

Detaljregulering for Fagerheim - gbnr. 32/98 m.fl.

Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess

Arkivsak:	22/01590
Planens navn:	Detaljregulering for Fagerheim – gbnr. 32/98 m.fl.
PlanID:	
Gjeldende planer:	<ul style="list-style-type: none">- Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr. 1 på Fagerheim, vedtatt 03.05.2018 – planID 303- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 06.12.2010 – planID 201- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 07.05.2009 – planID 189
Forslagsstiller:	Åsulf Ørvik og Anne Helene Moe
Plankonsulent:	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato:	15.06.2022
Ny planID:	398
Planendring vedtatt:	fylles inn etter vedtak



Flyfoto som viser omtrentlig avgrensning av planområdet

1. Bakgrunn for planendringen

1.1. Forslagsstiller

Forslagsstiller er Åsulf Ørvik og Anne Helene Moe, eiere av eiendommen gbnr. 32/98.

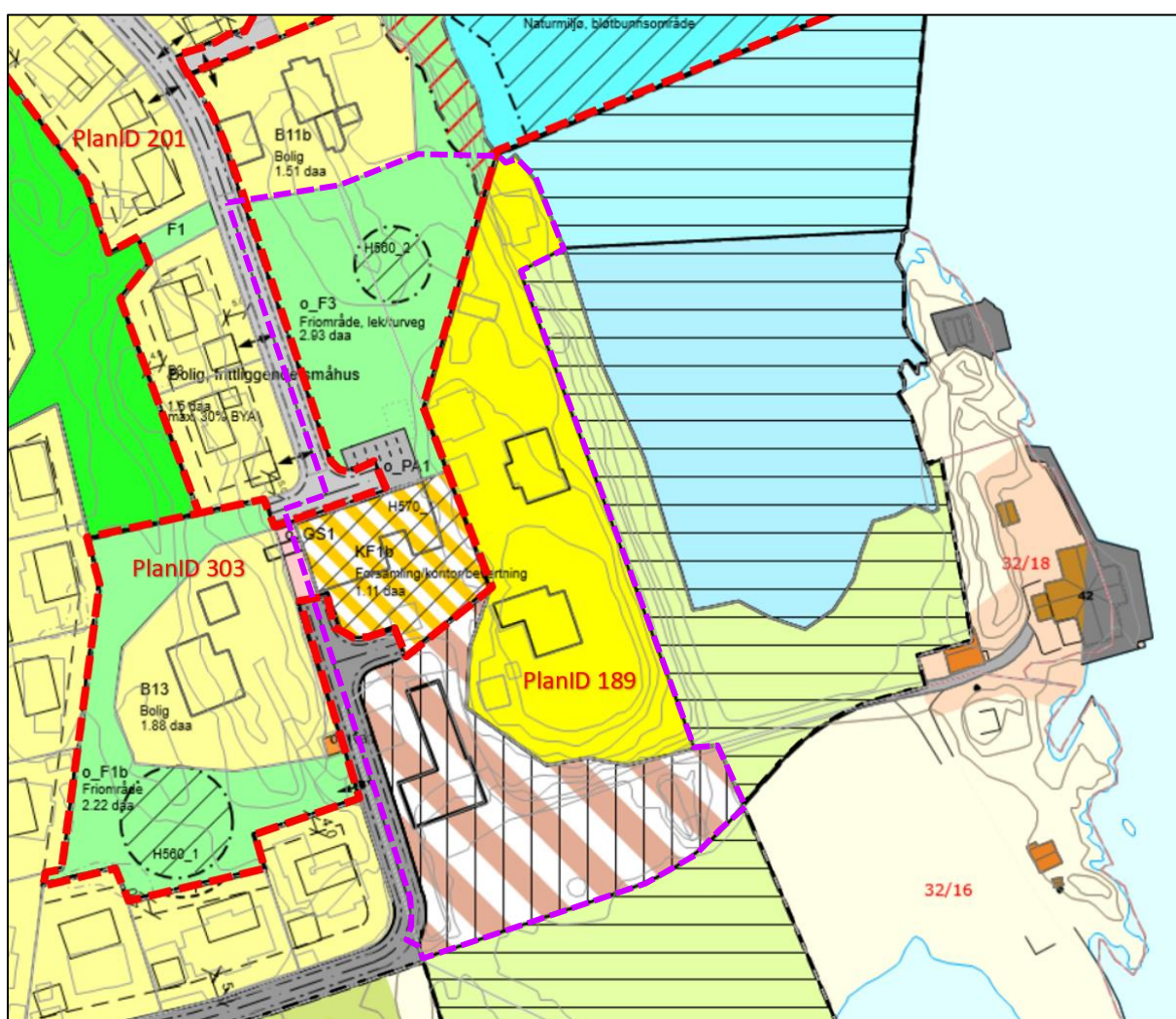
1.2. Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen 32/98 er:

- Reguleringsendring for del av gnr. 32, bnr. 1 på Fagerheim, vedtatt 03.05.2018 – planID 303.

Kommunen har bedt om at det tas med arealer rundt eiendommen slik at flere forhold kan ses i sammenheng. Bl.a. ønskes regulert inn adkomst til eiendommen 32/11 på østsiden. Planforslaget vil dermed også berøre følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 06.12.2010 – planID 201
- Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 07.05.2009 – planID 189



Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner (plangrenser vist med rød stiptet linje) og foreslått ny plangrense (vist med lilla stiptet linje)

1.3. Bakgrunn for forslagsstillers ønske om endring av reguleringsplan

Gården Fagerheim har opp gjennom årene fått bebyggelse nært innpå seg fra områdene rundt. Fra 1970-tallet og fram til i dag har behovet for boliger på Langesundshalvøya økt i stor fart, og et lite, familiedrevet småbruk ble etter hvert ikke lenger drivverdig. I 2009 ble landbrukseiendommen regulert til boligutbygging (planID 189). Ved dette ble låvens funksjon som driftsbygning i landbruket borte. I forbindelse med planarbeidet ble tanken om å bevare gårdsmiljøet lansert, med hovedhus, låve og gårdstun som viktige elementer. Et område som omfattet disse elementene ble dermed regulert til bevaring og kombinert formål bolig/almennyttig/offentlig/kontor. Ved en senere reguleringsendring som omfattet låven (2017-18 – planID 3030) ble boligformålet fjernet, uten at dette er redegjort for i saken. Låven er fradelt og ligger nå på egen eiendom.

Låven har vært drevet som selskaps-/kurslokaler i tråd med gjeldende reguleringsplan, men det er ikke lenger grunnlag for videre drift. De siste årene har driften gått med betydelige underskudd, og driften ble lagt ned 01.01.2021. Det har vært arbeidet for å finne nye drivere til virksomheten, uten å lykkes med å finne interessenter.

Taket på låven er dårlig, og det er stadige lekkasjer. Det er behov for store investeringer dersom bygget skal kunne bevares for ettertiden.

Eierne ønsker nå å kunne rive låven og bygge boliger på eiendommen, noe som vurderes som eneste mulige utnyttelse av eiendommen.

2. Beskrivelse av planendringen

Forslag til planendring innebærer følgende endringer:

- Område KF1b endres fra regulert formål «kombinert formål forsamling/kontor/bevertning» til boligformål; konsentrert småhusbebyggelse med betegnelse BK.
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø fjernes for dette området / eiendommen.
- Det reguleres inn byggegrense som ny bebyggelse må holdes innenfor.
- Det innarbeides felles adkomstvei for de to bolighusene på eiendommen gbnr. 32/11, på område B12. Adkomstveien reguleres i bredde 5,0 m, og følger etablert adkomst over eiendommene gbnr. 32/2 og 32/98.

2.1. Endring fra kombinert formål til bolig

I Reguleringsplan for Fagerheim, vedtatt 07.05.2009 (planID 189) omfattes dagens eiendom gbnr. 32/98 av område KF1b; kombinert formål bolig/allmenntilleg/offentlig/kontor. I en senere endring av reguleringsplanen er boligformålet ved en inkurie falt ut.

Dersom låven med dens eksteriør skal bevares, vil det i praksis ikke være mulig å innrede boliger i låven, med dagens krav til bl.a. vinduer/dagslys.

2.2. Kulturminner

Gjeldende reguleringsplan inneholder følgende bestemmelse for hensynssone bevaring (område KF1b):

Avgrensning av hensynssone er vist på plankart. Fagerheimlåvens eksteriør og bygningsmiljøet ved Fagerheim gård skal bevares. Ved behandling av søknad om tiltak i området skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernet i fylkeskommunen.

I forbindelse med planarbeidet har det vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune v/kulturminnevernet. Deres tilbakemelding er at det ikke er nasjonale eller regionale interesser knyttet til bevaring av låvebygningen, og at det er lokale bevaringsinteresser som ligger til grunn for at det aktuelle området er regulert til bevaring. Kommunen har signalisert at de ikke vil motsette seg at bevaringshensynet tas ut av planen.

2.3. Stabilitet

Det er foretatt en vurdering av områdets sikkerhet mot leirskred i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019. Etter en gjennomgang av steg 1-3 i veilederen er det konkludert med at planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for leireskred, og at det ikke er nødvendig med nærmere undersøkelser av geoteknisk kompetanse. Notat om dette foreligger som vedlegg.

2.4. Nytt område BK

Område BK foreslås bebygd med konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus. Bygget skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Møneretning skal være samme vei som på eksisterende låve. Maks tillatt utnyttelse foreslås til 35%. Dette innebærer en reduksjon fra dagens situasjon, som er ca. 43%. Bygget skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasadene.

Området er tilnærmet flatt. Det foreslås maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m. Dette gir gode muligheter for å kunne bygge med to etasjer pluss loft. Snitt-tegning (se vedlegg ...) viser at nytt bygg blir noe høyere enn eksisterende låve, men vil ha omtrent samme høyde som våningshuset på Fagerheim, og ha møne på omtrent samme høyde som bolighuset i Fagerveien 32.

Byggegrenser er vist på plankartet. Adkomst skal være fra Ørvikveien. Byggegrense til Ørvikveien er 5,0 meter. Dette gir plass til biloppstilling foran garasje innenfor byggeområdet. Byggegrense til offentlig gs-veg o_GS er 3,0 m. I dag ligger låven med kortveggen helt inntil gs-vegen.

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

3.1. Forholdet til overordna planer

Området ligger innenfor bybåndet, slik dette er definert i ATP Grenland og i kommuneplanens arealdel. Det stilles her krav om min. 2 boliger pr. daa. Omregulering til bolig vil dermed være i tråd med ATP Grenland og kommunens overordna føringer om prioritering av boligutbygging innenfor bybåndet.

Byggegrense mot sjøen

Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og utenfor foreslått byggegrense mot sjøen slik den er vist i forslag til revidert areadel til kommuneplanen, som nylig har vært på offentlig ettersyn. Planforslaget innebærer å erstatte eksisterende låve med tilsvarende bygningsmasse med omtrent samme høyder og noe redusert grunnflate. Det er i dag bygninger mellom låven og sjøen både mot

øst og sør. Planforslaget innebærer ingen endring av allmennhetens tilgang til arealene langs sjøen, heller ingen endring av naturverdier eller landskapsbilde.



Byggegrense mot sjøen, vist i forslag til kommuneplanens arealdel som har vært ute til offentlig ettersyn. Svart stiplet linje viser 100-metersbeltet. Rød linje viser foreslått byggegrense mot sjø.

3.2. Endring fra kombinert formål til boligformål

Etablering av boligfunksjon på eiendommen er i tråd med tidligere vedtatt reguleringsplan. Boligformål er det samme som i omkringliggende områder.

Låven som forsamlingslokale og møteplass

Da låven var i drift som selskapslokale var det mulig å leie lokaler til møteaktiviteter og lokale fellesarrangementer. Etter at driften er nedlagt, er denne muligheten forsvunnet.

I dag er det mange muligheter for leie av slike lokaler i nærheten:

- Badeparken, like sør for planområdet
- Langesund Motorbåtforening, Stoa
- Halen gård, kommunens storstue som også leies ut som selskapslokale, ca. 2 km lengre sør
- Skougårds Hus, Langesund
- Langesund IFs klubbhus
- Langesund Bad
- Langesund barneskole

Trafikkbelastning

Endring fra kurs-/selskapslokale til rent boligformål vurderes å føre til mindre biltrafikk på lokale adkomst-veier enn tidligere drift på eiendommen, da den var i bruk til dette formålet. Belastningen vil bli mer jevn, uten topper som følge av arrangementer i låven. Det vurderes at veinettet har god kapasitet til en såpass begrenset utbygging som det er snakk om her.

3.3. Fagerheimlåven som kulturminne

Vestfold og Telemark fylkeskommune har gitt tilbakemelding om at det ikke er knyttet nasjonale eller regionale kulturminneinteresser til selve låven, og at de ikke vil motsette seg at låven rives. Det vurderes her som viktig at ny bebyggelse tar utgangspunkt i eksisterende situasjon, og tar hensyn til det bevaringsverdige våningshuset som ligger sør for låven.

Det vurderes at låven har begrenset verdi som lokalt kulturminne, og i seg selv ikke er viktig å bevare med dagens eksteriør. Slik planforslaget er utformet, med krav til utnyttelse, høyder, takform, møneretning, materialbruk m.m. vurderes at forholdet til det bevaringsverdige våningshuset sør for låven er godt ivaretatt.

3.4. Forholdet til omkringliggende boligbebyggelse

I gjeldende reguleringsplaner for Fagerheim (planID 189 og 201) er det fastsatt maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,5 og 9,0 m. Planforslaget legger opp til maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6,0 og 9,0 m, dvs. 0,5 m lavere gesimshøyde. Det vurderes at det i planforslaget er tatt godt hensyn til omkringliggende bebyggelse og landskap, slik at den nye bebyggelsen skal innpasses på en tilforlatelig måte.

3.5. Barn og unges interesser

For småhusbebyggelse (rekke- og atriumshus, to- og firemannsboliger) stiller kommuneplanens arealdel krav om min. 50 m² uteoppholdsareal pr bolig / 100 m² BRA. 50% av dette skal være felles og ligge på terrengnivå. I forslag til revidert arealdel blir dette kravet opprettholdt uforandret.

Det stilles krav til småbarnslekeplass ved utbygging av flere enn 3 boliger. Lekeplassen skal ligge i avstand maks. 100 m. I forslag til ny arealdel er dette endret til flere enn 2 boliger.

Det er regulerte friområder i umiddelbar nærhet til foreslått utbyggingsområde BK. Området ligger innerst i to adkomstveier, med gs-forbindelse mellom. Det er dermed ikke gjennomkjøring. Området vurderes som trafiksikkert, med lite biltrafikk. Det er en etablert lekeplass ca. 125 m mot nordvest, med adkomst via regulert friområde. Det vurderes at regulerte friområder og etablert lekeplass gir et godt tilbud for barn og unge, og dekker arealdelens krav, selv om avstandskravet blir litt overskredet.



Skråfoto som viser opparbeidet lekeplass



Kartutsnitt som viser eksisterende lekeplass og forbindelsen dit.

Tilstøtende friområder mot nord og mot vest er på til sammen 9,4 daa. Med krav til 25 m² felles uteareal pr. bolig for eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse vil de regulerte friområdene dekke kravene til ca. 375 boliger, som er ca. 10 ganger flere enn det antall boliger som friområdene skal være for.

Langesund barneskole ligger ca. 3 km unna langs kjørevei. Det finnes snarveier via boligater og stier som er kortere. Det vurderes at området har trygg skolevei.

3.6. Regulert adkomst til område B12 – gbnr. 32/11

Felles adkomst foreslås regulert i bredde 5,0 m og skal være adkomst til de to boligene på eiendommen gbnr. 32/11. Adkomsten følger dagens adkomst, og berører både eiendommen gbnr. 32/2 og 32/11. Forslaget er i tråd med dagens situasjon og de forutsetninger som er lagt til grunn ved tidligere fradelinger.

3.7. Hensynssone bevaring av naturmiljø

Hensynssone bevaring av naturmiljø for eksisterende eiketre nord for låven videreføres fra gjeldende reguleringsplan med samme avgrensning og bestemmelse.

Det er også registrert eiketrær i grensen mellom gbnr. 32/2 og 32/11, jfr. naturbase.no. Det er tatt med ny hensynssone som viser dette. Avgrensning av hensynssonen er tilpasset trekroner vha. digitalt kart + flyfoto. Det foreslås samme bestemmelse som for treet nevnt ovenfor.

3.8. Faresone flom

Faresone flom videreføres fra gjeldende reguleringsplan og innføres i den delen av planen som omfattes av planID 189 (som er fra tiden før hensynssoner ble innført i lovverket). Faresonen følger kote +3,0, i henhold til føringene i gjeldende arealdel. I forslag til revidert arealdel er dette opprettholdt uforandret.

4. Konklusjon

Regionale kulturminnemyndigheter anser ikke låven på Fagerheim å ha nasjonal eller regional interesse som kulturminne. Det å fjerne bevaringsstatus anses dermed for å være en sak av mindre betydning, som kan avgjøres lokalt. Regulering av område BK til boligformål innebærer at dette formålet – som var en del av tidligere kombinasjonsformål – blir gjeninnført. Dette vurderes å ha små negative konsekvenser. Områdestabilitet, barn og unges interesser og trafiksikkerhet er godt ivaretatt. Det er ikke lenger grunnlag for å drive virksomhet i låvebygningen i tråd med dagens regulering. Oppføring av nye boligbygg i bybåndet vurderes å være i tråd med overordna føringer.

Samlet sett vurderes forslaget å ha overveiende positive konsekvenser, og det vurderes at endringsforslagene ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. plan og bygningslovens § 12-14.

Vedlegg

1. Plankart, datert 03.06.2022
2. Planbestemmelser, datert 03.06.2022
3. Illustrasjonsplan, datert 03.06.2022.
4. Terrengsnitt, datert 03.06.2022.
5. Vurdering av sikkerhets mot leireskred, datert 07.06.2022.
6. Referat fra oppstartsmøte 14.06.2022 (til offentlig myndigheter)