



---

Arkivsak-dok. 18/00399-232  
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Formannskapet  
Kommunestyret

---

## **Detaljregulering for Langesund sør**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Formannskapet fremmer følgende overfor Kommunestyret:

1. Planforslaget vedtas med følgende endringer:  
BBT1 skal ha byggegrense på 4 m mot veg
2. Etter Kommunestyrets egengodkjenning kunngjøres planen iht. Plan- og bygningslovens regler

### **Vedlegg:**

1. Plankart, revidert 17.6.2020
2. Bestemmelser, revidert 11.6.2020
3. Planbeskrivelse, revidert 11.6.2020
4. Vedtak sak 23/20 Kommunestyret, 11.6.2020
5. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 24.8.2020
6. Høringsuttalelse fra Statens Vegvesen, 25.8.2020
7. Høringsuttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, 20.8.2020
8. Høringsuttalelse fra Naturvernforbundet, 25.8.2020
9. Høringsuttalelse fra Bamble Venstre, 26.8.2020
10. Høringsuttalelse fra Langesund bad Holding v/Lars Rise, 25.8.2020

### **Referanser i saken**

Plan- og bygningsloven  
Kommuneplanens arealdel

### **Bakgrunn**

Planforslaget ble 2.gangsbehandlet i Formannskapet sak 44/20 11.6.2020 og Kommunestyret sak 23/20 den 11.6.2020. Det ble vedtatt endringer i planen som gjorde at planen måtte ut på en ny begrenset høring. Planen kommer nå opp til ny 2.gangsbehandling.

### **Saksfremstilling**

Planforslaget var oppe i Formannskapet til ny 2.gangsbehandling sak 44/20 den 11.6.2020 og Kommunestyret sak 23/20 den 11.6.2020. Planen ble vedtatt med endringer som gjorde at endringene måtte ut på en ny begrenset høring. Endringen omfatter BBT1. Vedtaket lyder som følger:

*«Detaljreguleringsplan for Langesund sør rev. 6.5.2020 med tilhørende dokumenter, vedtas med hjemmel i pbl § 12-12*

*Etter at eventuelle justeringer er foretatt varsles Kommunestyres egengodkjenning av plan i henhold til plan- og bygningsloven*

### **Punkt 3.1.5 Boligbebyggelse B8 (nytt byggeområde ved Langesund Bad)**

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.

Begrenset el av hensynssone 560\_7 vest av byggegrense fjernes (vist med røde streker på figur), slik at hensynssonen starter i sørlige ende av grense for tomt B20.

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.

**Konkrete bestemmelsene i Punkt 3.1.5 Boligbebyggelse B8 (nytt byggeområde ved Langesund Bad) skal lyde:**

I B8 tillates etablert ny boligbebyggelse i form av lavblokk (bygning med fire eller flere boenheter).

Deler av B8 omfattes av bestemmelser i §4.3.1 Hensynsone bevaring av naturmiljø.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad i området er 40% BYA.

Det tillates maksimal byggehøyde/ mønehøyde + 36,5.

Bebyggelsen tillates oppført med en hovedetasje, en underetasje og parkeringskjeller.  
Bebyggelsen skal tilpasses terreng. Byggegrense er angitt på plankart. Parkeringskjeller og parkering skal bygges innenfor byggegrensene.

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Det tillates ikke opplett. Vinduer i takflaten tillates.  
Takterrasser tillates ikke. Nødvendige oppbygging for heishus, over maksimal byggehøyde tillates.

Bebyggelsen skal utformes slik at den harmonerer med eksisterende bebyggelse på Langesund bad. Takstein skal være sort matt og fasadematerialet skal være stående trekledning.

Uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad.

Det skal etableres et fysisk skille i formålsgrense mot friområdet i syd og øst ihht pkt 2.2.

Krav til uterom og parkering er angitt i fellesbestemmelser pkt 2.3 og 2.4. Felles uteareal skal løses på bakkeplan. Ved etablering av 4 eller flere enheter i B8 skal det etableres en sandlekeplass på min 100 m<sup>2</sup> med minst 2 lekeinstallasjoner.

Atkomst skal være fra SV19. Det tillates justering av SV19 innenfor formålsområde B8, men uten at dette kommer i konflikt med hensynsone naturmiljø.

Husholdningsavfall skal løses ved Badevegen i tilknytning til SV19.

I byggefasen skal det være etablert byggegjerde i formålsgrense mot GF9 og i grense mot hensynsone naturmiljø i B8, for å unngå kjøring, lagring av materialer, etc. i hensynssonen. Overskudd av steinmasser skal fraktes ut av planområdet. Det tillates ikke utfylling.

Den delen av GF10 som er illustrert på plankart nedenfor, innenfor rød strek, slås sammen med BBT1 og markeres rød/gult. Resten av GF10 reguleres som foreslått.

