

|  |  |
| --- | --- |
| Vår ref. | 23/9859 - 15 |
| Saksbehandler | Preben Rogn |
| Dato | 09.08.2024 |

# Saksframlegg

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 68/24 | Hovedutvalg for Samfunn | 28.08.2024 |

## Detaljregulering for gbnr 106/940 m/fl. - Stoa, Langesund 1. gangs behandling

**Kommunedirektørens innstilling**

Med hjemmel i § 12-8 anbefales Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund 1. gangs behandling innenfor gjeldende kommunedelplan for Stoa - Nato plan id 240 med tilhørende dokumenter.

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. Behandlingsgebyr må betales
5. Planen legges ut på offentlig ettersyn og oversendes berørte parter og offentlig instanser i henhold til pbl § 12 - 10.

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**

Bakgrunnen med planen, er å legge til rette 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. Området skal utvikles til et attraktivt boområde med grønne uterom og torg og tilrettelegge for allmenn ferdsel gjennom området og langs kaikanten.

**Referanser i saken**

Plan -og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel 2020 - 2025, plan id 364

Kommunedelplan for Stoa - Nato, plan id 240

**Hovedutvalg for Samfunn 28.08.2024**

**Behandling**

Karsten Tønnevold Fiane fremmet følgende tilleggsforslag:

Forslag til nytt punkt 6:

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

Ved avstemming ble innstillingen vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

Tilleggsforslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

**SAM - 68/24 vedtak**

Med hjemmel i § 12-8 anbefales Detaljregulering for gbnr. 106/940 m/flere - Stoa, Langesund 1. gangs behandling innenfor gjeldende kommunedelplan for Stoa - Nato plan id 240 med tilhørende dokumenter.

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. Behandlingsgebyr må betales
5. Planen legges ut på offentlig ettersyn og oversendes berørte parter og offentlig instanser i henhold til pbl § 12 - 10.
6. Inntil 30% av boenhetene i planområdet tillates fritatt for boplikt. Dersom utbyggingen foregår i byggetrinn, kan andel fritatte boenheter avvike +-10% i hvert byggetrinn.

**Saksfremstilling**

Reguleringsplanen fremmes på vegne av Langesund Utvikling AS, som eier av de private eiendommene som inngår i byggeområdene. Planen blir utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

Det ble 11.10.2023 gjennomført et oppstartsmøte hvor det ble opplyst om at det var et ønske om å se på en transformasjon av området på Stoa, for å legge til rette for et sammenhengende boligområde med leilighetsbygg og innslag av næring/tjenesteyting i 1. etasje.

Administrasjonen ga i sin tilbakemelding om at fremlagte dokumenter virket til å være tråd med gjeldende kommunedelplan for Stoa - Nato og Kommuneplanens arealdel 2020 - 2025.

Planområdet ligger ca. 1,1 km nord for Langesund sentrum, like sør for Skjærgårdshallen, ut mot småbåthavnene i sundet mellom Langesundhalvøya og Langøya.
Hele planen ligger innenfor bybåndet og har gode kommunikasjonslinjer for myke trafikanter til Langesund sentrum, Slåttnes stadion/Langesund idrettsforening, Krogshavn friområde, Langesund barneskole og store friluftsområder på Langesundhalvøya.

Føringene i kommuneplanens arealdel legger opp til at slike områder bør gis en høy arealutnyttelse, samtidig som det skal skapes gode uterom og møteplasser. I fremlagt planforslag har forslagsstiller 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.

Planen viser adkomst fra fylkesvei 3350 Stathelleveien via eksisterende adkomst til området og planen legger til rette for ca. 100-110 boliger og inntil 200 m2 areal til forretning/bevertning.

Arealene mot sjøen og eksisterende småbåthavn reguleres til gatetun. Her vises det til at det kun tillates nødvendig biltrafikk til småbåthavna og anleggene på Skjæret, samt brøyting og renovasjon, samtidig som arealene skal prioriteres til allmenn ferdsel for gående og syklende i henhold til intensjonen i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan. Boligbebyggelsen skal utformes som oppdelte bygningsvolumer med en variasjon i høyder. Bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende boliger i vest og mot småbåthavna i sør. Illustrasjonen vist nedenfor er basert på mulighetsstudien, og høydebestemmelsene gir et handlingsrom innenfor et makskrav.



Forslagsstiller har i sitt planforslag foreslått at inntil 30% av boenhetene fritas for boplikt. Disse boenhetene skal spres innenfor del feltene og vil for eksempel muliggjøre utleie av ferieleiligheter i regi av Skjærgården Hotell, og kan være et bidrag til gjennomføring av prosjektet.

Naturmangfold:

Det planlagte utbyggingsområdet består av bebygde arealer, asfalterte flater, plenarealer og små felt med busker/mindre trær. Det vurderes at potensialet for naturtyper og rødlista arter innenfor planområdet er svært lite. 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.

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.

Friluftsliv:

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.

Energiforsyning:

Ved utbygging vil det bli vurdert om prosjektet skal gjennomføres med høyere krav enn forskriften krever, ved for eksempel høyere krav til varmeisolering, bruk av solceller, varmepumpeteknologi etc.

Grunnforhold.

Områdestabilitet:

I forbindelse med planarbeidet er Grunnteknikk AS blitt engasjert til å foreta vurdering av områdestabilitet for planlagte tiltak i planområdet i tråd med NVEs veileder 1/19. Se vedlegg 8. Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, og at lokalstabilitet må
vurderes i forbindelse med videre prosjektering. Anbefalingene er innarbeidet som dokumentasjonskrav i reguleringsplanen.

Forurenset grunn:

I forbindelse med planarbeidet er Grunnteknikk AS engasjert til å foreta innledende miljøtekniske vurderinger. Se vedlegg 7. Basert på historikk og observasjoner ved befaring vurderes det som sannsynlig at foreligger grunnforurensning innenfor planområdet. Før oppstart av planlagte grave-
arbeider skal det foretas miljøtekniske grunnundersøkelser for å dokumentere om massene er rene eller forurenset. Dersom det påvises forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriftens krav.

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.

**11 Innkommende merknader/innspill til varslingen av reguleringsplanen**

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 04.12.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet gjøre konkrete vurderinger av dette reguleringsvarselet. Vi oversender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som vi forventer at blir*
*ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi ber om å få planforslaget oversendt til offentlig ettersyn.*

Administrasjon - Tas til etterretning

Statens vegvesen datert 08.12.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Planen må tilrettelegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Det kan være nødvendig med ekstra trafikksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter. Det er viktig å legge til rette for å*
*styrke klima- og bærekraftige løsninger. Det nevnes viktigheten av planlegging for håndtering av flom og overvann samt risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur. Det er en forutsetning at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på veinettet og trafikksikker adkomst*
*for kjørende og myke trafikanter.*

Forslagsstiller:  *Det vises til dialogen med fylkeskommunen vedr. trygge løsninger for myke trafikanter. Hensyn til flom og overvann, se kommentar til statsforvalterens merknad.*

Administrasjon - tas til orientering og dette følges opp i reguleringsplanen

Vestfold og Telemark fylkeskommune - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Krysset ved Stathelleveien må reguleres og opparbeides i tråd med gjeldende håndbøker. Det må gjøres en vurdering av trafikksituasjonen og om det er behov for utbedring av krysset, inkl. siktsoner. Krysset Stoa/Kongshavn må plasseres i tilstrekkelig avstand fra krysset med fylkesveien.*
*Tiltak for myke trafikanter må vurderes. Det oppfordres til dialog underveis i planarbeidet. Planavgrensningen går igjennom Halen gård i sør og deler opp eiendommen. Dette virker uheldig og lite hensiktsmessig. Vi anbefaler at avgrensningen utvides til å omfatte hele eiendommen til Halen gård og at denne eiendommen blir regulert til bevaring. Tilrettelegging for en viss andel fritidsboliger vil være i strid med arealformålet i overordnet plan. Dette bør avklares med kommunen. Kommunen har pekt på behovet for andre typer boliger enn eneboliger. Det anbefales at det ikke planlegges for fritidsboliger på området.*

Forslagsstiller: *Krysset med Stathelleveien er opparbeidet med fortau på begge siden av krysset, og er godt tilrettelagt for fotgjengere. Det er vanskelig å flytte krysset Stoa/Kongshavn uten å berøre Halen gård, som er bevaringsverdig. Siktlinjer er innarbeidet jf. vegvesenets håndbok N100. Planforslaget omfatter en del av eiendommen Halen gård. Deler av eiendommen reguleres til offentlig parkering i tråd med dagens bruk. Resterende del er foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og hensynssone bevaring. Det foreslås ingen tiltak som berører denne eiendommen. Det planlegges ikke for fritidsboliger i planområdet. Kommunen har vedtatt boplikt i Langesundområdet. I planforslaget er det foreslått at 30% av boligene kan unntas boplikt, jf. planen for Smietangen.*

Administrasjon: Tas til orientering. Det er i Bamble kommune ikke gjort noe prinsippvedtak vedrørende boplikt. De trafikale spørsmålene må følges opp i reguleringsplanen.

