



Arkivsak-dok. 19/05788-15
Saksbehandler Henry Hvalvik

Saksgang
Teknisk- og miljøutvalget

Møtedato

Detaljregulering Sandvika Vest – til tetting av hytter på gbnr. 29/2. 1.gangsbehandling.

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefaler Teknisk og miljøutvalg Detaljregulering Sandvika Vest med tilhørende dokumenter dat. 4.6.2020 under følgende forutsetninger:

1. På grunn av det relativt åpne landskapet settes arealgrense for hytter til maksimalt 80 i stedet for de foreslåtte 100 kvadratmeter
2. Og for å unngå bilparkerings på framskutte åpne området, utvides parkering SPA 2 i syd og det vises flere oppstillinger mellom hytte BFF 1 og BFF2. Vegen videre i syd vises som gangveg
3. Det gjøres et tillegg i bestemmelsene om at medfølgende situasjonsplan /landskapsplan til hver søknad beskriver og ivaretar lokal naturdel av tomta.
4. Forslaget justeres på de enkelte tomtene som framgår av bilag fra administrasjonen dat. 10.07.-20
5. Behandlingsgebyr må betales (regning ettersendes)

Planen legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningsloven

Vedlegg:

1. Detaljregulering Sandvika vest datert 4.6.2020
2. Reguleringsbestemmelser datert 4.6.2020
3. Illustrasjonsplan datert 4.6.2020
4. Planbeskrivelse datert 4.6.2020
5. Merknader – samlet datert 4.6.2020
6. Utsnitt av plan – ønsker fra virksomheten 10.7.20 se saksfremstilling.
7. Oppstartsmøte 7.1.2020
8. Varsel oppstart med planprogram frist 16.11.2029
9. KU for plan id 214
10. Uttalelser fra Fylkesmannen i vestfold og Telemark datert 15.11.2019
11. Innspill fra Telemark Fylkeskommune datert 14.11.2029
12. Uttalelser fra Statens vegvesen datert 4.11.2019

Referanser i saken

1. Plan id 214 Sandvika – godkjent plan
2. Kommuneplanens arealdel
3. Plan og bygningsloven

Bakgrunn

Hensikten med planen, hovedformålet med detaljreguleringen er fortetting av eksisterende hyttefelt. Det gjøres i form av en ny selvstendig plan.

I oppstartsmøte er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til KU. Konsekvensutredningen er gjort i gjeldende reguleringsplan id 214 Sandvika.

Vi viser særlig til planbeskrivelsen av 2014 side 56 -59 som omhandler område for erstatningstomter og hytter

Saksfremstilling

Oppstartsmøte for planprosessen ble gjennomført den 7.1.2020. Det foreligger referat fra møte. Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort/varslet 16.10.2019 med merknadsfrist 16.11.2019.

Innkomne merknader kommentert av forslagstiller:

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – 15.11.2019

Viser til at det nye planområdet er en del av reguleringsplan for Sandvika. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for bevaring naturmiljø og ras- og skredfare. Veien ned til planområdet er i dag uregulert. Store deler av planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Dagens fritidseiendommer er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Miljøavdelingen påpeker at planen som skissert ikke er i samsvar med formålet i kommuneplanen, da området rundt dagens bebyggelse og planlagt veitrase i dag er avsatt til LNF. Uttaler at fordi den varslede veitraseen berører viktige naturverdier og dyrket mark, er det viktig alternativer til traseer og løsninger blir vurdert i det videre planarbeidet. Det bør også vurderes om eksisterende adkomstvei kan benyttes.

Dersom det blir konkludert med at endring av dagens veibredde og etablering av ny adkomstvei er eneste reelle alternativ, må det jobbes for å finne avbøtende tiltak og løsninger som i så liten grad som mulig påvirker landbruks- og naturverdiene i området. Naturverdiene og dyrket mark er begge av nasjonal verdi og kan gi grunnlag for innsigelse.

Miljøavdelingen forutsetter at det ikke planlegges tiltak eller at veitraseen ikke medfører skade eller forringelse av naturtypene som er registrert i området og at dette ivaretas i videre planarbeid. Arealene som i dagens reguleringsplan er vist med hensynssone for bevaring naturmiljø bør bestå. Forutsetter også at naturtypen nær hovedveien belegges med hensynssone dersom veitrasevalget ikke endres. Naturverdiene er av nasjonal verdi og er en nasjonal interesse og kan gi grunnlag for innsigelse.

Områdene der bekken krysses vil være ekstra utsatt for erosjon i anleggsperioden. Det er gode gyteforhold og høy tetthet av sjørret. Miljøavdelingen anbefaler at det bør legges opp til minst mulig arbeid med veien nært opp mot bekken.

I området rundt dagens fritidsbebyggelse er det registrert produktiv skog. Vest for dagens adkomstvei og i deler av området hvor ny adkomstvei er planlagt er det registrert et område med fulldyrket jord.

Planforslaget må vise avveiningen mellom ulike interesser og det må gis en god begrunnelse dersom jordvernet eventuelt må vike.

Landbruksavdelingen forutsetter at ny adkomstvei og utvidelse av den eksisterende adkomstveien ikke går på bekostning av jordbruksarealene. Kan utløse innsigelse fra landbruksdirektøren.

Det bør vurderes å regulere inn en buffersone mot landbruksarealene.

Minner om krav til ROS-analyse.

Dersom offentlig avløpsordning ikke er tilgjengelig i det aktuelle området, vil andre miljøvennlige avløpsordninger også kunne aksepteres forutsatt at de er godkjent av kommunen etter forurensningsforskriften.

Forutsetter at dagens regulerte sti ned til friluftsområde videreføres i ny reguleringsplan for å sikre tilgangen ned til sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges ikke opp til ny adkomstveg. Veien som reguleres er etablert. Det er regulert for utbedring av eksisterende grusvei og grøfteareal på strekning der eksisterende vei er smalest. En utbedring innenfor en meter fra eksisterende vei av grøfteareal berører ikke verdifulle naturarealer.

Langs veien er det areal som er berørt av utfylling og tilførte masser. Landbruksareal blir ikke berørt, det legges ikke til rette for tiltak på vestsiden av eksisterende vei.
Der veien krysser bekken er det i dag går bekken i rør/kulvert. Sjøørret kommer ikke så langt opp i vassdraget grunnet bratt stigning.
Veien er etablert og jordbruksareal blir ikke berørt.
Avløpsordning er tilgjengelig og tilknytning ligger som krav for nye fritidsboliger.
Det er tilgang til sjø via flere stier. Eksisterende kyststi blir ikke berørt.

Administrasjonens syn:

Vi ønsker å opplyse om at Vegvesenet i sin tid ikke gav aksept for avkjørsel ved Sundby til parkeringer for framtidig friareal på Sandvika.
Grunneier Nordgaard ble av den grunn kontaktet for hvorvidt en kunne vurdere en veg med parkering fra Tangvaldvegen og på hans grunn videre mot Sandvika.

Det ble enighet om dette mellom kommunen og grunneier Aksept fra Vegvesenet, Fylkeskommunen og fra kommunens landbruksrådgiver foreligger for en skogsbilveg som skal være for allmenheten og for grunneier. Statlige midler er benyttet for hele prosjektet.

Vegen er der i dag til allmenn benyttelse. Planforslaget følger opp ved å vise store deler vegen med noe kantutvidelse uten at det forringer verdifullt landbruksområde.

Planen vil ha som virkning at de nye hyttene vil få samme adkomst som allmenheten. Belastningen på vegen vil øke. Vi ser det riktig at det vurderes møtelommer på avklarte plasser. Det bør settes rekkefølgekrav til opparbeidelsen og hyttene.

Vi ser av oppstartvarslet at det er gjort tilstrekkelig omfang til å gjøre de nevnte justeringen i kartet.

Vi gjør også oppmerksom på at det ble gitt midler til Sandvika-prosjektet under forutsetning av at det var sikret et visst antall parkeringsplasser. Parkeringsplan ble godkjent.
Før planen eventuelt legges ut på høring må forslagsstiller sikre at planen hjemler parkeringskravet.

Når det gjelder lokaliseringen av nye hytter viser en til utvalgets befarings med forslagstiller i det aktuelle området, til de naturgitte kvaliteter, til virkningen inn mot opplevelsesvegen fra Sundby til Sandvika og Jyplevik og til de utredningene som ble gjort i planen fra 2014 om mulige tomter for hytter og erstatningshytter der dette partiet ikke kunne sees å ha stor almen verdi.

Under prosessen har kommunen påpekt og ønsket reduksjoner mot vest, noe som er imøtekommet.

Det et felles VA nett i området.

Vi ser at område for hytter er et fallende terreng mot øst, at bebyggelsen ligger på et høyere bakenforliggende område med islett av kystfuru. Den eldre bebyggelsen på platået ligger i hovedsak lengre framme og lengre ned i platået og er av ulik form og utnyttelse.

Utvalget bør vurdere å sette en maksimalgrense for hytter som er tilpasset det tomtene, naturen og landskapet.

Der er riktig at bekkene i område er gytebekker, men at ørreten ikke kan vandre opp så vidt langt som til vegen.

Telemark fylkeskommune, 04.09.2019

Bemerket at det ikke er avholdt oppstartsmøte og uttaler at de vil uttale seg mer utfyllende når oppstartsmøte er avholdt.

Viser til regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2015-2025 (ATP-Grenland) med generelle planretningslinjer for planlegging.

Minner om at Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Vest-Viken for planperioden 2016-2021 skal legges til grunn for kommunens planlegging og virksomhet i vannregionen. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Bemerket at det ligger et automatisk fredet kulturminne innenfor plangrensen.

Et bosetning aktivitetsområde fra steinalder med Askeladden id 22346. Forholdet til lokaliteten må avklares før Fylkeskommunen kan gi en endelig uttale til planforslaget. Ber om at gjeldende hensynssone d blir videreført i planen med en omkringliggende hensynssone c.

Uttaler at det er tidligere gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i 2010 i forbindelse med reguleringsplanprosess, samt i 2015 i forbindelse med søknad om tiltak knyttet til etablering av vei og parkeringsplass.

Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8 andre ledd og anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Utbyggingsarealene ligger i all hovedsak i god avstand fra bekk i området. Nye hytter vil ha krav om tilknytning til eksisterende VA-anlegg i området. En eventuell avrenning fra tomtene vil være svært begrenset.

Formulering om meldeplikt er tatt inn i bestemmelsene.

Administrasjonens syn:

Vi viser til vår kommentar overfor

Bamble Turlag, 14.10.2019

Bamble Turlag er opptatt av at kyststien kan gå uhindret gjennom området og at den ikke blir liggende for tett på hyttene. Stien har to traseer i området.

Forslagsstillers kommentar:

Nye hytter vil ikke ligge tett på kyststien som fortsatt vil gå uhindret gjennom området. Nye hytter blir liggende på en kolle som er på et terrengnivå som ligger høyere enn kyststien.

Administrasjonens syn:

Vi er enig i vurderingene til Forslagstiller.

Grenland Friluftsråd, 15.11.2019

Grenland friluftsråd arbeider blant annet med tilrettelegging for friluftsliv på oppdrag av deres medlemskommuner. Uttaler at de har blitt oppfordret av Bamble kommune til å se nærmere på Sandvika, med mål om å etablere en Friluftsport. Dette innebærer å tilrettelegge for tilkomst, opphold og aktivitet. Vil i hovedsak tilrettelegge for friluftsliv innenfor området som er statlig sikra for friluftsliv nede ved stranda, men mener det vil være naturlig å se på tilkomst fra bilveien, parkeringsforhold og turveier til/fra området.

Ser av oppstartsmeldingen at planen også skal omfatte adkomst fra Tangvaldveien, med små lommer med benker m.m. Uttaler at dette sikkert vil være positivt for både hytteområdet og friluftsområdet og vil gjerne komme med innspill på dette etter hvert. Mener at det kanskje vil være flere ting det kan være naturlig å se på sammen, for eksempel tilkomst fra de nye hyttene og stier videre ut i terrenget.

Friluftsrådets styret har vedtatt at de skal arbeide videre med planlegging av Sandvika som friluftsområde. Ser gjerne at man holder hverandre gjensidig oppdatert. Slik at man får en helhetlig utvikling i området.

Forslagsstillers kommentar

Det er regulert inn ett areal langs adkomstveien for opparbeidelse til rasteplass med benker etc. Tiltakshaver er positiv til et samarbeid.

Administrasjonens syn:

Vi merker oss grunneiers ønsker om tilrettelegginger til almen bruk. Det er positivt.

Vi ser alt nå at Sandvika har blitt et regionalt attraktivt tur, bade og oppholdsområde.

Statens vegvesen, brev datert 04.11.2019

Bemerket at det i kommuneplanens arealdel er vist trase for ny fylkesveg på strekningen fra E18 til fv.352/fv.3350. For å tydeliggjøre den fremtidige vegkorridoren mener SVV at hensynssonen H-130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) må videreføres i reguleringsplanen.

Frisiktsone i kryss må tegnes inn i plankartet. All eiendom tilhørende Statens vegvesen/Telemark fylkeskommune må reguleres til vegareal.

Forslagsstillers kommentar:

Hensynssone er lagt inn på planen. Frisikt er tegnet inn.

Administrasjonens syn:

Vi merker oss Forslagstillers kommentar

Tor B Lund, epost av 18.10.2019

Viser til mottatt brev. Uttaler at brevet ikke inneholder tilstrekkelige opplysninger til å kunne vurdere dette arbeidet opp mot bl.a. gjeldende reguleringsplan for området.

Ber om mer detaljert informasjon om det hyttefeltet som er skissert: antall tomter, plassering av tomtene, planlagt adkomst. Vil gjerne få spesifisert hva som menes med tiltetting av hytter.

Ber også om informasjon om utbedring av eksisterende vei; hensikt, hva som vil bli gjort, hvem som skal kunne bruke veien, om det fortsatt vil være bom ved Tangvaldveien.

Henvendelsen er ikke å betrakte som kommentar/merknad men for å få tilgang til informasjon som vil gjøre det mulig å evt. innsende kommentarer/merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Tor Lund har ikke kommet med en uttalelse til planen utover epost av 18.10. Eposten tas derfor til etterretning. Punktene det vises til er beskrevet i planforslaget.

Administrasjonens syn:

Vi tar det til etterretning

Oppsummerende kommentar. fra forslagstiller:

Planforslaget omfatter kun mindre justeringer av eksisterende adkomstvei. Landbruksareal og verdifulle naturmiljøer blir ikke berørt. Avløpsordning er tilgjengelig og tilknytning ligger som krav for nye fritidsboliger. Eksisterende kyst sti vil ikke bli påvirket av utbyggingen.

Planens innhold (se vedlagt planbeskrivelsen i sin helhet).

Planens navn er: Detaljregulering for del av gbnr 29/2 – Sandvika vest

Planforslaget består av:

- ☐ Plankart med målestokk 1:1000 datert 8.5.2020
- ☐ Reguleringsbestemmelser datert 8.5.2020
- ☐ Planbeskrivelse (dette dokumentet)

I tillegg er varslingsliste, varslingsbrev, varslingsannonse og kopi av merknader vedlagt saken.

Planlagt arealbruk og beskrivelse av tiltak planene planen legger til rette for

I hovedtrekk legges det opp til nye hyttetomter i et eksisterende hytteområde.

Gjeldende reguleringsplan har lagt til rette for to tomter for fritidsboliger som i dag ikke er fradelt eller bebyggt. Dette er felt FF2 og FF3 i figur 5-1. Tomtene i FF6 og FF7 er bebyggt.

I forslag til ny plan er det lagt til grunn 9 nye tomter for fritidsboliger, se figur 5-2 for illustrasjon. De nye tomtene blir liggende i tilknytning til eksisterende tomter/fritidsboliger, i et areal mellom fritidsboligene og eksisterende parkeringsplass.



Illustrasjonsplan som viser mulig ny bebyggelse

Adkomstvei fra parkeringsplass til eksisterende hytter er delvis etablert i dag som en anleggsvei i forbindelse med bygging av ny hytte på eiendom gbnr 29/39, trase opp fra p-plass er vist på bilde i figur 5-3. Traseer for stikkveier fra denne mot nord og syd er lagt i naturlige forsenkninger i terrenget.

Eksisterende veiføring fra Tangvaldveien er videreført i forslag til plan. Det er lagt til rette for noen utbedringer i grøftearealer langs den smalere delen av vegen. Dette er 2 møteplasser (trafikkklommer) og ett areal for rasteplass for tilrettelegging med benker etc. Det er også et mulig areal for rasteplass der de to adkomstvegene møtes.

Dagens grusvei på nedre del har noen utfordringer knyttet til vann og vedlikehold, det reguleres derfor for grøft på østsiden av veien.

OPPSUMMERING OG PLANFAGLIG VURDERING AV FORSLAGSTILLER:

Planforslaget innebærer fortetting innenfor etablert hytteområde. Arealer avsatt til LNF skal omdisponeres til bebyggelse, men det regnes som fornuftig å samle tekniske inngrep som hyttebebyggelse i et område som allerede har utbygging.

Planen omfatter ikke bebyggelse innenfor 100-meterssonen, og det er også vurdert at allmenhetens

tilgjengelighet til strandsonen ikke blir redusert som følge av innholdet i planen.

Utbyggingen vurderes å ha liten landskapspåvirkning, samt liten påvirkning på natur- og landbruksverdier.

ADMINISTRASJONENS KONKLUSJON:

Vi merker oss at det er relativt få merknader til forslaget.

Planen har som hovedmål å legge til rette for nye hytter i et fjellplatå som fra før av er i bruk til hytter. 3 eksisterende tomter inngår i planen.

Det aktuelle område ble utredet for mulige erstatningstomter i forbindelse med gjeldende plan for Sandvika. Tomter ble lagt inn, men ikke nyttiggjort i gjennomføringen.

Utvalget har fått seg forelagt det aktuelle område under en befarings.

Selve utbyggingen bli i forlengelse bakover i et skrånende terreng mot øst. Det er lite vegetasjon. Det er kystfuruskog på skrint fjell.

Vi ser av planen at utnyttelsen blir tett med 100 kvadratmeters hytter. Vi er bekymret for at de naturgitte forholdene blir for sterkt beskåret.

Vi vil foreslå en maksimalgrense på 80 kvadratmeter og at det settes krav til situasjonsplan/ landskapsplanen at utenomhusarealer i størst mulig grad videreføres med sin vegetasjon.

Det gjør også sitt til at en ikke bør akseptere parkering på tomtene. Det må vises økt parkering i SPA 2 syd – og om mulig lokalparkeringer mellom BFF1 og BFF2. Vegen videre i syd kan etableres som gangveg.

For øvrig bør tomtene BFF 5 avkortes noe i syd og i nord- vest og BFF 4 i nord, se vedlegg.

Generell opplysning om tilliggende området:

Sandvika er nå ervervet til friluftsmål. Område nyttes mye av folk fra hele regionen. Og må sees sammen med bruken av Jylevikområdet. Område har en stor opplevelsesverdi og det er viktig at de bygde omgivelser ikke framstår som for tunge i et relativt åpent landskap. I så måte er det viktig å avpasse de nye tomtene og å sikre at biler ikke får framskutte plasseringer.

Vi ønsker også å opplyse om at Sandvika er uegnet til å etablere faste bryggeordninger i sjø- Gjeldende plan viser et landbasert havneområde med uttrekk til sjø. Det er etablert.

I planprosessen var det kritiske holdninger til at opplaget var for lite, men det viser seg å ha en kapasitet.

Nye hytter kan ikke pårope seg båtplasser i sjø eller at det skal bli et utvidet anlegg på land. Her må det eventuelt organiseres internt.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektører viser til saksfremstillingen ovenfor.

Forslag til detaljplan for «Sandvika» med tilhørende dokumenter av 4.6.2020 anbefales med rettinger.

Miljøkonsekvenser

Viser til planbeskrivelsen

Forslag til justeringer av plankart og bestemmelser

Alle hytter tilknyttes VA nett

Økonomikonsekvenser

Ingen offentlige

Konklusjon

Planforslag fremmes for 1.gangsbehandling i Teknisk og miljøutvalg