



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 19/01549-32

Saksbehandler Eva Sætre Andersen

Endring av reguleringsplan for Finmarkstrand - område FF5 innenfor gjeldende plan id 216. 2.gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Teknisk- og miljøutvalget	02.12.2020	81/20
2 Kommunestyret	17.12.2020	120/20

Teknisk- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 02.12.2020 sak 81/20

Møtebehandling

Votering

Ved avstemming ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

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

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner Kommunestyret forslag til justert planendring for Finmarkstrand – område FF5-tomt 8 med datert 9.3.20 tilhørende dokumenter innenfor gjeldende plan id 216 Finmarkstranda under følgende forutsetninger.

1. Del av gjeldende plan id 216 oppheves og erstattes med justert planendring datert 9.3.2020.
2. Presisering av Pkt.5.2.B. «hytter i FF5 – tomt 8 og 9 tillates bebygd inntil 100m2 BRA på hver tomt. Det etableres ett hytteanlegg på hver tomt.
3. Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

Justert planendring må kunngjøres i henhold til reglene i pbl.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 17.12.2020 sak 120/20

Møtebehandling

Det var 32 stemmeberettigede tilstede

Votering

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner Kommunestyret forslag til justert planendring for Finmarkstrand – område FF5-tomt 8 med datert 9.3.20 tilhørende dokumenter innenfor gjeldende plan id 216 Finmarkstranda under følgende forutsetninger.

1. Del av gjeldende plan id 216 oppheves og erstattes med justert planendring datert 9.3.2020.
2. Presisering av Pkt.5.2.B. «hytter i FF5 – tomt 8 og 9 tillates bebygd inntil 100m2 BRA på hver tomt. Det etableres ett hytteanlegg på hver tomt.
3. Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

Justert planendring må kunngjøres i henhold til reglene i pbl.

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 justert planendring for Finmarkstrand – område FF5-tomt 8 med datert 9.3.20 tilhørende dokumenter innenfor gjeldende plan id 216 Finmarkstranda under følgende forutsetninger.

1. Del av gjeldende plan id 216 oppheves og erstattes med justert planendring datert 9.3.2020.
2. Presisering av Pkt.5.2.B. «hytter i FF5 – tomt 8 og 9 tillates bebygd inntil 100m2 BRA på hver tomt. Det etableres ett hytteanlegg på hver tomt.
3. Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes).

Justert planendring må kunngjøres i henhold til reglene i pbl.

Vedlegg:

1. Vedlegger gjeldende bestemmelser til plan id 216
2. Justert reguleringsendring tomt 8 datert 9.3.20
3. Planbeskrivelser datert 9.3.2020
4. Ros- analyse datert 9.10.2020
5. Vedtak i Teknisk og miljøutvalg den 26.8.20 sak 49/20
6. annonse i avisa i perioden 15.9 – 9.10.2020
7. Uttalelser fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark datert 8.10.20
8. Uttalelser fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 1.10.2020
9. Kommentarer/merknad ved offentlig ettersyn fra Arkitekt John Lie datert 21.9.2020
10. Tilleggsuttalelser fra Fylkesmannen v/Silsand datert 12.11.2020

Referanser i saken

1. Gjeldende plan id 216
2. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Justering av planendringen har vært ute på offentlig ettersyn. Planendringen vil bli fremmet til 2.gangsbehandling.

Saksfremstilling

Reguleringsendringen 1.gangsbehandlet i Teknisk og Miljøutvalg den 26.8.29 sak 49/20.

Planendringen ble annonsert offentlig ettersyn i avisen i perioden 15.9. – 9.10.20.

I høringsperioden har det 2 uttalelser.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune datert 1.10.2020:

Fylkeskommunen kommenterer de delene av planforslaget som berører deres ansvarsområder.

Samferdsel:

Fylkeskommunen har ingen merknader når det gjelder trafikk og trafikksikkerhet side fylkesvegnettet ikke blir berørt av planendringen.

Kulturarv:

Fylkeskommunen er ikke kjent med at reguleringsendringen påvirker kulturminner eller kulturmiljø og har ingen merknad i saken.

Avslutningsvis:

Fylkeskommunen har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark datert 8.10.2020:

Fylkesmannen viser til fagavdelingens vurderinger:

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Utfra høringsdokumentene ser det ut til at det ikke er utarbeidet en ROS-analyse. De minner om kravet som framkommer av plan og bygningsloven §4-3 «ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten på se at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse.»

Veileder fra DBS (2017) fastslår i kap.2-5 om reguleringsendringer at «kravet om ROS-analyse slår inn ved endringer i plan. Dette vil også ivareta kravet til samfunnssikkerhet fordi det må forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet.

Samtidig skal kommunen ifølge statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) vurdere gjennom risiko – og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, om klimaendringer gir et endret risiko og sårbarhetsbilde. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensyn til et endret klima kan ivaretas.

Fylkeskommunen ber derfor kommunen om å sørge for at det utarbeides en ROS-analyse for planforslaget. Manglende ROS-analyse kan være en saksbehandlingsfeil som ved en eventuell påklage på vedtak kan føre til at vedtaket blir kjent ugyldig.

Forslagstillers kommentar: Tiltakshaver har tatt dette til etterretning og utarbeidet en Ros-analyse datert 9.10.20 og denne er oversendt til Fylkesmannen for tilbakemelding.

Administrasjonens kommentar.

Vi gjør oppmerksom på at planendringen er arrondering av et lokalt område innenfor en større vedtatt plan id 216, hvor denne planen har Ros-analyse. Derfor kan vi ikke se at endringen utløser noen for risiko eller sårbarhetskonflikt.

