

|  |  |
| --- | --- |
| Vår ref. | 23/9859 - 32 |
| Saksbehandler | Preben Rogn |
| Dato | 13.03.2025 |

# Saksframlegg

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 14/25 | Rådet for personer med funksjonsnedsettelser | 02.06.2025 |
| 27/25 | Hovedutvalg for Samfunn | 04.06.2025 |
| 62/25 | Kommunestyret | 12.06.2025 |

## Detaljregulering for gbnr. 106/940 med flere - Stoa Langesund - 2. gangs behandling

**Kommunedirektørens innstilling**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025.*

1. *Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.*
2. *Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.*
3. *Forslag til reguleringsplan og illustrasjonsplan/3D-illustrasjoner sidestilles som dokumenter.*
4. *Arealgebyr må betales og faktura ettersendes*
5. *Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.*
6. *Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12*

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

**Bakgrunn for saken**

Detaljregulering for gnr/bnr 106/940 mfl. - Stoa, Langesund har vært ute på offentlig ettersyn og vil nå bli fremmet til 2. gangsbehandling.

**Referanser i saken**

Plan - og bygningsloven

Naturmangfoldloven

**Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for Samfunn, 04.06.2025 - 27/25**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2024.*

1. *Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.*
2. *Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.*
3. *Forslag til reguleringsplan og illustrasjonsplan/3D-illustrasjoner sidestilles som dokumenter.*
4. *Arealgebyr må betales og faktura ettersendes*
5. *Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.*
6. *Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12*
7. *Bestemmelsene for byggehøyde i byggeområde BB1 reduseres med en etasje.*

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

**Kommunestyret 12.06.2025**

**Behandling**

Jenny Marie Savio (SV) hadde på forhånd stilt spørsmål ved sin habilitet da hennes mann eier et hus i Bratten Terrasse og at byggene på Stoa kan komme til å kunne sperre for noe utsikt. Hun og hennes mann kan ha økonomiske ulemper og fordeler avhengig av den politiske behandlingen av saken.  Kommunedirektøren redegjorde for administrasjonens vurdering, som er at hun vurderes som inhabil med bakgrunn i Fvl. §6 som slår fast at man er inhabil dersom “særegne forhold foreligger” At eiendom vil miste utsikt regnes som et “særegent” forhold.

Lars Inge Rønholt (H) hadde på forhånd stilt spørsmål ved sin habilitet med bakgrunn i at han er samboer med Aase Kristine Salen som ble erklært inhabil da Hovedutvalg for Samfunn behandlet samme sak. Kommunedirektøren redegjorde for administrasjonens vurdering av habilitetsspørsmålet. Fvl. § 6 annet ledd slår fast at man er inhabil dersom det foreligger “særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet”. I denne saken er det vurdert at hans samboer vil kunne få en særlig fordel av vedtaket, og det vurderes derfor at Lars Inge Rønholt også er inhabil i denne saken.

Ved votering med 31 stemmeberettigede, ble Jenny Marie Savio (SV) og Lars Inge Rønholt (H) enstemmig erklært for inhabile.

Det er nå 32 stemmeberettigede til stede da Kari Rasmussen (H) tiltro i Lars Inge Rønholt (H) sitt sted. Ingen vara kunne møte for Jenny Marie Savio (SV).

Kommunedirektøren informerte om henvendelse fra berørte parter med ønske om å stille spørsmål fra talerstolen (åpen talerstol) med henvisning til delegasjonsreglementet. Kommunedirektøren redegjorde for at dette ikke gjelder under behandlingen av en sak. Det er sendt et svar fra ordfører til de som henvendte seg om denne forespørselen. Ole Roger Dyrkorn mente at kommunestyret skulle vært informert på forhånd om denne henvendelsen, og ba om at det kommer en redegjørelse fra kommunedirektøren om praktisering av regelverket for åpen talerstol i neste kommunestyremøte.

**Line Markussen (V) fremmet følgende forslag**

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.
2. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.

Arealgebyr

må betales og faktura ettersendes.

1. Inntil 15% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt.
2. Det forutsettes at reguleringsplanen justeres til gjeldende KDP for maksimalt tillatt høyde.
3. Det forutsettes at 2,5 p-plasser etableres pr. boenhet.
4. Det forutsettes at eksisterende p-plasser og båtplasser beholdes.
5. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

**Atle Johnsen Gyllensten (H) fremmet følgende forslag på vegne av KrF, FrP og H:**

Kommunestyret godkjenner forslag til Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025.

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.

2. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.

3. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes

4. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.

5. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

6. Byggehøyde for BB1, pkt. 3.1.3 i detaljregulering : tabell - linje 1, settes til kote +23 for maks mønehøyde og kote +21 for maks gesimshøyde

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

**Votering**  
Det var 32 stemmeberettigede til stede under avstemmingen.  
  
Innstillingen fra Hovedutvalg for Samfunn falt enstemmig.

