

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg, 19. april 2021

Att.: Svanhild Sortland

Vår ref.
KO/

Dok.ref.
19600brv05

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HUSVIK VED HERMELINVEIEN PlanID 53010. Søknad om endring av reguleringsplan med forenklet prosess.

På vegne av Inger Merete og Sven Ove Carlsen søkes det om endring av del av reguleringsplanen for Husvik ved Hermelinveien med forenklet prosess. Det vises til Pbl. § 12 – 14, 2. ledd.

Sammendrag

Hermelinveien 9 (gbnr. 158/148) er på ca. 3150 m². På tomta står det i dag en eldre hytte.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien (1995), og er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen viser ikke byggegrenser, men byggegrenser mot sjø er vist på Kommuneplanens arealdel (2018 – 2030).

Reguleringsplanen ønskes endret ved at det tas inn byggegrenser, som legger til rette for bygging av en enebolig på tomta med en noen annen plassering enn på kommuneplanen.

Det foreslås samtidig kompenserende tiltak med lavere byggehøyde, redusert utnyttelsesgrad og krav om bevaring av vegetasjon. Planendringen vil være positiv med tanke på eksponering mot sjøen, og foreslått planendring vil heller ikke få negative konsekvenser for almenhetens tilgang langs sjøen.

Behandling av planinitiativ

Planinitiativ for oppstart av regulering ble behandlet av Utvalg for plan og bygg den 19.02.21 (sak 28/21). Det ble gjort et positivt vedtak i tråd med innstillingen, og stilt vilkår om bevaring av vegetasjon og byggegrense langs fasaden. Jfr. tilbakemelding fra administrasjonen skal fasaden forstås som der terrassene avsluttes på illustrasjonsplanen.

Planområdet og grunneiere

Planområdet omfatter Hermelinveien 9 (gbnr. 158/148), med unntak av en mindre del regulert til friområde (fellesareal) som er holdt utenfor planområdet. Se vedlagte kart. Eiendommen eies av Inger Merete og Sven Ove Carlsen.

GJELDENE PLANER

Kommuneplanens arealdel

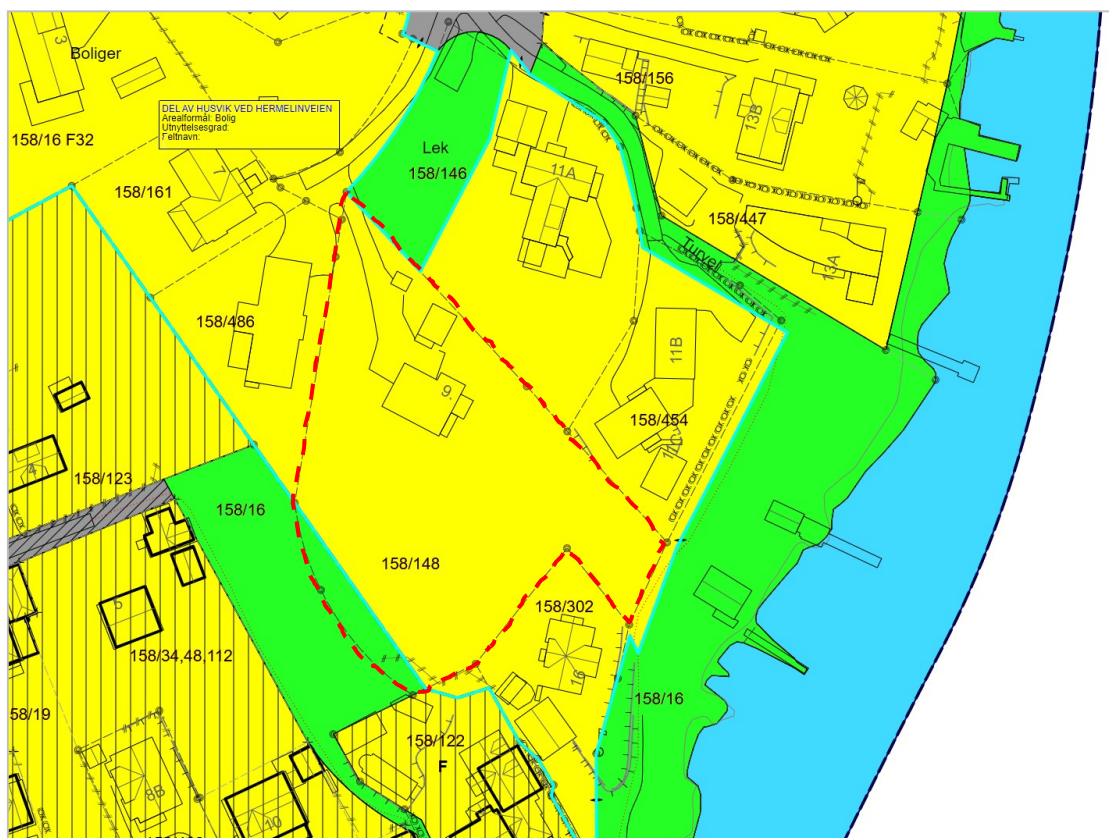
Eiendommen er vist som byggeområde for boliger på Kommuneplanens arealdel (2018 – 2030). Plankartet viser byggegrenser mot sjø.

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien, plan nr. 53010 vedtatt 29.03.95. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2 kan området bebygges med frittliggende boliger i inntil 2 etasjer. Maks. tillatt bebygd grunnflate er 25 % av tomtens nettoareal (garasje medregnet).

Mindre del av tomte (ca. 170 m²) omfattes av tilgrensende reguleringsplan i syd, reguleringsplan for Husvik/Fagersand (plan nr. 52009 vedtatt 13.05.98). Denne delen av tomte er regulert til friområde (fellesareal).

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (hentet fra kommunens web – kart). Eiendomsgrense markert med rød stiplet strek:



BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Planlagt bebyggelse

Den foreslåtte bebyggelsen har et maks. bebygd areal på ca. 600 m² (BRA), når terrasser, overbygd areal og garasje mv. medregnes. Selve boligarealet er mindre. Tomtearealet (uten del som inngår i friområdet) er på ca. 3000 m². Maks. tillatt prosent bebygd areal blir dermed redusert fra 25 % (BYA) slik det er i gjeldende plan til ca. 20 % (BYA).

Tillatt byggehøyde foreslås redusert fra 2 etasjer (gjeldende plan) til 1 etasje. Gulv i 1. etasje er planlagt på ca. kote + 20,5. Maks. byggehøyde på 4 meter tilsvarer ca. kote + 24,5. I forslag til reguleringsbestemmelser er maks. kotehøyde rundet av til kote + 25.

Endring av reguleringsbestemmelsene

Det foreslås følgende reguleringsbestemmelse:

Hermelinveien 9 (gbnr. 158/148)

Maks. bebygd areal 20 % (BYA). Maks. byggehøyde kote + 25. Material- og fargebruk skal være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares.

Innenfor område avsatt til hensynssone grønnstruktur (H540_1 – H540_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Endring på plankartet

Plankartet viser byggegrense mot sjø. Eksisterende bebyggelse er vist med symbol for bebyggelse som skal rives. Eksisterende vegetasjon som skal bevares, er regulert med hensynssone for bevaring av grønnstruktur (H540_1 – H5406_6).

Se vedlagte plankart (02.03.21).

VARSLING AV NABOER OG REGIONALE/STATLIGE MYNDIGHETER

Endring av planen ble varslet med brev datert 15.03.21. Frist for uttalelser var 12. april 2021 (4 uker). Kommunen varslet regionale/statlige myndigheter (frist 15. april 2021).

Oppsummering og kommentarer til uttalelsene:

- Kjetil Christophersen (21.03.21)

Spør om stiplede linje som viser planavgrensningen går inn på hans eiendom gbnr. 158/16, og hvilken del av gbnr. 158/148 som ikke er en del av planområdet.

Kommentar: Reguleringsplanen skal følge eiendomsgrensen, så gbnr. 158/16 skal ikke inngå i planen. Det er en liten del av gbnr. 158/148 som er regulert til friområde (i skråningen på sydsiden av tomta). Denne delen er ikke tatt med i planen.

