



Saksbehandler:
Anne Skov, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien, planID 53010 - planinitiativ

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	19.02.2021	028/21

Rådmannens innstilling

Planarbeid for endring av reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien, planID 3803 53010 med forenklet prosess kan starte opp på følgende vilkår:

- Bevaring av vegetasjon på tomten.
 - Legge byggegrensen langs fasaden. Det vil sikre at ytterligere utvidelse av bebyggelsen skjer vekk fra sjøen.

19.02.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling pkt 1 ble enstemmig vedtatt. Rådmannens innstilling pkt 2 ble vedtatt mot 4 stemmer (H og FRP).

UPB- 028/21 Vedtak:

Planarbeid for endring av reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien, planID 3803 53010 med forenklet prosess kan starte opp på følgende vilkår:

- Bevaring av vegetasjon på tomten.
- Legge byggegrensen langs fasaden. Det vil sikre at ytterligere utvidelse av bebyggelsen skjer vekk fra sjøen.

Sammendrag:

Spir arkitekter AS har på vegne av Sven Ove Carlsen, Hermelinveien 7, 3124 Tønsberg, utarbeidet og sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil omfatte Hermelinveien 9, gbnr. 158/148 i Tønsberg kommune og eiendommen er på ca. 3150 m².

Hensikten med planarbeidet er å endre/flytte byggegrense mot sjø for å kunne legge til rette for bygging av enebolig med en annen plassering enn forutsatt i kommuneplanen. Endring av byggegrense vil være i strid med arealdelen.

Gjeldende reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien (1995), § 2, åpner for at det innenfor området kan oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer med bebygget grunnflate inntil 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet. For denne eiendommen betyr det at det kan bygges bolig med en grunnflate på inntil 740 m² i 2 etasjer.

Planinitiativet legger opp til ny bebyggelse i én etasje og med bruksareal på 600 m².

Fotoillustrasjoner viser at ny bebyggelse blir lite eksponert mot sjøen og lite synlig i landskapet. Tiltaket vil ikke få silhuettvirkning i strid med kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3.

Fotoillustrasjonen over viser at ny bebyggelse vil være lite eksponert mot sjøen og synlig i landskapet med foreslått endring av byggegrensen. Bebyggelsen er også mindre synlig sammenlignet med øvrig bebyggelse i området, som overveiende består av boliger i 1 ½ etg med saltak og 2 etasjer med flatt tak og lyse farger. Tiltaket vil være mindre eksponert enn en bolig med 740 m² BYA i 2 etasjer. Rådmannen vurderer konsekvensen av tiltaket vil være vesentlig mindre for landskapsinteressene enn det gjeldende plan åpner for. Det forutsetter imidlertid at landskapshensyn som er prioritert i strandsonen, sikres i en videre planprosess.

Rådmannen kan derfor være positiv til planoppstart, forutsatt at følgende forhold legges til grunn i det videre planarbeid:

- Bevaring av vegetasjon på tomten. Dette vil bidra til å dempe eksponeringen mot sjøen. Dette kan gjøres enten ved å legge inn bevaringssoner over viktige trær eller avsette arealene utenfor byggegrensen til grønnstruktur med tilhørende bestemmelse.
- Legge byggegrense langs fasaden for å sikre at ytterligere utvidelse av bebyggelsen skjer vekk fra sjøen.

Den videre planprosessen bør også vurdere om % BYA skal legges til grunn i bestemmelsen § 2.2 og ikke % BRA. % BYA er brukt i gjeldende plan.

Dersom disse forutsetningen legges til grunn i det videre planarbeidet, vurderer rådmannen at en endring av plan med ny byggegrense ikke vil påvirke gjennomføringen av gjeldende plan eller gå ut over hoveddrammene i planen. Endringen vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen vurderer derfor at endring av reguleringsplanen kan gjennomføres med forenklet prosess og at planarbeidet kan starte opp.

Vedlegg:

53010_I 20201221 situasjonsplan

53010_A 20210114 landskapsanalyse

53010_PI 20210114 planinitiativ endring av plan

Innledning – hva saken gjelder:

Spir arkitekter AS har på vegne av Sven Ove Carlsen, Hermelinveien 7, 3124 Tønsberg,

utarbeidet og sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil omfatte Hermelinveien 9, gbnr. 158/148 i Tønsberg kommune og eiendommen er på ca. 3150 m².