Mattilsynet datert 29.11.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Reguleringsplanen må inneholde en gjennomarbeidet VA-plan når planen kommer på høring. Kapasiteten på vannforsyningen i området må vurderes slik at en sikrer leveringssikkerhet til både eksisterende mottakere av vann og til planlagte tiltak. Det forventes god dialog med vannverket.*

Forslagsstiller: *Løsningene er beskrevet i planforslaget. Området skal knyttes til kommunalt vann- og avløpssystem. Kapasitet for vann- og avløpsforsyning er vurdert som tilfredsstillende med de beskrevne løsningene. Det vurderes ikke nødvendig å legge fram VA-plan sammen med reguleringsplanen. Det stilles krav til teknisk plan ved søknad om tiltak. Løsningene skal godkjennes av kommunen.*

Administrasjon: Tas til orientering.

Miljørettet helsevern i Grenland datert 03.10.2023- utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Planen skal tilrettelegge for en kombinasjon av boligformål og næringsvirksomhet, fortrinnsvis bevertning. For å unngå konflikt mellom disse formålene, er det viktig med god planlegging mht. plassering av bygg, plassering av luftinntak, kjølevifter, varelevering osv. slik at nye og eksisterende boliger skjermes for støy, luftforurensning, innsyn og andre ulemper. Det anbefales at det settes krav til hvilken type virksomhet som kan etableres innenfor planområdet.*

Forslagsstiller: *Planforslaget legger til rette for inntil 200 m2 kafe/forretning i tilknytning til felles torg. Det vurderes at denne type næring ikke vil føre til konflikt med beboerne omkring.*

Administrasjon: Tas til orientering.

Renovasjon i Grenland datert 08.11.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Ved utbygging av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, stilles krav om å benytte nedgravde avfallsløsninger. De skal plasseres slik at det er mulig for renovasjonsbilene å komme frem, og på vei må dimensjoneres for renovasjonskjøretøy.*

Forslagsstiller: *Tas til etterretning. Det stilles krav til nedgravde avfallsløsninger. Forslag til plassering er vist på illustrasjonsplanen.*

*Administrasjonen: Tas til orientering og anser som ivaretatt.*

Lede AS datert 05.12.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Nettselskapet informerer om at de har elektriske anlegg i det aktuelle området. Det opplyses om generelle krav som gjelder for å sikre strøm til ny bebyggelse. Det anbefales å ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å*
*planlegge nye elektriske anlegg.*

Forslagsstiller: *Forslagsstiller har vært i kontakt med Lede AS for en vurdering av kapasitet på eksisterende anlegg. Det er behov for å oppgradere eksisterende nettstasjon, og det settes i tillegg av plass til ny nettstasjon.*

Administrasjon: Tas til orientering og ansees som ivaretatt.

Grenland Havn datert 08.12.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Grenland Havn disponerer småbåthavna på Stoa og leier den ut til Båtforeningens Havneutvalg (BHU) som står for daglig drift. Deler av området som i dag brukes til småbåthavn omfattes av reguleringsområdet. Småbåthavna må også i fremtiden ha tilstrekkelig areal og infrastruktur for å sikre driften. I tillegg til båtplasser er det behov for areal og infrastruktur for båtopptak og opplag av båter i vinterhalvåret. Veien ut til Kuskjær brukes til båtopplag, og det foregår på båtopptak Kuskjær. Tilkomsten til Kuskjær er også viktig å opprettholde av hensyn til Skjærgårdstjenesten og*
*Grenland Havn sin farledsavdeling som holder til på Kuskjær. Det oppfordres til dialog underveis i planarbeidet.*

