

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for del av Husvik - plaid 3803 53010

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.06.2021	PS	119/21

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien - planid 3803 53010, vedtatt 29.3.1995, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet for gbnr. 158/148:

1. Det legges inn byggegrense mot sjø langs fasaden av planlagt bebyggelse.
2. Det legges til hensynssoner H540_1 – N50_6 for bevaring av eksisterende vegetasjon.

Endringer i planbestemmelsene:

3. Under § 2 – Område for boligbebyggelse legges til følgende tekst som skal gjelde for eiendommen gbnr. 158/148 Hermelinvien 9:
 - Bebygget areal (%BYA) skal ikke overskride 20% BYA. Regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet for endring av plan (4.6.2021) skal legges til grunn ved beregning av BYA for eiendommen.
 - Maks. byggehøyde er kote + 25.
 - Material- og fargebruk skal være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses.
 - Byggegrense mot sjø gjelder alle tiltak jf. pbl. § 1.6. Mot øst, nord og vest gjelder avstandsbestemmelser i til enhver tid gjeldende lovverk for planlegging og byggesaksbehandling.
 - Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares i tråd med gjeldende plankart.
4. Ny § 4 Hensynssoner 540
 - For eiendommen gbnr. 158/148: Innenfor område avsatt til hensynssone grønnstruktur (H540_1 – H540_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

04.06.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 119/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for del av Husvik ved Hermelinveien - planid 3803 53010, vedtatt 29.3.1995, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet for gbnr. 158/148:

1. Det legges inn byggegrense mot sjø langs fasaden av planlagt bebyggelse.
2. Det legges til hensynssoner H540_1 – N50_6 for bevaring av eksisterende vegetasjon.

Endringer i planbestemmelsene:

3. Under § 2 – Område for boligbebyggelse legges til følgende tekst som skal gjelde for eiendommen gbnr. 158/148 Hermelinvien 9:
 - Bebygget areal (%BYA) skal ikke overskride 20% BYA. Regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet for endring av plan (4.6.2021) skal legges til grunn ved beregning av BYA for eiendommen.
 - Maks. byggehøyde er kote + 25.
 - Material- og fargebruk skal være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses.
 - Byggegrense mot sjø gjelder alle tiltak jf. pbl. § 1.6. Mot øst, nord og vest gjelder avstandsbestemmelser i til enhver tid gjeldende lovverk for planlegging og byggesaksbehandling.
 - Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares i tråd med gjeldende plankart.
4. Ny § 4 Hensynssoner 540
 - For eiendommen gbnr. 158/148: Innenfor område avsatt til hensynssone grønnstruktur (H540_1 – H540_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Asplan Viak AS søker på vegne av Inger Merete og Sven Ove Carlsen, eiere av gbnr. 158/148, om endring av reguleringsplan for Del av Husvik ved Hermelinveien, planid 3803 53010. Det søkes om endring av plan med forenklet planprosess jf. pbl. § 12-14.

Endringen berører gbnr. 158/148, Hermelinveien 9. Bakgrunnen for endringen er ønske om å rive eksisterende hytte på eiendommen og sette opp en ny enebolig. Gjeldende reguleringsplan åpner for at eiendommen kan bebygges med frittliggende bolig maks i to etasjer med bebygget grunnflate inntil 25% av tomtens nettoareal. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Byggegrense satt i kommuneplanens arealdel går over eiendommen. Byggegrensen ligger nær eksisterende hytte på eiendommen.

Eiendommen er på 3150m². Den delen av eiendommen som er regulert til byggeområde er på ca 3000 m². Med grensene for høyde og utnyttelse som er satt i gjeldende plan åpnes det for et bygg i to etasjer med grunnflate på 750m². Søker skisserer et prosjekt av mer beskjeden størrelse, men den foreslåtte plasseringen av bygget vil komme i konflikt med byggegrense mot sjøen som er satt i kommuneplanen.

Det er tidligere sendt inn planinitiativ for endringen. Planinitiativet ble behandlet i UPB 19.2.2021 (sak 28/21). UBP fattet vedtak om at planarbeid med forenklet prosess kunne starte opp under forutsetning av at det lages en plan for bevaring av vegetasjon på eiendommen for å dempe eksponeringen mot sjøen, samt at det legges inn byggegrense mot sjøen for å sikre mot ytterligere utvidelse av bebyggelsen i den retning. Byggegrensen vil da avvike noe fra byggegrensen satt i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderte i saken at det også bør legges inn bestemmelser for å begrense %BYA og byggehøyder for å begrense eksponering av ny bebyggelse.