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (14.04.21)

Redegjør innledningsvis i uttalelsen til bakgrunnen for saken og rollen til Statsforvalterens fagavdelinger. Viser til at fotoillustrasjonene viser at ny bebyggelse vil være lite eksponert mot sjøen, og lite synlige i landskapet med foreslått endring. Konsekvensene for landskapsinteressene vil være mindre enn det gjeldende plan åpner for. Ber kommunen om å vurdere bruk av BYA i stedet for BRA. Forutsetter at vilkårene i Utvalg for plan og bygg følges opp i det videre arbeidet med planen.

Kommentar: Vurderingen til Statsforvalteren når det gjelder eksponering mot sjøen, samsvarer med vurderinger gjort av forslagsstiller i innsendt planinitiativ. Maks. utnyttelsesgrad er endret fra BRA til BYA i samsvar med anbefalingen. Vilråene til planutvalget er fulgt opp i det innsendte planforslaget.

VURDERING

Den delen av tomta som er regulert til byggeområde er på ca. 3000 m². Med 25 % bebygd grunnflate (jfr. gjeldende plan), kan det bygges et hus med en grunnflate på ca. 750 m². Gjeldende reguleringsplan åpner videre for bygging i 2 etasjer, noe som gir mulighet for til sammen ca. 1.500 m² (BRA). I gjeldende plan er det kun etasjeantall som er angitt, så maks. gesimshøyde vil være 8 meter og maks. mønehøyde 9 meter jfr. Pbl. § 29 – 4.

Bebyggelsen foreslås plassert tilbaketrukket på tomta og vekk fra kanten av skråningene. Bygningskroppen er vridd mot øst, slik at det meste av eksisterende vegetasjon bevares. Sammen med lave byggehøyder gjør det at tiltaket får begrenset eksponering mot sjøen.

Nærmere vurdering av eksisterende vegetasjon og hva som bør bevares, fremgår av vedlagte notat utarbeidet av Tegn Landskap (14.01.21).

Friområdet med kyststi langs sjøen og et mindre friområde i syd ligger vesentlig lavere enn den planlagte bebyggelsen. Den foreslåtte endringen av planen vil derfor ikke å få konsekvenser for allmennhetens tilgang langs sjøen eller bruken av friområdene.

Tiltaket ligger med god avstand til sjøen. Forutsatt lave byggehøyder og bevaring av eksisterende vegetasjon, vil ikke den foreslåtte justeringen av byggegrenser gi negative konsekvenser med tanke på eksponering mot Oslofjorden.

Byggegrensene på kommuneplanen skal ivareta allmennhetens bruk og/eller ferdsel, landskapshensyn og naturmangfoldet.

Foreslått ny plassering med redusert byggehøyde vil ikke tilsidesette kommuneplanens formål. Eiendommen er stor og den vegetasjonen som er mest verdifull vil bli bevart. Tiltaket vil i liten grad være synlig fra omgivelsene. Forslag til endring av plan reduserer tillatt bruksareal fra ca. 1500 m² (BRA) i 2 etasjer, til ca. 600 m² (BRA) i 1 etasje. I tråd med anbefalingen fra Statsforvalteren er det foreslått benyttet bebygd areal (BYA).

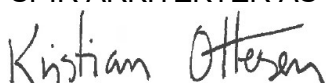
Landskapshensyn og bevaring av vegetasjon er nærmere vurdert i vedlagte notat.

Endring av reguleringsplan med forenklet prosess

Foreslåtte endringer vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover rammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det legges til grunn at endringen kan behandles som endring av reguleringsplan med forenklet prosess jfr. Pbl. § 12 – 14 2. og 3. ledd.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS



Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

Kopi: Svanhild Sortland, e – post: svanhild.sortland@tonsberg.kommune.no
Sven Ove Carlsen, e – post: SOCarlsen@1-2-Tre.no

Vedlegg: Forslag til plankart, Spir arkitekter AS (02.03.21).
Illustrasjoner av fjernvirkning, Spir arkitekter AS (12.01.21)
Vurdering av vegetasjon og landskap, Tegn Landskap (14.01.21)
Illustrasjonsplan, Tegn Landskap (03.03.21)