

Saksprotokoll

Ny 1. gangs behandling av Detaljregulering for Langesund Sør

Arkivsak-dok. 18/00399
Saksbehandler Maria Falch Holm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	27.02.2020	12/20
2 Kommunestyret	12.03.2020	7/20

Formannskapets vedtak/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) På området ved eksisterende bebyggelse ved Langesund Bad, markert som boligområde (gult) i plankartet, kan det oppføres en eller flere boenheter innenfor det markerte «gule» arealet på 1;5 dekar. Reguleringsbestemmelsene for dette området endres i forhold til ovenstående.
- 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 sikringszone 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 bobilparkeringer 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

Kommunestyret har behandlet saken i møte 12.03.2020 sak 7/20

Møtebehandling

Saksordfører Lars Inge Rønholt (H) redegjorde for saken og formannskapetets behandling av denne.

Karsten Tønnevold Fiane (SP) fremmet følgende omforente forslag til nytt punkt 1B i kommunedirektørens innstilling, på vegne av SP, AP, SV, H, FRP og KRF:

For området BFS20 foreslåes følgende:

Det legges ut på 1. gangs høring mulighet for utbygging på område BFS20. Tomten, slik justert kart viser, innbefatter ca. 1,5 daa, herunder hus med omkringliggende område og adkomstvei.

Byggegrense i sør settes til minimum 2 meter fra formåls grensen for boligformål. Byggegrense for øvrig settes i grense (blå strek) mot registrerte naturverdier og følger denne.

Maksimal mønehøyde settes maksimalt 1,5 meter over høyeste punkt (møne) på dagens bygg (vaktmesterboligen).

Tiltakshaver / eier har ansvar for sikring/kontrollmåling av dagens mønehøyde. Slik måling skal gjøres og dokumenteres ovenfor kommunenes administrasjon før vaktmesterboligen eventuelt rives.

Maksimal BYA = 40%

Et eventuelt ny-bygg skal tilpasses «Badets» øvrige eldre bygg. Det tillates en hovedetasje og en underetasje. I tillegg tillates en innskutt kjeller (parkeringskjeller) på et nivå under dagens underetasje. Kjeller skal ligge under bakkenivå, dette for å redusere det visuelle inntrykk av fasade. Dette med unntak av innkjøring.

Om ikke eksisterende atkomst kan benyttes, skal planen åpne for at adkomstvei kan etableres fra Badeveien og inn på sør-vestre del av GF10, mellom plangrensen og området BBT1 og videre inn på BFS20.

Kapittel «6.2.4. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20» i planbeskrivelsen endres i samsvar med disse punktene.

Kapittel «3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20» i planbestemmelsene endres i samsvar med disse punktene.

Plankart endres i samsvar med disse punktene.

Om disse punktene er i strid med øvrige foreslåtte bestemmelser i planbeskrivelse eller planbestemmelser, er det disse punktene som gjelder.

Ole Roger Dyrkorn fremmet følgende forslag på vegne av Rødt:

Opprettholder rådmannens innstilling pkt 1

Votering

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremmet av Karsten Tønnevold Fiane ble satt opp mot forslaget fremmet av Ole Roger Dyrkorn. Forslaget fremmet av Karsten Tønnevold Fiane vedtatt mot 2 stemmer.

Kommunestyrets vedtak

Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefales forslag til reguleringsplan for Langesund sør med følgende endringer som legges ut på høring:

a) På området ved eksisterende bebyggelse ved Langesund Bad, markert som boligområde (gult) i plankartet, kan det oppføres en eller flere boenheter innenfor det markerte «gule» arealet på 1;5 dekar. Reguleringsbestemmelsene for dette området endres i forhold til ovenstående.

b) For området BFS20 foreslås følgende:

Det legges ut på 1. gangs høring mulighet for utbygging på område BFS20. Tomten, slik justert kart viser, innbefatter ca. 1,5 daa, herunder hus med omkringliggende område og adkomstvei.

Byggegrense i sør settes til minimum 2 meter fra formålsgrensen for boligformål.

Byggegrense for øvrig settes i grense (blå strek) mot registrerte naturverdier og følger denne.

Maksimal mønehøyde settes maksimalt 1,5 meter over høyeste punkt (møne) på dagens bygg (vaktmesterboligen).

Tiltakshaver / eier har ansvar for sikring/kontrollmåling av dagens mønehøyde. Slik måling skal gjøres og dokumenteres ovenfor kommunenes administrasjon før vaktmesterboligen eventuelt rives.

Maksimal BYA = 40%

Et eventuelt ny-bygg skal tilpasses «Badets» øvrige eldre bygg. Det tillates en hovedetasje og en underetasje. I tillegg tillates en innskutt kjeller (parkeringskjeller) på et nivå under dagens underetasje. Kjeller skal ligge under bakkenivå, dette for å redusere det visuelle inntrykk av fasade. Dette med unntak av innkjøring.

Om ikke eksisterende atkomst kan benyttes, skal planen åpne for at adkomstvei kan etableres fra Badeveien og inn på sør-vestre del av GF10, mellom plangrensen og området BBT1 og videre inn på BFS20.

Kapittel «6.2.4. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20» i planbeskrivelsen endres i samsvar med disse punktene.

Kapittel «3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20» i planbestemmelsene endres i samsvar med disse punktene.

Plankart endres i samsvar med disse punktene.

Om disse punktene er i strid med øvrige foreslåtte bestemmelser i planbeskrivelse eller planbestemmelser, er det disse punktene som gjelder.

- 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 bobilparkeringer 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 gjenoppbygging av eksisterende bebyggelse ved brann eller annen uopprettelig skade, også skal gjelde BFS 1- BFS7