



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 12/04478
PlanID: 1015
Sakstittel: Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes

Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE- Saksframstillinger med vedtak

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse jf. Plan og bygningsloven § 4-2

Godkjent av bystyret 08.05.2014 i sak 41/14

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte 08.05.2014 i sak 41/14
- Utvalg for plan og kommunalteknikk vedtak ved sluttbehandling i møte 08.04.2014 i sak 19/14
- Saksframlegg for sluttbehandling (arkiv: 12/04478-7)
- Utvalg for plan og kommunalteknikk vedtak ved 1.gangsbehandling i møte 18.06.2013 i sak 40/13
- Saksframlegg for 1.gangsbehandling (arkiv: 12/04478-2))

KLAGEBEHANDLING

Det har ikke kommet inn klage(r) i saken

Arkivsak-dok. 12/04478
Arkivkode
Saksbehandler Lars-Petter Ose

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og kommunalteknikk	08.04.2014	19/14
2 Bystyret	08.05.2014	41/14

SAKSPROTOKOLL

Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes Sluttbehandling

Bystyret har behandlet saken i møte 08.05.2014 sak 41/14

Møtebehandling i bystyret 08.05.14:

Pål Berby fremmet nytt forslag slik:

Bygging av brygger tas ut av saken, bygging av brygger tillates ikke

Votering

Rådmannens innstilling vedtatt med 45 stemmer mot 4 stemmer som ble gitt til Pål Berbys forslag.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, godkjennes privat forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, reguleringsplan med planbestemmelser, datert 12.12.12, sist revidert 19.12.13.

Arkivsak-dok. 12/04478
Arkivkode
Saksbehandler Lars-Petter Ose

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og kommunalteknikk	08.04.2014	19/14
2 Bystyret	08.05.2014	

SAKSPROTOKOLL

Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes Sluttbehandling

Utvalg for plan og kommunalteknikk har behandlet saken i møte 08.04.2014 sak 19/14

Møtebehandling

Votering

Forslag til vedtak ble enst. vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, godkjennes privat forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, reguleringsplan med planbestemmelser, datert 12.12.12, sist revidert 19.12.13.

41/14 Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes Sluttbehandling

Arkivsak-dok. 12/04478-7
Arkivkode. ---
Saksbehandler Lars-Petter Ose

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og kommunalteknikk	08.04.2014	19/14
2 Bystyret	08.05.2014	41/14

Utvalg for plan og kommunalteknikk har behandlet saken i møte 08.04.2014 sak 19/14

Møtebehandling

Votering

Forslag til vedtak ble enst. vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, godkjennes privat forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, reguleringsplan med planbestemmelser, datert 12.12.12, sist revidert 19.12.13.

Saksframlegg

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, godkjennes privat forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, reguleringsplan med planbestemmelser, datert 12.12.12, sist revidert 19.12.13.

Vedlegg til saksframlegget

1. Oversiktskart
2. Dokumentliste ajour pr 20.03.14
3. Forslag til plankart, datert 12.12.12 og revidert 19.12.13
4. Forslag til planbestemmelser, datert 12.12.12 og revidert 19.12.13

Øvrige vedlegg til saka

1. Dokumenter i henhold til dokumentliste ajour pr 20.03.14
2. Saksframlegg med saksprotokoll for 1.behandling
3. Utsendelsesbrev for ordinært offentlig ettersyn, datert 28.06.13
4. Merknader etter ordinært offentlig ettersyn med frist 16.08.13:
 - 4.1 Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark, datert 22.08.13

- 4.2 Uttalelse fra Telemark fylkeskommune, datert 09.08.13
- 4.3 Uttalelse fra Statens vegkontor, 23.07.13
- 4.4 Brev fra 6 berørte hyttenaboer, datert 05.08.13
- 4.5 Brev fra Kari og Odd Reidar Thomassen, datert 20.08.13, med 3 vedlegg og 8 fotos.
5. Utsendelsesbrev for ny offentlig høring, datert 20.12.13
6. Merknader etter ny høring med forlenget frist til 28.02.14:
 - 6.1 Uttalelse fra fylkesmannen i Telemark, datert 20.01.14
 - 6.2 Merknader fra Telemark fylkeskommune, datert 24.01.14
 - 6.3 E-post fra Svein Aarak, datert 31.01.14
 - 6.4 Fellesmerknader fra eierne 4 naboeiendommer, datert 23.02.14

VIKTIGE PUNKTER I SAKA

- Planforslag for Lajordet er utarbeidet og fremmet av Kikkan Landstad på vegne av seg selv og Jon K. Landstad som begge er eiere av eiendommen 27/2.
- Planområdet ligger ytterst på Bjønnes mot Ormerfjorden
- Hensikt med planen er å legge til rette for 4 nye fritidsboliger med tilhørende båtplass i tilknytting til etablert hytteområde.
- Området er ikke regulert i detaljplan. Gjeldende arealplan viser planområdet som framtidig område for fritidsbebyggelse.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandla i PKT 18.06.13 hvor det enstemmig ble vedtatt at forslaget skulle legges ut til høring. Høringsforslaget ble sendt ut 28.06.13 med høringsfrist satt til 16.08.13
- Etter fristen forelå det 5 høringsmerknader til planforslaget. 3 fra offentlige høringsinstanser og 2 uttalelser fra berørte hyttenaboer.
- Fylkesmannen ga et sterkt faglig råd om at planen bør regulere et mer konsentrert småbåtanlegg.
- Naboene protesterte på at viste småbåtløsning kom for nær opp til, og da til sjenanse for, etablerte hytteeiendommer.
- Etter en vurdering av innkomne høringsuttalelser ba planavdelingen forslagsstiller om å vurdere småbåthavn for de 4 fritidseiendommen på nytt. Alternativt ville planforslaget legges fram for sluttbehandling med forslag om ikke å regulere båtplasser for de fire nye fritidsboligene.
- Forslagstiller oversender 19.12.13 et revidert planforslag som viser ny løsning med småbåthavn på et fellesareal.
- Fellesarealet ligger utenfor varsla planavgrensning og følgelig krever endra planområde nytt offentlig ettersyn.
- Planavdelingen vurderte det som hensiktsmessig å sende nytt forslag ut på forenkla ettersyn. Da ved å sende høringsdokumenter til aktuelle offentlige høringsinstanser og til eiere av eiendommer som har felles grense med arealet som kom inn i planområdet i revidert planforslag. Høringsdokumentene ble sendt ut 20.12.13 med frist satt til 31.01.14.
- Etter anmodning fra berørte naboer ble høringsfristen utvidet til 28.02.14.
- Ved fristens utløp foreligger det 4 høringsuttalelser: 2 fra offentlige høringsinstanser, en felles uttalelse fra eiere av 4 naboeiendommer og en uttalelse fra en enkeltnabo.

- De to offentlige høringsinstansene har ingen vesentlige innvendinger til endringsforslaget.
- Fylkesmannen er fornøyd med at de fire nye båt plassene legges i et fellesareal.
- De fire naboene, som har sine båt plasser i området som nå foreslås regulert til fellesareal for småbåtanlegg, spør seg om hvorfor revidert løsning gir en bedre løsningen enn den som var vist ved ordinært ettersyn.
- Etter å ha vurdert revidert planforslag med bakgrunn i innkomne høringsmerknader vurderer planavdelingen revidert planforslag som tilfredsstillende.
- Rådmannen anbefaler at Porsgrunn kommune godkjenner planforslaget for Lajordet på Bjønnes slik det nå foreligger endra fra forslagstiller

SAKSFRAMLEGG

1. TIDLIGERE SAKSGANG

I sak 40/13 i møte 18.06.13 vedtok Utvalg for plan og kommunalteknikk enstemmig å legge forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes ut til offentlig ettersyn. Høringsdokumentene ble sendt ut 28.06.13. Frist for eventuelle merknader ble satt til 16.08.13.