Nordlige grense for rød strek følger i forlengelse av ark på nabohus, merket med blå ring.

Vestlige grense følger vestlige grense av GF10 frem til krysningspunkt med nordlig grense.

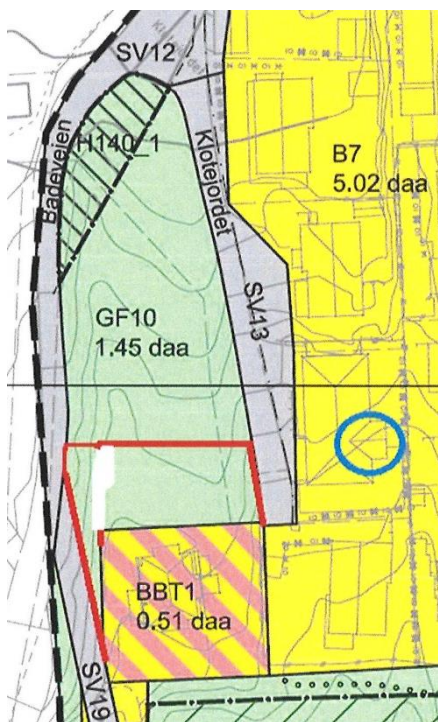
Østlige grense følger svart strek i grense mellom grøntområde og SV13.

**Den delen av GF10 som er illustrert på plankart nedenfor, innenfor rød strek, slås sammen med BBT1 og markeres rød/gult. Resten av GF10 reguleres som foreslått.**

**Nordlige grense for rød strek følger i forlengelse av ark på nabohus, merket med blå ring.**

**Vestlige grense følger vestlige grense av GF10 frem til krysningspunkt med nordlig grense.**

**Østlige grense følger svart strek i grense mellom grøntområde og SV13.»**



### Ny begrenset høring

Planforslaget ble sendt på ny begrenset høring i perioden 22.6.2020 til 25.8.2020. Under den begrensede høringen er det innkommet 6 høringsinnspill.

### Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 24.08.20

- Ingen merknader.

### Statens vegvesen, 25.08.20

- Ingen merknader.

### Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 20.08.20

- Planendringene berører det verdifulle kulturmiljøet rundt Langesund Bad. Fortetting ikke uproblematisk.

- BBT1: Fraråder endringene for arealet ved den tidligere bestyrerboligen. Anbefaler at arealet forblir regulert som grøntareal. Utvidelser, tilbygg og nybygg på arealet vil sterkt redusere denne verdien, og dermed forringe kulturmiljøet. Anbefale at bygningen reguleres til bevaring med tykk strek på kartet og hensynssone kulturmiljø og får en bestemmelse om at rivning ikke tillates. Åpner for tilbygg og nybygg, men ikke satt tillatt grad av utnyttning eller vist byggegrenser mot omkringliggende veier, bør vurdere byggegrense mot veg på 4 m.
- B8: Langstrakt nybygg med mønehøyde på en kote godt over hovedbygningen på Langesund bad vil virke unødvendig dominerende og endre kulturmiljøet. Anbefaler bestemmelser om maksimal lengde på bygg på 15 m, at heishus løses innenfor maks høyde og en avbøtende grønnskjerm mot vest slik at den grønne bakveggen søkes delvis opprettholdt.
- Minner om regjeringens forventninger om gode og ryddige planprosesser og at det kan være utfordrende å holde fast ved intensjonen i planen når prosessen drar ut.

#### *Kommentarer fra forslagsstiller:*

- Endring omfatter kun utvidelse av formålet BBT1 og bestemmelse om justering av vegtrase. Intensjonen med planen har vært å ivareta kulturmiljø rundt bestyrerboligen, utvidelsen ble gjort for å sikre hageareal rundt boligen. I bestemmelsene står det at ved søknad om tiltak skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming og opprettholdelse av detaljering, materialbruk og farger, og at «Byggeskikkveileder Langesund» skal legges til grunn for tiltak. Det er bestemmelse om at uttalelse fra regional kulturminnemyndighet skal vektlegges i behandling av søknad. Fylkeskommunen vil få mulighet til å uttale seg til eventuelle byggesaker på eiendommen.
- De andre innspillene er ikke kommentert da de ikke inngår i den begrensede høringen.

#### Administrasjonens kommentar:

Hele planforslaget ble sendt på høring, men det er bare endringene for BBT1 og vegtraseen som er nytt siden sist høring. Allikevel har Fylkeskommunen også valgt å uttale seg om nybygget på B8. Innspillet for B8 er nytt, selv om det ikke har vært endringer i B8 siden ny høring.

Fylkeskommunen ønsker ett kortere bygg på B8. Administrasjonen minner om at den endringen som nå ligger inne har vært ute på høring før, og at det er første gang Fylkeskommunen anbefaler en bestemmelse om nybyggs maksimale lengde (15 meter eller kortere), bestemmelser om avbøtende grønnskjerm mot vest, og at oppbygg for heishus løses innenfor bygningsvolumet med oppgitt maksimal mønehøyde. Administrasjonen påpeker at selv om innspillet er nytt har hovedpoengene i innspillet til Fylkeskommunen vært behandlet tidligere.

Administrasjonen anser at B8 er avklart, jf. tidligere behandling i Kommunestyret og vedtak. Byggegrensen som ligger inne i planforslaget vil styre utnyttning og lengde. Det vil ikke bli noen endringer som følge av den nye høringen. B8 reguleres som vist på plankart og i bestemmelser.

Administrasjonen viser til forslagsstillers kommentar vedrørende BBT1. Hensynssone, tykk strek og bestemmelse som forbyr rivning har tidligere blitt vurdert og behandlet i politisk utvalg. Administrasjonen anser dermed at forholdet er avklart. 4 m byggegrense mot veg er kurant og administrasjonen anbefaler at det tas inn i planforslaget.

Administrasjonen vurderer at endringen i planforslaget, dersom innstillingen blir vedtatt, er av en slik karakter at det ikke er behov for en ny høring.

#### **Naturvernforbundet, 25.08.20**

- Usikre på om vern av naturmiljø er tilstrekkelig i den praktiske virkeligheten etter at boliger er oppført. Forsikringer om at naturmiljøet rundt boligen blir godt nok sikret for framtida.

#### *Kommentarer fra forslagsstiller:*

Tas til orientering.

#### **Bamble Venstre, 26.08.20**

- Merknader til habilitetsvurderinger og behandlingsprosessen
- Foreslår en hovedleilighet og sekundærleilighet der planforslaget foreslår flere enheter
- Spørsmål til begrepet lavblokk.

- Mener planutkastet ikke er tilstrekkelig gjort rede for konsekvenser for fjernvirkning og landskapskvaliteter og kulturmiljø.
- Prosjektet medfører bit for bit nedbygging av natur

*Kommentarer fra forslagsstiller:*

- Innspillene er ikke kommentert da de ikke inngår i den begrensede høringen.

Administrasjonens kommentar:

Hele planforslaget ble sendt på ny høring, men det er kun BBT1 og vegtraseen som er nytt siden sist høring. Formannskapet har tidligere vedtatt og stemt over antall leiligheter. Planforslaget har vært ute på en rekke høringsrunder og merknader knyttet til rekreasjonsområder, kulturmiljø, fjernvirkning landskapskvaliteter m.m. er tidligere vurdert og kommentert. Viser for øvrig til Fylkeskommunens uttalelse og administrasjonens kommentar til B8 og BBT1.

Endringen er av en slik karakter at administrasjonen vurderer at det ikke er nødvendig med ny høring.

**Langesund bad Holding v/ Lars Rise, 25.08.20**

- Kommentarer til uvanlig lang prosess og til administrasjonens behandling.
- Område rundt bestyrerboligen satt til grønt ved behandling av 3 alternativ i 12.12.19, mener det ikke er hjemmel for dette siden område ligger inne i kommuneplanens arealdel.
- Kommentarer til fylkeskommunens innspill
- Anmoder om at formål i arealdelen for Klotejordet/bestyrerboligen opprettholdes

*Kommentarer fra forslagsstiller:*

- Fylkeskommunens innspill er kommentert under deres innspill
- Arealdelen viser eiendommen ved bestyrerboligen som delvis offentlig formål og delvis bolig. Forslag til grøntområde nord for bestyrerboligen har ligget inne i alle planrevisjoner som har vært behandlet til og med forslag til Formannskap/ Kommunestyret 11.06.20. Utvidelse av arealet nord for bestyrerboligen (som siste høringsforslag viser) er i tråd med vedtak som ble fattet i Kommunestyret 11.06.20.

Administrasjonens kommentar:

Planprosessen har tatt lang tid fordi hver endring må ut på en ny høring. Dersom en ikke sender planforslaget på ny høring kan det bli saksbehandlingsfeil. Minner om at det også har vært sommerferie, og at høringsfristen dermed ble forlenget. Viser for øvrig til forslagsstillers kommentar vedrørende grønt rundt bestyrerboligen.

**Kommunedirektørens vurdering**

En del av høringsinnspillene som kom inn under den begrensede høringen gjaldt den delen av planforslaget (B8) som har vært på høring før. B8 anses som avklart av tidligere behandlinger og vedtak. Fylkeskommunen har i sitt nye høringsinnspill flere anbefalinger for BBT1.

Kommunedirektøren viser til saksfremstillingen og velger å følge Fylkeskommunens anbefaling om 4 m byggegrense, ellers forblir planforslaget som høringsforslaget. Endringen er av en slik karakter at det er vurdert at det ikke er behov for ny høring.

**Konklusjon**

Planforslaget anbefales.