Forslaget fremmet av Line Markussen (V) fikk 3 stemmer og falt.  
Avstemmingsresultat:  
  
**FOR (3/ 32)**

Rødt (2/2)  
Ole Roger Dyrkorn   
Ana Isabel Taylor Lopez

Venstre (1/1)  
Line Markussen

**MOT (29/ 32)**

Fremskrittspartiet (12/12)  
Cecilie Buer Sørensen   
Monica Arntzen   
Rolf Gunnar Thommessen   
Petter Jørgensen   
Trond Hafredal   
Bård Hoksrud   
Simona Alicja Kobiela   
Halvor Sannes   
Ine Elisabeth Hoksrud   
Arnstein Haave   
Ingunn Lundin Jensen   
Tommy Samuelsen

Arbeiderpartiet (8/8)  
Janett Rogn Falkevik   
Jan Petter Hemsborg   
Eirik Ellingsen   
Hege Braathen   
Anna Rein Bjurholt   
Bjørn Gunnar Andersen   
Hallgeir Kjeldal   
Kai Usterud Braathen

Kristelig Folkeparti (2/2)  
Magnar Kleiven   
Atle Johnsen Gyllensten

Høyre (4/4)  
Erling Dahl   
Kari Rasmussen   
Hans Per Heistad   
Geir Gjømle

Senterpartiet (3/3)  
Charlotte Dahl   
Karsten Tønnevold Fiane   
Lena Lilledrange Halvorsen

Forslaget fremmet av Atle Gyllensten (KrF) på vegne av KrF, FrP og H vedtatt med 29 mot 3 stemmer.  
Avstemmingsresultat:

**FOR (29/ 32)**

Kristelig Folkeparti (2/2)  
Atle Johnsen Gyllensten   
Magnar Kleiven

Senterpartiet (3/3)  
Charlotte Dahl   
Lena Lilledrange Halvorsen   
Karsten Tønnevold Fiane

Arbeiderpartiet (8/8)  
Hallgeir Kjeldal   
Eirik Ellingsen   
Anna Rein Bjurholt   
Kai Usterud Braathen   
Hege Braathen   
Janett Rogn Falkevik   
Bjørn Gunnar Andersen   
Jan Petter Hemsborg

Høyre (4/4)  
Geir Gjømle   
Hans Per Heistad   
Kari Rasmussen   
Erling Dahl

Fremskrittspartiet (12/12)  
Cecilie Buer Sørensen   
Ingunn Lundin Jensen   
Petter Jørgensen   
Arnstein Haave   
Tommy Samuelsen   
Halvor Sannes   
Bård Hoksrud   
Rolf Gunnar Thommessen   
Ine Elisabeth Hoksrud   
Simona Alicja Kobiela   
Monica Arntzen   
Trond Hafredal 

**MOT (3/ 32)**

Venstre (1/1)  
Line Markussen

Rødt (2/2)  
Ana Isabel Taylor Lopez   
Ole Roger Dyrkorn 

**KST - 62/25 vedtak**

Kommunestyret godkjenner forslag til Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025.

1. Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.

2. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.

3. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes

4. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.

5. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

6. Byggehøyde for BB1, pkt. 3.1.3 i detaljregulering : tabell - linje 1, settes til kote +23 for maks mønehøyde og kote +21 for maks gesimshøyde

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

**Hovedutvalg for Samfunn 04.06.2025**

**Behandling**

Jenny Marie Savio og Aase Kristine Salen har bedt om habilitetsvurdering. Begge ble enstemmig erklært inhabile.

Monica Arntzen tiltrådte som leder for Aase Kristine Salen.

Line Marcussen fremmet følgende forslag:

Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.

1. Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.

2. Forslag til reguleringsplan og illustrasjonsplan/3D-illustrasjoner sidestilles som

dokumenter.

3. Arealgebyr må betales og faktura ettersendes

4. Inntil 15% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt.

5. Det forutsettes at reguleringsplanen justeres til gjeldende KDP for maksimalt tillatt høyde.

6. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

Karsten Tønnevold Fiane fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt 7:

Bestemmelsene for byggehøyde i byggeområde BB1 reduseres med en etasje.

Ved avstemming ble Fianes forslag vedtatt  med 8 mot 1 stemme

Ved avstemming over Line Marcussens forslag mot innstilling m/tilleggsforslag, ble innstilling m/tilleggsforslag vedtatt med 8 mot 1 stemme.

**SAM - 27/25 vedtak**

Hovedutvalget for Samfunn fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

Kommunestyret godkjenner forslag til *Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund, for utvikling av et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/servering/tjenesteyting i deler av første etasje for et område på Stoa ved Langesund med tilhørende dokumenter datert 28.06.2024.*

1. *Del av plan id 240 oppheves og erstattes med ny plan id 429.*
2. *Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.*
3. *Forslag til reguleringsplan og illustrasjonsplan/3D-illustrasjoner sidestilles som dokumenter.*
4. *Arealgebyr må betales og faktura ettersendes*
5. *Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.*
6. *Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12*
7. *Bestemmelsene for byggehøyde i byggeområde BB1 reduseres med en etasje.*

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

**Rådet for personer med funksjonsnedsettelser 02.06.2025**

**Behandling**

Rådet for personer med funksjonsnedsettelser tok enstemmig saken med følgende kommentarer til orientering:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelser ber om at dette hensyntas i planen:  
Universell utforming må ivaretas og tilgjengelighet må sikres i hele planområdet. Øvrig trafikkbilde knyttet til den gamle hovedvegen er en bekymring. Gjesteparkering til næringsvirksomhet må ivaretas.