Hensikten med planarbeidet er å endre/flytte byggegrense mot sjø for å kunne legge til rette for bygging av enebolig med en annen plassering enn forutsatt i kommuneplanen.

Fordi planinitiativet ikke er i samsvar med byggegrensen mot sjø i kommuneplanens arealdel og strider mot forbud mot bygging utenfor byggegrensen i 100-metersbeltet, ønsker administrasjonen en politisk avklaring, før planoppstart kan varsles. Grunneier ønsker også at planinitiativet legges frem for Utvalg for plan og bygg.

Bakgrunn / historikk:

Spir Arkitekter AS sendte på vegne av Sven Ove Carlsen inn et planinitiativ den 23.01.20. Situasjonsplanen under viser planlagt bebyggelse i forhold til fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel.



Prosjektet fra planinitiativ den 23.01.20

Rådmannen vurderte i tilbakemelding av 27.02.20 at *foreslåtte utvidelse av byggegrensen ville kunne berøre hensynet til friluftsliv og natur/landskap. Rådmannen vurderte ut fra en planfaglig vurdering at den foreslåtte endring av gjeldende plan derfor ikke lå innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess.*

Rådmannen kunne imidlertid være positive til planoppstart forutsatt at endringen tas gjennom full reguleringsprosess jf. § 12-14, 1. ledd. Dette vil også være i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen som bl.a. sier at «For eventuell ny utbygging og nye tiltak innenfor 100-metersbeltet skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd».

Gjennom en full reguleringsprosess vil man bedre kunne ivareta hensynet til allmenne interesser som landskaphensyn og friluftstinteresser innenfor 100-metersbeltet. Viktige tema i en slik

planprosess vil være bevaring av vegetasjon, bebyggelsens fotavtrykk, høyder og byggegrense. Fordi planinitiativet ikke er i samsvar med fastsatt byggegrense mot sjø og strider mot forbud mot bygging utenfor byggegrensen i kommuneplanens arealdel, ønsker administrasjonen en politisk avklaring, før eventuell planoppstart kan varsles.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

§12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse».

Eiendommen ligger innenfor 100-meterbeltet langs sjøen. § 1-8 i plan- og bygningsloven om Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag heter det at:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

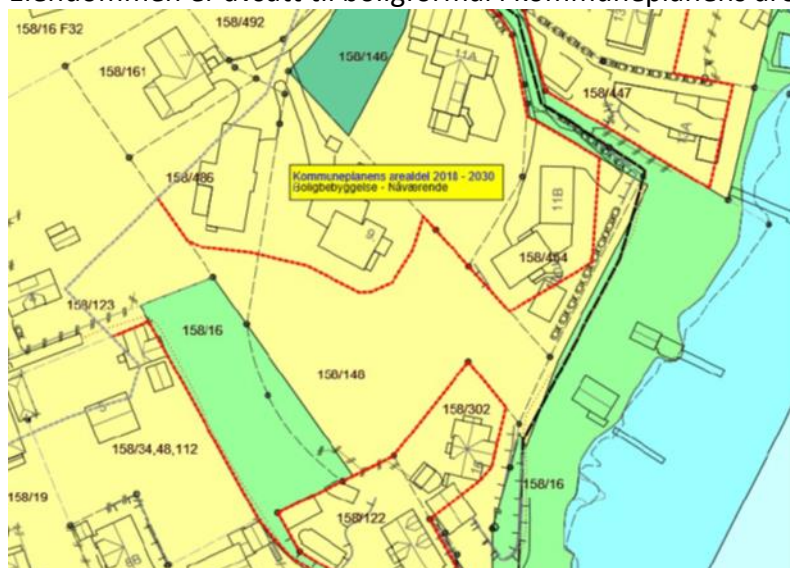
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Byggegrense er fastsatt i arealdelen.

Forholdet til kommuneplanen/reguleringsplaner:

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.



Plankartet viser byggegrenser på 5 m fra fasade mot sjø (rødt stipt strek). Hele tomte ligger nærmere sjøen enn 100 – meter (blå stipt strek).

