



Arkivsak-dok. 17/10162-55
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget
Kommunestyret

Møtedato
02.06.2021

Detaljregulering for Øvre Kåsa - ved Sekkekilen - del av 85/5 og 84/2 - 2.gangsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk og Miljøutvalg som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret.

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Øvre Kåsa ved Sekkekilen del av 85/5 og 84/2 med tilhørende dokumenter revidert 8.4.21 under forutsetning av endring/ tilføysler i bestemmelsene:

1. Pkt 2.1. d «Veg SKV 4 utvides som regulert og det etableres to ventelommer før gis tillatelse til utbygging av felt BFF 2»
2. Pkt. 2.1 e «Samtidig som det gis tillatelse til igangsetting av hyttefelt BFF 2 klargjøres tomt BN 1- båthangartomten for oppbevaring / vinteropplag for båter og område LN 2 frigjøres som friluftsområde.». Utbygging av BN1 tillates etappevis.»
3. Pkt.2.1 f : «Turveg GT 3 ferdigstilles samtidig med hyttefeltet BFF 2.Turvegomlegging GT 1 og GT 2 skjer samtidig som igangsetting gis på tomt BFF 4 og for BF5.»

Vedlegg:

1. Planforslag datert 8.4.21
2. Planbeskrivelse datert 8.4.21
3. Planbestemmelser datert 8.4.21
4. Høringsinnspill datert 8.4.21
5. Oppsummering av høringen datert 8.4.21
6. Samlet innspill under høringen
7. Tilbakemelding fra Komtek v/Andre L- Olsen datert 3.2.21
8. Annonsen i avisa 30.1.21
9. Vedtak 1.gangsbehandling I T/M 2.12.2020 sak 79/20

Referanser i saken

- 1.Kommuneplanens arealdel
- 2.Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Planen har vært ute på offentlig ettersyn og fremmes nå til 2.gangsbehandling. Hovedformålet med detaljreguleringen er foretting av eksisterende hyttefelt, inkludert etablering av båthus/hangar.

Saksfremstilling

Plandokumentene har vært på høring.

Det er mottatt planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 8.4.21.

Planbeskrivelsen omhandler bakgrunn for planen, betingelser, eksisterende forhold, prosessen, forslaget og konsekvenser for planen, herunder innkomne merknader i tidlig fase. Det er utarbeidet et eget hefte om merknader under høringen.

Planforslaget omhandler et lokalt område ved Sekkekilen.

Sekkekilen område ble i sin tid utviklet gjennom en tidligere reguleringsplan der hovedmålet var hytter og havner.

I oppsummering som sees på side 32 kommer det fram at planen innebærer tilrettelegging for fortetting av hytteområde. I planen ser en innregulert 10 nye tomter. Det foreslås ikke bebyggelse i 100 meters sonen.

Det er vurdert til at allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen ikke blir redusert som følge av planen.

Som en ser av planen så viser den kyst sti / turveg langs dagens kaifront og det er vist som friluftsområde innenfor der det i dag over lang tid har vært vinteropplag av båter. Planen legger opp til at dette skal opphøre.

Det vil bli en stor gevinst for allmenheten både som tilkomst og som et visuelt forbedret bilde. Båtsituasjonen kompenseres med en båthangar trukket tilbake i område.

Oppsummeringen av innkomne merknader:

1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune av 10.03.-21:

Fylkeskommunen etterlyser mangler for samtidighet i etablering av båthangar og friluftsområde LF

2. Det stilles krav til detaljer i planen vedrørende byggegrenser, bredde på veger og avkjørselspiler.

Fylkeskommunen ber også om vurdering av rekkefølgebestemmelser knyttet til kyst sti og turveger.

Forslagstiller etterkommer ikke ønsker om rekkefølgekrav.

Plankart er oppdatert. Avkjørsler fra private veger er ikke inntegnet.

Administrasjonens syn:

Utvalget bør nøye vurdere å sette samtidighetskrav.

Der er ikke klarlagt på hvilket tidspunkt båthangar kan realiseres. Når det gjelder turstier så er det vist langsetter ny hytterekke i vest to mindre omlegginger i nord – vest.

Det vil være naturlig å sette rekkefølgekrav til omlegging av turveger ved igangsettingstillatelser av tomtene BBF 4 og BFF 5 i planens nord- vestre side. Og for turveg GT 3 ved igangsettingstillatelser av felt BFF 2.

Når det gjelder rekkefølgekravet for hangar og tomt til det og frigjøring av båtopplag i strandsonen bør det vurderes å sette krav til at:

Pkt.2.1 e utvides til «Samtidig med igangsetting av hyttefelt BFF2 klargjøres BN 1- båthangartomten for oppbevaring / vinteropplag for båter og område LN 2 frigjøres som friluftsområde». Utbygging av BN 1 til hangar kan skje etappevis

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark dat. 17.2.21.