Det er sendt inn søknad om endring av plan datert 19.4.2021. I planforslaget er det lagt inn byggegrense mot sjø og det er tatt inn hensynssoner for bevaring av vegetasjon på eiendommen. Redusert utnyttelse og redusert byggehøyde på eiendommen er tatt inn forslag til bestemmelser. Saken er varslet naboer og berørte. Det er kommet uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er også kommet merknad fra en nabo. Merknadene er svart ut tilfredsstillende av forslagstiller.

Rådmannen vurderer at vilkårene i rådmannens vurderinger og UPBs vedtak 19.2.2021 er fulgt opp i søknaden. Vegetasjon på eiendommen blir ivarettatt, og sammen med reduserte høyder, dempet fargebruk og begrenset grunnflate, sikres en langt mer redusert eksponering mot sjøen. Selv om nybyggets grunnflate i seg selv er stor, er tiltaket som ligger i endringen betydelig redusert i forhold til rammene for høyder og grunnflate som ligger i gjeldende plan.

Rådmannen mener endringen kan behandles med forenklet planprosess. Endringen strider ikke imot hoveddrammene i planen, berører ikke viktige naturområder på en negativ måte og er heller ikke konfliktfylt. Endringen vil medføre at det tas inn en byggegrense på eiendommen som er i strid med grensen som er satt i kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener det er snakk om et så pass lite areal at det kan aksepteres når det ses i forhold til redusert bebygd areal og høyde på det planlagte nybygget.

Rådmannen anbefaler at endringen vedtas som det framkommer av innstillingen.

Vedlegg:

53010 Endrede bestemmelser

Hermelinveien 9 - planinitiativ

53010_G 20210302 Søknad om endring

Hermelinveien 9 Illustrasjonsplan Tegn landskap 030321

Endring av reguleringsplan for del av Husvik - Hermelinveien 9 - planid 53010 - søknad om endring av reguleringsplan med forenklet prosess

Hermelinveien 9 Illustrasjon fjernvirkning Spir arkitekter AS 120121 redusert fil
Hermelinveien 9 Vurdering vegetasjon og landskap Tegn landskap 140121
53010 Gjeldende plankart

Innledning – hva saken gjelder:

Asplan Viak AS søker på vegne av Inger Merete og Sven Ove Carlsen, eiere av gbnr. 158/148, om endring av reguleringsplan for Del av Husvik ved Hermelinveien, planid 3803 53010. Det søkes om endring av plan med forenklet planprosess jf. pbl. § 12-14. Endringen berører kun den nevnte eiendommen.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. 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*». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bolig, eksisterende. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. I kommuneplanen er det satt byggegrense som går over eiendommen. Byggegrensen går like foran eksisterende hytte på eiendommen.

Kommuneplanens bestemmelser § 2.1.4 sier følgende om sonen mellom 100-metersbeltet og byggegrense mot sjø:

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.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel med den aktuelle eiendommen markert. 100-meters sonen er markert med grå stiplet linje. Byggegrensen mot sjø er markert med rød stiplet linje.

Gjeldende Reguleringsplan:

Gjeldende plan er reguleringsplan for Del av Husvik ved Hermelinveien, planid 3803 53010, vedtatt 29.3.1995. Planen åpner for boligbebyggelse, kjørevei og lekeplass. Det er også regulert turveien mot sjøen friområde langs deler av sjøkanten.