Forslagsstiller: *Planforslaget legger opp til at kjøreadkomst til boligprosjektet ikke skal skje fra sjøsiden, og at arealene langs sjøen primært skal være for gående og syklende, og tilrettelagt som kyststi. Det skal likevel fortsatt være kjøreadkomst til Kuskjær og til båtplassene. Det foreslås imidlertid å fjerne parkeringsplasser og båtopplagsplasser på det nevnte arealet. Dette henvises til de øvrige arealene innenfor eiendommen som Grenland Havn og båtforeningen disponerer. Det har vært dialog med Grenland Havn underveis i planprosessen.*

*Administrasjon: Tas til orientering, viktig med dialog videre i prosessen.*

Båtforeningens Havneutvalg datert 09.12.2023 - utdrag, vedlagt i sin helhet:

*Den regulerte kyststien utgjør ikke en hindring for fremkommelighet eller parkering for båthavnen. Vi ønsker å trekke frem en vellykket løsning som er implementert i Kongshavn, som kan tjene som et godt eksempel på hensiktsmessig utførelse. Det forekommer en del støy fra brygger og båter når det blåser. Det er viktig at dette blir nøye vurdert og inkludert i beskrivelsen av støytiltak for de planlagte boligene. I følge kommunens planer, spesifikt i reguleringsplanen Stoa-Nato, antydes at båtplassene skal flyttes fra Kongshavn til Stoa. Dette reiser spørsmål om behovet for ytterligere opplagsplass i området. Planlagte utbygginger kan imidlertid resultere i en reduksjon av tilgjengelig opplagsplass. De ber om klarhet i rundt hvordan denne utfordringen er tenkt løst. Det går et overløp fra kommunal pumpestasjon ut i havnen. BHU anbefaler at dette blir utbedret før eventuell utbygging, for å unngå uønskede konsekvenser for miljøet og havneområdet generelt.*

Forslagsstiller: *Kommunen opplyser at disse planene ikke er konkretisert på samme måte som arealbruken for det aktuelle utbyggingsområdet er avklart i kommuneplanens arealdel og i kommunedelplanen. Ved evt. flytting av småbåthavn må behovet for opplagsplasser vurderes, og evt. hvor dette skal lokaliseres. Det foreslås at det ikke tillates parkeringsplasser eller båtopplagsplasser innenfor regulert gatetun. I følge Bamble kommune er dette allerede utbedret.*

Administrasjon: Tas til orientering, administrasjonen støtter vurderingen om at det ikke tillates parkering/opplag av båter/hengere innenfor formål avsatt til gatetun.

Hanne Barfod, Emma Julseth Barfod og Julie Barfod, nabo på gbnr. 106/601 datert 09.12.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*De stiller seg positive til utvikling av Stoa-området til boliger og kyststi, men ønsker å bli tettere involvert i den pågående planprosessen for å ivareta en helhetlig utvikling av området. Foreløpige skisser av 3 etasjes bygg med saltak ser fine ut, men de mener at bygg opp mot 6 etasjer er helt ute av proporsjoner sammenlignet med øvrige bygg i området. Særlig gjelder dette byggene langs Stoa som grenser inn mot deres eiendom og byggene i ut mot fjorden. Et høyt bygg der vil forringe hele opplevelsen på deres tomt, og blokkere for utsikt til sundet og lys fra sør. Hvor er det satt av tilstrekkelig med plass til grøntareal, lekeplasser, fine uteområder? I reguleringsplan skal det vel etter forskriftene være en større andel friareal? Vurderinger av åpning av uteområder for allmennheten og næring i første plan må sees i sammenheng med den reelle situasjonen i Langesund. Boliger uten boplikt kan føre til et inaktivt miljø store deler av året. De tenker det viktigste for å oppnå et attraktivt område for nærmiljøet er å satse på fine uteområder med variert vegetasjon og god tilgang for naboer og lokale, med fine gater og gatemiljøer som møter nabolaget. Boligene ser ikke veldig variert ut, er det kun tiltenkt eldre og ferieboliger? De leser forslaget som nå er lagt fram, som at boligene på Stoa først og fremst er tenkt skapt ut fra hensynet om å få mest mulig profitt for utbyg-gere, og med lite hensyn til et variert og trivelig bo-område.*

 Forslagstiller:  *Tas til orientering. Det vises til redegjørelse i denne planbeskrivelsen med tilhørende illustrasjoner for de punktene som tas opp i uttalelsen.*

Administrasjonen: Tas til orientering. Med bakgrunn i at de to utviklingsområdene ligger så tett, oppfordres det til videre dialog i prosessen videre. Administrasjonen er av den oppfatning av at utnyttelsen skal være høy, da området ligger sentralt og innenfor bybåndet, derfor må utnyttelsesgraden være høy og det å bygge i høyden må vurderes som det er gjort i denne planen. Planområdet er sentrumsnært og av høy kvalitet i forhold til å bo.

Preben Morgan Heimholt og Inger Hilde Haugen. Baneåsen 22 datert 22.09.2023 - utdrag, ligger vedlagt i sin helhet:

*Uttrykker bekymring for tap av utsikt fra sin eiendom som følge av utbyggingen, og etterspør lavere bygg eller eneboliger. Etterspør hvordan man skal sikre at førstegangskjøpere, unge etablerere og barnefamilier kan få råd til å kjøpe bolig her.*

Forslagsstiller: Der*es eiendom ligger omtrent på kote +34. Som maks. høyde for ny bebyggelse er det foreslått kote +26,0, dvs. betydelig lavere enn gulvnivå på deres bolig. Planen er utformet med krav til oppdeling av bebyggelsen.*

Administrasjon: Eiendommen ligger vesentlig høyere enn hva maks tillatt kotehøyde på ny bebyggelse er tillatt for, slik at administrasjonen vurderer at eiendommen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

**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. Høy arealutnyttelse innenfor bybåndet og i nærhet til Langesund sentrum er viktig i en tid hvor det er økende urbanisering og befolkningsvekst. Samtidig vil det med en høy arealutnyttelse på områder som skal gjennomgå en transformasjon som i denne saken, redusere behovet for å beslaglegge urørt natur og landbruksområder. Dette bidrar igjen til at en bidrar til å bevare biologisk mangfold og komme nærmere målet om arealnøytralitet.

Som forslagsstiller viser til i planforslaget legger planen opp til at det blir kortere avstander mellom hjem, arbeidsplasser, butikker og fritidstilbud, samtidig som det er lettere å sykle, gå eller bruke offentlig transport som ligger tett inntil planområdet.

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 presentert, 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.

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.

Det er i planforslaget fremmet forslag om at inntil 30 % boenhetene fritas for boplikt, administrasjonen viser til at det ikke har blitt gjort noe prinsippvedtak vedrørende boplikt, men viser tidligere reguleringsplaner som Smietangen og Eikvika/Valle hvor det er vedtatt en gitt % av boenhetene hvor det er fritak fra boplikten. Administrasjonen anser dette spørsmålet som uavklart.

Administrasjonen har gjennomgått innkommende merknader/innspill/uttalelser og er av den oppfatning av at forslagsstiller har svart ut disse og tar med innkommende innspill og krav videre i prosessen.

Det er viktig at forslagsstiller imøtekommer de kravene som blir gitt i forbindelse med adkomstveg til boligområdet.

**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 1. gangs behandling innenfor gjeldende kommunedelplan for Stoa - Nato plan id 240 med tilhørende dokumenter.

Det er boplikt i Bamble kommune, forslaget om at 30 % av boenheten fritas for boplikt legges frem for Hovedutvalg for Samfunn uten innstilling.

Det er forventet en trinnvis utbygging og av den grunn bør bestemmelsene i større grad forklare etappene og hva som stilles som samtidighet i parkering, utearealer og annet, herunder den prosentvise andel bygg/leiligheter uten boplikt.

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.

|  |
| --- |
| Vedlegg |
| Detaljregulering for Stoa , Langesund - planforslag til behandling |
| Planbeskrivelse |
| 1. Detaljregulering for gnr\_bnr 106\_940 mfl. – Stoa\_28.06.24 |
| 2. Planbestemmelser |
| 3. Illustrasjonsplan |
| 4. Terrengsnitt og 3D-illustrasjoner |
| 5. Sol - skygge |
| 6. Stoa - innledende miljøundersøkelse Grunnteknikk AS 240319 |
| 7. Stoa - vurdering av områdestabilitet Grunnteknikk AS 240318 |
| 8. ROS-analyse |
| 9. Referat oppstartsmøte |
| 10. Kopi av varsling og annonse |
| 11. Adresseliste varsling |
| 12. Innkomne merknader samlet |
| 13. Referat fra åpent møte, Stoa 28.11.23 |
| 14. not\_Vegstandard\_regplan\_Stoa |
| 15. Sjekkliste Grenlandsstandarden |