**RPF - 14/25 vedtak**

Saken med følgende kommentarer tas til orientering.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelser ber om at dette hensyntas i planen:  
Universell utforming må ivaretas og tilgjengelighet må sikres i hele planområdet. Øvrig trafikkbilde knyttet til den gamle hovedvegen er en bekymring. Gjesteparkering til næringsvirksomhet må ivaretas.

**Saksfremstilling**

Detaljregulering for gbnr. 106/940 m.fl. – Stoa, Langesund – plan ID 429 – ble 1.gangsbehandlet i Hovedutvalg for Samfunn i møte 28.08.2024 og ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 12.11.2024.

Det kom inn 8 uttalelser i høringsperioden, deler av innholdet er lagt inn under og kommentert:

**Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 12.11.2024:**

*Strandsone langs sjø: Grepene er i tråd med overordnet plan for området og ivaretar viktige hensyn som sikrer allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen. Det forutsettes at det reguleres inn byggegrense mot sjø med tilhørende bestemmelse.*

*Naturmangfold: Det vurderes at det ikke er sannsynlig å finne naturverdier i området, og at naturmangfold er tilstrekkelig utredet i saken. Det er positivt at bestemmelse om fjerning av fremmede arter for å unngå spredning er tatt inn i bestemmelsene.*

*Forurenset grunn: Det er positivt at forholdet er vurdert og bestemmelser om videre oppfølging er innarbeidet i bestemmelsene.*

*Samfunnssikkerhet: Områdestabilitet er vurdert og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at bygging av GS-vei ikke vil forverre stabiliteten. Det anbefales at dette forholdet avklares i plansaken. Flom og stormflo vurderes som tilfredsstillende vurdert.*

Forslagsstillers kommentar:

Det er vist byggegrense i områdene BK1-2, BB1-2 og KB. Det foreslås inntatt en bestemmelse om at det ikke tillates bebyggelse innenfor område BF.

Stabilitet for nevnte GS-vei (fortau) er vurdert av geotekniker. Notat om områdestabilitet er oppdatert. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen er enig i vurderingen Statsforvalteren har gjort vedrørende ivaretakelse av allmennhetens tilgang til strandsonen, det er i planen satt av godt med areal til gatetun og tursti langs sjø er også regulert inn i plankartet.

Forslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldlovens § 7-12. Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet og det er vurdert som lite sannsynlig å finne rødliste arter på området, da området består av eksisterende bygningsmasse, opparbeidet parkeringsareal og infrastruktur med asfalt og grus. Viktige landskaps hensyn er vurdert og det er funnet at disse ikke blir endret med bakgrunn i planforslaget.

Områdestabilitet i forbindelse med bl.a. GS-vei er vurdert og funnet iveretatt.

**Telemark fylkeskommune 12.11.2024:**

Barn og unges interesser: *Krav til utforming og størrelse på uteområder og lekeareal ivaretar barns interesser på en god måte.*

Planfaglige råd: *Plankartet viser byggegrense på 4 meter fra formålsgrensen mot kyststien (regulert gatetun langs sjøen). Det er foreslått en bestemmelse som tillater at på inntil 2/3 av fasadelengden tillates balkonger og andre bygningsdeler å krage ut over byggegrensen mot kyststien/gatetunet. Kommunens bes vurdere å fjerne denne bestemmelsen. Fylkeskommunen vurderer at denne muligheten vil føre til at kyststien oppleves smalere og mer privatisert enn forutsatt.*

*Samferdsel: Byggeplan for krysset med fylkesveien skal godkjennes av vegmyndigheten. Det foreslås formulering som tillegg til rekkefølge bestemmelsene.*

Forslagsstillers kommentar:

*Byggegrense er satt 4,0 m fra formålsgrense mot kyststien. Foreslått bestemmelse åpner for muligheten til å kunne krage inntil 2 m ut over byggegrensen, men ikke ut over formålsgrensen. Dette vil gi økte muligheter for å utnytte tomtearealet, og gi økt bokvalitet og variasjon i fasadeutformingen.*

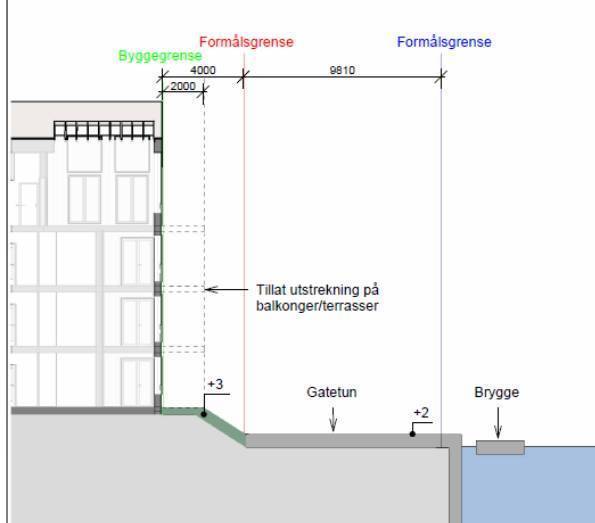
*Forslagsstiller mener at kombinasjonen av en foholdsvis raus bredde på gatetunet, fasader som er 4,0 m tilbaketrukket fra formålsgrensen, samtidig som gatetunet blir liggende på et lavere nivå. Dette mener forslagstiller ikke vil bidra til å privatisere kyststien.*

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen registrerer at Fylkeskommunen ber kommunen fjerne bestemmelsen som tillater at på balkonger og andre bygningsdeler å krage ut over byggegrensen mot kyststien/ gatetunet, fordi Fylkeskommunen vurderer at denne muligheten vil føre til at kyststien oppleves smalere og mer privatisert enn forutsatt.