2. INNKOMMENDE MERKNADER OG UTTALELSER ETTER ORDINER HØRING

Ved fristens utløp forelå det 5 uttalelser til planforslaget, 3 fra offentlige høringsinstanser og 2 uttalelser fra berørte naboer

Fylkesmannen ga i sin høringsuttalelse et sterkt faglig råd om at småbåtbrygger bør samles i fellesanlegg.

Naboer mente at viste småbåtløsning vil være til stor sjenanse for etablerte hytteeiendommer og viser til andre mulige lokaliseringer hvor konsekvenser for naboer vil være mindre negative.

De innkomne høringsuttalelsene blir under kort resymert og kommentert (*i kursiv*) av administrasjonen:

1. **Fylkesmannen i Telemark** skriver innledningsvis i sin uttalelse, datert 22.08.13, at instansen oppfatter det slik at utvidelsen av hytteområdet er i samsvar med arealdelen i gjeldende kommuneplan, mens småbåtanlegg kommer i tillegg.

Videre skriver fylkesmannen at området langs vannet allerede er langt på vei nedbygget, noe som strandlinja bærer preg av.

Deltemaet "samfunnssikkerhet og beredskap" er, etter instansens vurdering, gjennomgått og behandla på en meget tilfredsstillende måte i planbeskrivelsen og mener at dette er et eksempel til etterfølgelse.

Fylkesmannen skriver også at han er positiv til at områdene rundt og bakenfor de fire fritidseiendommene er avsatt til friluftsområder med innlagte hensynssoner for bevaring av landskap og naturmiljø.

Fylkesmannen er ikke like positiv til forslagens løsning til båt plass for de fire nye hytteeiendommene.

Han skriver at i dag bærer denne delen av strandlinja med naboeiendommer preg av en rekke private brygger, båt plasser, slipper, løfteanordninger o.l.

Og videre: "*av hensyn til landskapet, allmennhetens bruk av strandlinja og planlagt friluftsområde er det viktig ved utforming og gjennomføring av nye reguleringsplaner at det ryddes opp langs strandlinja.*"

Den enkelte hytteeiers bruk og behov for slike innretninger bør fortrinnsvis løses i felles bryggeanlegg.”

Fylkesmannens miljøavdeling går ut fra at eksisterende hytter har lovlige oppførte bryggeanlegg, men etter å ha vurdert bryggeproblematikken i planområdet, fremmer instansen et slikt punkt i sine merknader:

“Anlegget bør ideelt sett utformes slik at flere av de andre båt plassene får innpass i et nytt felles bryggeanlegg. Det vil bety en opprydding, en miljøgevinst for framtida og en lettere tilgjengelig strandsone for alle langs denne strekningen av Bjønneslandet.”

Punktet fremmes som et sterkt faglig råd med henvisning til plan- og bygningsloven § 1-8, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen og byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen merker seg Fylkesmannens vurdering av eksisterende brygger langs vannkanten og er enig at den punktvisse utbyggingen av slike anlegg har etter hvert blitt problematisk. Problematisk fordi strandsona langs Lajordet blir mer og mer privatisert og fordi fine naturpartier ødelegges ved nedbygging.

Vi er da i prinsippet enig med fylkesmannens faglige råd om å samle småbåtplasser i fellesanlegg.

Lajordet har utvikla seg som hytteområde over mange år og bryggene er oppført uten en formalisert plan. Gjennom åra har grunneier og den enkelte hytteeier blitt enig om en bryggeløsning og stort sett har kommunen ikke vært i kontakt ved slike vurderinger.

Ordningen har sannsynligvis fungert tilfredsstillende lenge, men slik vannlinja langs Lajordet framstår i dag er det åpenbart at en videre utbygging av punktvisse brygger ikke lenger er en heldig løsning.

Det optimale for Lajordet ville være å etablere en felles småbåthavn for alle hytteeiendommene, eksisterende og nye, men av økonomiske, historiske og praktiske grunner ser vi at en slik optimal løsning ikke kan la seg løse i en plan som kun skal regulere inn 4 fritidsboliger.

Med bakgrunn i fylkesmannens råd vil vi likevel i den videre planprosessen tilstrebe å få til en løsning i fellesområde integrert med eksisterende brygger.