Tiltakshaver har i henhold til uttalelsen fra Fylkesmannen utarbeidet en Ros-analyse datert 9.10.20 for denne planendringen og oversendt den til Fylkesmannen. Vi håper dette da er tilstrekkelig.

Vi har fått en tilbakemelding fra Fylkesmannen den 12.11.20 hvor de mener at Ros-analysen er tilstrekkelig og har ingen merknader.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark v/Silsand datert 12.11.2020 tilleggsuttalelse:

Fylkesmannen har fått tilsendt Ros-analysen de etterlyste i uttalelsen 8.10.20 og de har ingen merknader til denne. Fylkesmannen mener den er tilstrekkelig.

Merknad fra arkitekt John Lie datert 21.9.2020(vedlegges i sin helhet).

Forslagstiller viser til Teknisk og miljøutvalg den 26.8.2020 hvor det ble anbefalt planendring datert 9.3.2020 med tilhørende dokumenter ut på offentlig ettersyn.

Forslagstiller viser og til at Teknisk utvalg skriver «i tillegg til hytteformålet og grønnstruktur kommer endringen i tilliggende veg som er i henhold til vedtak i Teknisk utvalg i sitt møte den 27.6.2019 sak 31/19.

Forslagstiller mener dette ikke er helt riktig og viser til sine kommentarer i administrasjonens forberedelser av saken til 1.gangsbehandling hvor han da skriver «planområdet Kastheia skal nå opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette betyr at utbedringen av eksisterende veg som er hoved adkomsten til planområdet Kastheia, må utbedres slik det går fram av §3.1c)

Forslagstiller mener da at om denne utbedringen skal utelates – slik vedtak 27.6.19 sak 31/19 tilsier, betinger dette en endring av planen for Kastheia – der rekkefølgekrav §3.1c tas bort.

Utfra en totalvurdering anbefales det at utbyggingen av Kastheia gjennomføres i henhold til gjeldende plan og bestemmelser. Dette innebærer at rekkefølgebestemmelse §3.1c må effektueres. Slik vil fellesvegen forbi tomt 8 bli lagt om i henhold til gjeldende reguleringsplan for Finmarkstrand – egengodkjent av Bamble kommune i kommunestyret 27.3.2014 sak 14/14.

Forslagstiller viser til vedr. lysthus hvor administrasjonen skriver i sin saksfremstilling til 1.gangsbehandlingen:

«spørsmål om frittliggende lysthus må forhold seg til de gitte byggegrenser og de totale arealer som kan oppføres. Kommunens mål om en samlet bebyggelse må videreføres. Kommunen forutsettes at bestemmelsene til tomten utformes slik at det kan tillates hytteareal inntil 100m2 BRA og at det løses som et hytteanlegg der eksempelvis lysthus løses innenfor byggegrenser og som en del av anlegget.

Forslagstiller er ikke enig i dette (se vedlagt merknad hvor han begrunner dette).

Administrasjonens konklusjon:

Hovedvegen til det nye hyttefeltet på Kastheia vist som kjøreveg KV5 går nord for tomtene. Feltet er nå opparbeidet med VA-nett, veg og grunnarbeider og klar for utbygging. Veggen ble omlagt i tråd med forutsetningene slik at utvalgets vedtak i sak av 10.2.2019 om at «Eksisterende hovedvei tillates bli liggende» ikke er relevant.

Vi kan forstå at det kan være uklart om vegformål. I reguleringsplan for Finmarkstrand plan id 216 og i endringsforslaget har veggen nord for tomta betegnelsen KV5. I planen for Kastheia har veggen som er en fortsettelse av KV5 fått betegnelsen SKV1.Og det er gitt godkjenning og brukstillatelse av endret veg nord for tomten. Veien er utbygd i tråd med forutsetningene i § 3.1.c – Veglinjen er ikke noe tema lenger i dette forslaget av 9.3.2020.

Del av hoved adkomst inngår i formålet G1- grønnstruktur. 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.

Frittliggende lysthus må forhold seg til de gitte byggegrenser og de totale arealer som kan oppføres. Kommunene må om en samlet bebyggelse må videreføres.

Vi forutsettes at bestemmelsene til tomten utformes slik at det kan tillates hytteareal inntil 100m2 BRA og at det løses som et hytteanlegg der eksempelvis lysthus løses innenfor byggegrenser og som en del av anlegget.

Vi tar ikke stilling til framtidig utvikling av tomt 8, gnr.85/421. Det må bli omsøkt på vanlig måte ved «søknad om tillatelse til tiltak».

Den anbefalte planendringen datert 9.3.2020 med tilhørende dokumenter som har vært ute på offentlig ettersyn bør anbefales.

Vi har avklart Ros – analyse med Fylkesmannen.

Vi ser at for å sikre en kompakt utnyttelse så bør det innarbeides en presisering av gjeldende bestemmelse pkt.5.2.B «hytter i FF5 – tomt 8 og 9 tillates bebygd inntil 100m2 BRA på hver tomt. Det etableres et hytteanlegg på hver tomt.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til saksfremstillingen ovenfor. Planendringen datert 9.3.2020 med tilhørende dokumenter, og presiseringer av bestemmelse 5.2.B, samt at Ros- analysen er utarbeidet den 9.10.2020 i henhold til Fylkesmannens uttalelse datert 8.10.20 og Fylkesmannen har ingen merknader til denne bør en anbefale planendringen datert 9.3.20 og med presiseringer av bestemmelsene pkt.5.2.B.

Miljøkonsekvenser

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

Økonomikonsekvenser

ingen offentlige

Konklusjon

Planendringen fremmes til 2.gangsbehandling.

RETT UTSKRIFT

DATO 21.desember.2020