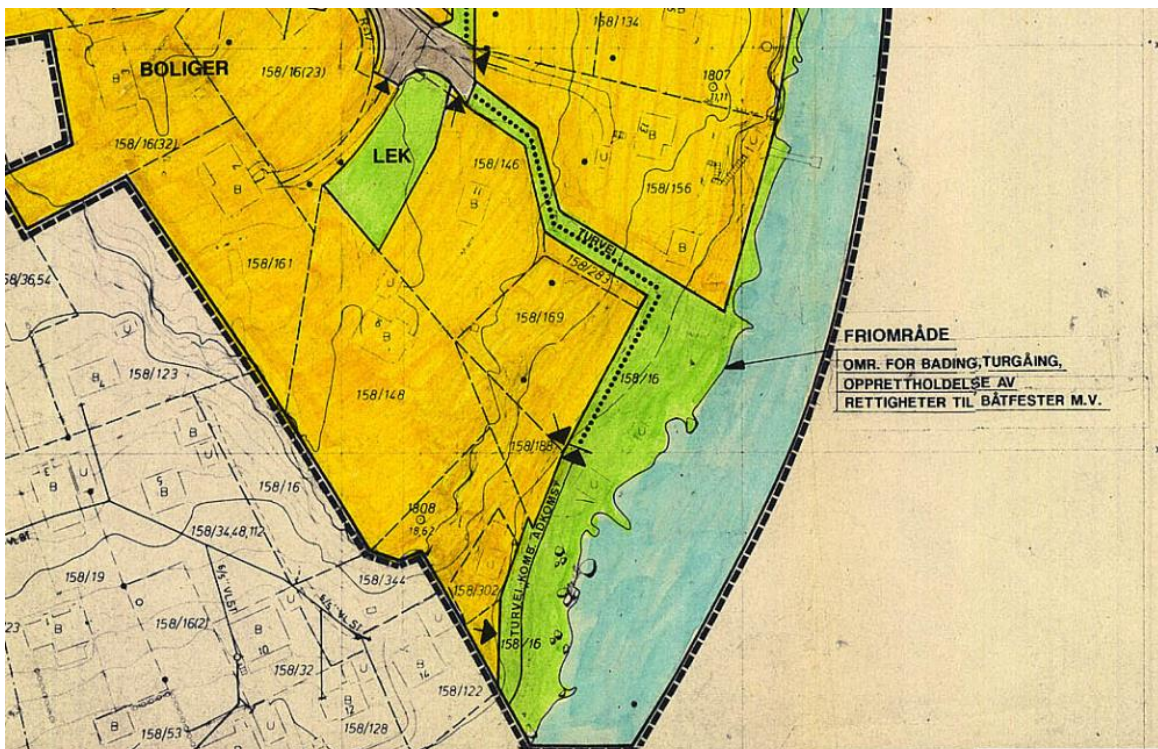
Hoveddelen av gjeldende eiendom ligger innenfor område regulert til boliger. Et lite område av eiendommen er regulert til friområde i tilgrensende plan Reguleringsplan for Husvik/Fagerstrand, planid 52009.

Planens bestemmelser § 2 definerer hva som kan tillates i områder avsatt til boliger:

I området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Før videre utbygging innen området kan igangsettes skal det for hver enkelt byggesøknad foreligge situasjonsplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Bygningens plassering, etasjetall, høyder og takform
- Tomtegrenser



Utsnitt av gjeldende plankart. I gjeldende plan er det ikke satt byggegrenser mot sjøen.

Bakgrunn for saken - Tidligere behandling:

Det er tidligere sendt inn planinitiativ for endring av reguleringsplan. Planinitiativet ble behandlet i UPB i møte 19.2.2021. Det ble fattet følgende 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.*

I saken gjorde rådmannen følgende vurdering:

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 grønnsstruktur 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.

Det er sendt inn søknad om endring av reguleringsplan datert 19.4.2021.

Faktagrunnlag:

(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ):

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

Reguleringsplanen ønskes endret ved at det tas inn byggegrense som legger til rette for bygging av en enebolig på tomte 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 allmenhetens tilgang langs sjøen.



Utsnitt av gjeldende plankart som viser eksisterende bebyggelse, gjeldende eiendom og plangrense.

Omsøkt endring:

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.