Endring av byggegrense vil være i strid med arealdelen.

I gjeldende reguleringsplan, Del av Husvik ved Hermelinveien planID 53010 fra 1991, er

eiendommen avsatt til boligformål. Reguleringsbestemmelsenes § 2, område for boligbebyggelse, sier at det innenfor området kan oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer med bebygget grunnflate inntil 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

En mindre del av tomten i sørvest omfattes av en annen reguleringsplan og er regulert til friområde. Dette arealet vil ikke bli berørt av planendringen.

Planinitiativet (utdrag)

Planinitiativet er vedlagt i sin helhet.

Områdebeskrivelse

Hermelinveien 9 ligger på Husvik litt nord for Fagersand. Eiendommen er på ca. 3150 m² og det ligger en eldre hytte på tomta. Dagens bebyggelse ligger på et platå på ca. kote 20, som er del av en kolle som strekker seg i retning nord – syd. Mot øst, syd og vest er det relativt bratt ned.

Tomta strekker seg

ned mot øst og friområde langs sjøen. Det meste av tomta er dekket av lyng og spredt furuskog.

Tomta er omkranset av boligeiendommer, men pga. tomtas størrelse er det god avstand til nabobebyggelsen.

Virkninger av planen

Friområdet med kyststi langs sjøen og friområdet i sørvest ligger vesentlig lavere enn den planlagte bebyggelsen og endring planen anses ikke å få konsekvenser for allmennhetens tilgang til eller langs sjøen eller bruken av disse friområdene. Forutsatt lave byggehøyder og bevaring av eksisterende vegetasjon vil ikke den foreslåtte justeringen av byggegrenser gi vesentlige negative konsekvenser med tanke på eksponering mot Oslofjorden.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den foreslåtte bebyggelsen har et maks. bebygd areal på ca. 600 m² (BYA) medregnet terrasser, overbygd areal og garasje mv. Selve boligarealet er vesentlig mindre. Maks.

prosent bebygd areal blir dermed redusert fra 25 % (BYA) til ca. 20 % (BYA). I forslag til reguleringsbestemmelser er det benyttet maks. bruksareal 600 m² (BRA). Planinitiativet legger opp til en byggehøyde på én etasje og ikke 2, som gjeldende reguleringsplan åpner for. Maks. byggehøyde foreslås til 4 meter, fra kote + 20,5 til kote + 24,5.

Vesentlige interesser

I 100 - metersbeltet langs sjø og vassdrag er det i utgangspunktet forbud mot tiltak. Den innstramming av byggegrensene som ble gjort på kommuneplanen ble gjort for å ivareta allmennhetens bruk og/eller ferdsel, landskapshensyn og naturmangfoldet.

Risiko og sårbarhet

Området som omfattes av endringen inngår i en gjeldende reguleringsplan og er regulert til bolig. Utarbeidelse av ROS – analyse anses ikke som nødvendig.

Vurderinger:

Forhold mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner (§ 1.2 i utfyllende bestemmelser)

*Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran eldre reguleringsplaner
vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner).*

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som arealdelen, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen gjelde foran ved motstrid.

For denne planen innebærer det at plankartet med avsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel går foran plankartet i gjeldende reguleringsplan fra 1991, mens reguleringsplanens bestemmelse § 2 om boligbebyggelse gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

Derfor må gjeldende reguleringsplan endres ved at det tas inn byggegrenser som legger til rette for en bebyggelse med annen plassering enn forutsatt i kommuneplanen.

Strandsonen og 100-metersbeltet - forhold til nasjonale interesser og kommuneplanens arealdel



Illustrasjon med ny bebyggelse, bevaring av eksisterende vegetasjon og byggegrenser. Ny byggegrense stiplet blå og eks. heltrukken blå

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene sier bl.a. at

«For eventuell ny utbygging og nye tiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygget, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.»

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3 sier bl.a. at «Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller skade naturmangfoldet. Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis

skje i retning bort fra sjøen».

Byggegrensen mot sjøen i kommuneplanens arealdel ligger 5 meter fra fasade på eksisterende bebyggelse. Ny byggegrense gjør at ny bebyggelse vil skje i retning mot sjøen. Planinitiativet er derfor ikke i samsvar med nasjonale føringer eller kommuneplanens arealdel når det gjelder byggegrense og bestemmelsen § 2.1.3.

Endring av plan - forenklet planprosess

Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess kan gjøres «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Landskapshensyn veier tungt langs sjøen. Den delen av tomte som ligger innenfor planens avgrensning og avsatt til boligformål er på 2962 m². Gjeldende reguleringsplan åpner for 25 % bebygd grunnflate slik at eiendommen kan bebygges med en bolig med grunnflate på ca. 740 m² (garasje medregnet) i 2 etasjer. En slik bolig vil bli svært eksponert og ruvende og dominerende i landskapet.

Planinitiativet åpner for ny bebyggelse med et samlet bruksareal areal på ca. 600 m² i én etasje. Selv om det innebærer en vesentlig utvidelse i forhold til dagens bebyggelse, vil ny bebyggelse likevel bli vesentlig mindre enn det gjeldende reguleringsplan åpner for.



Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse i én etasje og hvordan den forholder seg til bygde omgivelser. Den blir liggende vesentlig lavere enn bakenforliggende bebyggelse i Hermelinveien 7. (Det er flere illustrasjoner i vedlagte vurdering av vegetasjon og landskap).



Bolig sett fra sjøen i nordøst. Ny bolig vises med pil.



Bolig sett fra sjøen i øst. Ny bolig vises med pil.

Fotoillustrasjonene over viser at ny bebyggelse vil være lite eksponert mot sjøen og synlig i landskapet med foreslått endring av byggegrensen. Bebyggelsen er også mindre synlig sammenlignet med øvrig bebyggelse i området, som overveiende består av boliger i 1 ½ etg med saltak og 2 etasjer med flatt tak og lyse farger. Tiltaket vil være mindre eksponert enn en bolig med 740 m² BYA i 2 etasjer, slik gjeldende plan åpner for.

Rådmannen vurderer konsekvensen av tiltaket vil være vesentlig mindre for landskapsinteressene, enn det gjeldende plan åpner for. Det forutsetter imidlertid at landskapshensyn som er prioritert i strandsonen, sikres i en videre planprosess.

Rådmannen kan derfor være positiv til planoppstart, forutsatt at følgende forhold legges til grunn i det videre planarbeid:

- Bevaring av vegetasjon på tomten. Dette vil bidra til å dempe eksponeringen mot sjøen. Dette kan gjøres enten ved å legge inn bevaringssoner over viktige trær eller avsette arealene utenfor byggegrensen til grønnstruktur med tilhørende bestemmelse.
- Legge byggegrense langs fasaden for å sikre at ytterligere utvidelse av bebyggelsen skjer vekk fra sjøen.

Den videre planprosessen bør også vurdere om % BYA skal legges til grunn i bestemmelsen § 2.2 og ikke % BRA. % BYA er brukt i gjeldende plan.

Konklusjon

Dersom disse forutsetningene legges til grunn i det videre planarbeidet, vurderer rådmannen at en endring av plan med ny byggegrense ikke vil påvirke gjennomføringen av gjeldende plan eller gå ut over hoveddrømmene i planen. Endringen vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen vurderer derfor at endring av reguleringsplanen kan gjennomføres med forenklet prosess og at planarbeidet kan starte opp.

Medvirkning

Endringen berører viktige nasjonale og regionale interesser. Det legges derfor opp til at planarbeidet varsles jfr. Pbl. § 12 – 14, 3. ledd med brev til naboer, velforening mv. samt regional og statlig myndighet.

Gebyr:

Planinitiativet ble mottatt i kommunen i 2020 og gebyrregulativ for saksbehandling av reguleringsplaner mv., vedtatt av Bystyret den 12.12.19 i sak 047/19 legges til grunn for gebyrsatsen.

Behandling av planinitiativ: kr 27 135,-

Videre behandling:

Dersom UPB vedtar at planarbeidet kan videreføres, skal det gis klarsignal til forslagsstiller om oppstart av planarbeidet med påfølgende varsling og kunngjøring av planoppstart.

Behandling av planinitiativet og vedtak om oppstart av planarbeid er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg, 29.01.21

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder