



Arkivsak-dok. 19/01549-24
Saksbehandler Eva Sætre Andersen

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand - område FF5 - tomt nr.8 - innenfor gjeldende plan id 216

Kommunedirektørens innstilling:

1. Teknisk og miljøutvalg anbefaler justert planendring av 9.3.20 i tråd med tidligere vedtak 27.6.19 sak 31/19 under følgende forutsetninger angitt i saksframstillingen:
 - a. Etter at planen med bestemmelser er justert, kan den legges ut på høring.
2. Justert planendring legges ut på offentlig ettersyn i henhold til Pbl regler.

Vedlegg:

1. Ny illustrasjonsplan og plankart datert 20.6.20 med tilhørende dokumenter
2. Vedtak i T/U den 27.6.19 sak 31/19 med saksframstilling.

Referanser i saken

1. Gjeldende plan id 216
2. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Landskapsarkitekt John Lie har på oppdrag fra Eiendomsutvikling øst A/S v/ Roger Rustand, 3623 Lampeland, foretatt endring av reguleringsplanen for Finmarkstrand – område FF5.

Hovedformålet med endringen av planen gjelder tomt nr. 8, gnr. 85 bnr. 421 - beliggende innenfor område FF5 - nord i planområdet. En søker en annen arrondering av tomten og tilliggende grøntstruktur. Endring i arrondering består i å legge del av eksisterende tomteareal i brattlia i nord til et flatere parti sørøst for tomten – nærmere tomt nr. 7, gnr. 85 bnr. 420 i område FF6, og tomtene 11 (gnr. 85 bnr. 424) og 12 (gnr. 85 bnr. 425) i område FF7. Det blir ingen endring i arealstørrelse på tomten.

I tillegg til hytteformål og grønnstruktur kommer endringen i tilliggende veg som er i henhold til vedtak i Teknisk utvalg sitt møte 27.06.19 under sak 31/19. Se under.

Saksframstilling

Teknisk utvalg var på befaring ved tomt 8, 27.06.19. I møte samme dag - under sak 31/19, gjorde utvalget følgende vedtak:

Teknisk utvalgs vedtak/innstilling: Innstillingen vedtas ikke. Teknisk utvalg anbefaler reguleringsendring av 10.2.19 etter befaring, med følgende endringer:

- Eksisterende hovedvei tillates å bli liggende.

- Veigrunnen tilbakeføres til hovedeiendommen. Planendringen må utvides for å sikre dette.
Hyttteeiendommen skal etter grensejusteringene ikke bli større enn dagens tomt. - Eksisterende byggegrense opprettholdes.

B. Rekkefølgekrav som er vedtatt i Reguleringsplan for Kasteheia – Møte i Kommunestyret 13.12.18 sak 101/18

Følgende vedtak ble fattet:

Kommunestyrets vedtak 1.

Kommunestyret godkjenner forslag til Detaljplan – Del av Finmark østre – Kasteheia gbn.85/2 sist revider 10.7.18, reviderte bestemmelser 23.10.18 med tilhørende dokumenter under følgende vilkår:

2. Planens bestemmelser § 3.3. utvides med:

a. «Utenomhusarealer og arealer utenfor den indre byggegrense på tomtene skal være i størst mulig grad som eksisterende terreng med vegetasjon. Kun nødvendige grunnarbeider tillates der det vil bidra til en lavere plassering av hytte og for VA tilknytning.»

b. Planens bestemmelser § 4 f utvides med «terrasse tilknyttet hytte skal ikke overstige 30 kvadratmeter.»

c. Planens bestemmelse § 5.3 utvides med:» Innenfor område SPP 1 tillates oppført lagerbygg på inntil 200 kvadratmeter med maksimal møne høyde på 9 meter og gesimshøyde på 6 meter målt fra planert terreng.»

3. Arealgebyr må betales (regning ettersendes).

4. Det settes krav til tilknytning til kommunalt VA-nett.

Etter at planen og dens bestemmelser er rettet, kunngjøres planvedtaket i tråd med regler for dette.

I planens bestemmelser § 3.1 Rekkefølgebestemmelser – område BFF1-10 – bokstav c), omhandles utbedring av eksisterende atkomstvei forbi tom 8. Bestemmelsen sier følgende:

Samtidig med opparbeidelsen av trafikkområdene innenfor planen, skal eksisterende atkomstvei som går gjennom hyttefeltet sør for planområdet, og som skal benyttes som hovedatkomstvei til planområdet, utbedres ved omlegging og breddeutvidelse. Innenfor gjeldende reguleringsplan for Finmarkstrand – egengodkjent 27.3.14, gjelder dette strekningen av regulert veg KV5 fra krysset med veg KV3 og opp bakken forbi eiendommen 85/422 til avkjørselen for veg KV7. Tiltakene skal utføres i henhold til gjeldende reguleringsplan – med linjeløp som regulert, og med min. 4 meter kjørebredde. Det skal også tilstrebes slakere fall på strekningen. Videre skal krysset mellom vegene KV3 og KV5 utbedres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Forslagstillers Kommentar

Planområdet Kasteheia skal nå opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette betyr at utbedringen av eksisterende veg som er hovedatkomstveg til planområde Kasteheia, må utbedres slik det går fram av § 3.1 c).

Om denne utbedringen skal utelates - slik vedtaket i Teknisk utvalg i møte 27.6.19 – sak 31/19 tilsier, betinger dette en endring av planen for Kasteheia – der rekkefølgebestemmelse § 3.1 c) tas bort.

Forslagstillers Konklusjon

Utfra en totalvurdering anbefales det at utbyggingen av Kasteheia gjennomføres i henhold til gjeldende plan og bestemmelser. Det innebærer at rekkefølgebestemmelse § 3.1 c) må

effektueres. Slik vil fellesvegen forbi tomt 8 bli lagt om i henhold til gjeldende reguleringsplan for Finmarkstrand også – egengodkjent av Bamble kommune i kommunestyret 27.3.14 – Sak 14/14.

Planforslaget har navnet: Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand – område FF5.

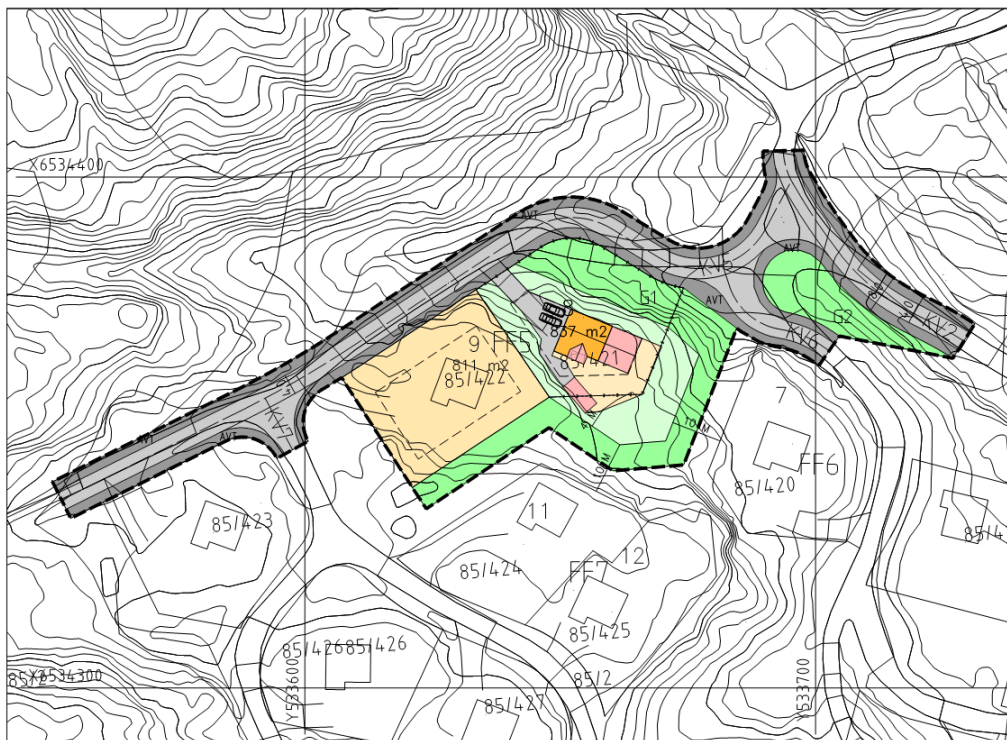
Grense for planområdet er lagt i grenser for tomtene 8 og 9 mot nord – med regulert grønnstruktur som det er gjort endring i. Vegformålet er lagt inn i planen fordi vegen nord og øst for planområdet ikke blir flyttet slik forutsetningen tidligere har vært – jf. i Teknisk utvalg.

FREMTIDIG UTVIKLING AV TOMT 8 - gnr. 85/421

Tomt 8 skal utvikles innenfor rammen av plankart og bestemmelser. Innenfor regulert byggegrense kan hytta utvides i forhold til BRA-kravet på 100 BRA. Eierne har også ønske om å oppføre et lysthus sør på tomten - mot nabo i sør og inn til utsprengt fjellvegg, denne blir liggende utenfor byggegrense med utforming som ikke påvirker BRA.

Det er bestemmelse om 15 % BYA for tomtene i området – og all bebyggelse på tomten skal ligge innenfor maksimalt «fotavtrykk» som vil utgjøre ca. 125 m². Dette vil bli omsøkt på vanlig måte – ved «Søknad om tillatelse til tiltak».

Når det gjelder lokalisering av lysthus utenfor byggegrense skal dette også avklares med de nærmeste naboene. Se fremtidig løsning i illustrasjonsplan under.



Administrasjonens konklusjon:

Hovedvegen til det nye hyttefeltet på Kastheia vist som kjøreveg KV 5 går nord for tomtene. Feltet er nå opparbeidet med VA nett, veg og grunnarbeider og klar for utbygging. Vegen ble omlagt i tråd med forutsetningene slik at utvalgets vedtak i denne saken av 10.02.-19 om at «Eksisterende hovedvei tillates å bli liggende» ikke lenger er relevant.

Del av eldre adkomst inngår i formålet G 1 – grøntstruktur Tomten er utvidet mot sør- øst som anvist under befaringen. Det betyr et skifte av kvaliteten på grøntstrukturen i forhold til gjeldende plan. Byggegrense videreføres.

Spørsmål om frittliggende lysthus må forholde seg til de gitte byggegrenser og de totale arealer som kan oppføres. Kommunens mål om en samlet bebyggelse må videreføres.

Vi forutsetter at bestemmelsene til tomten utformes slik at det kan tillates hytteareal inntil 100 kvadratmeter BRA og at det løses som ett hytteanlegg der eksempelvis lysthus løses innenfor byggegrenser og som del av anlegget.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til saksfremstillingen ovenfor og en anbefaler justeringene i tråd med vedtaket 27.6.19. Justert plan må ut på høring.

Miljøkonsekvenser

Viser til planbeskrivelsen og endring av grøntstruktur der det skjer et skifte.

Økonomikonsekvenser

Ingen offentlige

Konklusjon

Saken behandles i Teknisk og miljøutvalg, justeringer i tråd med tidligere vedtak og må ut på ny høring.