Administrasjonen mener med bakgrunn i gatetunets bredde som varierer fra 6,5 m til 12 m ikke vil bli ytterligere privatisert selv om det tillates balkong 2 m utover regulert  byggegrense, da boligene blir liggende på en høyere kote, samt at byggene er allerede trukket 4,0 m fra formålsgrensen, samtidig vil disse balkongene kunne gi økt bokvalitet og variasjon i bygningsmassen. Dette fremkommer også i illustrasjonen vedlagt under.

Vedrørende evt. privatisering av kyststien som TFK er bekymret for; Området vil ha en mer urban utforming og det er derfor naturlig at en kyststi vil ligge tettere på bebodde arealer. Dette er forventet med høy utnytting og administrasjonens vurderinger r at dette ikke vil påvirke bruk av kyststien i vesentlig grad. Området vil nå bli utviklet og vil framstå som attraktivt og dermed innbydende også for publikum som benytter kyststien, gjerne i kombinasjon med offentlig tilgjengelig e servicetilbud som kan etableres innenfor planen.



**Mattilsynet 13.11.2024:**

*Valgte løsninger for vannforsyning, avløpshåndtering og overvanns- håndtering burde vært vedlagt ved høringen. Kommunen skal sikre av vannverkseier kan oppfylle kravet til leverings-sikkerhet ihht. drikke- vannsforskriften. Det anbefales klarere rekkefølgebestemmelser.*

Forslagsstillers kommentar:

*Det har vært dialog med kommunalteknikk om temaet i forbindelse med planarbeidet. Forslagsstiller har tillitt til at kommunen som vannverkseier stiller nødvendige krav i forbindelse med de dokumentasjons-krav som er satt i reguleringsbestemmelsene.*

Administrasjonens vurdering:

Tas til orientering og vurderes som tilfredstillende.

**Lede AS 08.10.2024**

*Nettleverandøren har merknader til bestemmelsen om nettstasjon, jf. pkt. 3.1.5 i reguleringsbestemmelsene. Det bør settes av areal til nettstasjon på bakkeplan.*

Forslagsstillers kommentar:

*Forslagsstiller har hatt møte med nettleverandøren. Uttalelsen er basert på en misforståelse av hvordan nettstasjonen er tenkt plassert. Referat fra møte følger som vedlegg. Bestemmelsen kan beholdes som foreslått.*

Administrasjonens vurdering:

Tas til orientering og anses som avklart.

**Kommunalteknikk, Bamble kommune 17.10.2024:**

*Kjøreadkomst for stor lastebil: Det må sikres kjøreadkomst for stor lastebil til Kuskjær. Denne må være tilgjengelig hele døgnet.*

*Manglende utbygging av parkeringsplasser: Det er lagt opp til alt for få p-plasser pr. boenhet, noe som vil føre til parkering langs kommunale veier. Det anbefales 2,5 p-plasser pr. boenhet. I tillegg bør eksisterende p-plasser og båtopplagsplasser beholdes.*

*Veibredde: I et tidligere notat har kommunal-teknikk beskrevet veibredde på 5,5 m fra kryss med Kongshavn til nedkjørsel til fiskerihavn. Dette er ikke oppfylt i planen.*

Forslagsstillers kommentar:

*Kjøreadkomst for stor lastebil: Adkomst er sikret ved bruk av formålet offentlig gatetun. Her tillates kjøring på myke trafikanters premisser. Det er lagt opp til at gatetunet også skal trafikkeres av brøytebiler og renovasjonsbiler.*

*Manglende utbygging av parkeringsplasser: Reguleringsplanen følger kommunens parkeringsnorm, jf. kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller anbefaler at båtopplagsplasser i regulert gatetun fjernes. Parkering bør forbeholdes bevegelseshemmede. Det er parkerings- og opplagsmuligheter i båtforeningens arealer i nær tilknytning til planområdet.*

*Annen veigrunn: Det har vært dialog med kommunal veimyndighet i forbindelse med planarbeidet. Kommunen har levert et notat med vurdering av veistandard i forbindelse med planarbeidet. Kravet om bredde på annen veigrunn inngår ikke i notatet, og er ikke blitt formidlet under planarbeidet. Forslagsstiller mener at tre meter bredde på annen veigrunn virker overdimensjonert.*

*Veibredde: Forslagsstiller har i planbeskrivelsen argumentert med at trafikkøkningen som genereres som følge av planforslaget er svært begrenset i forhold til næringslivets behov for veibredde til fiskerihavna. En slik økning i veibredden kan heller ikke løses innenfor kommunal grunn, men vil*  
*kreve inngrep i private eiendommer utenfor planområdet.*

Administrasjonens vurdering:

Kravet fra kommunalteknikk om tilgang for stor lastebil er å anse som ivaretatt. Vedrørende parkering så har forslagsstiller forholdt seg til de parkeringsnormene som Bamble kommune har jf. Kommuneplanens arealdel, slik at dette er innenfor og i tråd med. Når det gjelder formålet annen veggrunn kan ikke administrasjonen se at dette er nevnt i tidligere notat fra kommunalteknikk og vedrørende veibredde ser administrasjonen utfordringer vedrørende etterspurt vegbredde ettersom en må inn på annen privat grunn for å få tilstrekkelig med arealer for å imøtekomme kravet på 5,5 m som kommunalteknikk ber om. Administrasjonen mener at planforslaget slik det foreligger ikke medfører en så stor trafikkbelastning at en bredde på 5,5 m må etterkommes. Dette med bakgrunn i at det idag er næring og aktivitet på planområdet som da byttes ut med trafikanter tilhørende nye fremtidige boliger.

**Rødt, Bamble 21.20.2024**

*Rødt Bamble: går imot bestemmelsen som tillater at inntil 30% av boenhetene kan fritas fra boplikt. Det ønskes å få flere personer, og særlig barnefamilier til Langesund, ikke turister og rikfolk. 6 etasjer er for høyt. Maks. antall etasjer bør være 4.*

Forslagsstillers kommentar:

*Det vises til Reguleringsplan for Smietangen, der en slik bestemmelse er innført og har blitt praktisert. Bestemmelsen kan være et bidrag til gjennomføring av utbyggingsprosjektet. Angående foreslåtte byggehøyder: det vises til vedlegg, der foreslått utbyggingskonsept og forholdet til overordna planverk blir redegjort nærmere for.*

Administrasjonens vurdering:

Vedørende høringsinnspill fra politiske partier vurderer administrasjonen faktaopplysninger. Om slike opplysninger framlegges, vil de bli vurdert på linje med alle andre. Andre forhold, dvs politiske standpunkter, må tas opp i den politiske behandlingen av saken. Politiske partier har en unik mulighet til å delta i den demokratiske prosessen som behandling av planforslag i politiske organer gir, og det vil ikke være riktig at administrasjonen skal kommentere dette i saksframlegg.

**Kåre M. Hansen 06.10.2024**

*Er ikke imot utbyggingen, men mener at det er aspekter som ikke er beskrevet i planen.*

*Økonomisk belastning: Oppfylling for gulvnivå på min. kote +3,0 vil kreve store mengder tilførte masser, og vil vanskeliggjøre tilkomst til kabler og rør.*

*Barnehage: Det bør legges til rette for barnehage i bygningsmassen. Dette vil være gunstig for beboerne og boområdet og unngå mye bilkjøring.*

*Energi: Utbyggingen bør planlegges med gode energiløsninger. Gjenvinning av varme fra avløpsvann, oppvarming med vannbåren varme i kombinasjon med solceller på alle tak bør vurderes.*

*Høyder: Er enig med eierne av Barfot som mener at den høyeste bebyggelsen ikke passer inn i landskapet, og vil frarøve bebyggelse over kote +26 mye av utsikten.*

*Bygging i strandsonen: Godkjent dispensasjon fra bygging i strandsonen må fremvises før det kan gjøres grunnarbeider.*

Forslagsstillers kommentar:

*Økonomisk belastning: Denne type kostnader vil være utbyggers ansvar. Kostnader knyttet til opprydding av evt. forurensa masser, oppfylling til riktig kotehøyde etc. peker på at det er behov for et visst antall boliger for at prosjektet skal være økonomisk gjennom-førbart.*

*Barnehage: Innspillet kommer sent i planprosessen. Det har ikke fremkommet behov for barnehage tidligere i prosessen.*

*Energi: Gode energiløsninger vil bli vurdert når prosjektet skal bygges. Det er ikke anledning til å innføre bestemmelser om energiløsninger i reguleringsplaner.*

*Høyder: Det vises til vedlegg, der foreslått utbyggingskonsept og forholdet til overordna planverk blir redegjort nærmere for.*

*Bygging i strandsonen: Forholdet til strandsonen blir avklart i reguleringsplanen. Det vil ikke være behov for dispensasjon fra bygging i strandsonen når planen er vedtatt.*

Administrasjonens vurdering:

Oppfylling av område til Kote +3 er i tråd med krav fra NVE i forbindelse med flom, ivaretas gjennom planen. Administrasjonen kan ikke se at det spilt inn behov/ønske om areal avsatt til Barnehage og anser dette som ikke relevant for planen. Når det gjelder energiløsninger har forslagstiller svart ut dette med fremtidig vurderinger. Vedrørende byggehøyder mener administrasjonen at det er riktig og viktig å utnytte transformasjonsområder som allerede er beslaglagt, dette for å unngå at man skal beslaglegge uberørt natur og landbruksområder. Administrasjonen viser også til de nye Statlige planretningslinjene hvor det settes større krav til kommunens planlegging og vurderinger: kartlegge/analysere potensialet for fortetting og transformasjon, vurdere alternative arealer. Bygningsmassene er trappet og plassert med ulike avstander mellom bygningene som igjen er med på å skape lys og luft mellom byggene, slik planen er presentert, mener administrasjonen området er godt utnyttet, innehar gode kvaliteter med grøntområder. Dette er et område som ikke vil beslaglegge uberørt natur/landbruksområder. Det vises til at det er behov for innvilget dispensasjon fra strandsonen pbl § 1-8, før igangsetting, men dette løses i reguleringsplan med regulert byggegrense.

Vedrørende energiløsninger: det er medfører riktighet som forslagstiller skriver at man ikke kan pålegge strengere krav enn det lov og forskrifter setter som minimumskrav.

**Julie Barfod m.fl. 12.11.2024 - Underskrevet av 37 naboer til planområdet**

*De undertegnede er enige om følgende punkter:*  
*1. De stiller seg positive til et nytt boligområde som kan bidra til å løfte områdets miljø med felles grøntområder, kyststi og nye naboer fremfor industri slik det er i dag.*  
*2. De er sterkt imot den tette bebyggelsen med høyder opp til 25 meter mot sundet som forringer utsikt, skyggelegger og står i stor kontrast til det øvrige landskapet og boligene rundt.*

*3. De stiller seg spørrende til hvordan det er tenkt ift. å skape et attraktivt boligområde for yngre tilflyttere og førstegangs bosettere i kommunen, da bla. 30% +/- 10% kan bli ferieboliger.*

*De mener at planforslaget bryter med høydebestemmelsene for gjeldende kommunedelplan og med føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Forslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelse områdene rundt, og til Langesunds særpreg.*

*Det bes om flere illustrasjoner sett fra gatenivå, som særlig viser forholdet til eksisterende bebyggelse mot vest og til framtidig utbyggingsområde mot nord. Det etterspørres også sol-/skygge-illustrasjoner på høst-/vårjevn og vintersolverv.*

*De er bekymret for realiserbarheten av prosjektet, og redd for en byggeprosess som vil pågå over lang tid, og er redd for at leiligheter vil bli stående tomme.*

*De ønsker at det legges til rette for barnefamilier, unge tilflyttere og førstegangskjøpere, og ikke først og fremst aldersgruppen 50+. De er imot at det åpnes for inntil 30% av boligene kan fritas for boplikt fordi slike leiligheter vil bli stående tomme store deler av året, noe som vil påvirke nabolaget negativt.*

*Planforslaget bærer preg av stykkevis og delt-tankegang. Det kreves nærmere vurderinger og utredninger av konsekvensene av planlagt utbygging, og håper dette vil føre til et revidert planforslag.*

Forslagsstillers kommentar:

*Her framgår at forslagsstiller mener at planforslaget bygger på gjeldende kommunedelplan for Stoa-Nato (2013) og senere overordna planer: kommuneplanens samfunnsdel (2021) og kommuneplanens arealdel (2022). Nye føringer gitt i den nylig vedtatte samfunnsdelen (2025) bidrar etter forslagsstillers vurdering til å bygge opp under det planlagte utbyggingskonseptet.*

* *Større variasjon i boligtilbudet, flere mindre leiligheter*
* *Prioritere utbygging i bybåndet, i nærheten av offentlige og private servicetilbud og offentlig transport*
* *Effektiv arealutnyttelse av arealer som allerede er tatt i bruk*
* *Unngå utbygging av naturområder*

*Det vises til vedlegg, der det er utarbeidet flere illustrasjoner. Etterspurte sol/skygge-illustrasjoner ligger som vedlegg til planforslaget. De sol-/skygge-illustrasjonene som er vist i planbeskrivelsen, er kl. 12, kl. 15 og kl. 17 jevndøgn. NB: i sol-/skygge-illustrasjonene er det ikke vist skygge fra eksisterende trær.*

*Forslagsstiller mener at planforslaget følger opp kommunens analyser av boligbehovet, og mener løsningene det legges opp til, svarer på behovene i markedet. Det er riktig at utbyggingen vil måte skje i flere etapper. Det vises til kommunens analyser som peker på et behov for større variasjon i boligtilbudet. Forslagsstiller viser til Smietangen, der tilsvarende bestemmelse er vedtatt. Leiligheter uten boplikt skal fordeles i bygningsmassen. Slike leiligheter kan benyttes som både helårsboliger og som ferieleiligheter.*

*Planforslaget bygger på kommunedelplanen, hvor kommunen har lagt et godt grunnlag for at det planlagte området inngår i en helhet. Forslagsstiller mener at konsekvensene av planforslaget er godt utredet. Det vises også til uttalelser fra regionale myndigheter som i hovedsak støtter grepene i planforslaget.*

*Forslagsstiller mener tvert imot at planforslaget bygger på føringer gitt i gjeldende kommunedelplan for Stoa-Nato og i etterfølgende kommuneplan (samfunnsdel og arealdel). Forslagsstiller ønsker her å redegjøre for relevante føringer gitt i overordna planverk som underbygger de valgene som er gjort i*  
*planarbeidet mht. utbyggingskonsept.*

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen registrerer at de undertegnede er positive til, ‘*et nytt boligområde som kan bidra til å løfte områdets miljø med felles grøntområder, kyststi og nye naboer fremfor industri slik det er i dag’.*

*Når det gjelder byggehøyder og antall bygg som planforslaget viser, er dette i tråd med de nye Statlige planretningslinjene som innebærer en* skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål.

Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldlovens § 7-12. Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet og det er vurdert som lite sannsynlig å finne rødliste arter på området, da området består av eksisterende bygningsmasse, opparbeidet parkeringsareal og infrastruktur med asfalt og grus. Viktige landskaps hensyn er vurdert og det er funnet at disse ikke blir endret med bakgrunn i planforslaget.

I merknaden er det vist til, *‘at planforslaget bryter med høydebestemmelsene for gjeldende kommunedelplan og med føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel’.*

I kommunedelplan for Stoa - Nato av 04.04.2013 innenfor området B10 er det oppgitt maksimal byggehøyde på kote + 12 og område N2 kote + 14. Nytt planforslag legger opp til en byggehøyde på inntil kote + 26 innenfor gitte områder vist på plankart i tråd med tilhørende planbestemmelser. Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/fl - Stoa - Langesund som er igangsatt og 1.gangsbehandlet gir forslagsstiller mulighet til utarbeidet nye bestemmelser og derav nye høydebestemmelser. Administrasjonen bekrefter at de foreslåtte bestemmelsene i dette planforslaget hjemler høyere bygg en tidligere, men vurderer at ny reguleringsplan åpner for å gjøre dette, samt at dette er i tråd med statlige føringer og ønske om fortetting dere det ikke går tapt naturmangfold. Forholdet er dermed vurdert og administrasjonen at ulempen for naboene med større høyde er minimal i forhold til den samfunnsmessige fordelen ved å bygge høyere og dermed få høyere utnyttelse av arealet. Eventuelle ulemper for naboene vurderes som generelle og forventede ved ny bebyggelse i lokalsenter. Langesund trenger flere beboere for å styrke næringslivet og offentlige servicetilbud.

Når det gjelder punkt om realiserbarheten av prosjektet, er trinnvis utbygging en vanlig praksis når det kommer til denne typen utbygginger.

Forslagsstiller har i nytt notat lagt ved flere illustrasjoner som viser også fra bakkeplan som er etterspurt i høringsperioden og administrasjonen mener at disse også viser at bebyggelsen er variert og oppstykket med lys og luft i mellom samtlige bygg.

Forslaget om fritak for boplikt på inntil 30% av boligene kom inn undere 1.gangsbehandling i hovedutvalg for samfunn. Tilsvarende bestemmelser er tidligere vedtatt for Smietangen og Eikvika i Valle. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til dette politiske spørsmålet.

**Administrasjonens planfaglige vurdering:**

Administrasjonen viser til kommunens styringsverktøy, kommuneplanens arealdel som nylig er revidert og vedtatt 15.12.2022, hvor det legges opp til at slike områder som nå er til behandling bør gis høy arealutnyttelse. Også Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legger opp til at slike områder bør gis en høy arealutnyttelse, samtidig som det skal skapes gode uterom og møteplasser. I fremlagt planforslag er foreslått og vurdert at deler av området tåler bebyggelse på mer enn 3 etasjer, med nedtrapping særlig mot eksisterende boligbebyggelse i vest. Planforslaget legger til rette for en utbygging med boliger i en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse på 3-6 etasjer med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsanlegg og øvrige teknisk anlegg.

Administrasjonen viser til innsendte plandokumenter, hvor 3D-illustrasjoner viser en boligmasse som innehar varierende byggehøyder og større grønne utearealer, som er i tråd med overordnede planer. Bygningsmassene er trappet og plassert med ulike avstander mellom bygningene som igjen er med på å skape lys og luft mellom boligbyggene. Slik planen er vist og illustrert med de siste illustrasjonene sett fra bakkeplan, mener administrasjonen området er godt utnyttet, innehar gode kvaliteter med grøntområder, byggehøydene er variert med god plassering, samtidig som det er satt av et areal øst på ca. 200 kvm til forretning/bevertning i tråd med kommunedelplan for Stoa- Nato.

Kulturminner og kulturmiljø:  
Den delen av den kommunale eiendommen ved Halen gård som inngår i planområdet er foreslått regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø med bestemmelser om bevaring av eksisterende bygninger. Det er ikke planlagt tiltak som forringer kulturminneverdiene.

Naturmangfold:  
Det er ikke foretatt egen naturmangfoldregistrering i forbindelse med planarbeidet. Det vises til tidligere registreringer for området nord for planområdet. I kommunedelplan Stoa – Nato er det lagt inn hensynssone bevaring av naturmiljø like nord for planområdet. Biofokus-rapport fra 2022 viser andre registreringer, det er registrert en alm og en ask som arter av nasjonal forvaltningsinteresse, men disse ligger kloss inntil nordsiden av veien som passerer forbi utbyggingsområdet. Ingen av disse har større brysthøydeomkrets enn anbefalingene fra Statsforvalter hva gjelder disse artene. Ask og Alm er vanlig forekommende i Bamble kommune. Forslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven (nml) § 7-12. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig (nml § 8). Føre-var-prinsippet er vurdert (nml §9) og det er vurdert at det er liten sannsynlighet for vesentlig skade på naturmangfoldet ved realisering av denne planen. Området er i dag bebygd med etablert næringsbebyggelse uten naturlige biotoper. Samlet belastning (nml §10) vurderes derfor som liten. Eventuell miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml §11), men det ansees som lite sannsynlig at dette blir aktuelt på dette transformasjonsområde. Samme vurdering er gjort etter nml § 12. Det er ikke registrert sårbare arter innenfor planområdet og det er vurdert som lite sannsynlig å finne rødliste arter på området, da området består av eksisterende bygningsmasse, opparbeidet parkeringsareal og infrastruktur med asfalt og grus. Viktige landskaps hensyn er vurdert og det er funnet at disse ikke blir endret med bakgrunn i planforslaget.

Friluftsliv og allmenn tilgang:  
Det er i planforslaget lagt stor vekt på å ivareta og forbedre allmennhetens tilgang til sjø, samtidig som det er ønskelig med en oppstramming av området langs/kyststien, med markeringer og i utgangspunktet en bilfri vei, dette anser administrasjonen som positivt.

Planforslaget legger opp til at forbindelsen langs sjøen skal utbedres med sikte på å forbedre og gi mer attraktiv ferdsel for myke trafikanter langs denne delen av kyststien i Bamble. Området har gode forbindelser til viktige friluftsområder mot vest. For øvrig vurderes at forslaget ikke har konsekvenser for friluftslivet. Det er ikke ønskelig å opprettholde båtopplag innenfor område regulert til gatetun, men heller prioritere arealene for allmenn ferdsel / kyststi.

Administrasjonen  vurdere planforslaget til å gjøre området mer attraktivt og mer tilgjengelig for allmennheten enn dagens tilstand, og representerer dermed en forbedring.

Barn og unges interesser:  
Området er i dag et inngjerdet næringsområde, og er i dag ikke tilgjengelig som leke/uteoppholdsareal. Planforslaget opprettholder gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplasser, skole, barnehage, friluftsområder mot vest samt idrettsanlegg og friområde ved Krogshavn. Arealene langs sjøen er foreslått som gatetun og her er det lagt opp til at arealene skal utformes slik at de blir en attraktiv del av kyststien, hvor myke trafikanter skal prioriteres, og biler skal kunne trafikkere på de myke trafikantenes premisser.

Det er også lagt opp til at det skal være åpent og tilgjengelig for ferdsel til fots og på sykkel gjennom utbyggingsområdet via felles gs-vei, og det er ment at området skal invitere til ferdsel og opphold. Det er satt krav til uteoppholdsarealer i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel, og det skal etableres to småbarnslekeplasser i henhold til kravene i kommunedelplan Stoa – Nato, og med størrelse basert på antall boliger, og i tråd med arealkravene i kommuneplanens arealdel. Sol/skyggeillustrasjonene viser at lekeplassene vil få gode solforhold. Det vurderes at hensynet til barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

Vedrørende byggehøyder mener administrasjonen at det er riktig og viktig å utnytte transformasjons områder som allerede er beslaglagt, dette for å unngå at man skal beslaglegge uberørt natur og landbruksområder. Administrasjonen viser også til de nye Statlige planretningslinjene hvor det settes større krav til kommunens planlegging og vurderinger: kartlegge/analysere potensialet for fortetting og transformasjon, vurdere alternative arealer. Bygningsmassene er trappet og plassert med ulike avstander mellom bygningene som igjen er med på å skape lys og luft mellom byggene, slik planen er presentert, mener administrasjonen området er godt utnyttet, innehar gode kvaliteter med grøntområder. Dette er et område som ikke vil beslaglegge uberørt natur/landbruksområder.

Administrasjonen har gjennomgått innkommende merknader/innspill/uttalelser og mener forslagsstiller har svart ut disse.

**Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren har gjennomgått innsendte plandokumenter og administrasjonens planfaglige vurderinger og på bakgrunn av dette anbefales Detaljregulering for gbnr 106/940 m/flere - Stoa, Langesund til 2. gangs behandling innenfor gjeldende kommunedelplan for Stoa - Nato plan id 240 med tilhørende dokumenter.

Det forutsettes en utbyggingsavtale mellom partene og Bamble kommune.

Plandokumentene er slik fremstilt at det er viktig å se reguleringsplanen og illustrasjonene/3D illustrasjonene i sammenheng, derfor bør dokumentene sidestilles.

Feil i saksfremlegg under innstilling:

Det er satt feil dato i vedtaket, det er oppgitt 28.06.2025, mens riktig dato er 28.06.2024.

I tillegg skulle følgende vært endret: ‘*med tilhørende dokumenter datert 28.06.2025 og reviderte bestemmelser datert 20.12.2024’.*

|  |
| --- |
| Vedlegg |
| Plankart datert 28.06.2024 |
| Planbestemmelser revidert 20.12.2024 |
| Planbeskrivelse |
| Illustrasjonsplan |
| Vedlegg til notat og nye illustrasjoner |
| ROS-analyse |
| Innkomne merknader - oppsummering og kommentarer |
| Terrengsnitt og 3D-illustrasjoner |
| Sol - skygge |
| Stoa - innledende miljøundersøkelse Grunnteknikk AS 240319 |
| Stoa - vurdering av områdestabilitet Grunnteknikk AS 240318 |
| Vegstandard\_regplan\_Stoa |