



Arkivsak-dok. 18/00399-170
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Formannskapet

Ny 1. gangs behandling av Detaljregulering for Langesund Sør

Rådmannens innstilling:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

- 1) Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefales forslag til reguleringsplan for Langesund sør med følgende endringer som legges ut på høring:
 - a) Område ved eksisterende bebyggelse (vaktmesterboligen) ved Langesund bad markeres som boligområde (gult) i plankartet og det legges inn bestemmelser som bolig og som sikrer oppbygging etter brann. Dette innbefatter ca. 1,5 daa; hus med omkringliggende område og adkomstvei.
- 2) Følgende punkter er tidligere behandlet av kommunestyret 12.12. 2019 og legges ikke ut på høring igjen:
 - a) Sti fra Furustranda til moloen (GTS5) tas ut, arealet reguleres til friområde
 - b) Sti fra Furulundveien til Furustranda (GTS6) tas ut, arealet reguleres til friområde og sikringssone for VA-ledning
 - c) Eksisterende sti fra Solveien inn i friområde GF10 tas med i plankart
 - d) Parkering SPA1 (Furustranda) reguleres som vist, bestemmelsene endres til 1 HC-plass
 - e) Lekeplass BLK1 utgår
 - f) GAA1 (Rotet) opparbeides til parkering, rekreasjon og grøntområde, ikke tilrettelagt for bobiler. Planforslaget om å etablere inntil 25 bobilparkeringsplasser i dette området gjennomføres ikke. Dersom kommunen skal legge til rette for bobilparkering i Langesund, bør dette skje utenfor planområdet.
 - g) Kommunale veger i planområdet privatiseres ikke.
 - h) Boligtomt BFS19 gis mulighet til å utvides i vestkant, se vedlagte bilde. Utvidelsen begrenses til maks frem til eksisterende mur. Det forutsettes at adkomst til BKS1 sikres enten i bakkant av boligtomten eller at BKS1 får adkomst i forkant (øst for) boligtomten BFS19. BKS1 reduseres tilsvarende. Rådmannen bes om å etablere dialog med huseier med mål om å finne løsninger innenfor overnevnte rammer.
 - i) Langesund ble bygd lange før det blei vanlig med biler til hvert hus. Gatene er smale uten fortau. Tomtene er små, og det er hus som ikke har garasje. Det blir parkert på begge sider av gatene, og ved store snøfall og dermed store brøytekanter er det vanskelig for brøytebilen, for ikke å snakke om brannbilen, å komme fram. Dette er en problematikk som gjelder også andre deler enn planområdet, og vi ber derfor Rådmannen om å utrede og legge frem en egen sak for Formannskapet om en plan for å vurdere andre løsninger for parkering, inkludert parkering bare på den ene sida av gatene i Langesund
 - j) SPA6, parkering Tangen-vegen. Parkeringsområdet asfalteres, strammes opp og markeres. To av plassene markeres som HC parkering. Eksisterende beplantning i syd for dagens parkering (adkomst til Tangenvegen 2) reguleres inn som grøntområde
 - k) Tilføyelsen i reguleringsbestemmelsene for BFS8-BFS19 som sikrer gjenoppretting av eksisterende bebyggelse ved brann eller annen uopprettelig skade, også skal gjelde BFS 1- BFS7

Vedlegg:

1. Plankart, dat. 8.2.2020

2. Bestemmelser, dat. 8.2.2020
3. Planbeskrivelse dat. 8.2.2020
4. Vedtak Kommunestyret sak 86/19 dat. 12.12.2019
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, dat. 24.1.2020
6. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, dat. 15.1.2020

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

Ved egengodkjenning av planforslaget for Langesund sør den 12.12.2019 sak 86/19 skjedde det en feil i Kommunestyret vedr. avstemning om den eksisterende boligen på badet. Planen må derfor behandles på nytt i Formannskapet, slik at det blir et riktig vedtak som samsvarer med Kommunestyrets avstemning.

Saksfremstilling

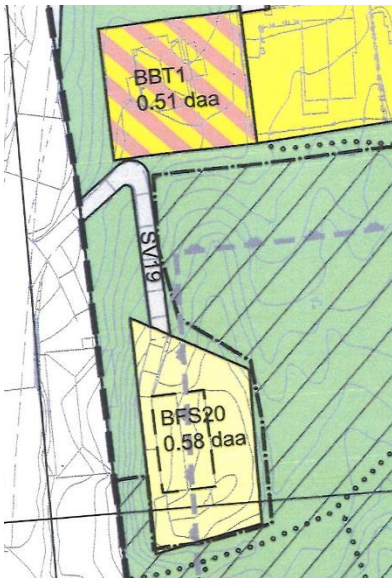
Ved 2. gangs behandling av planforslaget for Langesund sør i Kommunestyret den 12.12.2019 sak 86/19 ble det vedtatt noen endringer i planforslaget som ikke hadde vært ute på høring, dette gjelder i hovedsak følgende:

- Stier GTS5 og GTS6 tas ut
- Ny sti fra Solveien reguleres inn
- Lekeplass BLK1 utgår
- GAA1 (Rotet) opparbeides til parkering, rekreasjon og grøntområde
- Kommunale veger i planområdet privatiseres ikke
- Boligtomt BFS19 gis mulighet til å utvide i vestkant, se vedlagt bilde. Det forutsettes at adkomst til BKS1 sikres enten i bakkant av boligtomten eller at BKS1 får adkomst i forkant (øst for) boligtomten BFS19. BKS1 reduseres tilsvarende. Rådmannen bes om å etablere dialog med huseier med mål om å finne løsninger innenfor overnevnte rammer.
- SPA6 justeres, to plasser blir HC og området sør for dagens parkering blir grønt.
- Det eksisterende bygget på badet (Vaktmesterboligen) reguleres til boligformål på 1 mål med bestemmelser som bolig og sikrer oppbygging av brann.

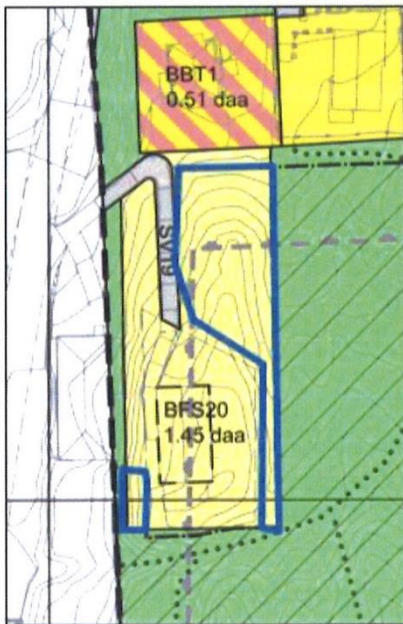
Endringene ved badet og BKS 1 var av en vesentlig art slik at administrasjonen vurderte det riktig å sende planforslaget ut på en begrenset høring til berørte parter i etterkant av Kommunestyrets vedtak. Høringsperioden var fra 9.1.2020 til 31.1.2020. Under høringen innkom det to innspill (vedlagt saken) fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestfold og Telemark som ikke hadde noen merknader.

I etterkant av høringen har det vist seg at avstemningen om vaktmesterboligen i Kommunestyret var feil. Det ble vedtatt 1,5 mål boligformål rundt vaktmesterboligen, og ikke 1 mål som ble lagt ut på høring. Planforslaget har derfor blitt justert med 1,5 mål boligformål rundt vaktmesterboligen med tilhørende bestemmelser. Planen sendes til ny behandling i Formannskapet, slik at det foreligger et riktig vedtak iht. avstemningen i Kommunestyret.

Administrasjonen anser avklaringen om planforslag 1, 2 og 3 som avgjort med kommunestyrets vedtak 12.12.2019. I denne saken ligger nå et helhetlig forslag for hele planområdet i tråd med dette. Dette ligger vedlagt saken med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.



Figur: 1 mål boligformål rundt vaktmesterboligen som var ute på begrenset høring til berørte parter



Figur: 1,5 mål boligformål rundt vaktmesterboligen som nå skal ut på høring og er riktig iht. avstemning i Kommunestyret.

Det er av administrasjonens vurdering at endringen på vaktmesterboligen med 1,5 mål boligformål er en slik art at den bør sendes på ny begrenset høring til berørte parter, før den kommer opp til ny 2. gangs behandling i Formannskapet, og dersom anbefalt, sendes til egengodkjenning i Kommunestyret. De resterende endringene i vedtaket av 12.12.2019 sak 86/19 har allerede vært ute på høring. Det er av administrasjonens vurdering at disse endringene derfor ikke behøver å sendes på enda en ny høring.

Administrasjonen påpeker at boligformålet som vedtatt av Kommunestyret går utover et areal som var regulert til hensynssone bevaring naturmiljø, og at det kan komme synspunkter fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark på endringen. Se figuren over for angivelse av registrert naturmiljø (blått område). Administrasjonen mener en slik utvidelse er uheldig fordi den går inn i en viktig hensynssone for bevaring naturmiljø med klasse A, dvs verdier av nasjonal betydning.

Rådmannens vurdering

Planen anbefales med endringer som vedgår av innstillingen. 1 mål bolig rundt vaktmesterboligen på badet er rettet til 1,5 mål bolig iht. avstemningen i Kommunestyret den 12.12.2019 i sak 86/19. Planen legges ut på begrenset høring i 6 uker til berørte parter.

Konklusjon

Planforslaget anbefales.