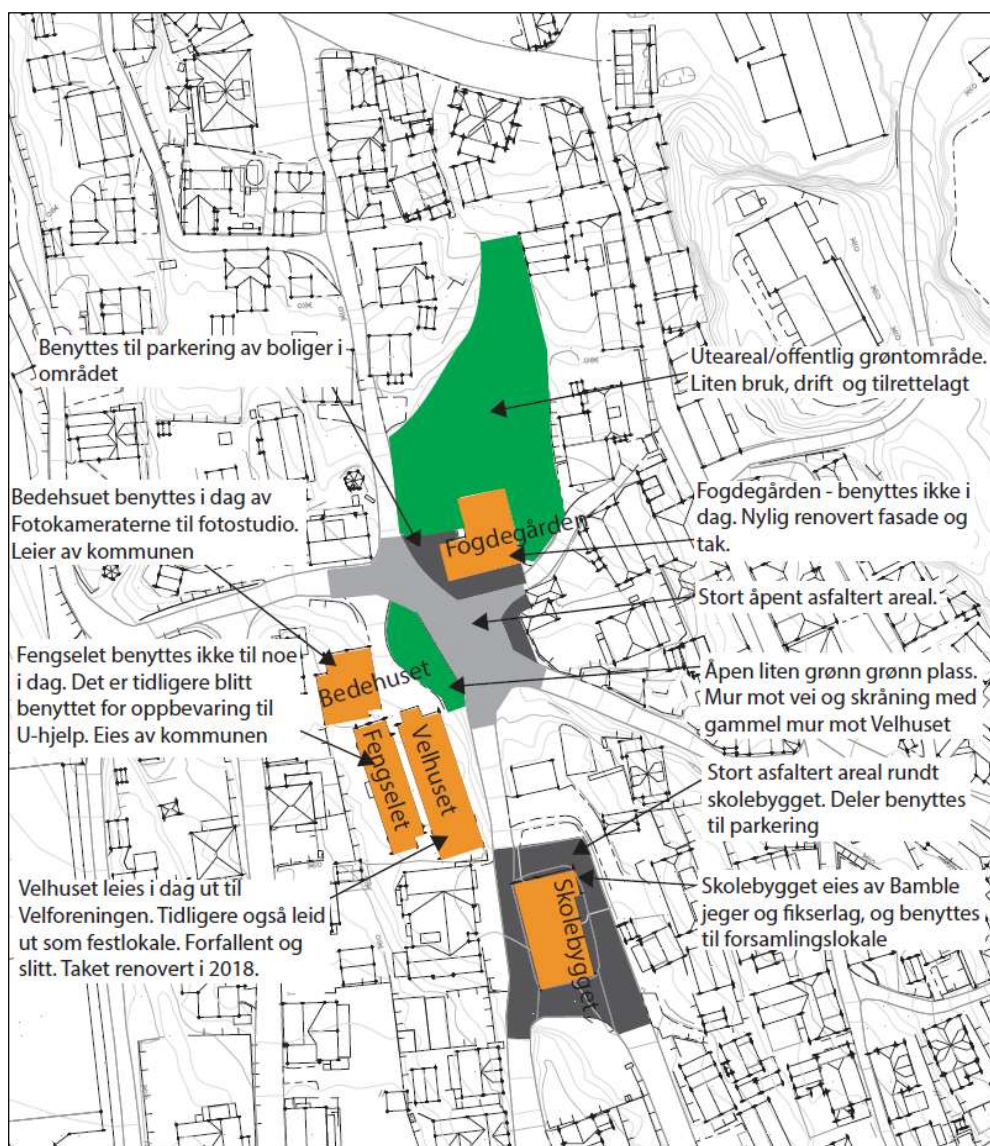
3.4 Stedets karakter

Gamle Stathelle består av tett trehus bebyggelse fra 1800-tallet. Noen opprettholdt i nærmest original stand, mens flere er omgjort og påbygget over tid. Langs Strandgata som går langs sjøen er det en restaurant, et par butikker og et par små bedrifter som holder til. Foruten langs deler av Strandgata er det lite med forretninger, kafeer og annet som bidrar til aktivitet i gatene. Bryggen på Stathelle er nylig fornyet, og Stathelle Marina ligger like ved. Båtlivet skaper liv langs bryggekannten og Strandgata på sommerstid.

Veiarealet omkring Rådhusplassen er planløst uten oppmerkinger, og det asfalterte arealet utstrekker seg i omfang. En del av det asfalterte arealet benyttes av beboerne i området til parkering. Bygningsmassen ser liten eller ingen bruk. Fogdegården eies av Bamble kommune og står i dag tomt. Bedehuset eies av Bamble kommune og leies ut til en fotoklubb. Fengselet eies av Bamble kommune, og er ikke i bruk i dag. Velhuset eies av Bamble kommune og leies ut til Velforeningen. Det gamle skolebygget eies av Bamble jeger og fiskerlag, og benyttes som forsamlingslokale for laget. Foruten Fogdegården som nylig har fått renovert utvendige fasader ser de øvrige byggene forfallende og slitte ut. Grøntområdet rundt Fogdegården er i dag ikke mye benyttet eller tilrettelagt for opphold. Adgang til grøntområdet skjer kun ved inngangen og gårdsplassen til Fogdegården fra vest. Gårdsplassen benyttes ofte av beboere i området til parkering.



Figur 10: Utsikt fra Velhuset mot Rådhusplassen og Fogdegården.



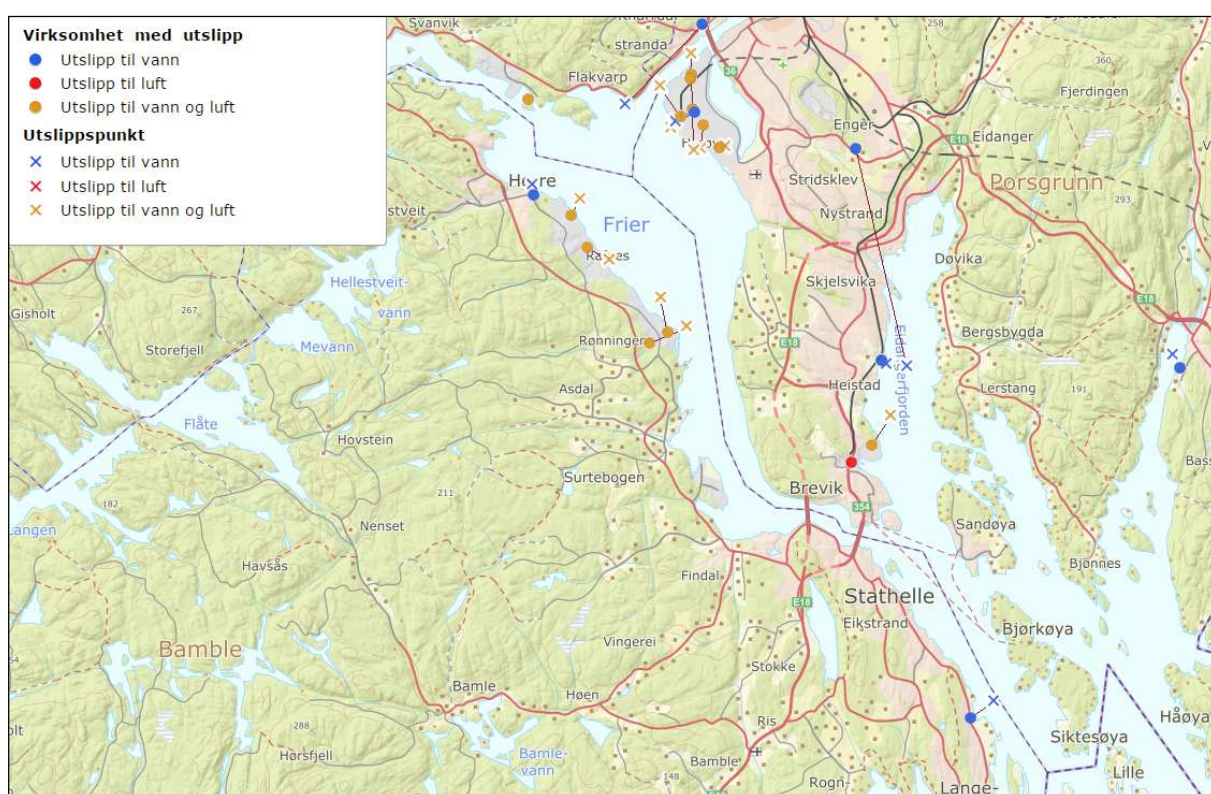
Figur 11: Plassering og bruk av bygningsmasse og veiareal rundt Rådhusplassen.

3.5 Landskap

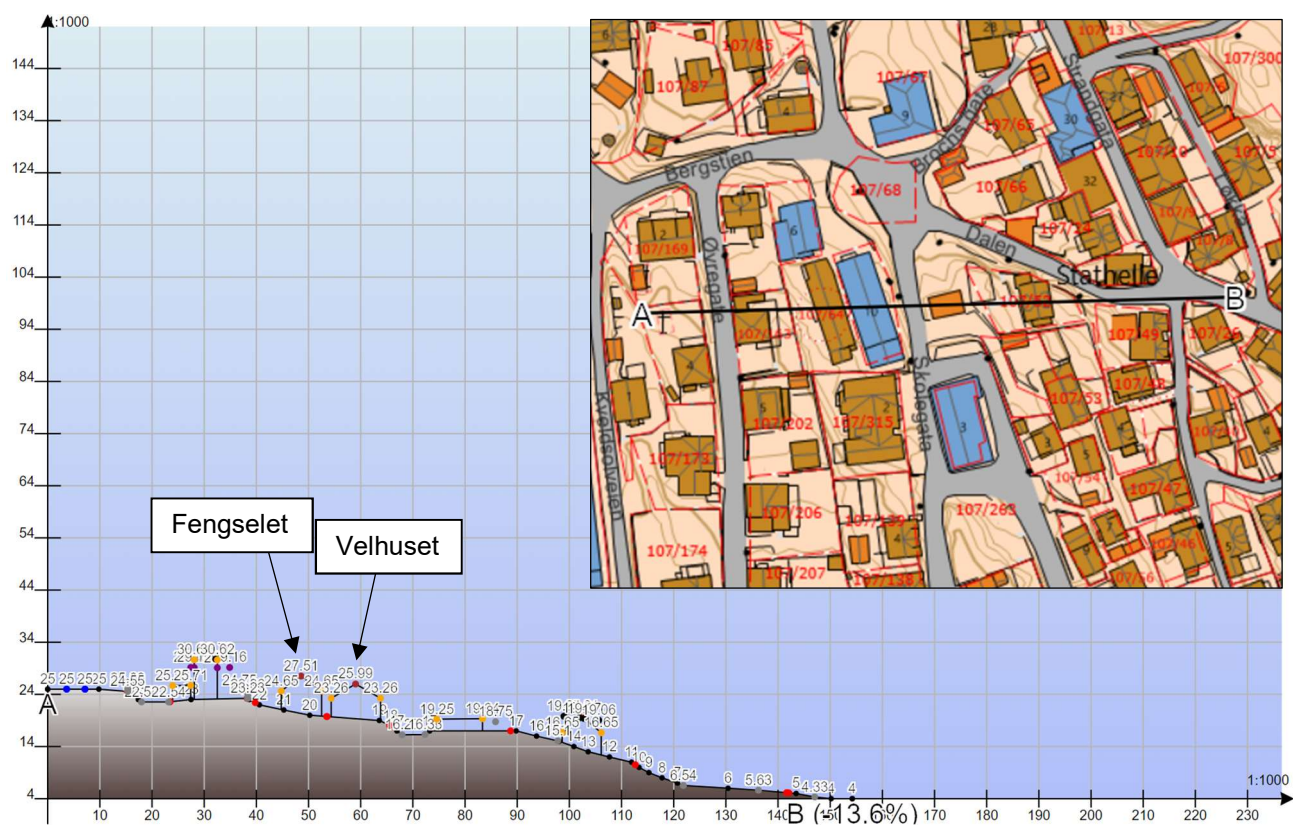
Fra sjøen stiger landskapet mot sørvest, og Rådhusplassen ligger på ca. 15 moh. Videre stiger det opp til flere åser mot vest og sørvest, hvorav Høgenhei er den høyeste på 148 moh (se Figur 9).

Området har gode solforhold, men mister tidligere på kveldstid på grunn av høyere terreng og bebyggelse mot vest og sørvest.

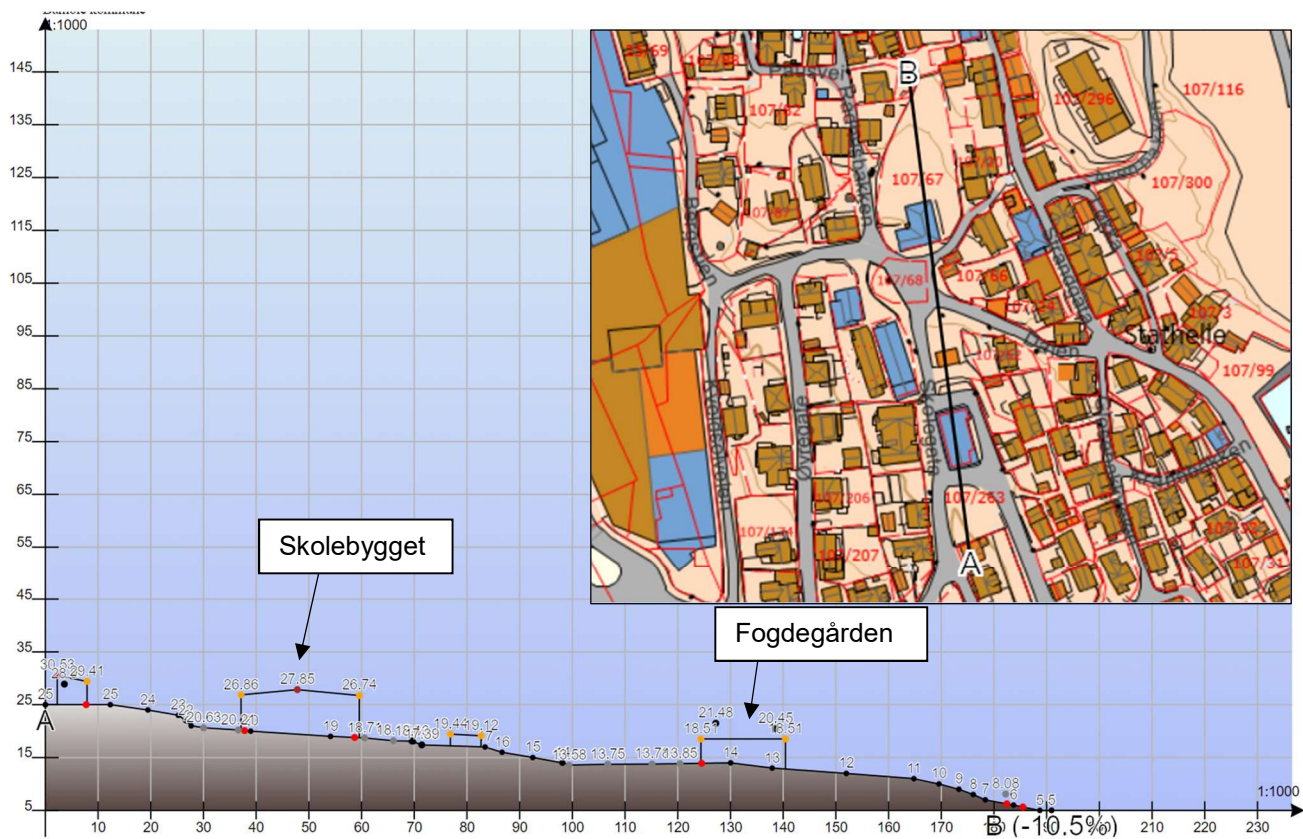
Grenlandsfjordene er svært forurensset fra tungindustrien i Grenland. Frierfjorden har fått har fått størsteparten av utslippene fra Norsk Hydro sin produksjon på Herøya og Norcem sin produksjon i Brevik. Stathelle ligger i utkanten av Frierfjorden som ender i Porsgrunn. Store deler av industrien har utslipp til både vann og til luft. Historiske data fra luftkvalitet.info viser lite luftforurensning i Brevik de siste 10 årene (kilde: luftkvalitet.info). Mattilsynet advarer blant annet mot å spise fisk og skaldyr fra grenlandsfjordene (kilde: <http://www.miljostatus.no/grenlandsfjordene>).



Figur 12: Virksomheter med utslipp til luft og vann. Kilde: miljostatus.no.



Figur 13: Snitt vest mot øst merket A-B over.



Figur 14: Snitt sør mot nord merket A-B over.

tidligere utbedring av taket. Hage og grøntområde ned mot havnen er en viktig del av Fogdegårdens kulturhistoriske verdi.



Figur 16: Bilde av dagens inngangsparti sett fra nord og tegning fra 1916 sett fra sør.

3.6.2 Velhuset

Velhuset har fungert som kommunelokale og rettslokale, og ble bygget i 1864. Huset har mange autentiske kvaliteter i eksteriøret, men er per våren 2018 under rehabilitering med blant annet skifte av tak. Vinduene før rehabiliteringer er av eldre dato, men ikke opprinnelige, typisk empirevinduer med to rammer, sprosser og tre ruter i hver ramme. Den doble hoveddøren er av nyere dato. Ytterveggene har liggende dobbelfalset panel som ser ut til å være eldre men ikke opprinnelig. Grunnmuren er pusset natursteins mur som sannsynligvis er opprinnelig. Taket var under omlegging under befarings. Endringene som er gjort tidligere kan tyde på at det ble foretatt en større rehabilitering på 1950 tallet. Velhuset har et nyere tilbygg i sør, der taket er/var tekket med plater og med støpt grunnmur.



Figur 17: Velhuset før rehabilitering i 2018 og historisk bilde fra 1864 like etter bygget ble reist.

3.6.3 Fengselet

Det tidligere fengselet ble oppført samtidig med Velhuset på 1860-tallet og fungerte som distriktsfengsel. Fengselets utforming følger ikke den nye fengselsreformen som kom i 1860. Dette i seg selv gjør bygget interessant i forhold til sektorhistorien. Fengselsbygningen har imidlertid blitt endret både i form og materiale for å tilpasses ny funksjon. Bygget har tidligere fått et tilbygg i mur mot nord. Vinduer er også av nyere dato. Ytterveggene har liggende dobbelfalset panel som kan være av eldre dato. Taket er tekket med nyere betongtakstein. Grunnmur og kjellermur er av blandet karakter,

både pusset og malt natursteinsmur og betongmurer.



Figur 18: Bilder av fengselet sett ved inngang i vest og fasade og tak sett fra øst

3.6.4 Bedehuset

Bedehuset ble oppført rundt 1870, og har en rekke opprinnelige elementer i eksteriør og interiør. Grunnmuren er pusset med betong. Vindusplassering i grunnmur tyder på at den kan være pusset på natursteinsmur. Panelet er stående falset panel som kan være opprinnelig. Vinduene har typisk empirestil med krysspост med fire rammer, der de nederste rammene er delt i to med en tynn sprosse. Vinduene ser ut til å være opprinnelige. Det er nyere sort betongtakstein på taket.



Figur 19: Bilde av Bedehusets fasade mot øst.

3.6.5 Det «nyere skolebygget»

Skolebygget ble reist i 1881 og eksteriøret er endret, men kanskje først og fremst i omgivelsene. Skolebygget har fått et tilbygg/overbygg mot øst, og nyere vinduer i gavlene som ikke har tradisjonell utforming. Det er beholdt opprinnelige små vinduer i gavlen mot nord. Kledningen er av tømmermannspanel og er i stor grad av eldre dato og kan være opprinnelig. Taket er av nyere dato tekket med rød teglstein. Grunnmuren er fuget natursteinsmur. Til tross for endringer i form og materiale har bygget bevart spor etter en enkel sveitserstil. Bygget ble benyttet til skole frem til slutten av 1960-tallet.



Figur 20: Skolebyggets fasade sett mot sør og mot nordvest.

3.6.6 Det «eldre skolebygget»

Skolebygget ble benyttet som skole og oppført 1848 og er utformet i en karakteristisk empirestil med halvvalmtak.



Figur 21: Eldre skolebygg oppført 1848.

3.7 Naturverdier

Ingen registrerte viktige naturtyper, utvalgte naturtyper eller rødlistede arter innenfor planområdet.

3.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Uteområdet til Fogdegården er offentlig tilgjengelig areal. Det er i dag kun en adkomst til grøntområdet, via oppkjørsel og inngangen til Fogdegården. Grøntområdet er et ryggdrag som heller øst og nord mot sjøen, og består av gressplen, en trerekke med asketrær mot Rådhusbakken og en stor del buskvegetasjon. Gjennom grøntområdet gikk det tidligere sti fra brygga og opp til Rådhusplassen, denne er i dag gjengrodd. Grøntområdet har ingen spesiell funksjon i dag annet enn flaggstang og skjøtsel. Grøntområdet er i dag lite brukt.

Rådhusplassen har ingen stor rekreasjonsverdi og består i dag av et større asfaltert kjørbart areal.



Figur 22: Første bilde sett mot sjøen i nord, andre bilde sett mot sør og Rådhusplassen.

3.9 Trafikkforhold

3.9.1 Generelt

Planområdet ligger innenfor fartsgrensesone 30 km/t i sentrumssonen. Det er ingen fortau eller gang- og sykkelvei innenfor planområdet. Det er ikke registrert trafikkmengder på det interne veinettet. Bergstien fra Brotorvet og ned til Rådhusplassen og Dalen fra Rådhusplassen til Strandgata har en bratt helling: Disse gatene er smale og er ofte glatte vinterstid.



Figur 23: Bergstien sett mot Brotorvet i øst og Dalen sett mot øst. Begge tatt fra Rådhusplassen.

3.9.2 Parkering

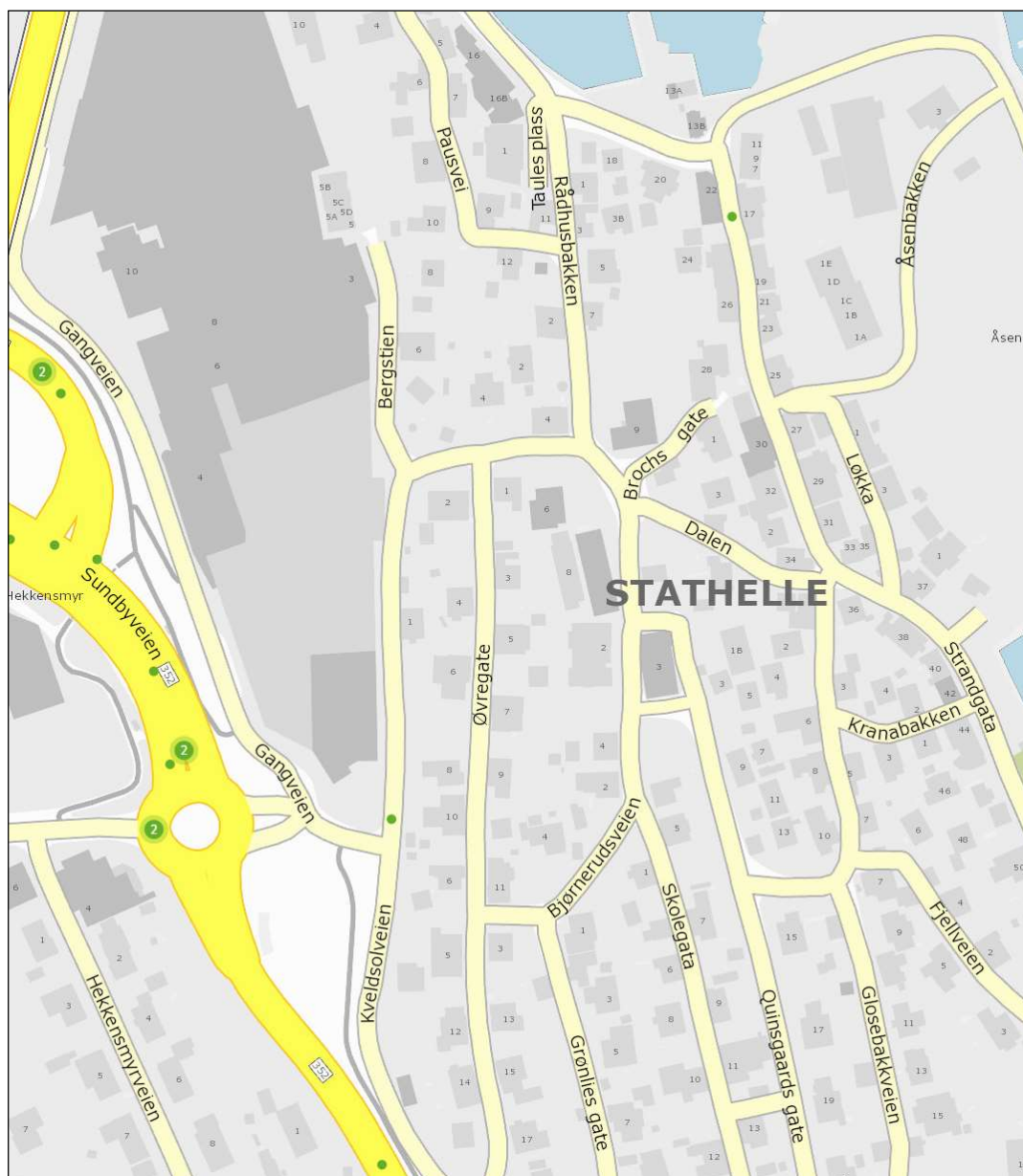
Det er lovlig å parkere i gatene foruten i Brochs gate. Det er ikke opparbeidet egne parkeringsplasser innenfor planområdet. Deler av Rådhusplassen rundt Fogdegården benyttes til parkering av beboere og besøkende i området. Det er opparbeidet 3 små garasjer for boliger i nærheten like nord for skolebygget i Quinsgaards gate. Det er også generelt stort asfaltert areal rundt skolebygget som i dag benyttes til parkering.

3.9.3 Trafikkmengde

Riksvei 352 Sundbyveien som går mellom Stathelle og Langesund nord for planområdet har en gjennomsnitts trafikkmengde på ca. 10 403 ÅDT.

3.9.4 Trafikkulykker

I figuren under vises registrerte trafikkulykker. Det er registrert en sykkelulykke med alvorlig skadegrad i Kveldsolveien. Det er registrert en trafikkulykke med fotgjenger i Strandgata.



Figur 24: Grønne prikker viser registrerte trafikkuulykker på Stathelle. Kilde: <https://www.vegvesen.no/vegkart/>.

3.9.5 Kollektiv trafikk

Buss stopper utenfor kollektivholdeplass utenfor Amfi Brotorvet. Herfra går lokalrutene M1 Gulset – Langesund og omvendt, P8 Herre – Skjelsvik og omvendt og rute 84 Herøya ind. Park – Skjelsvik terminal og omvendt. Rute M1 har hyppige avganger med 10 minutters frekvenser på hverdager fra kl. 06.40 – 23.50. Regionbuss 459 mellom Porsgrunn og Kragerø og omvendt. Med ca. 6 avganger mot Kragerø i døgnet.

3.10 Barns interesser

Planområdet består i dag av veiareal, bygninger og ett grøntområde. Det er ingen etablerte lekeplasser innenfor planområdet. Uteområdet til Fogdegården er offentlig tilgjengelig areal og kan benyttes til lekeområde, men bruken av uteområdet er i dag ikke kjent.

Ingen opparbeidede lekeplasser i nærheten. Nærmeste lekeplass er ca. 400 meter fra planområdet.

3.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Falkåsen barnehage ca. 500 meter fra planområdet. Falkåsen kunst- og kulturbarnehage har fire avdelinger fordelt på to hus, en med 17 plasser for barn fra 0 til 3 år og to avdelinger med totalt 36 plasser for barn i alderen 3-5 år. Barnehagedekning er ukjent.

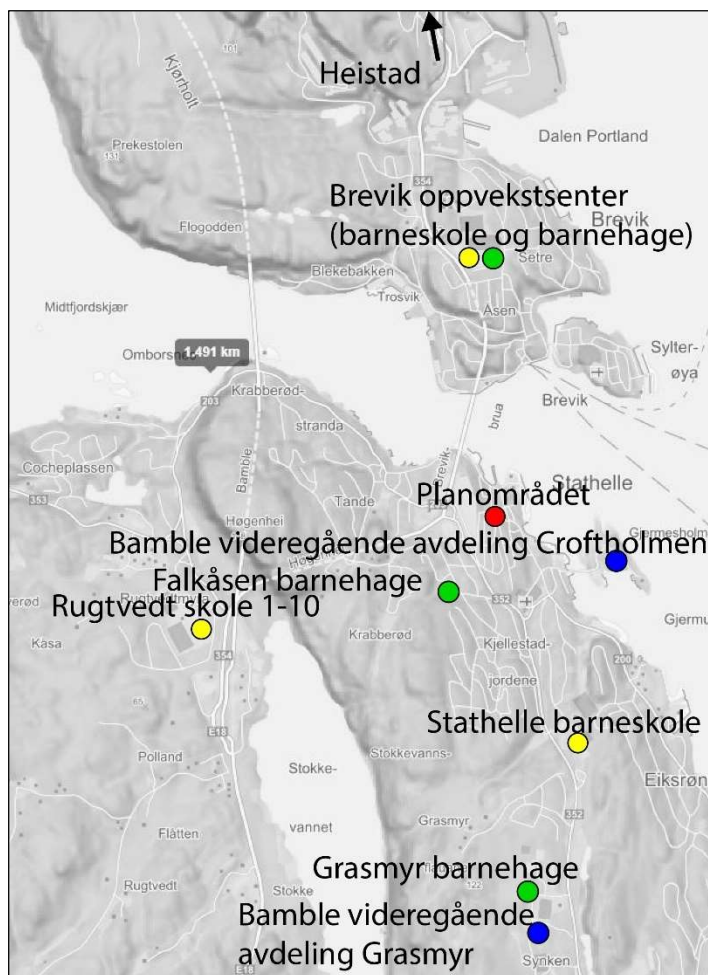
Stathelle og planområdet ligger innenfor Stathelle barneskole barneskolekrets. Stathelle barneskole har 400 elever på 1-7 trinn fordelt på 19 klasser. Skolen ligger ca. 1,2 km unna planområdet.

Rugtvedt er en 1-10 trinn skole 1,6 km unna Stathelle via R354 i tunnel under Høgenhei/Geitkleiv. Skoleåret 2017-2018 gikk det 317 elever ved skolen. Skolekapasitet ukjent.

Bamble videregående skole har en avdeling på Croftholmen og en på Grasmyr

Heistad ungdomsskole ligger nord for Brevik (utenfor kartfiguren under), og hadde i skoleåret 2015/2016 338 elever fordelt på 4 klasser på 8 trinn, 4 klasser på 9 trinn og 4 klasser på 10 trinn.

Brevik oppvekstsenter består av Brevik barnehage med 4 avdelinger med totalt 64 plasser, og Brevik barneskole.



Figur 25: Barnehager og skoler nærmest planområdet. Planområdet merket med rød ring.

3.12 Universell tilgjengelighet

Flere av veiene og utearealet ved Fogdegården innenfor planområdet ligger i helning, og det er utfordrende å legge til rette for full universell utforming. Det er ikke opparbeidet fortau eller gang- og sykkelveier innenfor planområdet. Ingen av byggene innenfor planområdet har universell standard.

3.13 Teknisk infrastruktur

3.13.1 Vann- og avløp



Figur 26: Viser VA-kart over planområdet og området rundt. Kilde: Bamble kommune.

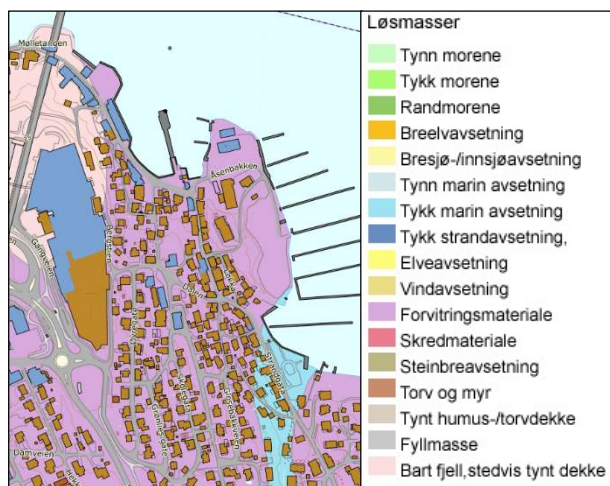
Vann og avløp kapasiteten er god i området med 150 mm vannledning og 150/200 mm spillvannsledning. Det er kort avstand til tilkoblingspunkter.

3.13.2 El-forsyning

Ingen kraftledninger eller trafoer innenfor planområdet. Det er en trafo like utenfor planområdet ved Paus vei 12.

3.14 Grunnforhold

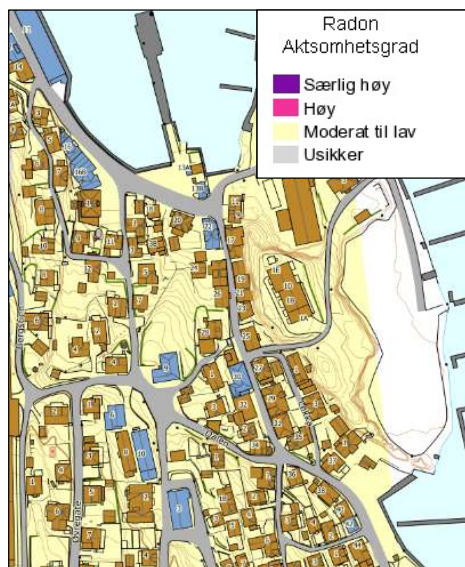
Løsmasser innenfor planområdet og Stathelle generelt består av forvittringsmateriale med gradvis overgang til underliggende fast fjell. Denne løsmassetypen brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen.



Figur 27: Løsmassegeologi for Stathelle. Kilde: geo.ngu.no/kart/arealis

Området ligger innenfor moderat til lavt radon aktsomhet.

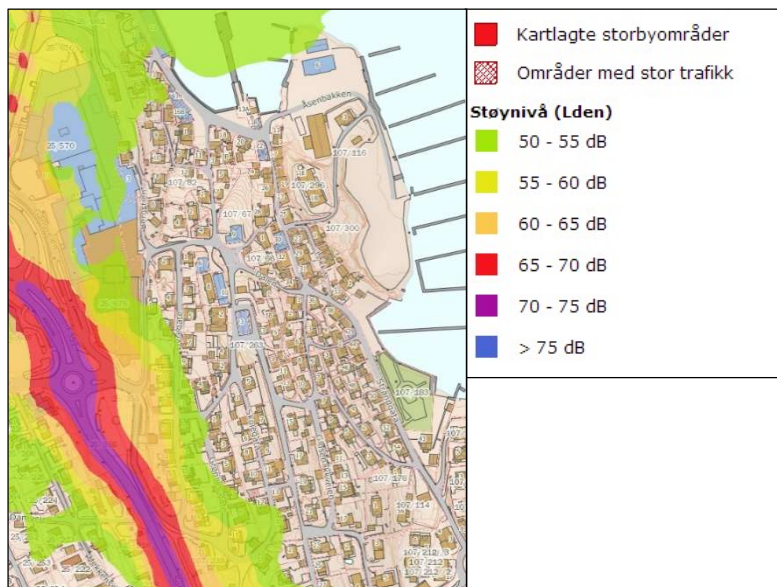
Det er ikke registrerte aktsomhetssoner i forhold til steinskred, steinsprang, jord- og flomskred eller kvikkleire.



Figur 28: Radon aktsomhet. Kilde: geo.ngu.no/kart/arealis

3.15 Støyforhold

Planområdet ligger i en stille sone ca. 200 meter fra fylkesvei 352 Sundbyveien og riksvei 354. Amfi Brotorvet ligger mot veien, og skjermer for mye av støyen fra de to store veiene.



Figur 29: Gjennomsnittlig veistøy fra Fv. 352 og Rv. 354. Kilde: miljostatus.no.

3.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Bratte og glatte veier vinterstid kan føre til trafikkuhell, og kan føre til menneskelig skader og materielle skader. Det er ingen fortau eller gang- og sykkelveier langs de bratteste gatene i dag.

Eventuell fare for materielle eller menneskelige ulykker som følge av dårlig vedlikehold av eldre bygningsmasser ved for eksempel ras av takdeler, kollaps og økt tyngde på tak som følge av store snøfall. Flere av byggene mangler snøfangere.

Det er gjennomført ROS analyse, som ligger vedlagt til planen. Forhold som vurderes nærmere:

- Overvann
- Trafikksikkerhet spesielt vinterstid
- Kulturminner/kulturmiljø

3.17 Analyser/utredninger

Det er utført en kulturminnefaglig rapport som følger som vedlegg til planforslaget, der verdien av de fem byggene rundt og ved Rådhusplassen er blitt beskrevet nærmere. Byggene har fått en gradering av verdien fra svært stor til liten.

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget som vedlegg.

4 Planprosessen

4.1 Møtevirksomhet

4.1.1 Informasjonsmøter

1. Åpent møte på «Gamle skolen» den 25 november 2015

Det ble avholdt et åpent møte i skolebygget angående utviklingen av området ved Rådhusplassen 25 november 2015. Det møtte opp flere for å ytre sin mening om saken. Det kom også inn innspill via e-post som er benyttet som utgangspunkt for videre arbeid. Tilbakemeldingene bestod av 3 hovedsynspunkter:

- De som ønsker å bevare hele området slik det fremstår i dag
- De som ønsker å rive alle gamle bygg for å gi plass til ny utvikling
- De som ønsker å bevare noe, men ikke alt.

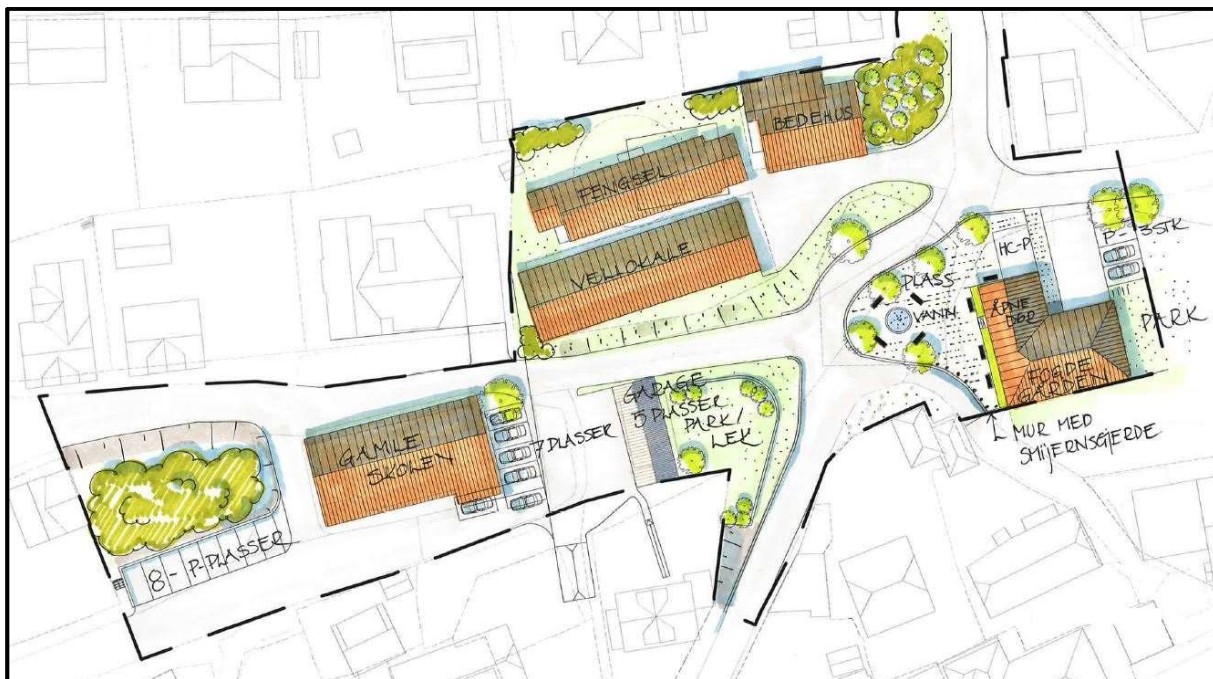
Detaljer fra tilbakemeldingene i forhold til disse 3 hovedsynspunktene gikk ut på:

- Bevare:
 - Alle eller noen av byggene
 - Bevare alle eller noen av byggene til utleiemulighet
 - Selg Bedehuset til fotokameratene
 - Pusse opp Vellokalet for å bruke det som flerbrukshus
 - Pusse opp Vellokalet, Skolen og Fengselet til leiligheter
 - Bevar Fogdegården (ingen tilbakemeldinger om å rive denne)
- Ny utvikling:
 - Riv og bygg nye leiligheter
 - Bevar gjerne fasader, men selg alle eller noen bygg til private
 - Riv gjerne, men ikke bygg høye leiligheter
 - Selges gjerne
 - Ikke så viktig å bevare
- Trafikk og parkering:
 - Gjennomkjøring forbudt
 - Enveiskjørt
 - Få ned hastigheten på trafikken over Rådhusplassen
 - Flere parkeringsplasser
 - Trafikksikkerhetstiltak
 - Flere garasjer eller garasjeanlegg
- Andre momenter:
 - Møtested for Stathelles befolkning
 - Sosial møteplass
 - Parkområde / grøntareal
 - Lekeområde
 - Museum
 - Selskapslokaler

2. Folkemøte på Croftholmen 27.09.2016

Det ble avholdt folkemøte på Croftholmen den 27.09.2016, hvor 3 alternativ ble lagt frem på grunnlag av de tilbakemeldingene som hadde kommet inn fra forrige åpent møte 25 november 2016. Utfallet av folkemøtet på Croftholmen var 4 stemmer til alternativ 1, 30 stemmer for alternativ 2 og 22 stemmer for alternativ 3.

Etter avstemningen ble det bestemt å utarbeide reguleringsplan for videreutvikling av alternativ 2 med å bevare vellokalet og Fogdegården, rive fengselet og skolen, men se på nytt alternativ uten parkeringskjeller.



Figur 30: Alternativ 1 bevaring av alle byggene ble lagt frem på folkemøtet på Croftholmen den 27.09.2016.



Figur 31: Alternativ 2 bevare vellokalet, bedehuset og Fogdegården ble lagt frem på folkemøtet på Croftholmen den 27.09.2016.



Figur 32: Alternativ 3 kun bevaring av Fogdegården ble lagt frem på folkemøtet på Croftholmen den 27.09.2016.

3. Møte med plansaksbehandler 09.01.2017

Det ble forespurt om få til oppstart av reguleringsarbeidet og avholdt møte 26.01.2017. Saksbehandler fremmet forslag om å utsette formelt oppstartsmøte for reguleringen, og holde en presentasjon av prosjektet i møte med teknisk utvalg 26.01.2017.

4. Møte i teknisk utvalg 26.01.2017

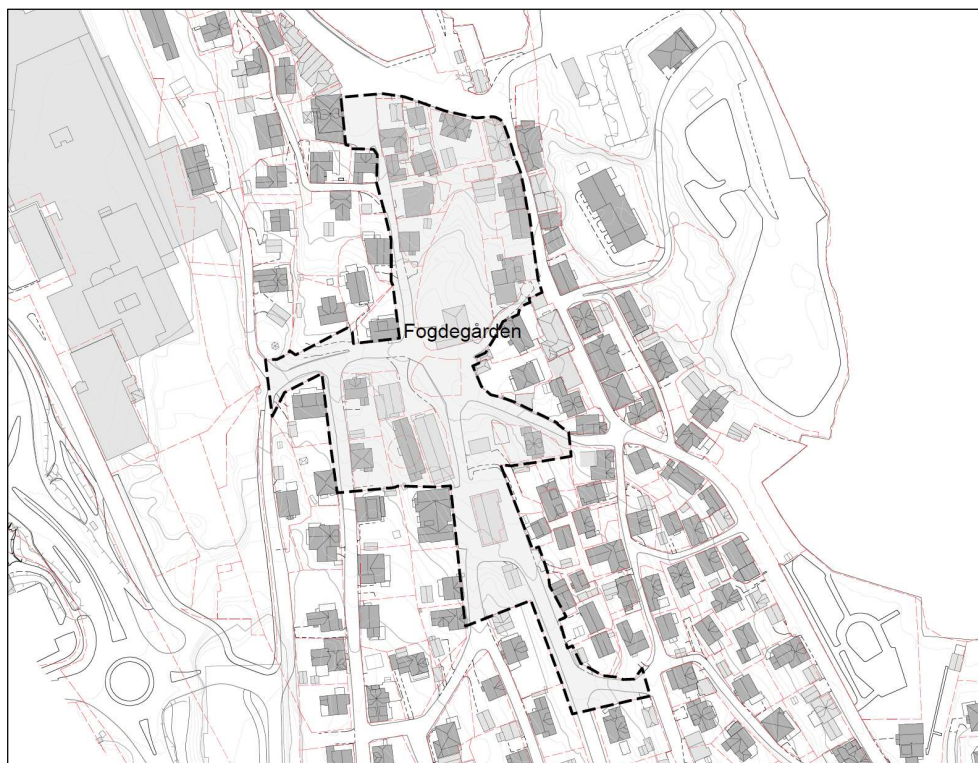
Prosjektet ble presentert med gjennomgang av foreløpig historie, de ulike alternativene og resultatet av folkemøtet på Croftholmen.

5. Oppstartsmøte for regulering 16.06.2017

Det foreligger formelt oppstartsmøtereferat fra møtet, hvor planfaglige vurderinger, miljøfaglige vurderinger, samfunnssikkerhet og beredskap, folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser og vei og veitekniske forhold og trafiksikkerhet er trukket frem som viktige temaer som bør utredes i forbindelse med planarbeidet.

6. Varsling av oppstart av planarbeid 29.08.2017

Oppstart av planarbeidet ble varslet 29.08.2017 med varslet frist for å gi innspill til planarbeidet frem til 12.10.2017. Varslet ble annonsert i Telemarksavisa, Porsgrunn dagblad, Varden og lagt ut under kunngjøringer på kommunens hjemmesider.



Figur 33: Varslet planavgrensning i varselbrev og i avisannonse i 2017.

7. Presentasjon av bearbeidet alternativ for Fylkeskommunen 09.08.2018

Det ble holdt en presentasjon av prosjektet for representant fra nyere kulturminner. Prosjektet og kulturminneutredningen med vurderinger ift. byggenes verdi i kulturmiljøet ble gjennomgått.

Representant fra fylkeskommunen ønsket å gjennomføre en befaring før de kunne komme tilbake med en vurdering av forslagene som ble lagt frem.

Nye alternativer som ble utarbeidet like før sommeren 2018 ble presentert:

- Alternativ 1: 13 nye boliger: 2 i bedehuset, 2 byvillaer med 4 leiligheter og 1 byvilla med 3 leiligheter. Riving av fengselet med opparbeiding av parkeringsplass med 9 p-plasser bak Velhuset, 4 p-plasser ved Fogdegården, og p-kjellere under byvillaer.
- Alternativ 2: 10 nye boliger: 2 i bedehuset og 2 byvillaer med 4 leiligheter. Riving av fengsel med grøntareal bak Velhuset og 2 p-plasser og snuhammer, i stedet for den nordlige byvillaen i alternativ 1 erstattes denne av parkeringsplass med plass til 7 p-plasser.
- Alternativ 3: Samme som alternativ 2, men i tillegg 3 p-plasser og 1 HC-plass ved Fogdegården.



Figur 34: Viser alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre.



Figur 35: Ikt som alternativ 2, men med p-plasser foran Fogdegården.

8. Befaring med fylkeskommunen 20.08.2018

Det møtte to representanter fra nyere tids kulturminner fra den regionale kulturmyndigheten på befaring 20.08.2018. I befaringsrapport som kom i ettertid skriver de at «under befaring ser både fengsel og skolebygg ut til å være i god stand». Fylkeskommunen vil anbefale kommunen å se på alternativer for å bevare og ta i bruk byggene gjennom tilskuddsordninger.

Både fengsel og skole bør reguleres til bevaring med reguleringsbestemmelser som tillater tilbakeføring. Ved å tillate tilbakeføring kan nyere deler av fengsel og Velhuset rives, og dette vil frigjøre mye plass rundt fengselet og åpne opp plassen slik kommunen ønsker. Dette vil være med på å bevare området, og Rådhusplassens historie, som må anses som et viktig kulturmiljø i seg selv.

Fylkeskommunen anbefaler kommunen å ivareta skole og fengsel, men åpner for å rive nyere deler av fengsel, skole og velhus for å frigjøre plass. Se egen befaringsrapport.

9. Presentasjon for formannskapet 29.11.2018

Prosjektet ble presentert med siste historikk fra møte i teknisk utvalg 26.01.2017 og frem til desember 2018. Planforslag hvor fengselet og skolebygget foreslått revet og opparbeidelse av ny boligbebyggelse ble lagt frem med utkast til boligprogram, utomhusplan og plankart.

10. Forhandlingsmøte med Riksantikvaren 10.05.2019

Riksantikvaren meldte innsigelse til planforslag på offentlig høring hvor fengsel og skolebygg ble foreslått revet grunnet tap av viktig og unikt kulturmiljø. Representanter fra Riksantikvaren, planmyndigheten i kommunen og forslagstiller deltok på møtet. Det ble i etterkant av møtet vedtatt å utarbeide nytt planforslag hvor fengselet og skolebygget skulle bevares.

11. Meklingsmøte med Riksantikvaren 20.10.20

Jf. Vedtak i Bamble kommune av 28.05.20 hvor det ble vedtatt at skolen rives og fotavtrykket samt området rundt omgjøres til parkeringsareal. Riksantikvaren har fremmet innsigelse til at skolen rives jf. brev av 14.09.20. Meklingsmøte ble avholdt for å forsøke å komme frem til en frivillig løsning uten å måtte sende saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Det kom frem at den aktuelle skolen kun har vært benyttet som skole fra 1880-tallet og frem til slutten av 1960-tallet. Et eldre skolebygg (oppført 1840-tallet) ligger annet sted rundt torget. Basert på dette stilte Riksantikvaren seg positivt til at skolen fra 1880-tallet rives under forutsetning at den eldre skolen bevares. Løsningen medfører at Riksantikvaren ikke vil fremme innsigelse til planen.

12. Varsling om utvidet plangrense samt revisjon av reguleringsplan

Som følge av konklusjonen fra meklingsmøte med Riksantikvaren 20.10.2020 var det behov for å utvide plangrensen for å få med det eldste skolebygget og tilrettelegge for å rive det nyere skolebygget fra 1881 og omregulere til parkering. Noe ekstra areal i øst ble tatt med ved utvidelsen for å vurdere mulighet for å rydde i arealformål, eiendomsforhold og gjøre mindre justeringer av veilinjer i Strandgata og krysset Strandgata x Dalen x Glosebakkveien.

Varselet ble kunngjort 19.12.2020 i avisene Varden og Telemarksavisa. Varslingsbrev ble sendt til grunneiere og naboer samt offentlige myndigheter. Varslingsannonse ble også kunngjort på nettsidene til Bamble kommune og Norconsult. Frist for merknader ble satt til 25.01.2021.

4.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist, evt. planprogram

Varslede eiendommer

GNR	BNR	Adresse (bruk/formål)	Eier
107	139	Skolegata 4, 3960 STATHELLE	GUNSTRØM GITTE
107	315	Skolegata 2, 3960 STATHELLE	SKOLEGATA BORETTSLAG
107	207	Øvregate 9, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	207	Øvregate 9, 3960 STATHELLE	MAABØ RUNE THOMAS
107	206	Øvregate 7, 3960 STATHELLE	GALVIN MOIRA
107	206	Øvregate 7, 3960 STATHELLE	GUDEM ROY
107	138	Bjørnerudsveien 2, 3960 STATHELLE	DEMREN ATLE
107	263	Veiareal	BAMBLE KOMMUNE
107	118	Skolegata 5, 3960 STATHELLE	THOMASSEN FRODE GØRAN
107	140	Bjørnerudsveien 1, 3960 STATHELLE	MÆHLE MARGRETHE
107	155	Bjørnerudsveien 4, 3960 STATHELLE	HERUM BJØRG ANDREA
107	202	Øvregate 5, 3960 STATHELLE	SKOGBY TONE LILLEAASEN
107	202	Øvregate 5, 3960 STATHELLE	SKOGBY TORSTEIN
107	163	Øvregate 3, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	163	Øvregate 3, 3960 STATHELLE	HAMNEBUKT JOSTEIN
107	159	Øvregate 1, 3960 STATHELLE	EKELUND WENCHE
107	151	Quinsgaards gate 15, 3960 STATHELLE	LANGJORDET NILS TORSTEIN
107	151	Quinsgaards gate 15, 3960 STATHELLE	LANGJORDET SØLVI TURID
107	45	Glosebakkveien 10, 3960 STATHELLE	HEAP TRINE LISE ARNESEN
107	57	Quinsgaards gate 13, 3960 STATHELLE	PEDERSEN BEATE
107	57	Quinsgaards gate 13, 3960 STATHELLE	PEDERSEN TROND NESS
107	56	Quinsgaards gate 11, 3960 STATHELLE	BRÅTHEN MATHIAS
107	46	Glosebakkveien 8, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	46	Glosebakkveien 8, 3960 STATHELLE	FARSTAD INGEBJØRG
107	46	Glosebakkveien 8, 3960 STATHELLE	HALVORSEN DAG HALVOR
107	47	Glosebakkveien 6, 3960 STATHELLE	LAUVRAK BREDE
107	54	Quinsgaards gate 5, 3960 STATHELLE	MOGSTAD ARNT
107	59	Quinsgaards gate 3, 3960 STATHELLE	LØVSTAD MONICA
107	295		JOHANSEN ARNE JUL
107	60		JOHANSEN ARNE JUL
107	53	Skolegata 1B, 3960 STATHELLE	JOHANSEN ARNE JUL
107	48	Glosebakkveien 2, 3960 STATHELLE	ASLAKSEN REIDAR
107	49	Dalen 1, 3960 STATHELLE	SANNES RAGNAR

107	52	Skolegata 1, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	52	Skolegata 1, 3960 STATHELLE	BRÅTHEN GLENN
107	66	Brochs gate 3, 3960 STATHELLE	AANESEN MERETE
107	66	Brochs gate 3, 3960 STATHELLE	SUNDBERG GEIR TORLEIF
107	24	Dalen 2, 3960 STATHELLE	CHRISTENSEN FREDRIK
107	25	Strandgata 34, 3960 STATHELLE	GUSFRE STIAN
107	65	Brochs gate 1, 3960 STATHELLE	OLAND ALF TOMMY
107	67	Rådhusbakken 9, 3960 STATHELLE (Fogdegården og friareal)	BAMBLE KOMMUNE
107	70	Rådhusbakken 7, 3960 STATHELLE	KRISTIANSEN ØYSTEIN
107	20	Strandgata 28, 3960 STATHELLE	BERG KJELL
107	18	Strandgata 24, 3960 STATHELLE	ROGN AFANG JØRGEN NJIE
107	18	Strandgata 24, 3960 STATHELLE	ROGN VICTORIA
107	19	Strandgata 26, 3960 STATHELLE	TANGVALD RUTH
107	13	Strandgata 25, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	13	Strandgata 25, 3960 STATHELLE	OLSEN IRENE
107	17	Strandgata 20, 3960 STATHELLE	KARSTEN DAG OVE
107	76	Rådhusbakken 1, 3960 STATHELLE	ROGN SIGRID
107	71	Rådhusbakken 5, 3960 STATHELLE	NYSTEIN MAGNAR
107	73	Rådhusbakken 3B, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	73	Rådhusbakken 3B, 3960 STATHELLE	HAMNEBUKT JOSTEIN
107	75	Strandgata 18, 3960 STATHELLE	HATLØ JUNE SMITH
107	81	Pausvei 11, 3960 STATHELLE	ANDERSSON BJØRN
107	85	Bergstien 2, 3960 STATHELLE	PEDERSEN ERNA SISILIE
107	85	Bergstien 2, 3960 STATHELLE	PEDERSEN ROY ANSGAR
107	84	Rådhusbakken 2, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	84	Rådhusbakken 2, 3960 STATHELLE	BERG MERETE
107	294		SKAGERAK NETT AS
107	126	Rådhusbakken 4, 3960 STATHELLE	HAHN VIDAR
107	80	Pausvei 9, 3960 STATHELLE	BØE KJELL ERLING
107	78	Taules plass 1, 3960 STATHELLE	HØGSVEEN EGIL
107	58	Quinsgaards gate 9, 3960 STATHELLE	HEGGEDAL LIV HEGGEDAL
107	282	Bjørnerudsveien 2, 3960 STATHELLE	ATLE VEMREN
107	173	Øvregate 6, 3960 STATHELLE	LAVIK BRITA PORS
107	174	Øvregate 8, 3960 STATHELLE	MISJE KRISTIN / TORSTENSEN LEIF ALEXANDER
107	170	Øvregate 4, 3960 STATHELLE	SVENDSEN HARALD BOYE
107	169	Øvregate 2, 3960 STATHELLE	EKELUND BIRGER
107	254	Kveldsolveien 1, 3960 STATHELLE	JOHANNESSEN BIRGER R LUND

107	117	Bergstien 6, 3960 STATHELLE	HELGESEN NANCY ANN
107	87	Bergstien 4, 3960 STATHELLE	HAUKJEM RONNY
107	82	Pausvei 12, 3960 STATHELLE	KAARSTEIN KARL ROAR
107	111	Bergstien 8, 3960 STATHELLE	HAKIMI WAHID/YAQOOBI AMINA
107	72	Rådhusbakken 3, 3960 STATHELLE	HOPEN ANNA_KARIN
107	237	Paus vei 14	BAMBLE KOMMUNE
107	275	Rådhusbakken 6, 3960 STATHELLE	BAMBLE KOMMUNE
107	68	Stathelle - Rådhusplassen	BAMBLE KOMMUNE
107	21	Strandgata 30, 3960 STATHELLE	BEKKEVOLD IVAR-KR MEDGARD / HUSE LIV HARRIET SUNDBREI
107	22	Strandgata 32, 3960 STATHELLE	HOLME DANIELA NICOLETA / HOLME JAN IVAR
107	50	Skolegata 1B	ARNE JUL JOHANSEN
107	51	Glosebakkveien 4, 3960 STATHELLE	ØDEGÅRD DAN THORE
107	247	Glosebakkveien 4	ØDEGÅRD DAN THORE
107	253	Quinsgaards gate 7, 3960 STATHELLE	BAY RICHARDT MARINIUS
107	55	Quinsgaards gate 7, 3960 STATHELLE	HAMNEBUKT JOSTEIN
107	64	Rådhusbakken 8 (Fengselet)	BAMBLE KOMMUNE
107	261	Velhuset	BAMBLE KOMMUNE
107	271	Øvregate 2B	BIRGER EKEKUND
107	280	Blakstad, Elsetvegen 36	HERUM BJØRG ANDREA / CHARLES BLAKSTAD

4.3 Sammenstilling av innkommende merknader i varslingsperioden

Innkommne uttalelser til planarbeidet:

1. Bane NOR	14.02.2019
2. Riksantikvaren	10.05.2019
3. Telemark Fylkeskommune	11.10.2017
4. Fylkesmannen i Buskerud	25.09.2017
5. Statens vegvesen region sør	13.09.2017
6. Fortidsminneforeningen Telemark	11.10.2017
7. Gamle Stathelle Vel	10.10.2017
8. Fotokameratene	12.10.2017
9. Skolegata borettslag	12.10.2017
10. Dag Yngland – Leder Stathelle Vel	12.10.2017 og 29.03.2019
11. Grete og Fred Christensen – Dalen 2	11.10.2017 og 20.02.2019
12. Roar Ryste Busk - Skolegata 2	10.10.2017, 31.08.2017 og 22.02.2019
13. Hildur og Arne Juel Johansen – Skolegata 1B	15.09.2017
14. Arnt Mogstad – Quinsgaardsgate 5	07.09.2017 og 06.03.2019
15. Anette og Frode G. Thomassen – Skolegata 5	08.10.2017
16. Glenn Braathen – Skolegata 1	13.10.2017
17. AMFI Brotorvet	11.10.2017
18. Atle Vemren og Åse Christensen	20.02.2019 og 09.03.2019

1. BaneNor

Bane NOR har vurdert planforslaget, og har ingen merknader

Forslagstillers kommentar:

Uttalelse tas til orientering.

2. Riksantikvaren

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Telemark fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til samarbeidsplikten innen kulturminneforvaltningen, jf. § 3 i Forskrift om faglig ansvarsfordeling m.v. etter kulturminneloven.

Riksantikvaren var på befaring til Rådhusplassen sammen med Telemark fylkeskommune 30.4.2019.

Det knytter seg nasjonale og regionale kulturminneinteresser til planområdet ved Rådhusplassen, som ligger delvis innenfor NB! - området for Gamle Stathelle. Bebyggelsen rundt Rådhusplassen er et viktig kulturmiljø. Bygningene har en sentral rolle i forståelsen av det større kulturmiljøet Gamle Stathelle. De representerer en viktig periode i Stathelles historie, som egen kommune i perioden 1851 - 1964, gjennom å ha huset offentlige og administrative funksjoner i kommunen. Riksantikvaren reiser innsigelse til detaljregulering for Rådhusplassen i Stathelle. Planen innebærer riving av to bygninger som er en viktig del av kulturmiljøet. Dessuten omformes det særpregede landskapet i et nasjonalt viktig kulturmiljø.

Forslagstillers kommentar:

Kravene imøtekommes for bevaring av bedehuset, fengselet og velhuset. Skolebygget foreslås revet og er i strid med Riksantikvarens anbefaling.

3. Telemark Fylkeskommune

Telemark fylkeskommune (TFK) kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. TFK anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

Planområdet ligger delvis innenfor NB! - området for Gamle Stathelle. NB! - registeret er Riksantikvarens nasjonale oversikt over landets viktigste kulturhistoriske bymiljøer. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til bevaring. Bygningene representerer synlige spor av en viktig periode i Stathelles historie som egen kommune i perioden 1851-1964 gjennom å ha huset offentlige og administrative funksjoner i kommunen. Gamle Stathelles verdi på nasjonalt plan ligger i hvordan Stathelle viser utviklingen fra fergested til et lite bysamfunn tuftet på trelasthandel. Sammen med bedehuset, fogdegården i nord, skolebygningen i sør og det øvrige kulturmiljøet utgjør bygningene rundt «Rådhusplassen» et synlig bevis på denne utviklingen.

Det aktuelle området med det gamle velhuset, fengselet, bedehuset og fogdegården har i flere år vært gjenstand for diskusjon om riving og ny bebyggelse. Telemark fylkeskommune hadde flere rivesøknader inne til behandling tilbake i 2011 og 2012. Vi uttalte da i brev datert 1.12.2011 følgende: «Telemark Fylkeskommune vil derfor vurdere å gå til midlertidig fredning av bygningene etter kulturminneloven § 22 punkt 4 med formål å unngå tap av det vi anser som å være nasjonale verdier dersom Bamble kommune vedtar å rive bygningene.»

Ved utbygging av ny bebyggelse vil TFK at det tas hensyn til kulturmiljøet og utforme nye bygninger og arkitektur i tråd med kulturmiljøet som finnes på Gamle Stathelle, og peker på Brotorvet som ofte nasjonalt trekkes fram som et svært dårlig eksempel på tilpasning og hvordan man ikke skal bygge i tilknytning til gammel, verneverdig bebyggelse og NB! - områder.

TFK ønsker å komme i dialog med Bamble kommune i den videre planprosessen for å diskutere løsninger.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Forslagstiller tok kontakt med fylkeskommunen for en dialog når endelig alternativ er bearbeidet, og før planforslaget ble lagt ut til offentlig høring. Nytt planforslag hvor fengselet og skolebygget bevares utarbeides.

4. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannens (FM) ulike fagavdelinger har vurdert saken og har følgende punkter

Hensyn til barn og unge

- Sikre areal mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Redegjøre for behov for leke- og oppholdsareal.
- Erstatningsareal ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde i reguleringsplan eller uregulert areal som benyttes til lekeareal.
- Sikre trygg ferdsel for myke trafikanter

Universell utforming

Utforming av friområder og bygninger tar hensyn til alle brukergrupper, og lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Klima, arealbruk og transport

Planområdet omfattes av *Regional plan for samordna areal- og transport for Grenland (ATP Grenland)*. Kravet til arealutnyttelse innenfor bybåndet er 2 boenheter pr. dekar. FM forventer at planforslaget prioriterer fremkommelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

Samfunnssikkerhet og beredskap

FM minner om at det kun kan bygges på grunn som har tilfredsstillende sikkerhet og at det skal utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av de faremomentene som måtte befinne seg inne i planarealet, hvilke kilder som er lagt til grunn for vurderingene som kommer frem samt hvilke fagmiljøer/institusjoner som har vært involvert i analysearbeidet. Fylkesmannen presiserer at generelle betraktninger («sjekkliste-variant») basert på antakelser eller uttalelser fra ikke autorisert person/miljø, ikke er tilfredsstillende ROS-analyse. Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i ROS-analysen, og tiltakene som kommer frem i analysen skal reflekteres i reguleringsbestemmelsene. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget inkludert bestemmelser. FM anmoder planleggerne og tiltakshaver om å ta tilstrekkelig hensyn til klimatilpasning, og følge opp de endringer og eskaleringer som hele tiden foregår på klimaområdet. Overvannshåndtering bør vektlegges spesielt.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5. Statens vegvesen region sør

Det er viktig at planarbeidet fokuserer på trafiksikkerhet, spesielt for myke trafikanter, og universell utforming. Statens vegvesen har ellers ingen innspill til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Det er smale gater i sentrumssonen på Stathelle og ingen fortau eller gang- og sykkelveier. Det er skiltet lav hastighet og gående og syklende er vant til å benytte veien, som har delt bruk for kjørende, gående og syklende.

6. Fortidsminneforeningen Telemark

Fortidsminneforeningen (FMF) er opptatt av Stathelles arkitektoniske verdier, og at flere av byggene innenfor planområdet har stor historisk verdi. FMF mener vern og oppgradering bør være en viktig planpremiss.

FMF er usikre på om bygningsmiljøet på Stathelle har vært gjenstand for en kulturminneutredning. FMF mener at en kulturminneplan som er i samsvar med Riksantikvarens retningslinjer, er et avgjørende dokument ved reguleringsarbeid som berører Stathelles kulturhistoriske bygningsmiljø.

Etter FMF sin vurdering har tettstedet en stor gruppe med bygninger som hører hjemme i vernegruppe A og vernegruppe B - bygninger med høy lokalhistorisk verdi og bygninger med høy arkitektonisk verdi, mange også med høy miljøverdi. Vurdert lokalt er det kulturhistoriske bygningsmiljøet på Stathelle langt større enn det Riksantikvarens registreringskart viser. Fortidsminneforeningen ber derfor om at varslet planområde sikres vern ved at hele området legges i hensynsone bevaring kulturmiljø

FMF ønsker reguleringsbestemmelser med en klar ordlyd som sikrer vern av kulturmiljøet, og ønsker at krav til endringer/vedlikehold utføres i samsvar med antikvariske prinsipper. Krav til bygningsmaterialer som kledning, takteking, gatebelegg, utforming av felles grønne arealer og vegetasjon m.m.

Forslagstillers kommentar:

Fogdegården, bedehuset og fengselet foreslås bevares og reguleres med hensynssone. Byggene foreslås endret til boligformål. Skolebygget foreslås revet for å opparbeide parkeringsplasser.

7. Gamle Stathelle Vel

Styret i Velet henviser til alternativ 2 hvor Fogdegården, Vellokalet og Bedehuset bevares og uten parkeringskjeller, som var et av forslagene som ble lagt frem i folkemøte. Velet ønsker tiltak for å begrense gjennomkjøringen i området og at det kun skal være tillat med kjøring til eiendommene.

Velet viser til deres eget notat for driftskonsept som tar for seg renovering, styre, utleieregler, leietakere og drift. Ved restaurering av Vellokalet og oppgradering av området, vil bygningen kunne bli attraktiv for utleie og området vil kunne øke interessen for Gamle Stathelle som boområde. Stathelle sentrum har i dag ingen forsamlingslokaler der folk kan møtes foruten offentlig rom som kirke, skole eller sykehjem. Se vedlagte uttalelser til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget foreslår ikke å stenge for gjennomkjøring.

8. Fotokameratene

Fotokameraten holder til i det gamle bedehuset i Rådhusbakken 6. De forteller om høy aktivitet innad i klubben. Fotokameratene har selv rustet opp bygget både utvendig og innvendig, og skriver at de holder kurs for ulike grupper. Fotokameratene ønsker å bidra aktivt i nærmiljøet.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering og følger planforslaget. Planforslaget foreslår Bedehuset omgjort til bolig.

9. Skolegata borettslag

Marit Isnes Thorsberg leder i Skolegata borettslag er bekymret for parkeringsmulighetene i området ved opparbeidelse av grøntområde ved Fogdegården. Hun skriver at om vinteren står det biler i bakken ved Dalenveien og i Quinsgårdsgate, og derfor utsatt når det er glatt vinterstid. Dette skaper vanskelig fremkommelighet for brøytebilene.

Hvor skal besøkende til Vellokalet parkere når det holdes arrangementer.

Thorsberg henviser til kommunens tidligere plan hvor det var tenkt parkering der Jeger og Fisk har klubblokale (skolen) med garasje under bakken og grøntanlegg over. Thorsberg mener forslaget bør utføres for å få opp parkeringsdekningen.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til en opprydning i dagens parkeringsforhold, med egen parkering for besøkende til Velhuset og Fogdegården og riving av skolebygget for opparbeidelse av parkeringsplass på tomten. En opprydning i veilinjene vil hindre tilfeldig parkering i gatene. Uttalelsen tas til orientering.

10. Dag Yngland – Leder av Gamle Stathelle Vel

12.10.2017

Dag Yngland opplyser om at han er leder for Vellet og for Bamble Venstre som har engasjert seg i å skape et levende bymiljø på Gamle Stathelle. Yngland fremhever bydelens kvaliteter, påpeker at det er en del bygningsmasse som er av dårlig forfatning, uregulert og det er dels farlig trafikk. Yngland skriver at Rådhusplassen i dag fungerer som en hoppbakke for biler som raser ned fra Brotorvet. Det er ikke mye trafikk, men den som kommer kan være svært ubehagelig og kan være dødelig. Yngland tilbyr seg å bistå med kontakter, omvisning eller historiske data om det er behov for dette. Yngland har lagt ved bilder og dokumenter som beskriver den politiske prosessen som har foregått rundt Rådhusplassen.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

29.03.2019

Gamle Stathelle Vel vil bevare Velhuset og overta driften av det. Forutsetning er at kommunen rydder opp i gamle vedlikeholdsproblemer som tette rør, elektrisk anlegg og bygningens utvendige status (dører/vinduer/tak/vegger). Velforeningen bidrar gjerne med å pusse opp bygget innvendig. Dessuten vil vi søke støtte midler til finansiering for å bidra til å senke kommunens utgifter på huset. Velet ønsker å ta i bruk huset slik det var ment - som en storstue og forsamlingslokale for byens innbyggere, lag og foreninger. Dette er allerede regulert i avtalen mellom kommunen og foreningslivet fra 1989 (se vedlegg). Gamle Stathelle Vel ønsker å leie ut lokaler til lag foreninger, bedrifter og enkeltpersoner. Driften skal ta hensyn til naboer og lokalmiljø og være i samsvar med god naboskikk.

Vårt inntrykk er at befolkningen sterkt ønsker en kafé som kan gjøre Fogdegården til den sentrale plassen i bybildet det er tiltenkt. Vi synes stien er feilplassert da dette området er svært bratt og i dag brukes som sceneområde for bl.a. Fogdehagen Live. Det er også et flott utsiktspunkt og en ryddet og sikret plattform med benker her vil fungert bedre. Vi mener det er feil bruk av midler å lage en slik sti som er avhengig av trapper og dermed er lite tilgjengelig med barnevogn eller handlevogn. Det er i dag en mye brukt parallell vei i Rådhusbakken som heller bør utbedres og gjøres mer trafiksikker.

Vi ønsker at Rådhusbakken blir skiltet som 1) kjøring kun tillatt til eiendommene eller 2) envegskjøring - kun nedover. Det er kjøringen oppover som skaper mest støy og skade, da bilene trenger fart for å komme over fartsdumpene. Vi foreslår at fartsdumpene fjernes da de virker mot sin hensikt og skaper mer fare enn de hindrer.

Dalsbakken - fra Strandgata til Rådhusplassen er et annet risikopunkt for trafikk. Her er kjøring i stor fart nedover sikkerhetsproblemet om sommeren. Det er barnefamilier i området og krysset Strandgata/Glosebakken/Dalsbakken er svært uoversiktlig. Om vinteren er problemet nattefrost og

islag fra vannstrømmen som renner ned i dalsøkket på dagtid. Her bør innbyggernes trygghet sikres på enn bedre måte enn i dag med begrenset gjennomkjøring eller trafikk i kun en retning om vinteren.

Vi er positive til å anlegge flere parkeringsplasser i området, men vil på det sterkeste advare mot forslaget om å sprengne seg ned i fjellet for å lage parkeringshus i flere etasjer. Naboene rundt den gamle skolen er også skeptisk til massiv sprengning, da det er en sterk vannåre i området som kan ta nye og uventede veier under hus og garasjer. Husene i området er blant Stathelles eldste, og bygget på bjelker og påler som lett kan bli skadet under sprengning. Vi foreslår også at kommunen heller bygger ut flere små markerte parkeringslommer i sidegater som Quinsgaards gate for å avhjelpe parkeringsproblemer.

Se uttalelsen til Yngland for forslag til avtale om leie av Vellet.

Forslagstillers kommentar:

Avtale om leie eller salg av Vellet er ikke en del av dette planforslaget, og må tas opp i diskusjon med kommunen. Planforslagets legger opp til salg for utvikling av bolig i velhuset, fengselet og bedehuset. Skolebygget foreslås revet for å opparbeide parkeringsplasser.

Tilrettelegge eller gjenåpne gammel sti gjennom fogdehagen har ikke til hensikt å hindre samlinger som Fogdehagen live, men heller styrke og tilrettelegge for slike arrangementer. Stien er ikke hjemlet i plan, men tillates opparbeidet i bestemmelsene. «Det tillates opparbeidet trapper og stier/gangveier, lekeplass/lekeapparater, sitteplasser, bord, amfi, kunstinntallasjoner og vegetasjon innenfor formålet o_GF1 og o_GF2». En slik stri er ikke medregnet å få en universell utforming med tanke på terrenget, og er kun et supplement til Rådhusbakken.

Det settes ingen bestemmelser i forhold til enveiskjøring og fartshumpler i planen. Skilting, fartshumpler og enveiskjøring er forhold som behandles utenfor reguleringsplan, disse forslagene kan tas opp med veimyndigheten i kommunen som generelle tiltak for forbedringer.

Planen omhandler ikke behov for sprengning for å etablere parkering, eller om dette kan løses på andre måter. Dette må detaljeres og tas hensyn til i byggeprosessen.

Reguleringsplaner kan styre selve arealdisponeringen, men omhandler ikke avtaler om privatrettslige forhold eller økonomiske forhold. Avtale om leie behandles ikke i planforslaget.

11. Grete og Fred Christensen

Viser til tidligere innsendt innspill datert 05.10.2016.

Christensen ønsker at det stenges for gjennomkjøring, og kun tillates kjøring til eiendommene innenfor planområdet. Og opplyser om at det er stor trafikk innenfor planområdet i dag, og det har oppstått farlige situasjoner.

Christensen opplyser om at de er eiere av 3 garasjer hvor det i alternativ 2 som ble presentert og gitt flertall for i folkemøte, er tegnet inn 5 nye garasjer. Christensen forutsetter at dagens eiere får beholde sine 3 garasjer.

Christensen opplyser om at det er gjort en god jobb med å restaurere det gamle Bedehuset, og at det er viktig å bevare dette bygget og fengselet av hensyn til den kulturelle og historiske verdien i området rundt Rådhusplassen. Christensen foreslår at påbyggene som er av nyere tid på fengselet og Vellet kan fjernes, og det her kan etableres grøntareal. Fengselet kan benyttes til

leiligheter. Ved eventuell riving av fengselet ønsker Christensen at arealet ikke bygges igjen, men holdes åpent som grøntområde.

Christensen opplyser om at Vellokalet og Bedehuset ligger innenfor Riksantikvarens nb-område, at plansaken behandles i samarbeid med vernemyndighetene og at det settes av som hensynssone i plankartet. Nyoppføring av bygg bør tilpasses den gamle byggestilen.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger ikke opp til å stenge for gjennomkjøring. Garasjer på GBNR. 107/263 ligger på eiendom som eies av Bamble kommune, og arealet vil gjøres om til offentlig eller privat parkeringsplass. Endret planforslag foreslår å bevare Bedehuset, rive nyere påbygg på Velhuset og fengselet. Vellokalet, fengselet, bedehuset og fogdegården vil reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Skolebygget foreslås revet for å opparbeide parkeringsplasser. Dette vil dermed ikke ha den samme konsekvensen for deres eiendom som i tidligere forslag.

12. Roar Ryste Busk

Busk har sendt inn 10.10.2017 og 31.08.2017 uttalelser, med følgende ytringer:

- Gangsti fra Langbrygga opp mot Brotorvet har liten/ingen betydning for båtturister og andre. Rådhusbakken har lite trafikk. Det er allerede gangsti til Brotorvet ved Kjell Berg's forretning.
- Synd at Fogdegården og grøntområdet ikke blir benyttet. Grøntområde har et potensiale for uteaktiviteter.
- Rådhusplassen anvendes i dag som reparasjonsområde for kjøretøy. Til tider kaotisk parkering, og mye oljesøl på asfalt, og trenger oppgradering.
- Skolegata borettslag har diskutert fremtiden for Rådhusplassen, og er enige i at etablering av nye boliger er det beste og mest framtidsrettede.
- Busk spør om det er utarbeidet dokumentasjon for drift av Fogdegården og Vellet økonomisk som lagt frem på Croftholmen av ordføreren.
- Busk opplyser om dårlige erfaringer fra tiden da Vellet ble leid ut til arrangementer på grunn av høy musikk og berusede mennesker i gatene.
- Busk mener tilbyggene til byggene bør rives.
- En selvfølge at uteområdene oppgraderes og vedlikeholdes.
- Busk er positiv til rivning av den gamle skolen, og til forslag om ny bebyggelse og p-plasser. Busk er opptatt av plassering og høyder ved opparbeidelse av nye bygg.
- Busk stiller seg kritisk til hvorfor det er begynt renovering av kun taket på Velhuset og ikke hele bygget. Busk spør om arbeidene er blitt utlyst på anbud?
- Busk viser til uttalelser fra tidligere ordfører om rivning av Velhuset og opparbeidelse av nytt bygg tilsvarende boligbygget i Skolegata 2.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Velhuset reguleres til bolig. Bruken av Fogdegården er enda ikke avklart. Taket på velbygget ble renoveret vinter/vår 2018, resterende renovering av Velhuset er ikke avklart.

Roar busk 22.02.2019

Foreslått mønehøyde vil begrense soltilgang spesielt for de tre leilighetene i 1. etasje Skolegata 2. Dette må vi bare akseptere. Situasjonsplan og uttalelser fra politisk og administrativ ledelse er at byggetomt ikke beslaglegger areal nord for eksisterende skolebygg. En forskyvning mot nord ville medføre at utsikt ville bli betraktelig redusert. Mot øst og syd ligger vi i dag i skyggen av skolebygget og innser at slik vil det også bli ved de foreslåtte planer.

Med unntak av mellomlager for hjelpesendinger til Baltikum har ikke Vel'et vært i bruk de siste 7 årene. Bra at tilbygg mot syd foreslås revet. Med unntak av taket på Vel'et er det markante bygningsmessige forfall. Fengselet forfaller likedan. Godt forslag å rive og gjøre området tilgjengelig i den grad det er mulig. Forslag om lettere atkomst via trapp høres fornuftig ut. Foreslår

at det plantes kortvoksende hekk (eks Spirea) langs flettverksgjerde mellom foreslått friareal og Skolegata borettslag.

Beboere parkerer i dag rundt Fogdegården, rundt gamle Skolen og ellers der de måtte finne plass. Det er trangt og mangelfull skilting. Vanskelig å finne plass for besøkende, og ikke minst vanskelig for kommunen å brøyte etter eks. snøfall. Den foreslåtte p-plassen nord for skolen har 11 plasser. Rundt skolen står det tidvis og i lengre perioder 4-5 biler, og ved Fogdegården stort sett det samme antall. Planforslaget medfører dermed ingen økning i antall p-plasser. En kan og forvente at nyinnflyttede i planlagte boliger er yrkesaktive og ofte disponerer 2 biler. Det kan resultere i at det blir færre tilgjengelige p-plasser.

Ved tidligere presentasjoner er parkering foreslått i to nivåer, en nedre med innkjøring fra Rådhusplassen og en øvre med innkjøring fra Skolegata. Muligens kan en vurdere om det kan være aktuelt å gå inn for innskuddsplasser i f.eks. underetasjen.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget er blitt vesentlig endret etter planen først ble sendt inn og Riksantikvaren sendte inn innsigelse til saken. Forslaget foreslår nå å rive skolen, mens velhuset, fengselet og bedehuset bevares. Det legges opp til flere anrettede parkeringsplasser i oppdatert planforslag enn slik situasjonen er i dag og foreslått i tidligere planforslag, blant annet med parkeringsplass på skoletomten og mulighet for etablering av parkering i to nivåer på brakk tomt sør for skolen.

13. Hildur og Arne Juel Johansen

Hildur og Arne Juel Johansen opplyser om at de er eiere av eiendommene med GBNR 107/53, 107/295, 107/60 og 107/50 og har følgende uttalelser.

- Ønsker å beholde ettermiddag/kveldssola. Det betyr at eventuelle nye bygninger i området må begrenses i høyde og nærhet til vår tomt.
- Ønsker å beholde innkjørselen til garasjen og huset vårt. Den går i dag fra Skolegata og har samme innkjøring som 3 garasjer, Skolegata 1 og Skolegata 1B.
- Ønsker ikke at veien skal bli avstengt i Skolegata og ned til Rådhusplassen. Grunnen er at ved glatt føre vinterstid kommer vi ikke opp bakkene og må derfor ha anledning til å kjøre ned ved Rådhusplassen. Dette gjelder forøvrig ikke bare oss. Samtidig er det også viktig at renovasjonsbil og utrykningskjøretøy må komme frem.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til riving av skolebygget for å opparbeide parkeringsplass. Innkjørsel vil bli bevart. Veien vil ikke stenges i Skolegata. Innkjørsel til boliger vil opprettholdes.

14. Arnt Mogstad

07.09.2017

Mogstad opplyser om at han er eier av GBNR 107/54, Quinsgaardsgt 5. Mogstad bekrefter store problemer i dag med parkering. Ettersom det er trangt, smale gater og lite parkeringsplasser forøvrig i Gamle Stathelle, blir området rundt den gamle skolen brukt av alle. Mange boliger har flere biler. Mogstad ber om at parkeringsforholdene utredes i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til tilrettelagte parkeringsplasser og oppstramming av veilinjer og begrense det utflytende asfalterte arealet med å rive skolebygget og opparbeide parkeringsplass på tomten, samt parkeringsplass på brakk tomt sør for skoletomten.

06.03.2019

Det forslaget som nå foreligger gir ikke svar på hvordan adkomst blir til min eiendom, eller hvor jeg skal bli tildelt parkeringsplass(er).

Jeg er sterkt uenig i den fortetting med store høye hus som er foreslått på den gamle skoleplassen. Dette med bakgrunn i trafikkforhold, parkering og miste av en sol som allerede i dag går tidlig ned. Anleggsarbeidet med sprengning og bruk av store maskiner vil kunne medføre skade på svakt fundamenterte grunnmurer og de påfølgende kostnader for Bamble kommune som må holdes ansvarlig.

Det må før planen kommer til endelig behandling, utredes og lages planer for det fremtidige parkeringsbehov og løsning for Gamle Stathelle.

Jeg vil konkludere med at dette reguleringsplanforslaget vil ha en særdeles negativ innvirkning på min eiendom GBNR 107/ 54. Dette gjelder manglende adkomst, parkering, muligheter for skade under anleggsperioden og mindre sol på grunn av det høye store leilighetskomplekset. (betydelig høyere enn det gamle skolebygningen. På av grunn av disse forhold, vil dette føre til en betydelig verdiforringelse for min eiendom med de konsekvenser dette vil få. Jeg håper imidlertid på at rådmannen i Bamble tar tilbake reguleringsforslaget for en ny gjennomgang hvor han vektlegger behovet for at Gamle Stathelle blir bedre ivaretatt.

Forslagstillers kommentar:

Slik det nye planforslaget nå legges frem foreslår det å bevare skolen, velhuset, fengselet og bedehuset, men riving av påbygg på fengselet og velhuset tillates. Det legges opp til flere anrettede parkeringsplasser i oppdatert planforslag enn slik situasjonen er i dag, blant annet med mulighet for parkering i to nivåer på brakk tomt sør for skolen. Planforslaget har i alle alternativene vist parkeringsløsning i egen tegning og beskrevet løst i planbeskrivelsen som følger planforslaget. Parkeringene kan etableres som offentlig eller som privat parkering for boliger i området, eller en blanding av disse. I utgangspunktet er det krav til at parkering skal skje på egen eiendom.

15. Anette og Frode G. Thomassen

Thomassen er eier av Skolegata 5 og varsler om bruk av ny inngang til deres hus. Thomassens familie har leid ut areal til lekeplass, - skulle dette bortfalle ønsker Thomassen at inngang fra øvre plan og ned til nedre plan av eiendommen på deres eiendom erstattes. Thomassen har søkt Bamble kommune flere ganger om å kjøpe denne tomten som er på nord siden av deres eiendom, uten å motta noe svar. Thomassen varsler om at muren ved skille mellom øvre og nedre eiendom er steinlagt for hånd for over 100 år siden (1910). -Det er usikkert om steinmuren holder ved evt. Sprenginger nær - eiendommen, da muren kan rase ut. Thomassen ønsker at fjellet bevares slik det er i dag som en grønn lunge i vårt nærmiljø i forslag til ny reguleringsplan for Rådhusplassen. Nye byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, totalt 8m mellom bygg.

Videre ønsker Thomassen at den gamle skolen, vellet, fengselet og fogdegården bevares slik at Stathelles historie blir tatt vare på og at det ikke kommer dominerende bygg/leiligheter som ødelegger det gamle inntrykket av gamle Stathelle.

Se Thomassens uttalelse for beskrivelse med bilder.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til å etablere boligtomt på denne plassen. Planforslaget foreslår å bevare fengselet, velhuset, bedehuset og fogdegården, men rive skolebygget for å opparbeide parkeringsplasser.

16. Glenn Braathen

Braathen er eier av Skolegata 1, og viser til tidligere innsendte innspill fra oktober 2016. Braathen har disse tilleggscommentarene:

- Bedehuset er satt i fin stand både utvendig og innvendig og bør bevares av hensyn til kulturell og historisk verdi i dette området.

- Braathen opplyser om at han disponerer en av de tre garasjene som i alternativ 2 er tegnet til fem stk. Braathen forutsetter da at dagens eiere beholder sine tre.
- Braathen ønsker at det stenges for gjennomkjøring, og kun tillates kjøring til eiendommene innenfor planområdet. Og opplyser om at det er stor trafikk innenfor planområdet i dag, og det har oppstått farlige situasjoner.
- Braathen foreslår at påbyggene som er av nyere tid på fengselet og Vellet kan fjernes, og det her kan etableres grøntareal. Fengselet kan benyttes til leiligheter. Ved eventuell riving av fengselet ønsker Christensen at arealet ikke bygges igjen, men holdes åpent som grøntområde.
- Braathen opplyser om at Vellokalet og Bedehuset ligger innenfor Riksantikvarens nb-område, at plansaken behandles i samarbeid med vernemyndighetene og at det settes av som hensynssone i plankartet. Nyoppføring av bygg bør tilpasses den gamle byggestilen.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger ikke opp til å stenge for gjennomkjøring. Garasjer på gbnr. 107/263 ligger på eiendom som eies av Bamble kommune, og arealet vil gjøres om til offentlig parkeringsplass.

Planforslaget legger ikke til rette for stenging av gater for å forhindre gjennomkjøring.

Planforslaget foreslår å bevare Bedehuset, rive nyere påbygg på Velhuset og fengselet.

Vellokalet, bedehuset, fengselet og fogdegården vil reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Skolebygget foreslås i revidert planforslag revet for å opparbeide parkeringsplasser.

17. AMFI Brotorvet

Uttalelsen er sendt inn i forbindelse med Amfi sin fremtidige mulig søknad vedrørende nytt inngangsparti fra kveldsloveien siden. Amfi har følgende punkter:

- I denne sammenheng og historisk er dette en «viktig» inngang for lokalbefolkningen. Det er registret en del råkjøring og ferdsel i feil kjøreretning og at dette tas hensyn til i forslag til ny reguleringsplan.
- Vedrørende rådhusbakken og område fra fogdegården og ned til havanlegg ønsker vi å ha skilting (ved mulighet) samt eventuelt profilert renovasjonspunkt (ved mulighet) for våre gjester fra sjøsiden.
- Det må tas hensyn til gående/handlende på vei ned og opp fra havna med vogner, og det bør derfor begrenses oppadgående trafikk og redusert hastighet.
- Vi ønsker sammen med kommunen og lokalbefolkning/næringen å samarbeide på best mulig måte for å tilrettelegge for kunder/besøkende gjester som kommer sjøveien.
- Amfi har ett veldig godt samarbeid med Gamle Stathelle vel, og ser fram til deres kultur/service satsning som er planlagt i eiendommene rundt Rådhusplassen.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

18. Atle Vemren og Åse Christensen

I planene framgår at det skal bygges en firemannsbolig (BKS1) foran vårt hus. Planene medfører at vi mister utsikten til sjøen, noe som er den absolutt største verdien vi har ved å bo på «Gamle Stathelle». Vi kjøpte hus her i 1981 fordi vi ønsket å bo i en gammel trehusbebyggelse med nærhet til sjøen. Hvis planene realiseres, blir det utvilsomt en stor verdiforringelse av vår eiendom. Hvis tomten med byvilla BKS1 absolutt må benyttes, ønsker vi heller at det blir parkeringsplasser/grønn lunge/lekeplass istedenfor et bolighus. Da ville området fortsatt være «luftig og åpent» og vi som nærmeste nabo slipper å se rett inn i veggen på en firemannsbolig.

Vi er enige i at Gamle Stathelle bør opprustes, men vi forstår ikke at det må bygges nye «boligblokker» her. Er det ikke nok med den boligblokka vi allerede har og den planlagte boligbyggingen foran Brotorvet og i områdene rundt Breviksbrua?

Derimot forstår vi behovet for flere parkeringsplasser i området. Før Brotorvet ble bygget, kunne vi parkere på hele den plassen som nå er taket til parkeringskjelleren. Nå ligger dette taket/plassen ubrukt hele året. Hvorfor kan det ikke legges til rette/gjøres mulig å bygge boliger på dette taket/plassen? Parkeringsplassene nord for den gamle skolen, vis a vis Velhuset, burde isteden benyttes til boligformål. I det området bor det ingen som blir fratatt utsikt. Bolig på tomten BKS1 vil berøre eksisterende boliger på en meget negativ måte.

Vår mening er at begrepet «Fortetting» har gått for langt i dette tilfellet – det må ikke bygges boligblokker bare fordi dere kan gjøre det ved at grensene for avstand mellom bygninger og krav til fri sikt med inn- og utkjøringer tøyes.

Har lagt ved 3 bilder som viser hvilken negativ virkning en firemannsbolig på tomten vis a vis deres hus vil få for. Ber om at bildene legges ved tidligere innsendte merknader, datert 20.02.2019.

Forslagstillers kommentar:

Endret planforslag foreslår å bevare Bedehuset, rive nyere påbygg på Velhuset og fengselet. Disse foreslås til boligformål og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Skolebygget foreslås revet for å opparbeide parkering. Det legges ikke opp til noen nybygg som i tidligere planforslag. Dette anses dermed ikke ha den samme konsekvensen for deres eiendom som i tidligere forslag.

4.4 Ny varsling om utvidet plangrense og revisjon av reguleringsplan 2021

Nytt varsel ble sendt ut 19.12.2021. Følgende grunneiere/naboer ble varslet:

Gnr.	Bnr.	Eiers navn	Eiers gateadresse
107	70	KRISTIANSEN ØYSTEIN	HELLEBERGVEIEN 27, NORGE
107	20	BERG KJELL	STRANDGATA 28, NORGE
107	18	ELSTRØM HANNE	STRANDGATA 24, NORGE
107	18	SINKABERG BJØRN ERIK	STRANDGATA 24, NORGE
107	19	ARNTZEN BERNT OLAV	STRANDGATA 26, NORGE
107	19	MARKUSSEN LILL MARI	STRANDGATA 26, NORGE
107	73	HAMNEBUKT JOSTEIN	ØVREGATE 3, NORGE
107	75	HATLØ JUNE SMITH	KONG JACOBS VEI 21 A, NORGE
107	72	HOPEN ANNA-KARIN	RÅDHUSBAKKEN 3, NORGE
107	71	NYSTEIN MAGNAR	RÅDHUSBAKKEN 5, NORGE
107	17	HELSEHUSET STRANDGATEN 20 AS	Strandgata 20, NORGE
107	324	AMUNDSEN TOBIAS	KRABBERØDSTRAND 31, NORGE
107	81	ANDERSSON BJØRN	PAUSVEI 11, NORGE
107	77	STRANDGATA 16B AS	Bjønnveien 23, NORGE
107	77	GAMLE STATHELLE AS	Bjønnveien 23, NORGE
107	292	STOLTENBERG ATLE	STRANDGATA 16, NORGE
107	78	GRINDBAKKEN GRY MARIE	GLITTUMVEIEN 24, NORGE
107	78	GRINDBAKKEN ØYVIND ASDAL	GLITTUMVEIEN 24, NORGE
107	80	BØE KJELL ERLING	PAUSVEI 9, NORGE
107	294	SKAGERAK NETT AS	Postboks 80, NORGE
107	84	BERG MERETE	RÅDHUSBAKKEN 2, NORGE

107	85	PEDERSEN ERNA SISILIE	BERGSTIEN 2, NORGE
107	126	HAHN VIDAR	RÅDHUSBAKKEN 4, NORGE
107	87	HAUKJEM RONNY	BERGSTIEN 4, NORGE
107	117	HELGESEN NANCY ANN	BERGSTIEN 6, NORGE
107	117	HELGESEN TORGER	BERGSTIEN 6, NORGE
25	596	ALTI BROTORVET AS	v/Alti Forvaltning AS, Øravegen 2, NORGE
107	169	EKELUND BIRGER	ØVREGATE 2, NORGE
107	254	JOHANNESSEN BIRGER R LUND	KVELDSOLVEIEN 1, NORGE
107	170	SVENDSEN HARALD BOYE	ØVREGATE 4, NORGE
107	163	HAMNEBUKT JOSTEIN	ØVREGATE 3, NORGE
107	159	EKELUND WENCHE	ØVREGATE 1, NORGE
107	173	LAVIK BRITA PORS	ØVREGATE 6, NORGE
107	202	SKOGBY TONE LILLEAASEN	ØVREGATE 5, NORGE
107	202	SKOGBY TORSTEIN	ØVREGATE 5, NORGE
107	315	SKOLEGATA BORETTSLAG	Postboks 44, NORGE
107	66	AANESEN MERETE	BROCHS GATE 3, NORGE
107	66	SUNDBERG GEIR TORLEIF	BROCHS GATE 3, NORGE
107	65	KVERSØY KETIL	SØNDRE STRANDGATA 12, NORGE
107	21	HUSE LIV HARRIET SUNDBREI	TORDENSKJOLDS GATE 4, NORGE
107	24	CHRISTENSEN FREDRIK	DALEN 2, NORGE
107	22	JOHANSEN SANDER BERGENE	STRANDGATA 32, NORGE
107	25	GUSFRE STIAN	STRANDGATA 34, NORGE
107	15	STATHELLE EIENDOM AS	Raveien 574, NORGE
107	308	LJOSÅ STIG	STRANDGATA 50, NORGE
107	14	HALVORSEN INGVILD	STRANDGATA 23, NORGE
107	313	MUSTAD HÅKON	HELLESTVEDTVEIEN 103, NORGE
107	13	OLSEN IRENE	STRANDGATA 25, NORGE
107	10	RÅMUNDDAL SVEINUNG	STRANDGATA 29, NORGE
107	9	BERG TERJE	STRANDGATA 31, NORGE
107	8	ELLE SØLVI ERSLAND	SKUDENESGATA 16, NORGE
107	26	TANDBERG MAY BENTE	STRANDGATA 36, NORGE
107	49	SANNES RAGNAR	DALEN 1, NORGE
107	52	BRÅTHEN GLENN	SKOLEGATA 1, NORGE
107	53	JOHANSEN HILDUR	SKOLEGATA 1 B, NORGE
107	59	LØVSTAD MONICA	QUINSGAARDS GATE 3, NORGE
107	54	MOGSTAD ARNT	ALEXANDER KIELLANDS V. 5, NORGE
107	58	BORGERSEN HENRIK	QUINSGAARDS GATE 9, NORGE
107	58	BORGERSEN TINA S HAGEBØ	QUINSGAARDS GATE 9, NORGE
107	56	DAHL LINE WESTBYE	QUINSGAARDS GATE 11, NORGE
107	57	PEDERSEN BEATE	QUINSGAARDS GATE 13, NORGE
107	57	PEDERSEN TROND NESS	QUINSGAARDS GATE 13, NORGE
107	45	HEAP TRINE LISE ARNESEN	GLOSEBAKKVEIEN 10, NORGE
107	107	KLÜVER BJØRN HELGE	FJELLVEIEN 7, NORGE

107	151	LANGJORDET NILS TORSTEIN	QUINSGAARDS GATE 15, NORGE
107	151	LANGJORDET SØLVI TURID	QUINSGAARDS GATE 15, NORGE
107	127	BÄRWALD ELISABETH	SKOLEGATA 7, NORGE
107	127	RUGTVEDT JAN KJELL	SKOLEGATA 7, NORGE
107	118	THOMASSEN FRODE GØRAN	SKOLEGATA 5, NORGE
107	140	MÆHLE MARGRETHE	SIRIUSVEGEN 79, NORGE
107	138	DEMREN ATLE	BJØRNERUDSVEIEN 2, NORGE
107	139	GUNSTRØM GITTE	SKOLEGATA 4, NORGE

Følgende offentlige interessenter og myndigheter ble varslet:

Gamle Stathelle vel
Kystverket
Fiskeridirektoratet
Grenland Havn
Skjærgårdstjenestenv/Unny Langmyr
Norsk Maritim Muesum
Telemark fiskerlag/Oddbjørn Hillsøy
Fagerborg Båtförening v/Knut Wiik
Huseiernes Landsforbund i Telemark v/adv. Thor Johan Larsen
Bamble Jeger og fiskerlag
Bamble Turlag v/Steinar Skilhagen
Bamble Skogeierlag v/Synne Vahl Rogn
Bamble bondelag v/Erik Dahl
Eiendomsforvaltning
Enhet for Skole og barnehage v/Björg Rein
Bamble Næringsforening v/Gunnar Moen
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/Tina Langøen Remen
Vekst i Grenland v/Næringsutvikler Vibeke
Miljørettet helsevern i Grenland
Barnetalsperson v/Camilla Kristine Tangen
Folkehelsekoordinator Mette Halvorsen
Eldrerådet v/Tina langøen Remen
Miljørådgiver v/Christian Hagstrøm
Næringssjef i Bamble kommune
Nattbuss sør as i grenland
Skagerak Nett AS
Telenor servicesenter for nettutbygging
Mattilsynet-hovedkontor felles postmottak
Miljødirektoratet
Statens vegvesen
Vestfold og Telemark fylkeskommune
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Landbruksnemda v/Ruben Nikolay Selmer
Bamble Landbruksforum v/Lars Aspeflaten
Viltnemda v/Einar Teigen Samf. Avd
Helse og omsorg v/Birgit Sannes
Enhet for Kultur og oppvekst v/Björg Rein, kultursjef Torodd Eriksen
Enhet for Tekniske tjenester og eiendomsforvaltning v/Torbjørn Huru
Bamble bibliotek v/Margunn Haugland
Naturvernforbundet i Grenland
Bamble historielag v/Roar Isaksen
Forum for Natur og Friluftsliv i Telemark v/Mariken Kjøl
Bamble 2025, Handler og Reiselivsselskap for Bamble v/John Edvardt Bråten
Fortidsminneforeningen i Telemark
Jernbanelverket
Norsk Ornitologisk Forening, avd Telemark
Grenland friluftsråd
Telemark botaniske forening v/Bjørn Erik halvorsen
Bamble idrettsråd v/Jostein johansen

4.4.1 Merknader til varsel om utvidet plangrense/revisjon av reguleringsplan

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren	14.01.2021
2	SVV	25.01.2021
3	BaneNOR	17.12.2020
4	Miljødirektoratet	18.12.2020
5	Fortidsminneforeningen	25.01.2021
6	Monica Løvstad, nabo	05.01.2021
7	Arnt Mogastad	21.012.2021

1. Statsforvalteren

Vi merker oss at planområdet i det reviderte forslaget har blitt gjenstand for utvidelse i henholdsvis nord, vest og syd. Vi legger til grunn at det ikke planlegges andre tiltak innenfor planområdet enn de som allerede er beskrevet i nærværende og tidligere oversendelser i saken. For det tilfelle at det i det videre planarbeidet blir foreslått tiltak ut over dette, minner vi om at berørte parter skal få anledning til å uttale seg. Miljøavdelingen hadde ikke merknader til planforslaget da det ble sendt på ny høring i 2020. Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene, herunder utvidelse av planområdet og omregulering av skolebygninger, medfører at saken nå stiller seg annerledes hva gjelder de interesser vi skal ivareta. Følgelig har vi heller ikke i denne omgangen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentarer:

Planområdet som ble varslet utvidet går utover eiendommen som omfatter det eldste skolebygget fra 1848. Ytterligere utvidelse begrunnes med behov for å rydde i eiendomsforhold og formålsgrenser i gjeldende plan for å bedre reflektere eksisterende bruk og eierforhold, dette vil ikke medføre nye tiltak i planområdet. I planforslaget er linjeføring for Strandgata noe rettet ut og kurvatur i krysset Strandgata x Dalen x Glosebakkveien noe forbedret sett i forhold til gjeldende plan. Det er også gjort mindre justeringer i plankartet for å sikre at veiareal som eies av Bamble kommune er regulert til veiformål i tråd med gjeldende bruk og eiendomsgrenser. Boligeiendommer som benyttes kun til bolig er også omregulert fra bolig/forretning til boligformål i tråd med eksisterende/fremtidig bruk.

2. Statens Vegvesen

Vi har ingen kommentarer til det mottatte varselet.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

3. BaneNOR

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

4. Miljødirektoratet

Våre fagområder blir her ivare tatt av Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Forslagstillers kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

5. Fortidsminneforeningen

Avdelingen har vært engasjert i bevaring av det historiske miljøet rundt Rådhusplassen i mange år, og ser på den planlagte utvidelsen av område som positivt. Med de nye historiske opplysninger om skolebygget fra 1880-tallet, som nå har kommet fram, ser vi på løsningen med rivning som akseptabel. Området hvor det skolebygget står i dag, og som skal regulert til parkeringsformål, bør bli et grønt/parkmessig parkeringsområde slik at det inngår i miljøet på en myk og tiltalende måte. Det eldste skolebygget, som skal reguleres til boligformål, bør forventes tilbakeført til opprinnelig uttrykk dersom det er store endringer.

Forslagstillers kommentarer:

Det eldste skolebygget er regulert til boligformål med hensynssone H_570 bevaring av kulturmiljø med medfølgende bestemmelser. Området hvor det nyere skolebygget i dag står omreguleres til parkeringsformål (SPA3) i form av overflateparkering eller garasjeanlegg. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse. Detaljutforming av parkeringsplassen og dets uttrykk gjøres i byggefasen. Det er i planbestemmelsene dokumentasjonskrav til situasjonsplan/landskapsplan som også omfatter parkeringsplassene.

6. Monica Løvstad, nabo Quinsgaardsgate 3

Ønsker informasjon om hvordan utvidelsen av plangrensen påvirker min eiendom.

Forslagstillers kommentarer:

Eiendommen i Quinsgaardsgate 3 berøres ikke av tiltak direkte. Eiendommen er nabo til eksisterende «nyere skolebygg» i vest som planforslaget tilrettelegger for å rive og omregulere til parkeringsplass. Mer informasjon om planlagt parkeringsplass (SPA3) er gitt i planbeskrivelsen kap. 5.4.

7. Arnt Mogastad, nabo Quinsgaardsgate 5

Etterspør informasjon om hvordan eiendommen påvirkes og viser til tidligere merknader.

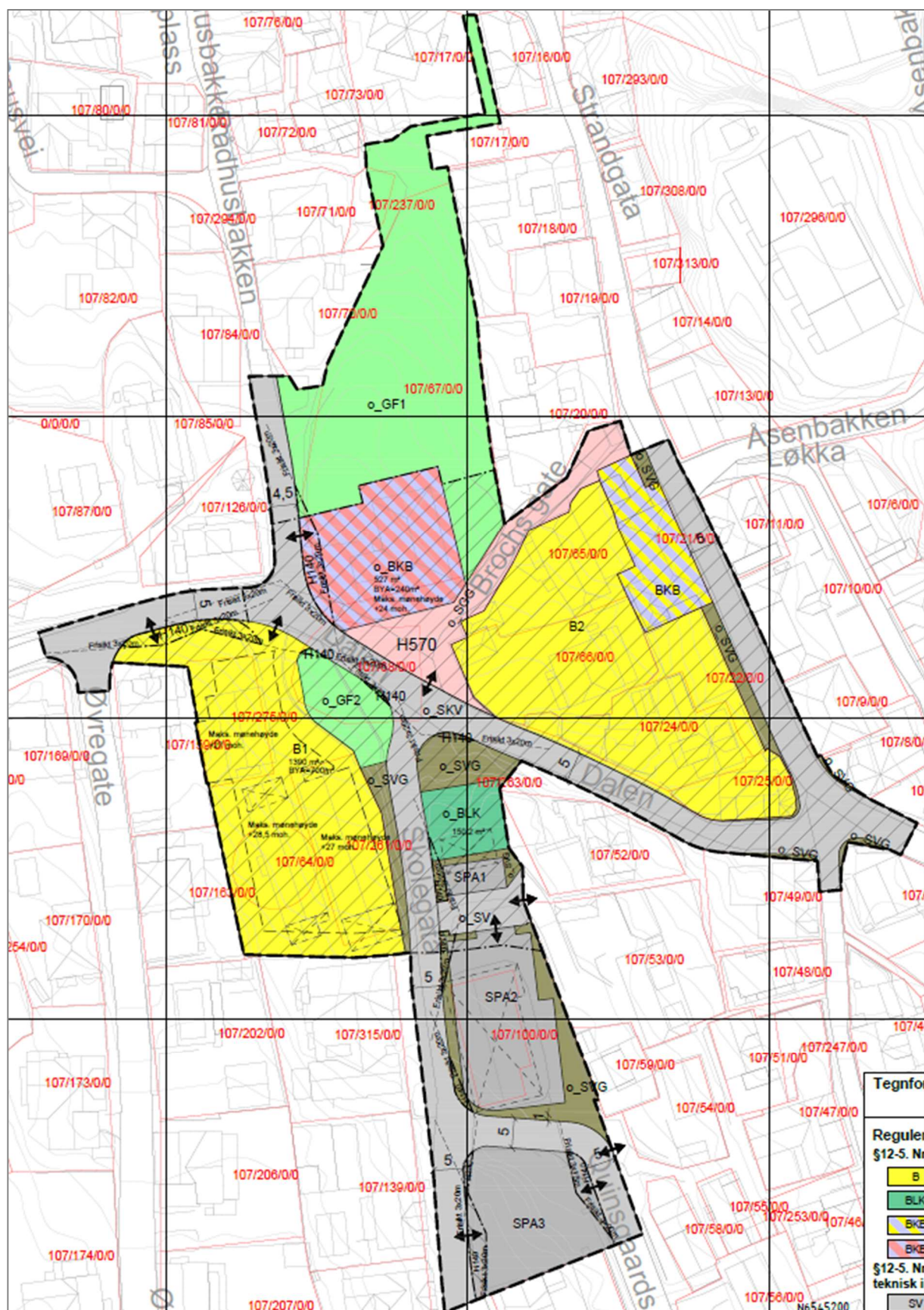
Forslagstillers kommentarer:

Eiendommen i Quinsgaardsgate 5 berøres ikke av tiltak direkte. Eiendommen er nabo til eksisterende «nyere skolebygg» i vest som planforslaget tilrettelegger for å rive og omregulere til parkeringsplass. Mer informasjon om planlagt parkeringsplass (SPA3) er gitt i planbeskrivelsen kap. 5.4. Virkningene av å rive skolen fra 1880-tallet antas å bedre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy og bedre parkeringsdekningen i sentrum.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk (reguleringsformål)

Formål	Areal (m²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1110 – Boligbebyggelse (B1)	1390
1110 – Boligbebyggelse (B2)	1544
1610- Lekeplass (o_BLK)	150
1801- Bolig/forretning	275
1814 - Forretning/tjenesteyting (o_BKB)	527
Sum areal denne kategori:	3736
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 – Veg (o_SV)	97
2011 – Kjøreveg (o_SKV)	2144
2013 – Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)	364
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)	539
2080 - Parkering (SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4)	1070
Sum areal denne kategori:	4215
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3040 - Friområde (o_GF1, o_GF2, o_GF3)	1627
Totalt alle kategorier:	9578



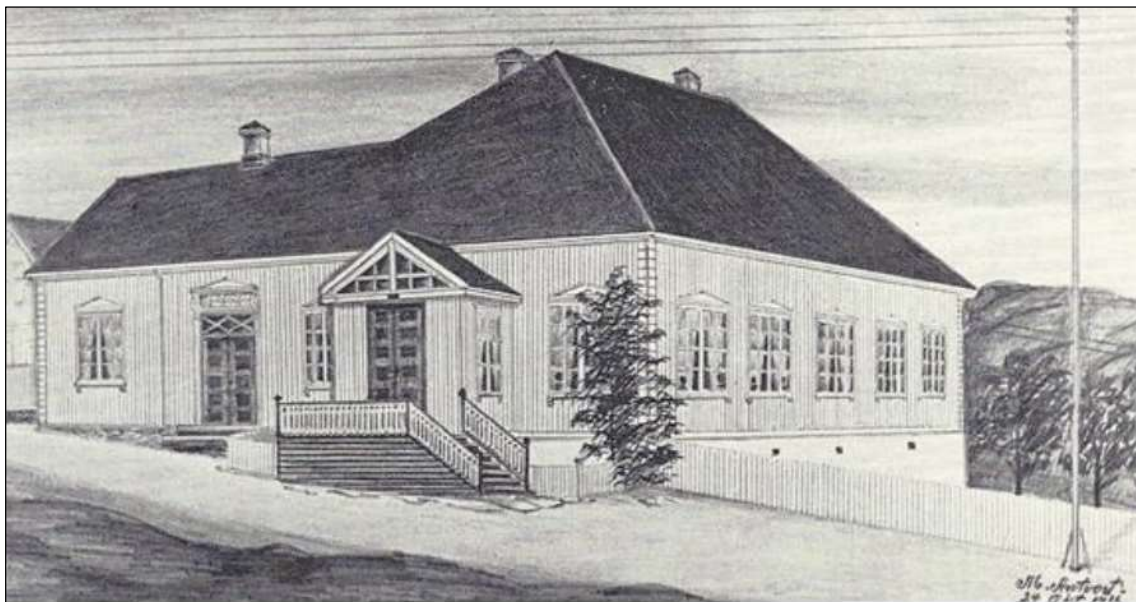
Figur 36: Utklipp fra plankartet.

5.2 Beskrivelse av reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

5.2.1 Fogdegården og uteområdene rundt (o_BKB, o_GF1 og o_SGG)

Forretning/tjenesteyting - o_BKB (Fogdegården)

Fogdegården omreguleres fra planlagt bolig til forretning/tjenesteyting (o_BKB). Bruken av Fogdegården er ikke enda klarlagt, men det ønskes å etablere forretning, kafe el.l. som kan bidra til å skape liv og bruk av uteområdet og Fogdegården. Fogdegårdens ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre gammelt inngangsparti mot Rådhusplassen. Inngangspartiet kan settes tilbake med tilbygg etter tegning vist under. Byggegrensen settes 2 meter utenfor dagens vegglinje på sør fasaden i plankartet. Ved å tilbakeføre det gamle inngangspartiet slik det var opprinnelig, vil bygget vende seg mot nytt torg på Rådhusplassen og Brochs gate. Særlig ved etablering av servering eller forretning. Det legges inn hensynssone H570 bevaring kulturmiljø rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring.



Figur 37: Tegning av Fogdegårdens opprinnelige fasade mot sør med inngangsparti. Tegning fra 1916. Kilde: Historisk dokumentasjon Telemark museer.

Gangveg/gangareal/gågate - o_SGG

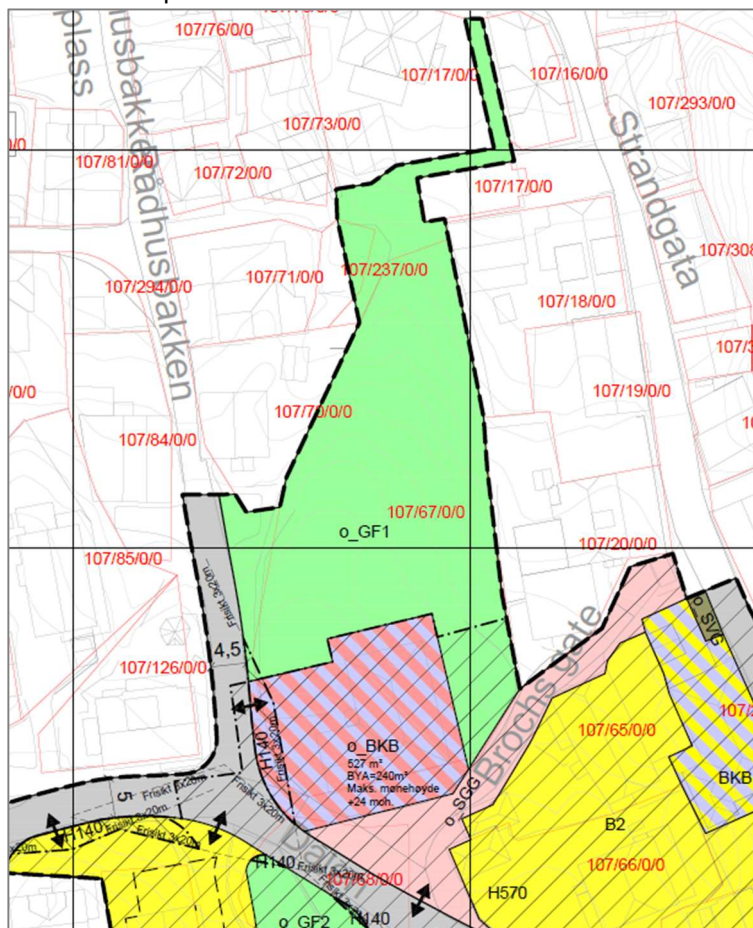
Stor del av Rådhusplassen reguleres til gangveg/gangareal/gågate. Hensikten er å etablere et torg utenfor Fogdegården mot ny inngang til Fogdegården (tilbakeføring gammelt inngangsparti). Over torget vil det kun tillates innkjøring til eiendommen fra Brochs gate, og gangveg videre til Strandgata.

Friområde - o_GF1

Friområdet nord for Fogdegården reguleres til friområde (o_GF1), og tar med areal helt ned til kaien/sjøen for å tilrettelegge for opparbeidelse av sti gjennom grøntarealet. Utforming av friområdet må sees i sammenheng med gatebruksplanen for Strandgata, og intensjonen er å ruste opp grøntområdet med tilrettinger som innbyr til bruk. Dette kan være tilrettelegging for aktivitet, lek, kunst el.l. Det er utfordrende å etablere flatekrevende aktiviteter, da friområdet er bratt og ligger på en rygg. Det vil være mulighet for å plassere noen innretninger på det flateste partiet mot Fogdegården.

Frrområdet bør åpnes opp rundt hele Fogdegården, også på østsiden mot torgplassen for tilgang fra alle sider og for å tydeliggjøre at det er et offentlig frrområde.

En oppgradering av disse uteområdene vil bidra til å skape en ny identitet for Rådhusplassen ved å tilby ny bruk med bygg og uteområder som spiller sammen. Dette vil bidra til å gjøre plassen attraktivt for beboerne på Stathelle.



Figur 38: Utsnitt av forslag til reguleringsplan og konsept for utforming til situasjonsplan for Fogdegården og uteområdene rundt bygget.

5.2.2 Bedehuset, fengselet og velhuset og tilhørende frrområde (B1 og o_GF2)

Bestemmelsene åpner for å etablere tomannsbolig eller enebolig innenfor formålet B1. Byggenes ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Det legges inn hensynssone for bevaring kulturmiljø H570 rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring. Maks utnyttelsesgrad innenfor formålet B1 settes til 700m² BYA.

Før behandling av eventuelle saker innenfor hensynssone C (H570) og byggrensen, skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren). Byggrensen som foreslås i planforslaget, strider med plan- og bygningslovens krav til 4 meter avstand til eiendomsgrensen innenfor B1 og B2 for bygg større enn 50m². Dette foreslås på grunn av strøkets karakter med en historisk byggeskikk hvor det bygges tett opptil eiendomsgrensene på grunn av små eiendommer. Påbygg, tilbygg eller gjennomføring av bygg etter eventuell brann, må oppføres med brannmotstand EI30 der det under 4 meter til nabogrense. Bedehuset ligger over gjeldende eiendomsgrense, og det bør gjøres en grensejustering av eiendommen.

Bedehuset

Bedehuset vil ha mulighet for 85 m² BRA per etasje, og det kan etableres 3 etasjer om kjelleren tas i bruk. Det er også plass til eventuell garasje. Kjelleretasje kan benyttes til boareal eller oppbevaring/bodareal. Det kan etableres en biloppstillingsplass i oppkjørsel for gjesteparkering.

Bygget kan etableres som tomannsbolig eller som en enebolig. Bedehusets ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Byggets mønehøyde ligger på ca. kote +26 m.o.h. Det reguleres til boligbebyggelse med maks kotehøyde +27 m.o.h.

Fengselet

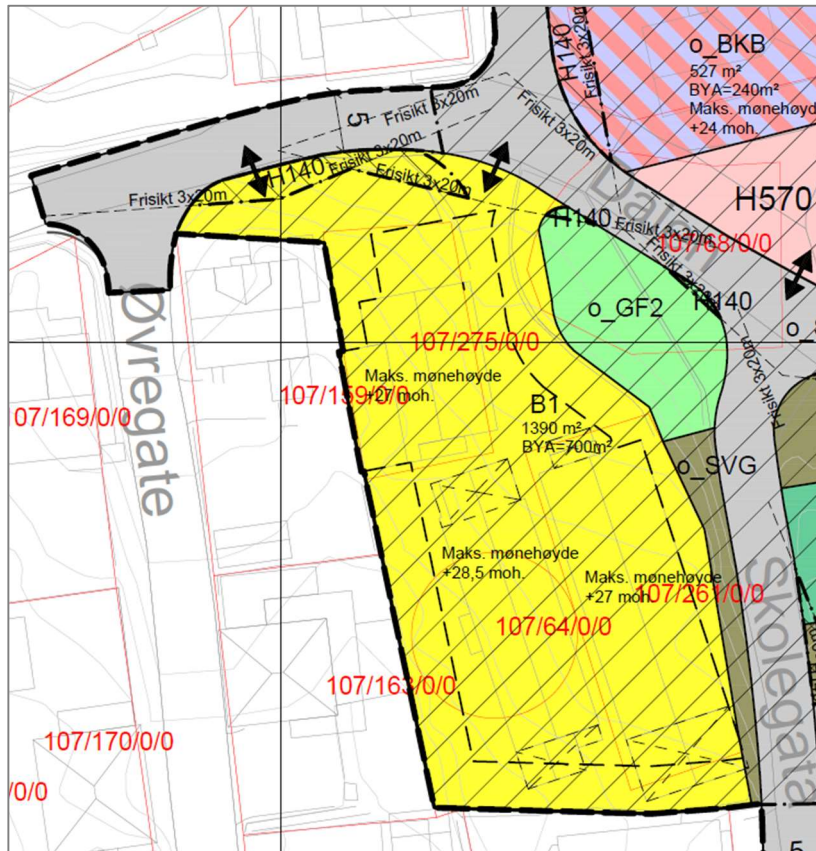
Nyere påbygg i nord og sør rives og tilbakeføres i opprinnelig stand. Fengselet har en etasje, kjeller samt en halvetasje (loft). Kjeller kan benyttes til boareal eller boder, 1 etasje har en flate på 148m² BYA og et loft med en halvetasje på ca. halvparten av grunnflaten. Parkering kan etableres utenfor Velhuset med plass til maks 3 oppstillingsplasser. Parkeringsløsning for fengselet og velhuset må detaljutføres i byggefasen. Bygget har en mønehøyde på ca. +27,5 m.o.h. Maks tillatt mønehøyde settes til +28,5 m.o.h. Fengselet foreslås til bolig.

Velhuset

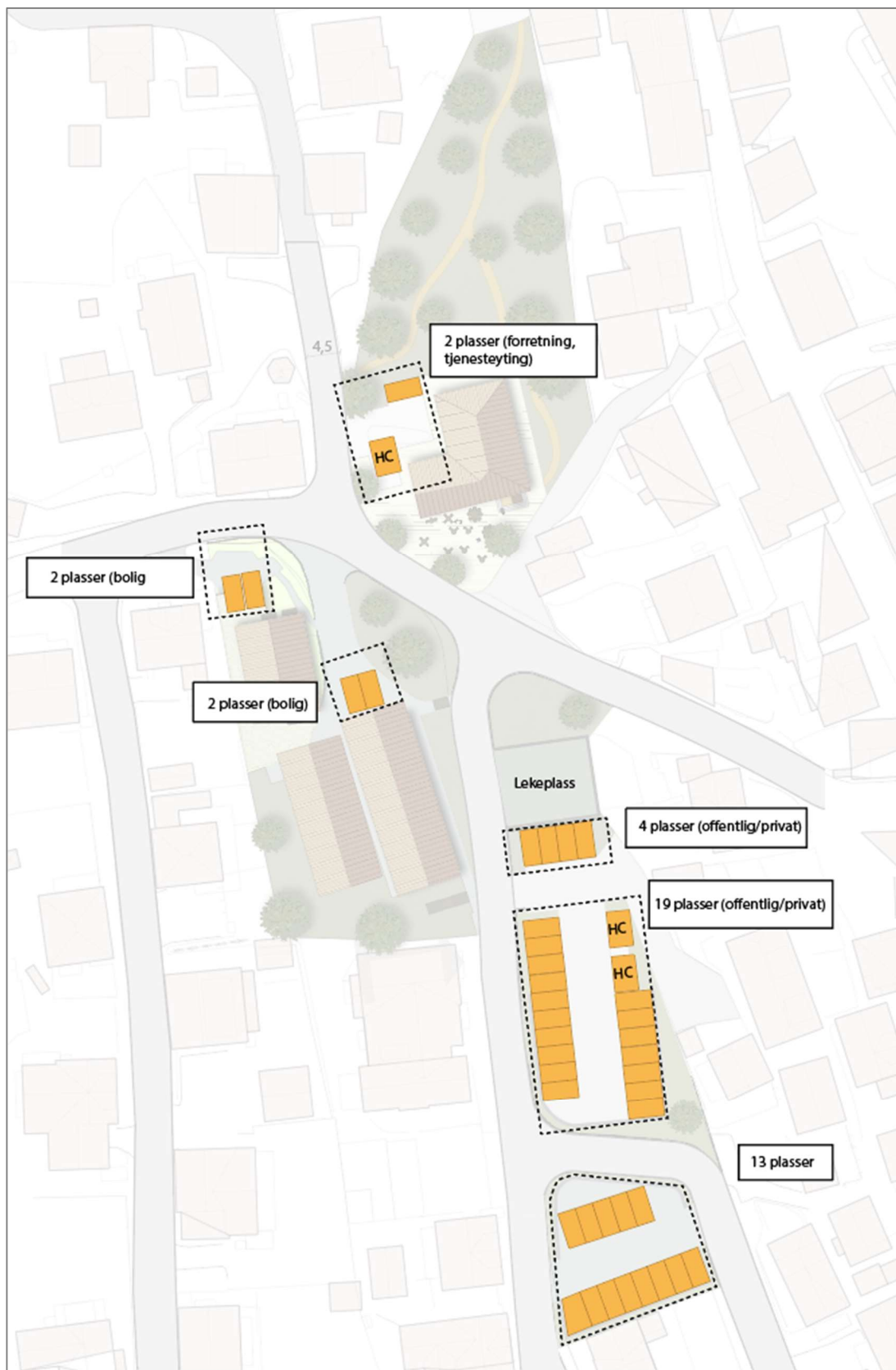
Nyere påbygg på Velhuset rives og bygget tilbakeføres til opprinnelig stand. Velhuset foreslås regulert til boligformål. Det legges inn hensynssone H570 rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring. Velhusets ytre utforming skal bevares, men det tillates å rive nyere påbygg i sør for å åpne opp for passasje til tomten fra Skolegata. Bygget har en BYA på 215 m². Byggets mønehøyde er ca. +26 m.o.h., og maks mønehøyde er satt til opptil kotehøyde +27 m.o.h.

o_GF2

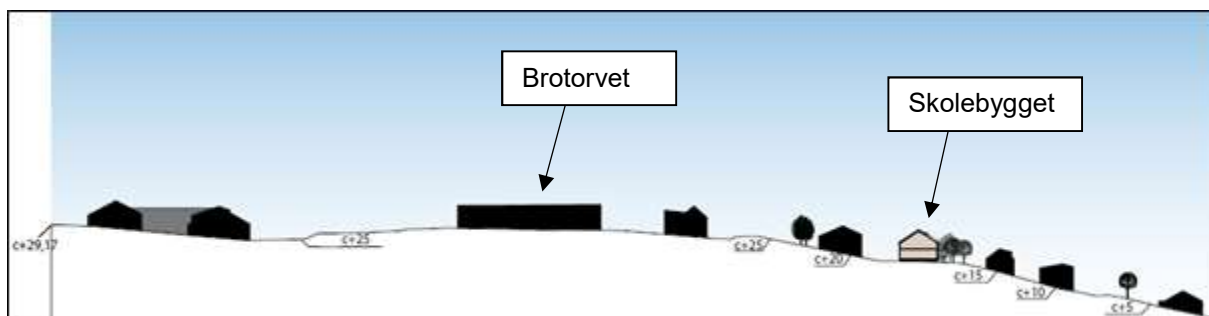
Ved å innskrenke det store veiarealet som er regulert i dag, blir friområdet større enn regulert friområde i gjeldende plan fra 2005. Friområdet ligger i en skråning mot Velhuset. Det kan innenfor friområdet tilrettelegges for opphold. Det kan også tilrettelegges for aktivitet, lek, kunst el.l., men det kan i likhet med o_GF1 være utfordrende å etablere flatekrevende aktiviteter på grunn av skrånende terreng.



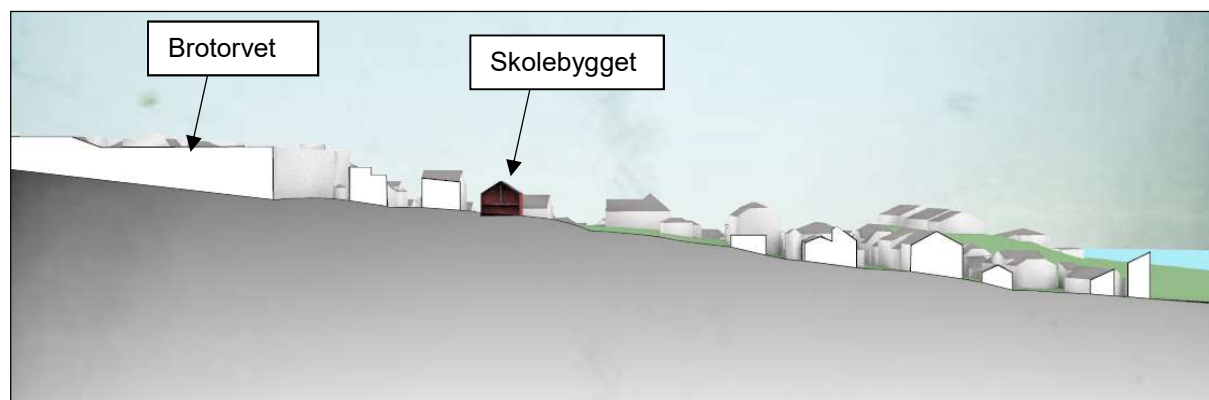
Figur 39: Utsnitt av området Bedehuset, Fengselet og Velhuset (B1).



Figur 40: Forslag til situasjonsplan som viser uteareal, bebyggelse, vei og parkering.

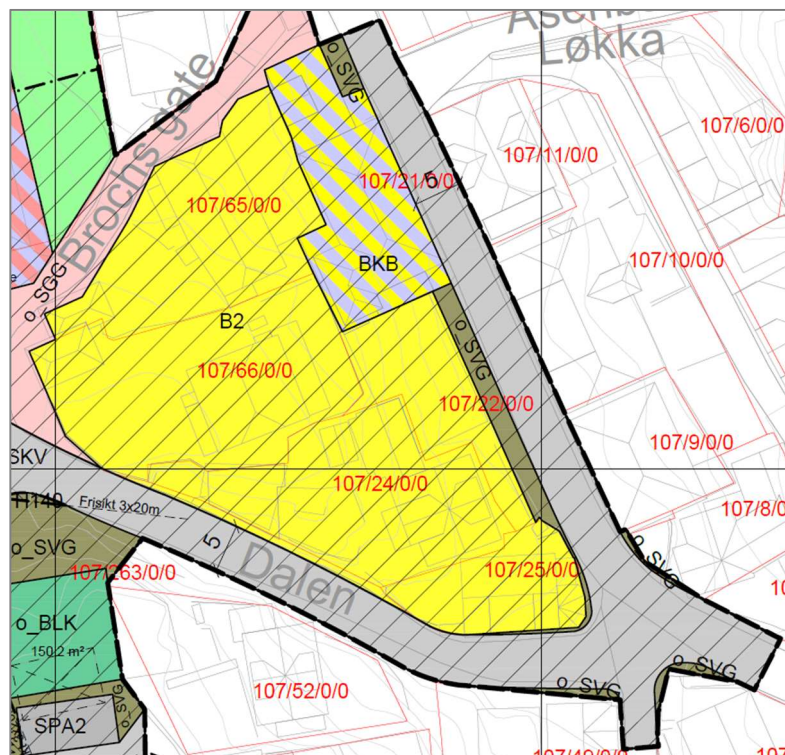


Figur 41: Viser snitt vest mot øst med kotehøyder.



Figur 42: Snitt vest mot øst.

5.2.3 «Det eldste skolebygget», eksisterende boliger, eksisterende bolig/forretning og tilliggende gater og kryss (B2, BKB, o_SKV)



Figur 43: Utsnitt fra plankartet. B2, BKB, o_SKV.

Planområdet ble 19.12.2020 varslet utvidet for å få med det eldste skolebygget fra 1848, i tråd med vedtak i formannskapet datert 28.05.2020. Noe ekstra areal mot Strandgata i tillegg til deler av Strandgata og krysset Dalen x Strandgata x Glosebakkveien ble tatt med i utvidelsen.

Det eldste skolebygget som ble oppført 1848 på eiendom med gnr/bnr. 107/66 foreslås regulert til boligformål med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø. Tilsvarende reguleringsbestemmelser som for fengselet, velhuset, bedehuset og fogdegården gjelder også for det eldste skolebygget. Følgende eiendommer med gnr/bnr. 107/65, 107/24, 107/25, 107/22 og 107/21 foreslås også regulert med hensynssone H570, som følge av at bebyggelsen er registrert som kulturmiljø med nasjonal interesse i by, *ref. kulturminnesøk.no*.

Det eldste skolebygget og tilstøtende boligeiendommer (gnr/bnr. 107/66, 107/65, 107/24/107/25 og 107/22) reguleres til boligformål (B2) i tråd med eksisterende bruk, med bestemmelser om at arealet skal benyttes til eksisterende småhusbebyggelse. Det planlegges ikke for nye tiltak i felt B2. Feltet B2 omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendom med gnr/bnr. 107/21 reguleres til bolig/forretning i tråd med dagens bruk som ifølge eiendomsinformasjon i kartverket er bolig og forretning/butikk. Bebyggelsen skal benyttes til bolig eller forretning eller en kombinasjon av bolig/forretning. Nye tiltak planlegges ikke for feltet BKB, feltet omfattes også av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Deler av Strandgata og krysset Dalen x Strandgata x Glosebakkveien er tatt med i reguleringen. Veilinjer er noe rettet ut og kurvatur/radius i krysset er forbedret sammenliknet med gjeldende plan med planID: 178. Formålsgrenser for veiformål o_SVG og o_SKV er tegnet slik at veiformål i størst mulig grad sammenfaller med eiendomsgrenser, for å sikre at veiareal som eies av Bamble kommune også er regulert til veiformål. Dette innebærer mindre justeringer i forhold til gjeldende plan. Justeringene i Strandgata og krysset tilrettelegger ikke for nye veitiltak, og er kun ment å vise faktisk arealbruk samt å ta hensyn til gjeldende eiendomsgrenser.

5.3 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i en sentrumssone med liten støy og trafikk. Området er svært egnet til fortetting av boliger med tanke på nærhet til kollektivtransport, butikker og andre sentrumstilbud. Det er noe lenger til nærmeste skole, men kort reisetid med buss til skole og god kollektivdekning for skoleelever. Under vises sol og skyggeanalyse for området.



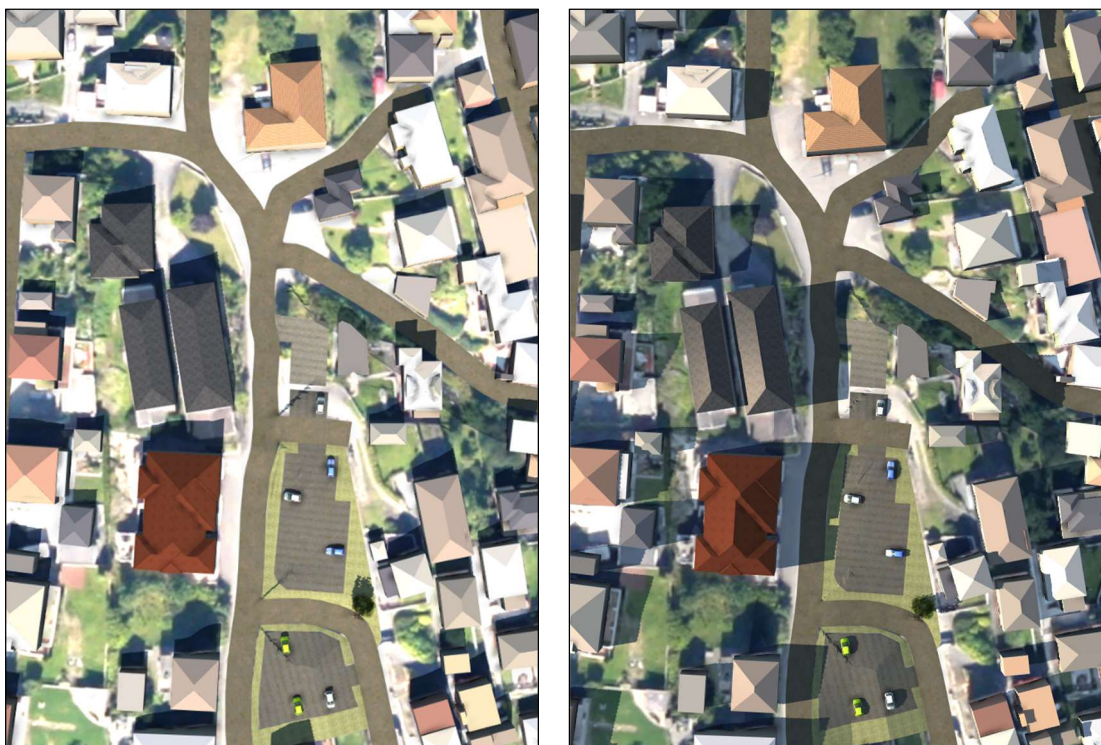
Figur 44: Viser sol- skygge ved jevndøgn (20/21 mars og 22/23 sept.) kl. 09.00 og kl. 12.00



Figur 46: Viser sol- skygge ved jevndøgn (20/21 mars og 22/23 sept.) kl. 16.00.



Figur 45: Viser sol- skygge ved sommersolverv (juni) kl. 09.00



Figur 47: Viser sol- skygge ved sommersolhverv (juni) kl. 12.00 og kl. 16.00

5.4 Parkering

Det legges krav til minimum 1,5 p-plass per boenhet. Figuren under viser forslag til parkeringsplasser for hele planområdet. Parkering for B1 må løses på egen tomt.

Det skal legges til rette for minst 1 handikapp parkering ved Fogdegården (o_BKB).

SPA1

SPA1 foreslås etablert der det i dag står tre oppførte garasjer benyttet av tilliggende boliger. Eksisterende garasjer på SPA1 rives og grunneierne tilbys garasje plass på ny parkeringsplass/garasjeanlegg etter avtale med kommunen. Eiendommen tilhører Bamble kommune, som har hjemmel til å benytte arealet ved endret bruk. Det foreslås etablert 4 parkeringsplasser innenfor SPA1. Parkeringene kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse.

SPA2

På tomten til SPA2 foreslås det å rive det «nyere skolebygget» fra 1880-tallet, og opparbeide parkeringsplass som overflateparkering eller som garasjeanlegg. Det vil være mulighet for å etablere inntil 19 parkeringsplasser som overflateparkering. Det er ca. 2 meter høydeforskjell mellom nord og sør på tomten, og det vil være behov for å etablere støttemurer på sørlige deler av tomten for å planere til parkering. Parkeringsplassen må detaljutføres i byggefasen. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse.

SPA3

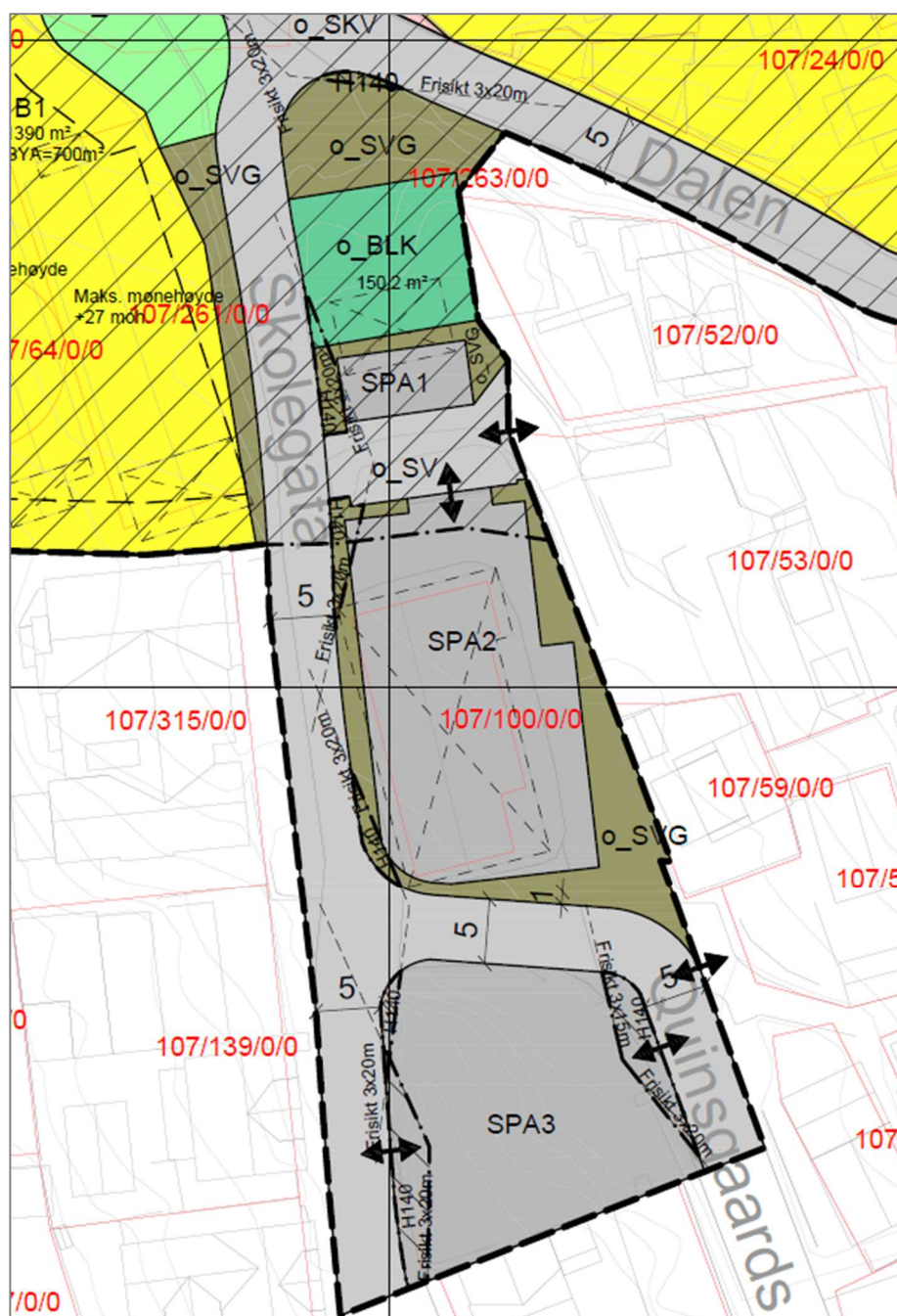
Tomten til SPA3 ligger i dag brakk og ubrukt. Det er en del fjell i dagen, og store høydeforskjeller. Situasjonsplan under viser et forslag til etablering av 13 parkeringsplasser på overflateparkering eller garasjebygg. Parkeringen kan etableres som offentlig eller som privat parkering, eller en blanding av disse. Parkeringsplassen må detaljutføres i byggefasen.

5.5 Lekeplass

Det tilrettelegges for offentlig lekeplass på felt o_BLK som vist under. Det er regulert et område på 150m² iht. arealkrav for småbarnslekeplass gitt i bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Det er i planbestemmelser gitt at kommuneplanen §5.4.2 skal følges ved opparbeidelse. Lekeplassen skal etter kommunens vurdering ha gode solforhold, trafikksikker adkomst og være skjermet fra støy. Under dokumentasjonskrav stilles det også krav om landskapsplan for lekeplassen, som følge av at den må detaljeres nærmere før utbygging. Det vil særlig være viktig å sikre barriere mot de tilstøtende trafikkkarealene, slik som SPA2. Dette kan eksempelvis gjøres ved bruk av gjerde/hekk osv.

I rekkefølgekrav §8.2 er det stilt krav om at lekeplassen o_BLK må opparbeides før det kan gis ferdiggattest innenfor boligformål.



Figur 48: Utsnitt av forslag til reguleringsplan for nye parkeringsplasser SPA1, SPA2, SPA3, SPA4 og o_BLK.



Figur 49: Viser forslag til parkeringsprogram for deler av planområdet.

5.6 Vei

5.6.1 Veistandard

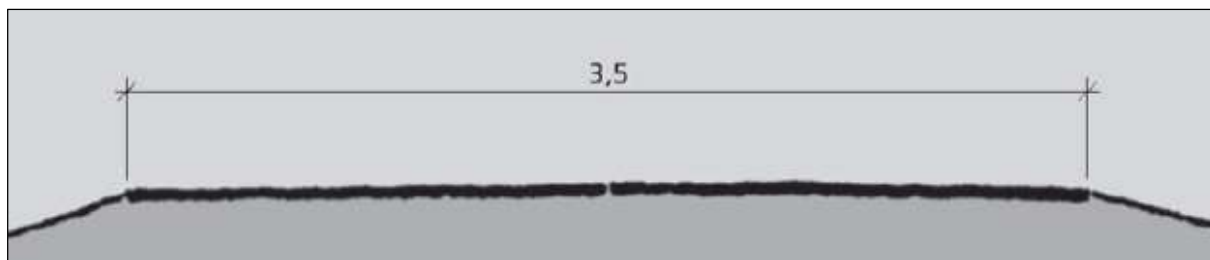
For atkomstveger med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe med hastighet 30 km/t, bør tverrprofilet som vist i figur under brukes. Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder. Dette vil gi noe bredere og en konstant veibredde enn dagens situasjon.



Figur 50: Tverrprofil A1, 5 m vegbredde (mål i m). Kilde: SVV HB100 Veg- og gateutforming.

Kryss der atkomstvegen munner ut i en vei med overordnet funksjon bør utformes etter krav gitt for den overordnede veien. Avkjørsler langs veien vil fungere som møteplasser der det ikke er plass for større kjøretøyer å passere. Det er ikke krav til egne løsninger for gående og syklende. Det er ikke krav om kollektivanlegg. Vegen bør belyses for sikkerhet for gående og syklende. Veien og kryss med andre atkomstveger bør dimensjoneres for kjøretøytype L (lastebil).

I Bergstien, Dalen og Skolegata bør vegbredde tilstrebe å følge bredde i tverrprofil A1 5m. I Rådhusbakken er ikke denne bredde mulig å opprettholde da husene mot veien begrenser bredden og det bør tilstrebes å følge minste tverrprofilbredde til A1 3,5m vist i figur under. Rådhusbakken har mindre trafikk enn Bergstien, Dalen og Skolegata.



Figur 51: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m). Kilde: SVV HB100 Veg- og gateutforming.

5.6.2 Frisikt

Det er lagt til grunn 3x20 meter frisikt i kryss.

5.7 Teknisk infrastruktur

Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig VA-nett. Det er god kapasitet i området, og kort avstand til tilkoblingspunkter se Figur 26.

Kapasitet for elforsyning er ukjent og må avklares.

Det tillates etablert søppelstativer, postkassestativer og andre mindre tekniske installasjoner tillates etablert innenfor formålet (byggeområdet).

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Opparbeiding av Fogdegården o_BKB er offentlig bygg. Alle uteområdene som friområdene o_GF1, o_GF2 og torg og gangveg o_SGG, og annen veigrunn grøntareal o_SVG er offentlige anlegg. Det er også veiformålene o_SKV, o_SV. Parkering SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4 legges opp til mulighet for å etablere både offentlige og private parkeringsplasser og reguleres av Bamble kommune.

5.9 Miljøoppfølging (*miljøtiltak*)

5.9.1 Radon

Tiltak mot Radon skal gjennomføres i tråd med krav i Teknisk forskrift. I bygninger for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m³.

5.9.2 Støyforhold

I planen skal det sikres tilfredsstillende støyforhold for både innendørs og utendørs oppholdsareal samt for uteområder. Det er vesentlig liten støy fra trafikk i området, men usikkert om trafikken vil øke i fremtiden. Støyforhold skal i henhold til bestemmelsene til planen dokumenteres før igangsetting, og nødvendige tiltak skal sikres før brukstillatelse gis.

5.9.3 Energi

Det finnes ikke fjernvarme tilgjengelig i området og liten sannsynlighet for å etablere felles energianlegg i form av jordvarme. Det legges opp til ordinær elforsyning med eventuell mulighet for etablering av andre fornybare energikilder som solcelle og solfangere.

5.10 Universell utforming (*kravspesifikasjon, løsningsforslag*)

Krav om universell utforming i henhold til teknisk forskrift må etterfølges så langt som mulig. Ikke krav til heis i boenheter under tre etasjer med inngangsparti til boenhet som kun går over en etasje.

5.11 Uteoppholdsareal bolig

Krav i kommuneplanen for tomannsbolig er 150 m² med inntil 15 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse. Minste uteoppholdsareal for firemannsbolig/lavblokk/høyblokk er 36 m² hvor inntil 15 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

For B1 er det ca. 872 m² som gjenstår disponibelt til adkomstvei, biloppstillingsplasser og uteoppholdsareal på egen tomt.

5.12 Lekeplass

Iht. kommuneplanen arealdel er det krav om småbarnslekeplass med areal på 150 m². Planforslaget sikrer offentlig lekeplass på felt o_BLK.

5.13 Forholdet til naturmangfoldloven §§8-12

Området er oversiktlig, enkelt å kartlegge og sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Det er ikke registrert sårbare eller spesielt verdifull flora eller fauna innenfor planområdet. På bakgrunn av dette anses kravet til kunnskapsgrunnlag etter §8 som oppfylt.

Når det gjelder føre var-prinsippet etter §9, er kunnskapsgrunnlaget godt nok når det gjelder tilstand og verdier innenfor og umiddelbart utenfor planområdet.

5.14 Kulturminner (løsningsforslag)

Fogdegården bevares og reguleres til forretning/tjenesteyting. Det åpnes for å tilbakeføre opprinnelig inngangsparti i sør. Reguleres med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø(c).

Bedehuset, velhuset og fengselet bevares og istandsettes til opprinnelig stand, og reguleres til bolig og det kan tillates påbygg for terrasse, carport/garasje og inngangsparti, men må tilpasses og må godkjennes av antikvarisk myndighet (konservator). Byggene har trolig behov for tilpasninger for å tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Det settes en hensiktssone H570 bevaring kulturmiljø (c) rundt byggene.

Det er i plankartet lagt hensynssone H570 på alt areal som omfattes av NB! Området (kulturmiljø-gamle Stathelle).

5.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i kort gangavstand til kjøpesenter og kollektivholdeplass. Kort avstand til barnehage, men noe lenger til skole. Se punkt 3.11 over.

5.16 Kriminalitetsforebygging

Området er sentrumsnært og anses som et noe forfallent område. Opprusting av området vil kunne bidra til et positivt syn og gjøre området attraktivt for bruk.

5.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I bestemmelsenes rekkefølgekrav skal det foreligge godkjent plan for VA som og overvann til igangsettingstillatelse for tiltak. Plan for overvannsløsning og eventuelle nye VA-anlegg skal godkjennes av Bamble kommune Bydrift.

5.18 Plan for avfallshenting/ søppelsug

Avfallshåndtering skal etableres på en slik måte at disse ikke er til sjenanse for omgivelsene. Avfallsløsning skal ikke komme i konflikt med parkering og boliginngang.

5.19 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Analysen viser at de fleste forhold anses som akseptable iht. risiko og sårbarhetsmatrisen.

Analyse av risiko med aktuelle avbøtende tiltak:

- Overvann
Det må sikres løsning for overvann og flomveier spesielt med tanke på ekstremnedbør. Dette må løses ved detaljprosjektering. Plan for overvann og flomveier skal utarbeides ved
- Trafikksikkerhet
Ved å oppruste vei og parkering vil kjøreareal og gang/oppholdsareal bli tydeligere. Glatte veier vinterstid vil ikke kunne bedres enn dagens situasjon på grunn av helning og terreng.
- Kulturmiljø
Riving av skolebygget vil føre til tap av bygg ønsket bevart av kulturminnemyndigheten

5.20 Rekkefølgebestemmelser

Aktuelle dokumentasjonskrav ligger som rekkefølgekrav.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Målsatt situasjonsplan
2. Landskapsplan
3. Snitt og fasader for endrede bygg

4. Dokumentasjon på grunnforhold

5. Kommunalteknisk plan

5. Plan for overvann og flom

- Før brukstillatelse for B1 kan gis skal kjørevei o_SKV, vei o_SV og parkering SPA1 og SPA2 være ferdig opparbeidet.
- Nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk.
- Før ferdigattest kan gis innenfor boligformål må offentlig lekeplass innenfor område o_BLK være opparbeidet.

5.21 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert til ikke å falle innunder forskrift om konsekvensutredning, se punkt 1.5. Planforslaget er ikke i tråd med alle formålene i overordnet kommunedelplan for Stathelle, og vil kreve endring i kommunedelplanen. Planen anses ikke å medføre konsekvenser for kulturmiljøet.

5.22 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Bedehuset, fengselet og velhuset foreslås bevart og omgjort til bolig. Dette er i tråd med regionale kulturmyndighetens vurdering. Det er et ønske fra befolkning og politikere for å oppruste området for å gjøre dette til et attraktivt område, og det er et ønske fra deler av befolkningen om å etablere flere leiligheter på Stathelle sentrum. Planforslaget anses ikke å ha noen store konsekvenser eller negative virkninger på området.

Det foreslås i revidert planforslag å rive det «nyere skolebygget» fra 1880-tallet og tilrettelegge for parkeringsplass. Samt å bevare det «eldre skolebygget» fra 1840-tallet. Dette tiltaket vurderes å ha samfunnsnyttige positive konsekvenser i form av bedret fremkommelighet for utrykningskjøretøy og økt parkeringsdekning i sentrum. Samtidig bevares det unike viktige kulturmiljøet som er knyttet til skolebygget som ble oppført i 1848 gjennom planforslaget.

6 Avsluttende kommentarer

Befolkningen på Stathelle ønsker en utvikling rundt Rådhusplassen. Det er et behov for flere boliger og parkeringsplasser, og en generell opprustning av for å revitalisere området og styrke dets kvaliteter. Blant annet ved å restaurere de historiske bygningene og legge til rette for publikumsrettede virksomheter og ny boligutvikling. Det er også et sterkt ønske om å forbedre dagens vei- og parkerings-situasjon. Ved å ruste opp eksisterende kvaliteter med ny bruk vil det kunne skape en bærekraftig stedsutvikling for Stathelle sentrum. Nye boliger vil ligge i et attraktivt område både for unge, voksne og eldre i sentrum.