

ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR
Finmarkstrand
Område FF5
Plan Id 0814-216
Beskrivelse



Deler av planområde sett mot nordvest – hytte på tomt 8 nærmest til høyre i bilde

PLANBESKRIVELSE

Innhold

Bakgrunn

Planstatus

Kommunal behandling – Teknisk utvalg

Beskrivelse av planendringen

Konsekvenser av planendringen

Annet

Planprosess og medvirkning

Vedlegg: Reguleringsplankart for behandling – datert 09.03.2020
 Innspill til varsel om planendring – Kommentarer – datert 09.03.2020

BAKGRUNN

Landskapsarkitekt John Lie har på oppdrag fra EIENDOMSUTVIKLING ØST AS 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 grønnstruktur. 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 vegstruktur som er i henhold til vedtak i Teknisk utvalg sitt møte 27.06.19 under sak 31/19. Se under.

PLANSTATUS

Området er fra før regulert. Gjeldende reguleringsplan ble godkjent av Bamble kommune i kommunestyret 27.03.2014 – Sak 14/14.

KOMMUNAL BEHANDLING

A, Planendring tomt 8 – Møte i Teknisk utvalg 27.06.2019 – sak 31/19

Teknisk utvalg var på befaring ved tomt 8, 27.06.2019. I møte samme dag - under sak 31/19, gjorde utvalget følgende vedtak:

Teknisk utvalgs vedtak/innstilling: Innstillingen vedtas ikke.

Teknisk utvalg anbefaler reguleringsendring av 10.2.2019 etter befaring, med følgende endringer:

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

B, Rekkefølgekrav som er vedtatt i Reguleringsplan for Kasteheia – Møte i Kommunestyret 13.12.2018 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 23.10.2018 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 hovedatomstvei til planområdet, utbedres ved omlegging og breddeutvidelse. Innenfor gjeldende reguleringsplan for Finmarkstrand – egengodkjent 27.03.2014, 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.

Kommentar

Planområdet Kasteheia skal nå opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette betyr at utbedringen av eksisterende veg som er hovedatomstveg 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 27.06,2019 – sak 31/19 tilsier, betinger dette en endring av planen for Kasteheia – der rekkefølgebestemmelse § 3.1 c) tas bort.

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 27.03.2014 – Sak 14/14.

BESKRIVELSE AV PLANENDRINGEN - KONSEKVENSER

Planområdet som er en del av planen for Finmarkstrand, er på i alt ca. 4,70 dekar, og omfatter tomt 8 og 9 i område FF5 vist på plankartet i målestokk 1:500 – PDF i A1-format.

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.

Planområdet omfattes av følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Frittliggende fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur

Reguleringsbestemmelser knyttet til Reguleringsplan for Finmarkstrand – plan Id 216, skal fortsatt gjelde for område FF5.

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende fritidsbebyggelse – Område BF5- Endring av tomt 8

Område FF5 – viser ny endring av tomt 8, og den utgjør et areal på 837 m². I gjeldende plan er tomt nr. 8 i område FF5 av samme størrelse: 837 m².

Samlet tillatt bebygd areal - BYA, for tomt 8 i område FF5 vil utgjøre noe over 100 m² – der maks BRA på tomta skal være 100 m².

Samferdselsanlegg

Kjøreveg – Område KV5-6, og Annen veggrunn Område AVT

Kjøreveg KV5-6 med tilliggende annen veggrunn reguleres som bygget.

Grønnstruktur

Grønnstruktur

Grønnstrukturen mellom tomt 8 og tilliggende nabotomter 7, 11 og 12, endres til en bredde på 10 – 11,6 meter. I gjeldende plan har grønnstrukturen i dette område en bredde på 13-17,5 m.

Øvrig grønnstruktur opprettholdes.

Endring i grønnstruktur vil ikke redusere tilgjengeligheten i området nevneverdig.

KONSEKVENSER AV PLANENDRINGEN

Tiltaket medfører ikke terrengendringer av betydning. Det vil ikke ha innvirkninger på landskapsbilde – nær- og fjernvirkning, naturmiljø, og vil ikke komme i konflikt med fugle- og dyreliv, nærmiljø og friluftsliv eller spesiell naturtype.

ANNET

Risiko og sårbarhet

Det er ikke knyttet risiko og sårbarhet til forhold innenfor planområdet eller til tiltak som skal gjennomføres.

Kulturminner - kulturmiljø

Det er ikke registrert spesielle kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Avklaringer med offentlige myndigheter

Det er ikke avholdt oppstartsmøte om plansaken, men planoppstart og varslingsdokumenter er blitt avklart med kommunens administrasjon.

Varsel om oppstart

Oppstart av arbeidet med planendringen ble annonsert i avisen Varden 14. februar 2019.

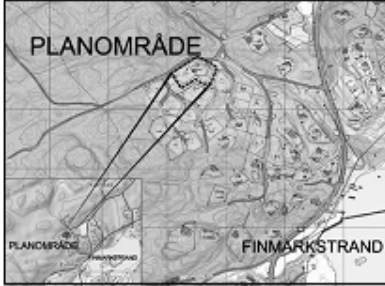
Det ble sendt varsel om oppstart den 11. februar 2019, i form av brev til naboer/ grunneiere, regionale myndigheter, med flere.

Frist for merknader ble satt til 18. mars 2019.

Innkomne merknader

Det kom inn 5 innspill til fristen. Det er laget sammendrag av innspillene, og med kommentarer til hvordan de tas hensyn til i forslag til endring av reguleringsplanen. Se eget vedlegg datert 09.03.2020.

**IGANGSETTING AV
REGULERINGSARBEID I BAMBLE
VARSEL OM OPPSTART FOR
ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR FINMARKSTRAND
– PLAN ID 216**



I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for endring av reguleringsplan for Finmarkstrand – Plan ID 216 – Egengodkjent 27.03.2014 – Sak 14/14.

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre endring av grenser for en hyttetomt innenfor planområdet – i gjeldende reguleringsplan vist som område FF5 – med tomt nr. 8 og 9. Endringen vil gjelde spesielt eiendommen gnr. 85 bnr. 421 – tomt nr. 8, samt også berøre eiendommen Finmark Østre - gnr. 85 bnr. 2, der tilliggende regulert grønnstruktur blir endret.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie.

Planområdet er totalt på ca. 2,4 dekar.
Avgrensningen er vist på kartutsnittet.

Synspunkter og innspill til planarbeidet/ planprogrammet skal sendes skriftlig til:
Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien. E-post: john.lie@online.no
Kopi sendes til: Bamble kommune - Samfunnsavdelingen, Postboks 80, 3993 Langesund

For å lese dokumenter, gå inn på Bamble kommunes hjemmeside:
<http://www.bamble.kommune.no/statusplaner>

Frist for innspill: 18. mars 2019

IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID I BAMBLE VARSEL OM OPPSTART FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FINMARKSTRAND – PLAN ID 216

I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for endring av reguleringsplan for Finmarkstrand – Plan ID 216 –

Egengodkjent 27.03.2014 – Sak 14/14.

Hovedformålet med reguleringen er å klargjøre endring av grenser for en hyttetomt innenfor planområdet – i gjeldende reguleringsplan vist som område FF5 – med tomt nr. 8 og 9.

Endringen vil gjelde spesielt eiendommen gnr. 85 bnr. 421 – tomt nr. 8, samt også berøre eiendommen Finmark Østre - gnr. 85 bnr. 2, der tilliggende regulert grønnstruktur blir endret.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie.
Planområdet er totalt på ca. 2,4 dekar.
Avgrensningen er vist på kartutsnittet.

Synspunkter og innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig til:

Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien
E-post: john.lie@online.no,

Kopi sendes til:

Bamble kommune - Samfunnsavdelingen, Postboks 80, 3993 Langesund

For å lese dokumenter, gå inn på Bamble kommunes hjemmeside: <http://www.bamble.kommune.no/statusplaner>

Frist for innspill: 18. mars 2019

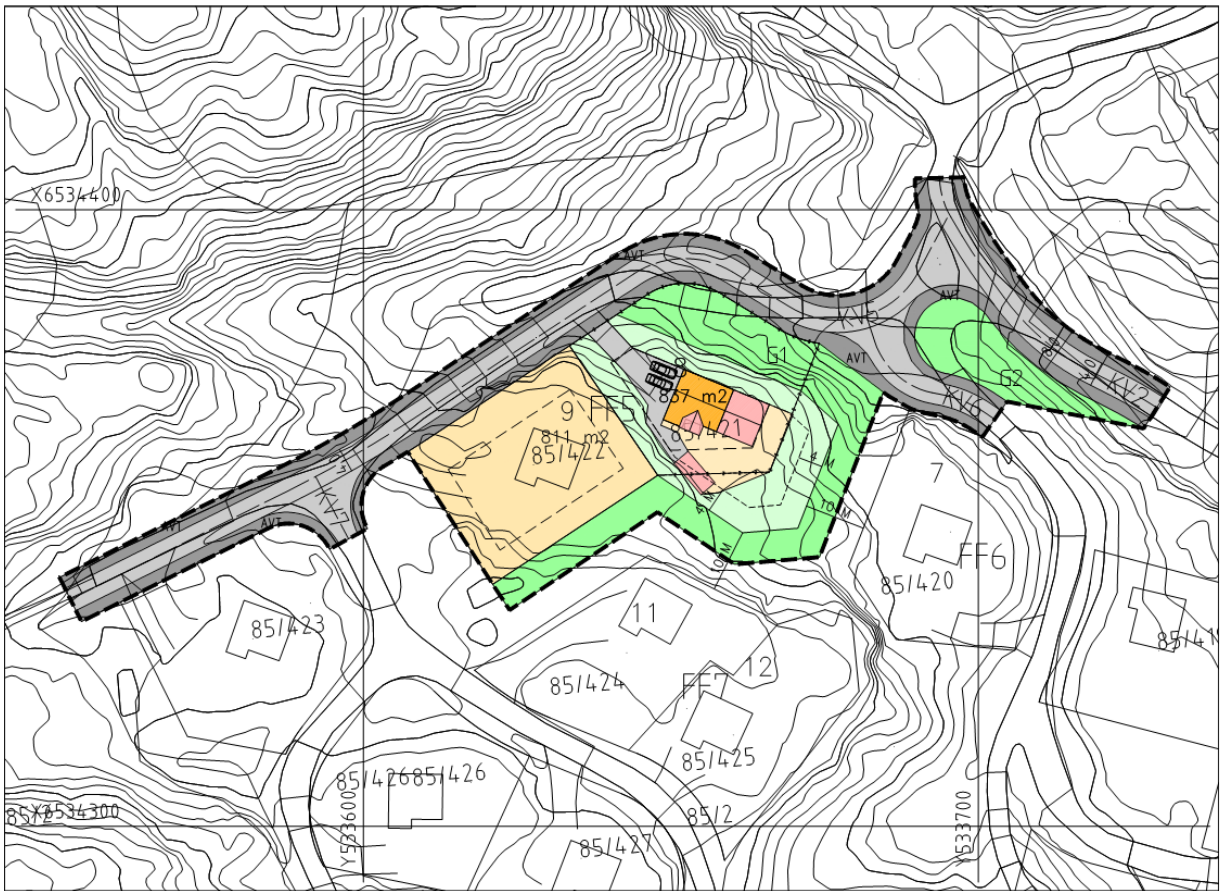
Annsen i avisa Varden 14.02.2019

FREMTIDIG UTVIKLING AV TOMT 8

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.



Illustrasjonsplan for tomt 8 – viser fremtidig situasjon for utvikling innenfor rammen av plan og bestemmelser