Forvalteren oppfordrer til å vurdere å gjenåpne bekk nord for båthus og ned til sjø som en kompensasjon for gjentetting. Det forventes at en vurderer fordrøyningsiltak i bekken.

Det bør stilles flere krav til båthuset.

Forslagstiller legger ikke opp til gjenåpning av bekk. Den ligger i rør. Det stilles krav til etablering av båthall. Overvann er hensynstatt i bestemmelsene.

Administrasjonens syn:

Det er et viktig tema som tas opp med hensyn til gjenåpning av bekk. Imidlertid er store deler av bekken utenfor planforslaget. Det er slik at Sekkekilen - Grunnsundvegen og dagens havneområde med båtopplag som har bidratt til at den er lagt i rør.

Det lar seg vanskelig gjøre å reetablere dette.

Krav til båthallen framkommer av bestemmelsenes pkt 2.1 c. Kommunen må påse dette ved behandling av selve byggesaken.

3.Statens Vegvesen dat. 24.2.21

Vegvesenet har ikke vesentlige merknader, men påpeker viktigheten av å prosjektere gode gang og sykkelforbindelser.

4.Forsvarsbygg dat. 1.3.21 har ikke merknader.

5.Merknad fra Folkvard - Baksaas av 20.1.21

Det etterlyses sti til hytte.

Forslagsstiller kommenterer at sti på østsiden av BBF 5 er inntegnet.

Administrasjonens syn:

Vi merker oss det.

6.Merknad fra Bruserud av 4.3.21

Bruserud påpeker rettigheter og det påstås mangel på kapasitet på den kommunale vanntilførselen.

Forslagstiller kommenterer at parkering løses på den enkelte tomt og på område SPA 1. Tinglyste rettigheter omhandler privatrettslige forhold som ikke inngår i planen.

Kommunalteknisk har uttalt at det er uproblematisk med tilkopping av nye enheter med tanke på kapasiteten på VA nett.

Administrasjonens syn:

Vi merker oss tilbakemeldingene på de privatrettslige sidene.

Når det gjelder VA kapasiteten i Vest Bamble har vi mottatt klare bekymringer fra Kommunalteknisk enhet når det gjelder forholdet til VA kapasitet. Det er varslet inn i arbeidet med rullering av arealplanarbeidet.

Det jobbes med å analysere løsninger på dette.

Vi merker oss svaret fra Kommunalteknisk enhet i dette området.

Vi legger til grunn at det før og samtidig med oppstart av å gjennomføre tiltakene i planen vil det være nødvendig med forhåndsavtale med Kommunalteknisk enhet, herunder full søknad om VA nett og utbedring av vegnett. I tilknytningssøknaden må dette avklares.

7.Merknad fra Grunnsund VA lag datert. 22.2.21

VA laget er bekymret for at ti nye hytter vil legge ytterligere press på nettet. De mener at kommunen må sette bestemmelser om vilkår for tilknytningen

Forslagstiller viser igjen til Kommunalteknisk sine svar.

Administrasjonens syn:

Dette er kommentert overfor.

Vi ser det som viktig at dette avklares gjennom en tidlig søknad om tilknytning til felles nett og offentlig nett der kommunalteknisk enhet kan sette vilkår om et utvidet VA lag og søknadsplikt med innhold til VA planer.

8.Merknad fra Kallestad dat. 16.2.21

Kallestad mener det må settes krav til bevaring av kystvegetasjon som allerede er skamfært av hyttefolket.-Trafikkforhold og privatrettslige forhold i nedre del av vegen må fastsettes før utbygging. Vegen er for smal. Nye hytter vil forverre forholdene.

Det foreslås veg endringer og ROS analysen er mangelfull. Båthallen bør plasseres på øst – nordsiden av Vallevegen.

Forslagstiller kommenterer at planen legger opp til fortetting av hytter og at det ikke legges opp til tiltak i 100 meters belte.

Planen legger opp til at det ikke skal skje inngrep i område L i planen.

Når det gjelder Sekkekilvegen er den vist med 5 meters bredde. Sekkekilvegen legges noe om ved bruksnummer 124 og BFF 3.

ROS analysen er utført i hh.t. veileder fra DSB.

Trafikksikkerhet skal inngå i analysen der det er større farer. Det er ikke kjent at det er registrert ulykker med skader i området.

Plassering av hall er etter ønske fra kommunen og for å sikre kort transportveg.

Breddeutvidelser av veger framkommer av planen.

Naturvennlig farge er en normalt krav til hytter.

Krav til båthall håndteres i teknisk plan og ved behandling.

Barn og unge ivaretas ved at strandsonen gjøres mer tilgjengelig.

Transport av båter skjer i en kort tidsperiode, P1 –P 4 kan ikke sees å forverre lekeforholdene.

Det gis forklaring på illustrasjonskissene.

Administrasjonens syn:

Vi merker oss synspunktene på skamferte trær.

Vi vil tro at det gjelder trær det er gjort tiltak i med sikte på å bedre solforholdene. Det er flere plasser i kommunen der vi skjemmende tiltak i kystskogen. Imidlertid er ikke alle områder regulert med hensynsoner og vern.

Vi vil oppfordre til at slikt ikke skal forekomme. Vi oppfordrer Vel og lag til orientere sine medlemmer om dette.

I bestemmelsen pkt 3.1. er det satt krav til naturdelen av tomtene.

Vi tror at trafikkforholdene blir vesentlig mer oversiktlig når båtopplag er fjernet og kyst sti er etablert langs kaifronten. Vi forutsetter også at veger oppgraderes i den bredden som er angitt.

Når det gjelder barn og unges forhold gjør vi oppmerksom på at område ikke er regulert i dag, men at denne planen vil bidra til mer ordnede forhold.

Vi tror at forslagstiller mener SPA 1- 4 når en kommenterer med P 1- P4.

Vi er enig med forslagstiller med sikte på transport av båt, båthall og naturvennlig farge.

ROS analysen er gjort utfra veileder.

9.Uttalelse fra Styret i Finmarksstrand - Grunnsund datert 10.3.21

Styret mener at dert er klokt at SKV 4 utvides.

Forslagstiller bekrefter utvidelser i planen, men det er ikke satt rekkefølgekrav.

Administrasjonens syn:

Utvalget bør vurdere rekkefølgekrav. Planen hjemler etablering av to møtelommer og noe bredde utvidelse av selve Grunnsund vegen.

Vi foreslår at det innarbeides et nytt rekkefølgekrav/samtidighetskrav i pkt. 2.:

«Veg SKV 4 utvides som regulert og det etableres to møtelommer før utbygging av felt BFF 2.»

10.Merknad fra Bunkholt dat. 14.3.21

Som eier av gnr. 85 bnr.199 som er ubebygd. Tomt BFF5 vil innebære at etablert adkomst til tomta blir stengt. Det vises til rettigheter. Det bes om at SKV 3 forlenges fram til grensen for bruksnummer 199. Bunkholt er negativ til en adkomst fra sør.

Hun reagerer også på parkeringen SPA 2.

Forslagstiller viser til kontrakten fra 1969 med de rettigheter som der er beskrevet. Det vises til muligheter i planutkastet.

Administrasjonens syn:

Bruksnummer 199 ligger utenfor planforslaget og er ikke hjemlet for utbygging. Det vil være mulig for bruksnummer 199 å få parkering i ettertid på SPA 2 og gangsti inn til tomten.

Dette er av privatrettslig karakter.

Forøvrig:

Vi gjør oppmerksom på at alle relevante dokumenter følger vedlagt i saken.

Oppsummering:

Planen har fulgt den ordinære form for medvirkning. Det er få merknader. Forslagstiller har kommentert på dette.

Vi ser at en bør sette samtidighetskrav til utbyggingen for å nå mål om forbedringer.

Vi er kjent med de relativt høge marine verdier som er i Sekkekilen og mener at en utfasing av båtopplaget i strandsonen vil være en godt tiltak i så måte.

Forslag til rekkefølgekrav er satt slik at 4 tomter kan bebygges uten at båtopplaget ved fjorden må fjernes. Når de resterende 8 i felt BFF2 skal igangsettes inntreffer dette.

Kommunedirektørens vurdering

Forslag til detaljregulering for Sekkekilen gnr. 85 bnr. 97 med flere fremmes for 2.gangsbehandling og videre til Kommunestyret.

En merker seg at det er relativt få merknader, men at de går på å sikre kvaliteter for allmenheten, barn og unge og å forbedre trafikksituasjonen i område.

Et særs viktig grep er å fjerne båtopplagsplassen ved sjøen og å etablere båthall lengre inne i område. Det gjøres også grep for å bedre tilgjengelighet og trafikkoversikt.

Det vil være riktig å sette samtidighets / rekkefølgekrav. Det syntes riktig å knytte det til utviklingen av feltet BFF 2.

Miljøkonsekvenser

Framgår av planbeskrivelsen

Økonomikonsekvenser

Ingen offentlige

Andre konsekvenser

Gir rom for 10 nye hytter og båthall

Konklusjon

Anbefales