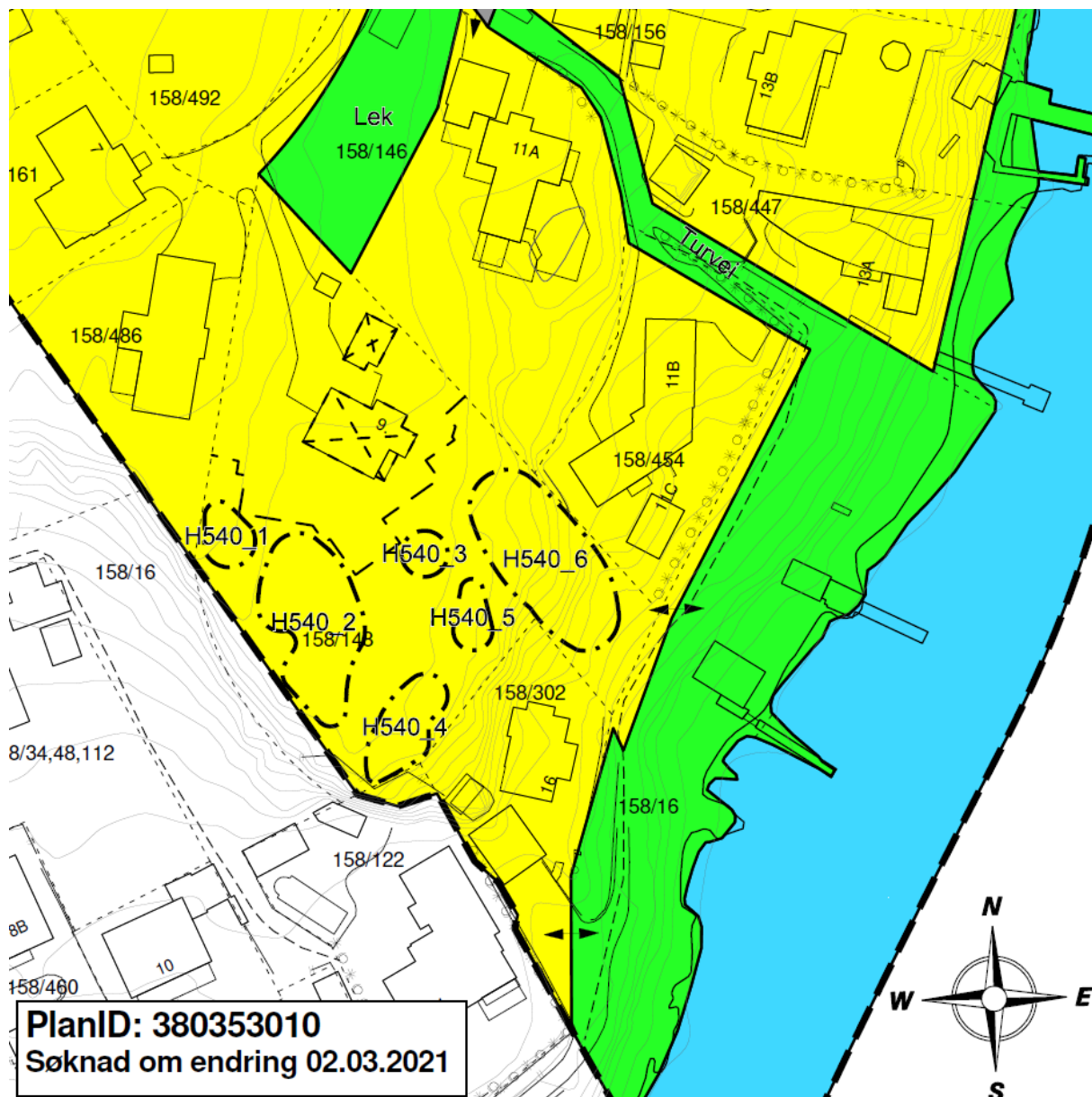


Illustrasjon som viser planlagt tiltak og foreslått byggegrense.

Endringer i plankartet:

- Det legges inn byggegrense i forkant av planlagt ny bebyggelse
- Det legges til hensynssoner for bevaring av vegetasjon

Forslag til nytt plankart:



Forslag til nytt plankart med byggegrense og hensynsoner.

Endringer i planbestemmelsene:

Under § 2 – Område for boligbebyggelse legges til følgende tekst som skal gjelde for eiendommen gbnr. 158/148 Hermelinvien 9:

- Bebygget areal (%BYA) skal ikke overskride 20% BYA. Regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet for endring av plan (4.6.2021) skal legges til grunn ved beregning av BYA for eiendommen.
- Maks. byggehøyde er kote + 25.
- Material- og fargebruk skal være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses.
- Byggegrense mot sjø gjelder alle tiltak jf. pbl. § 1.6. Mot øst, nord og vest gjelder avstandsbestemmelser i til enhver tid gjeldende lovverk for planlegging og byggesaksbehandling.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares i tråd med gjeldende plankart.

Ny § 4 Hensynssoner 540

- For eiendommen gbnr. 158/148: Innenfor område avsatt til hensynssone grønnstruktur (H540_1 – H540_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Vurdering av konsekvenser:

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 regulerings-plan 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).

Frrområdet 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.



Illustrasjon som viser det planlagte tiltaket sett fra sørøst. Ny bebyggelse vil være lite eksponert mot sjøen og lite synlig i landskapet

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er kommet to merknader:

1. Kjetil Christophersen, 21.3.2021:

Spør om stiplet 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.

Forslagsstillers 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.

2. 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.

Påpeker også at generelt bør ikke endringer som utfordrer byggegrenser i 100-metersgrensen langs sjø gjøres etter forenklet planprosess, ettersom dette berører en viktig nasjonal interesse. Ser likevel at i denne saken er hensynet til viktige natur- og friluftsområder ikke berørt, og heller ikke landskapshensyn, og har derfor ingen ytterligere kommentarer til foreslått reguleringsendring.

Forslagsstillers 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. Vilårene til planutvalget er fulgt opp i det innsendte planforslaget.

Vurderinger:

Rådmannen mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Endringen strider ikke imot hoveddrammene i planen, berører ikke viktige naturområder på en negativ måte og er heller ikke konfliktfylt.

Planinitiativ for endring av plan ble behandlet i UPB 19.2.2021 (sak 28/21). UBP fattet da vedtak om at planarbeid med forenklet prosess kunne starte opp under forutsetning av at det lages en plan for bevaring av vegetasjon på eiendommen for å dempe eksponeringen mot sjøen samt at det skal legges inn byggegrense mot sjøen for å sikre mot ytterligere utvidelse av bebyggelsen mot sjøen. Rådmannen mente at det også bør legges inn bestemmelser for å begrense %BYA og byggehøyder på eiendommen for å begrense eksponering mot sjøen.

Byggegrense

I planforslaget er det lagt inn byggegrense mot sjø. Byggegrensen avviker noe fra byggegrensen satt i kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderte at avviket gjaldt et så pass lite areal at det kan aksepteres sett i forhold til fordelene av redusert bebygd areal og høyde på det planlagte nybygget.

Bevaring av vegetasjon

Det er laget en landskapsanalyse og lagt inn hensynssoner over eksisterende vegetasjon på

eiendommen. Dette vil sikre det grønne inntrykket og dempe eksponeringen av nybygget mot sjøen noe som vurderes som positivt.

Redusert BYA og Reduserte høyder

Planforslaget 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. 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 som gjeldende plan åpner for. Rådmannen vurderer at konsekvensen for landskapsinteressene tiltaket vil være vesentlig mindre enn det gjeldende plan åpner for.

Samlet vurdering

Rådmannen vurderer at vilkårene i UPBs vedtak og rådmannens vurderinger i vedtak av 19.2.2021 er fulgt opp i søknaden. Vegetasjon på eiendommen blir ivaretatt, og sammen med reduserte høyder, dempet fargebruk og begrenset grunnflate, sikres en langt mer redusert eksponering mot sjøen enn gjeldende plan åpner for. Selv om nybyggst grunnflate i seg selv er stor, er tiltaket som ligger i endringen betydelig redusert i forhold til rammene for høyder og grunnflate som ligger i gjeldende plan. Planforslaget vurderes også å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser for sonen mellom 100-metersgrensen og byggegrense satt i kommuneplanen, § 2.1.4.

Denne saken ble grundig vurdert ved behandling av planinitiativet. De vilkår som ble satt og vurderinger ble gjort i ved behandling av planinitiativet er fulgt opp i søknaden, og det er ikke kommet nye momenter til saken. Merknader fra Statsforvalteren Vestfold og Telemark og fra nabo vurderes å være tilfredsstillende svart ut av forslagstiller.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas som det fremkommer av innstillingen.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for barn og unge:

Ingen konsekvens.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

Gebyr:

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales et gebyr på kr. 35 020,-.

Faktura sendes

Sven Ove Carlsen, Hermelinveien 7, 3124 Tønsberg

Tønsberg, 14.5.2021

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder