



Saksbehandler: Helene Nalum Olsen,
Telefon: 975 04 919
Kommuneutvikling

Torødveien 94 - Endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien, gjeldende for Torødveien 94 (183 E-3)

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk		

Rådmannens innstilling

1. Endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien (nr. 183-E3), gjeldende for Torødveien 94 (gbnr. 67/9), med plankart datert 25.10.2017, sist revidert 25.10.17 og tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 annet ledd.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som kommer frem av saksutredningen.

Vedlegg:

Plankart Torødveien 94, revidert 25.10.17

Forslag til reguleringsbestemmelser

Gjeldende reguleringsplankart nr. 183

Gjeldende reguleringsbestemmelser nr. 183

Planbeskrivelse

Illustrasjon MUA

Illustrasjonsforslag brygga arkitekter.pdf

Tegninger 02.11.2017

Sjekkliste risiko og sårbarhet (ROS)

Støyutredning Torødveien 94

Naturmangfold Torødveien 94

Kommunalteknisk plan Torødveien 94

Uttalelse VA

Statens vegvesen - Uttalelse til utvidet bruk av avkjørsel og dispensasjon fra byggrænse mot vei for to eneboliger

Godkjenning vegløsning SVV, datert 19.12.16

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Hensikten med endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien er å dele eiendommen Torødveien 94 i tre eneboligtomter, slik at det kan bygges to nye boenheter i tillegg til eksisterende bolig. Området er i dag bebyggt med en enebolig og er i gjeldende reguleringsplan regulert til en boenhet med inntil to etasjer.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan nr. 183-E3 – Endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien vedtas.

Innledning

Asplan Viak AS har på vegne av eierne av Torødveien 94, Rune Vedvik og Monica Halvorsen/Høvringen Høgfjellshotell AS, søkt om endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien. Hensikten med planendringen er å dele eiendommen, Torødveien 94 (gbnr. 67/9), i tre eneboligtomter slik at det kan etableres to nye boenheter i tillegg til den eksisterende.

De to nye boligene er plassert nord og sør for eksisterende bolig, inn i skråning mot øst og er planlagt utformet med moderne stil og flate tak. Garasje er integrert i boligene. Utnyttelsesgrad er maks 35 % BYA.

Eksisterende bolig beholdes på den midtre tomten. Adkomsten flyttes sørover i forhold til eksisterende adkomst og er planlagt felles for de tre boenhetene. Det er satt av eget areal til renovasjonsanlegg. Byggegrense langs og siktsoner til Torødveien er ihht. krav fra Statens vegvesen. Eier har tidligere søkt Statens vegvesen om å øke belastning på eksisterende adkomst fra en til tre boenheter. Tillatelsen ble gitt 11.4.2014 for felles adkomst fra fylkesvei 415, Torødveien, på visse vilkår. Tiltakshaver avholdt et avklaringsmøte med Statens vegvesen 22.6.2016.

Det ble avholdt oppstartsmøte 2.6.2016.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-12 – vedtak av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-14 – endring og oppheving av reguleringsplan.

Reguleringsplan nr.183 Øst for Movikveien, stadfestet 20.10.1987.

Kommunestyres delegasjonsvedtak – Delegering av myndighet til å vedta detaljreguleringsplaner og mindre endringer i slike reguleringsplaner av 11.2.15.

I gjeldende kommuneplan for Nøtterøy kommune 2015-2027, vedtatt 17.6.2015, er området avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Vurderinger

Uttalelser:

Oppstart av planarbeid ble varslet berørte parter 28.4.2017 med uttalelsesfrist 24.5.2017. Det kom inn 4 merknader. Uttalelsene er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmannen slutter seg i hovedsak til disse vurderingene, og gjengir derfor kun de viktigste momentene i uttalelsene i dette saksfremlegget:

- Statens vegvesen, datert 10.5.2017

Statens vegvesen opprettholder tidligere gitt tillatelse til byggegrense på 13,0 m, som skal være gjennomgående for alle tre boligtomter, og byggegrense for intern atkomstveg på 9,0 m.

Rådmannens kommentar:

Ny adkomstvei er plassert 9,0m fra senter vei forbi nye boliger, men i og med at eksisterende bolig ligger 9,0 m fra senter vei, vil adkomstvei kun få en avstand på 6,0 m til senter vei forbi denne. I vedlagt e-post, datert 19.12.2016, har vegvesenet akseptert denne løsningen på gitte vilkår, da den vil bidra til bedre svingebevegelse for personbiler til/fra eiendommen. Vilkårene er hensyntatt i planen.

- Vestfold fylkeskommune, datert 18.5.2017

Kulturarv i Vestfold Fylkeskommune mener at eksisterende bolig er verneverdig og bør reguleres til hensynssone bevaring, at eventuell ny garasje bør se ut som et tradisjonelt uthus og at de to nye eneboligene planen legger til rette for skal tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap.

Rådmannens kommentar:

Fylkeskommunen har ikke kommet med innvendinger mot prinsippene i reguleringsendringen med deling av eiendommen i tre tomter. Fylkeskommunen anbefaler at eiendommen reguleres til hensynssone bevaring, men varsler ikke innsigelse dersom planen vedtas som foreslått. Rådmannen oppfatter derfor fylkeskommunens uttalelse som et faglig råd. Det eksisterende huset på tomten ligger fragmentert og inngår ikke i et bygningsmiljø, og vil i tillegg få to nye nabobygg med en moderne stil. Rådmannen mener at fylkeskommunens anbefaling om hensynssone bevaring ikke er tilstrekkelig underbygget til å kunne foreslå slik restriksjon på eiendommen. Det vises til at forslagsstiller påpeker at boligen er påbygget i bakkant og at kledningen på boligen ikke er tømmer, men vanlig panel. Rådmannen mener at det er akseptabelt at det bygges to nye boenheter med moderne stil på eiendommen.

- Fylkesmannen i Vestfold, datert 19.5.2017

Fylkesmannens Miljø- og samfunnsavdeling minner om det skal foreligge en planbeskrivelse og en risiko- og sårbarhetsanalyse som tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav, samt at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy (T 1442) skal legges til grunn i plankart og bestemmelser. Videre at eiendommen i løsmassedatabase er vist med marine avsetninger og at grunnforholdene derfor bør vurderes spesielt.

Rådmannens kommentar:

Det foreligger en planbeskrivelse som tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav. Det er foretatt støytutredning i henhold til T-1442 og avbøtende tiltak er utredet. Det vises videre til § 8.4.3 Støy og § 8.4.5 Sikre grunnforhold i forslag til reguleringsbestemmelser.

- Fortidsminneforeningen, avd. Vestfold, datert 20.5.2017

Fortidsminneforeningen avd. Vestfold har befart stedet og er kritisk til avkjørselen til eiendommen, avstand til vegen, dårlig tilrettelegging for barn og mangel på lekeplass. Fortidsminneforeningen peker på at gjeldende reguleringsplan med bestemmelser omfatter villamessig bebyggelse og mener at resultatet av reguleringsendring blir noe som ligner terrassebebyggelse. Fortidsminneforeningen bemerker at plassering av de nye boligene vil medføre sprenging av fjellet bak eksisterende hus, noe som vil endre stedets karakter og skape presedens.

Rådmannens kommentar:

Vegvesenet har godkjent avkjørselen, byggelinjer og adkomstvegen. Planer omfatter tre boenheter og kommuneplanens utfyllende bestemmelser setter ikke krav til lekeplass innenfor planområdet.

Plassering av de planlagte eneboligene mot fjellet er gjort for å få god tilpasning til landskapsformen.

- Miljørettet helsevern i Vestfold, datert 16.5.2017

Ved epost av 16.mai 2017 meddeler Miljørettet helsevern i Vestfold at de ikke har merknader til saken.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 24.5.2017

Norges vassdrags- og energidirektorat sier at planområdet ligger på løsmasser under marin grense. De ber om at det dokumenteres hvorvidt områdestabiliteten kan være en utfordring for gjennomføring av planen. Det vises bl.a. til NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Rådmannens kommentar:

Det er i reguleringsbestemmelsenes § 8.4.5 lagt inn bestemmelse for å sikre grunnforhold.

Vurdering av planforslaget:

Byggehøyder:

Det tillates maks kotehøyde på cote + 68. Maks møne-/gesimshøyde er satt til 9,0 meter over ferdig planert terreng og det tillates flate tak. De nye boligene vil da få maks kotehøyde som er tilnærmet lik mønehøyde på eksisterende bolig.

I øst grenser planområdet til to tilgrensede fritidseiendommer som ligger vesentlig høyere i terrenget enn Torødveien 94. Foreslåtte byggehøyder vil ikke komme i konflikt med deres utsikt. Planområdet grenser i nord mot område avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel og i sør til eiendom som er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel, og som er bebygget med et lagerbygg. Rådmannen mener at foreslåtte byggehøyder er akseptable.

Utnyttelse:

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig, og har en størrelse på ca. 1,7 daa. Planendringen vil åpne for ytterligere to eneboliger. Utnyttelsesgrad blir maksimal 35 % BYA og vil gi en høy utnyttelse av eiendommen. I de nye boligene er det lagt opp til parkering i 1. etg. For eksisterende bolig tillates garasje plassert i eiendomsgrense mot nord. Den foreslåtte endringen vil etter rådmannens vurdering være i samsvar med overordnet mål om fortetting i eksisterende boligområder.

Byggegrenser:

Det er lagt inn byggegrense mot Torødveien iht. vegvesenets krav. Dette sikrer at plassering av nye boliger får god avstand til Torødveien.

Estetikk og landskapstilpasning:

Nye eneboliger er lagt inn i fjellsiden mot øst. Byggene er planlagt med moderne arkitektur, med flate tak og parkering i 1. etg. Dette gir en god utnyttelse av eiendommene.

Trafikk:

I den del av Torødveien som grenser til planområdet er fartsgrensen satt til 30 km/t. Det er tilgang til kollektivtransport i form av busstopp i umiddelbar nærhet til planområdet.

Barn og unges interesser:

Kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt. Like nord for planområdet er det regulert lekeplass og det finnes busstopp på andre siden av veien som gir et godt kollektivtransporttilbud. Rådmannen kan derfor ikke se at planforslaget kommer i konflikt med barn og unges interesser.

Støy:

Det er foretatt støyberegninger på stedet og det foreligger støyrapport. En stor del av planområdet befinner seg innenfor gul støysone. Det er lagt opp til avbøtende tiltak som skjerming av terrasser mot Torødveien. Uteoppholdsarealet på platting i terreng mot øst vil ha akseptable støyforhold uten ytterligere skjermingstiltak.

Naturmangfold:

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Prinsippene gjelder kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet omfatter en eiendom på ca 1700m² og består av en enebolig. Det er foretatt en undesøkelse i Naturbase og artsdatabanken for å avdekke eventuelle utvalgte naturtyper og rødlistearter. Det fremkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Området er i tillegg befart av biolog ved Asplan Viak og det fremkommer at området består av lite verneverdig natur. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og at det ikke kan påvises effekter av tiltak etter planen på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Kommunalteknikk:

Adkomst er felles for de tre boligene og flyttes lengere sør enn eksisterende adkomst. En intern vei forbinder de tre tomtene til felles adkomst. Adkomsten skal være ferdig bygd og godkjent av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak. Det reguleres inn areal for felles renovasjon i henhold til VESARs krav. Det foreligger en enkel kommunalteknisk plan. Økning i overvann håndteres primært på egen grunn.

Foreslåtte endringer i plan og bestemmelser:

Plankart:

- Eiendommen deles i tre eneboligtomter
- Det reguleres inn byggegrense for alle tre boligtomtene på 13, 0 meter fra Torødveiens senterlinjen.

- Det reguleres for felles adkomstvei til de tre boligtomtene. Adkomsten flyttes sørover i forhold til dagens adkomst.
- Det reguleres inn intern adkomstvei ca.9,0 meter fra Torødveiens senterlinje.
- Det reguleres inn felles areal til renovasjonsanlegg.
- Det reguleres inn hensynssone frisikt for privat adkomstvei.

Reguleringsbestemmelser:

- Det tillates å dele eiendommen i tre eneboligtomter.
- Maksimal utnyttelsesgrad settes til 35 % BYA.
- Maksimal møne-/gesimshøyde settes til cote + 68, der pipe og andre installasjoner på tak tillates 1,5 meter over cote + 68.
- Maksimal møne-/gesimshøyde settes til 9,0 meter over ferdig planert terreng.
- På areal avsatt til felles renovasjonsanlegg tillates bygningsmessig konstruksjon, maksimal høyde 2,0 meter.
- Garasje for midtre eiendom tillates plassert i eiendomsgrensen mot naboeiendom i nord.
- Det åpnes for boliger med en moderne utforming og flate tak.
- Stenging av eksisterende adkomst og opparbeidelse av ny skal være ferdig før det gis tillatelse til tiltak.
- Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- Hvis det påvises automatisk fredede kulturminner i byggeperioden skal arbeidene stanses umiddelbart og Vestfold fylkeskommune skal varsles. Ansvar påhviler tiltakshaver.

Behandling

På grunn av de nye boligenes moderne utforming og uttalelsen fra Vestfold fylkeskommune vedr. regulering til hensynssone bevaring behandles planendringen i Hovedutvalg for miljø og kommunalteknikk, jf. kommunestyrets delegasjonsvedtak - Delegering av myndighet til å vedta detaljreguleringsplaner og mindre endringer i slike reguleringsplaner av 11.2.2015.

Konklusjon

Foreslåtte planendring er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og intensjonene i gjeldende reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien opprettholdes. Rådmannen anbefaler derfor at endring av reguleringsplan nr. 183 Øst for Movikveien (nr. 183-E3) med plankart datert 24.4.2017, sist endret 25.10.17 og tilhørende bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 annet ledd.