2. **Telemark fylkeskommune** skriver i sin vurdering, datert 09.08.13, at planforslaget er i tråd med de innspill som fylkeskommunen ga i tidlig planfase. Videre at forslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel og ikke i konflikt med regionale arealbruksinteresser.

Fylkeskommunen har derfor ingen innvendinger til reguleringsplanforslaget.

Kommentar.

Fylkeskommunens merknad tas til orientering.

3. **Statens vegvesen** skriver i brev datert 23.07.13, at instansen har ingen merknader til planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Vegvesenets merknad tas til orientering

4. **Seks (6) berørte hyttenaboer** protesterer i felles brev, datert 05.08.13, mot å legge et småbåtanlegg for fire småbåter i 15 meters lengde langs sjøkanten i et område hvor det nå er et uberørt svaberg. Naboene krever at foreslåtte småbåthavn skal tas ut av planen

Disse 6 naboene er:

Einar Krogstad, 27/142, Lajordet 63, Karin Hoff, 27/152, Lajordet 57,

Brit Eie 27/147, Lajordet 75, Rune Michael Anderson, 27/148, Lajordet 77, Nina Hobber, 27/150, Lajordet 59, og Kari Thomassen, 27/146, Lajordet 73.

Naboene viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen hvor det går fram under avsnitt 5 "kystkommuner i Oslofjorden" at følgende retningslinjer skal legges til grunn i 100-meters belte langs sjøen:

Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold og landskap

Naboene ser flere alternative bryggeløsninger innenfor Lajordet som medfører mindre negative inngrep enn hva planforslaget viser.

De 6 naboene viser også til kommuneplanens gjeldende arealdel hvor det vedrørende fritidsbebyggelse er bestemt at nye tiltak skal tilpasses omgivelsene og være i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i Oslofjordregionen.

Etter naboenes syn bryter tiltaket helt klart med kommuneplanens arealdel og forbud mot tiltak innenfor 100-meters belte.

I det berørte området utenfor svaberget er båter i dag fortøyd med bøyer uten at det er etablert en småbåthavn. Naboene mener derfor at foreslåtte småbåthavn ikke er tilpassa omgivelsene og miljøet og da følgelig i strid med kommuneplanens arealdel.

Tiltaket vil påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen, både fra land og sjø. Fra sjøsida er dette et av de beste stedene å legge til Lajordet. Her er det god dybde, bolter i fjellet til forankring og lett å komme i land

Avslutningsvis minner naboene om at ved behandling av reguleringssaker er det krav om at alternative løsninger skal utredes.

I området finnes det gode alternative løsninger som har enklere tilgjengelighet fra de nye hyttene og som samtidig ligger mindre værhardt til.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til administrasjonens vurdering etter ordinær høring under hvor vi konkluderer med å anbefale at forslagstiller vurderer løsning for småbåthavn for de 4 foreslåtte nye hyttene, på nytt.

5. Kari og Odd Reidar Thomassen, eier av fritidseiendommen 27/146, Lajordet 73, skriver innledningsvis at deres tomtegrense går ca 5 meter fra sjøkanten der planforslaget viser småbåtanlegg for 4 båter i 15 meters lengde langs sjøkanten.

Thomassens protesterer på båthavnas plassering og krever at småbåtanlegget tas ut av planforslaget eller at båtplassene legges til andre steder hvor de ikke vil sjenere andre.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til administrasjonens vurdering etter ordinær høring under hvor vi konkluderer med å anbefale at forslagstiller vurderer ny løsning for småbåthavn for de 4 foreslåtte nye hyttene.

3. ADMINISTRASJONES VURDERING ETTER ORDINÆR HØRING

Etter å ha vurdert planforslaget, med bakgrunn i innkomne høringsuttalelser, så planavdelingen at viste løsning for småbåthavn ikke lenger kunne anbefales i den videre planprosessen.

Alle småbryggene langs vannkanten på Lajordet har resultert i den omfattende punktvisse privatiseringen som er til hinder for allmenn bruk av friluftsområdet.

Planavdelingen velger derfor å følge opp Fylkesmannens sterkt faglige råd om å forsøke å samle småbåtbrygger i fellesanlegg.

Planavdelingen mente også at det måtte være mulig å finne et egna areal innenfor samme eiendom som er til mindre sjenanse for etablerte hytter.

I brev til forslagstiller, oversendt 19.09.13 (feildatert 28.06.13), konkluderte planavdelingen med at enten velger forslagstiller å endre planen ved å foreslå en annen og mer tilfredsstillende bryggeløsning eller at planen legges fram for sluttbehandling med forslag i vedtak om å ta ut viste areal for småbåtanlegg.

Foreliggende plan er et privat planforslag og planavdelingen har ikke gått tungt inn i vurderinger av hvilke muligheter Lajordet kan by på som en optimal løsning for småbåthavn for de 4 nye fritidseiendommene.

Dette fordi plankonsulenten, som samtidig er grunneier og har hatt familiehytte her i "alle" år, bør være rimelig godt kjent i området og også rimelig godt kjent med de private avtaler som måtte gjelde på Lajordet, herunder også private avtaler som kommunen ikke har noen oversikt over.

Planavdelingens oppgave er å vurdere om de forslag, som forslagstiller fremmer, er akseptable ut fra planfaglige og plantekniske kriterier.

4. NYTT FORSLAG TIL LØSNING TIL SMÅBÅTHAVN

Forslagsstiller oversender 19.12.13 et plankart som viste ny løsning for småbåtanlegg.

Det reviderte forslaget viser de fire nye båt plassene i et fellesareal ca 150 meter lenger mot sørøst enn som vist i høringsforslaget, da i et område hvor det i dag ligger 4 eksisterende brygger.

Foreslåtte småbåthavn ligger i et areal utenfor varsla planområde, men fortsatt på forslagsstillers grunn.

Fordi den nye småbåtløsningen samler flere brygger i et fellesareal og fordi mulig sjenanse for etablerte naboer vil være mindre vurderte planavdelingen revidert forslag å være akseptabelt.

5. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN VED BEGRENSET UTSENDELSE

Revidert planforslag må sendes ut på en ny høringsrunde fordi den nye løsningen for småbåthavn krever endring i forhold til varsla plangrense.

Med bakgrunn i at naboskap og høringsinstanser gjennom ordinær høringsutsendelse var rimelig godt kjent med pågående reguleringsarbeid, og at tilleggsområdet er relativt beskjedent, vurderte planavdelingen det som hensiktsmessig å sende forslaget ut på en begrenset høring.

Begrenset ved at forsendelsen ble kun sendt Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune, som offentlige høringsinstanser, og til de 6 naboene som hadde felles eiendomsgrense med utvidet planområde.

Høringsdokumentene ble også sendt Lajordet velforening som en kvalitetssikring av høringsutsendelsen.

Etter høringsfrist, opprinnelig satt til 31.01.14 og seinere forlenget til 28.02.14, foreligger det 4 høringsuttalelser, 2 fra offentlige høringsinstanser og 2 fra berørte naboer.

Innkommne høringsuttalelser blir under kort resymert og kommentert (*i kursiv*) av administrasjonen:

1. **Fylkesmannen i Telemark** skriver i uttalelse, datert 20.01.14, at da planen var ute til ordinært offentlig ettersyn, hadde instansen i sin uttalelse i brev av 22.08.13 et sterkt faglig råd angående plassering av ny småbåthavn for de 4 nye hyttene.

Fylkesmannen anbefalte den gang å rydde opp i eksisterende forhold og samle flere brygger i felles bryggeanlegg. Dette i stedet for å legge til rette for enda en ny brygge langs en strandlinje som fra før er belasta med flere brygger o.l.

Høringsinstansen ser nå at det faglige rådet er imøtekommet ved at bryggene blir flyttet til et eksisterende anlegg der det fra før er etablert båt plasser for 4 eksisterende hytter.

Fylkesmannen skriver at han er tilfreds med dette, men kunne ønsket at man hadde lagt til rette for sanering av flere eksisterende brygger for å samle disse i fellesanlegg. Dette ville betydd en opprydding, en miljøgevinst for framtida og en lettere tilgjengelig strandsone for alle langs denne strekningen av Bjønneslandet.

Til det planfaglige skriver fylkesmannen at, selv om han er positiv til ny plassering av brygger for de nye hyttene, er det uheldig at man endrer plangrensen for området underveis i planprosessen.

Det forutsettes derfor at kommunen har underrettet alle berørte parter om endringen. Vi tenker da på både private, offentlige høringsinstanser og aktuelle interesseforeninger.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen merker seg at Fylkesmannen er fornøyd med revidert småbåthavnløsning, selv om han ideelt sett kunne ønske seg en båthavn hvor langt fler småbåter ble samla.

Vi har forståelse for at fylkesmannen mener at det er uheldig at et planområde endres underveis i planprosessen.

Vi mener likevel at i dette tilfellet at det er nødvendig å endre planens avgrensning for å kunne inkludere en småbåthavnløsning som vi mener er mer akseptabel enn løsningen som var vist ved ordinær høring.

Vi så at endringene i revidert planforslag krevde nytt offentlig ettersyn, men med bakgrunn i en gjennomgang av høringsmerknadene etter ordinært ettersyn mente vi at høringsutsendelse for revidert og utvida planområde kunne foretas forenklet.

Da forenklet på den måten at kun tilgrensende nye naboer og de to offentlige instansene, som hadde høringsmerknader til det opprinnelige forslaget, fikk tilsendt revidert forslag til høring.

I tillegg ble ny høringsforsendelse sendt til velforeningen på Lajordet.

Velforeningen har ikke tidligere uttalt seg i planprosessen, og det er forståelse for at velet vanskelig kan ha en klar mening hvor ulike løsninger vil ha ulike konsekvenser for den enkelte av vellets medlemmer.

Vi mener likevel at det er riktig at velforeningen er informert og da som en kvalitetssikring av høringsutsendelsen.

Planavdelingen har merket seg at brukere av enkeltbrygger i utvidet planområdet ikke var på høringsutsendelsens adresseliste. Dette grunner i at kommunen ikke har noen oversikt om hvem som bruker hvilken brygge på Lajordet. Arealene langs vannkanten eies av familien Landstad og i matrikkelen er det ikke anført noen andre hjemmelshavere.

I høringsperioden har planavdelingen selvsagt vært behjelpelige ved ønsker om å få tilsendt kopi av høringsdokumentene.

Planavdelingen har også stilt seg positiv til anmodning om utsettelse av høringsfrist ved å forlenge fristen fra 4 til 8 uker slik at hyttenaboer som ellers bor langt i fra hverandre kunne gis en rimelig tid til å samrådes.

2. Telemark fylkeskommune skriver i sin vurdering i brev, datert 24.01.14, at planforslaget er i tråd med de innspill høringsinstansen ga i tidlig planfase, og er ikke i konflikt med regionale arealbruksinteresser som fylkeskommunen skal ivareta. Fylkeskommunen har følgelig ingen innvendinger mot reguleringsplanforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Fylkeskommunens merknad tas til orientering.

3. Svein Aarak, som eier 27/155, Lajordet 51, skriver i e-post, datert 31.01.14, at han mener at det er en dårlig løsning å anlegge brygge/båtplasser som anført i vedleggene til høringsbrevet. Dette fordi terrenget er stupbratt på dette stedet.

Aarak skriver også at han er redd for at en av de nye hyttenaboene vil benytte snarveg tvers over hans tomt for å komme til brygga. Han mener det må være bedre å anlegge båt plassene nedenfor 27/129 eller 27/130 og 127/131, som også ligger mye nærmere de fleste av de planlagte hyttene.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til at det allerede er 4 brygger på arealet som Aarak mener er uegnet til småbåthavn, noe som tilsier at etablering av brygger her bør være fullt mulig.

Slik terrenget er mellom foreslåtte småbåthavn og de fire planlagte fritidseiendommene vil det være unaturlig om noen skulle ta seg fram over Aaraks eiendom for å komme til og fra båthavna.

4. Fire hyttenaboer, Henriette Batt som eier 27/159, Lajordet 97, Erik Helstad som eier 27/163, Lajordet 87, Tor Norseth som eier 27/161, Lajordet 83, og Liv-Hege og Arve Solberg som eier 27/157, Lajordet 81, skriver innledningsvis i felles brev, datert 23.02.14, at de ønsker å peke på den lite tilfredsstillende utsendelse av reguleringsforslaget til høring.

Brevskriverne ser på utsendelsen som en saksbehandlingsfeil som de mener kan føre til et ugyldig vedtak.

I sin høringsuttalelse skriver hyttenaboene videre at forslaget innebærer at det etableres båt plasser i form av et felles anlegg for fire hytter som både i gangavstand og luftlinje ligger langt fra viste småbåtanlegg, og mener at løsningen vil endre den spredte plassering av dagens båt plasser til noe som i praksis vil være et småbåtanlegg for åtte fritidseiendommer.

“Dagens brukere av denne strandparsellen er naboer, mens de foreslåtte tildelingene vil være båt- og bade plasser for brukere uten noen nærhet eller tilknytting til område.

Et slikt anlegg vil ventelig være til stor sjenanse for oss da det ligger rett nedenfor vår solplass som vi oppholder oss ved det meste av dagen. Dette anlegget vil medføre støy og sjenanse.”

“Uavhengig av vårt privatliv vil et slikt anlegg også medføre en utnyttelse av strandlinjen som i praksis medfører nedbygging. Der det i dag er berg og knauser, vegetasjon og naturlig strand ispedd noen båt plasser, vil et slikt anlegg frata denne strandlinja sin naturlige karakter. Og selv om den beskrevne utbyggingen framstår som begrensa, vet man av erfaring at rettighetshavere vil ønske både bryggeplass, oppholdsplass og kanskje lagringsplass for utstyr.”

Hyttenaboenes argumenter:

1. Det er påfallende at man velger å foreslå å legge dette foran våre eiendommer, når man har fått tilsvarende motstand noen hundre meter lenger vest, og det ikke er synliggjort noen gode reguleringsmessige grunner for å flytte bryggeanlegget.
2. Den foreslåtte plasseringen er den mest vind- og bølgeutsatte plassering på Lajordet. I tillegg kjører det mange store fartøy nær land og forårsaker store bølger som igjen fører til stor slitasje og ødeleggelse på brygga og fortøyde båter. Støy fra fortøyning og gnisning vil være ødeleggende for idyllen til hytteeiendommene også med den foreslåtte bryggeløsningen.
3. Foreslåtte plassering er lagt på det bratteste partiet av svaberget, dette vil være fare for små og store og ødeleggende for naturen.
4. Dette nye bryggeanlegget ligger avstandsmessig lengst borte fra de planlagte hyttene. Alternative plasseringer bør vurderes, dette vil føre til færre samla ulemper for hytteeierne, allmenheten og miljøet.

Hyttenaboenes forslag til alternative plasseringer:

- i) Den sørligste hytta bør kunne ha bryggeplass ved 27/145. Denne plasseringa har kortest avstand fra prosjektert hytte og til liten sjenanse for etablerte hytteeiere. Her er det lunt og tilgang til tidligere fundamenter og skofestfortøyning.
- ii) De tre andre hyttene bør kunne ha bryggeplass ved Ishusbukta. Den er lun og ligger desidert nærmest de planlagte hyttene.

I sin høringsuttalelse skriver naboene videre konkrete argumenter som berører de enkelte hytteeierne:

Eierne av **Lajordet 81, 97, 83, 87**:

“Våre brygger er merket i skisse vedlagt reguleringsplan merket med gnr og bnr. Den samme skissa foreligger som bilag 4 til våre skjøter tinglyst 28. februar 2008 der det står: “Kjøperen har rett til egen brygge på tilvist plass i strandsona som er utlagt til felles avbenyttelse for hytteeierne.

Kjøperen har eksklusiv bruksrett til brygga med den begrensing at andre har fri ferdsel over brygga for allmenn tilgang til strandsona eller andre brygger.”

Denne formuleringa er ikke forenelig med reguleringsplanens kartskisse der både eksisterende og nye brygger er samla i et felles bryggeanlegg”

Eier av 27/159, **Lajordet 97**:

“Forslag til reguleringsplan vil medføre at bryggeanlegget vil ligge i luftlinje kun 2 meter fra vår tomtegrense og umiddelbart ved vår solplass, Anlegget vil ventelig være til stor sjenanse for oss da den ligger rett nedenfor vår solplass som vi oppholder oss ved det meste av dagen. Dette anlegget vil medføre støy og sjenanse for oss.”

Eier av 27/157, **Lajordet 81**:

“Forslag til reguleringsplan vil medføre vesentlig økt trafikk ved vår eiendom, da traséen til vannet går langs vår eiendom.”

Med bakgrunn i argumentene over motsetter de aktuelle naboene seg forslaget om å etablere felles bryggeanlegg utenfor eiendommene sine, og ber om at synspunktene, slik som kommer fram i skrevet, blir tatt til følge.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder nabogrubbens frustrasjon over måten høringsdokumentene er sendt ut på viser vi til vår kommentar til fylkesmannens høringsuttalelse i punkt 5.1 over.

Forøvrig viser vi til vurderinger i saksframlegget og til “Administrasjonens vurdering” i punktet under.

6 AMINISTRASJONENS VURDERING

Planforslaget viser en moderat utvidelse av eksisterende hytteområde på Lajordet og administrasjonen oppfatter innpassingen av de fire nye fritidseiendommene som en tilforlataelig og akseptabel løsning. Vi er også positive til at det meste av arealet, som i kommuneplanens arealdel er vist som framtidig utvidelse av fritidsbebyggelsen, vil forbli allment tilgjengelige naturområder.

Med utgangspunkt i fylkesmannens faglige råd om å samle småbåtbrygger i fellesanlegg mener vi at forslagstiller har kommet fram til tilfredsstillende løsning i sitt reviderte planforslag. Vi har forståelse for at etablerte hytteeiere ønsker å beholde området rundt seg slik de er vant med, men vi ser også at når kommunen gjennom kommuneplanens arealdel har åpnet for flere fritidsboliger i et område rett ved fjorden, ser vi det som underforstått at fritidsboligene også skal ha mulighet til å få tilgang til småbåthavn – og da i dette tilfellet i et fellesareal.

7 RÅDMANNENS ANBEFALING

Med bakgrunn i saksframlegget vil rådmannen anbefale at Porsgrunn kommune godkjenner forslag til Reguleringsplan for Lajordet på Bjønnes, datert 12.12.12, og sist revidert 19.12.13.

Vedlegg til sak



1. Lajordet
Oversiktskart Desent



2. Lajordet
Dokumentliste



4. Lajordet RegBest
2X 20.03.14.pdf



3 Lajordet
PLANKART Sist daterl

Arkivsak-dok. 12/04478
Arkivkode
Saksbehandler Lars-Petter Ose

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og kommunalteknikk	18.06.2013	40/13

SAKSPROTOKOLL

Reguleringsplan for Lajordet 1.gangsbehandling

Utvalg for plan og kommunalteknikk har behandlet saken i møte 18.06.2013 sak 40/13

Møtebehandling

Votering

Forslag til vedtak ble enst.vedtatt

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og med henvisning til saksframlegget, legges privat forslag til reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes, detaljregulering, datert 12.12.12, ut til offentlig ettersyn.

40/13 Reguleringsplan for Lajordet

1.gangsbehandling

Arkivsak-dok. 12/04478-2
Arkivkode. ---
Saksbehandler Lars-Petter Ose

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og kommunalteknikk	18.06.2013	40/13

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og med henvisning til saksframlegget, legges privat forslag til reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes, detaljregulering, datert 12.12.12, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Dokumentliste, datert
3. Forslag til plankart, datert 12.12.12
4. Forslag til planbestemmelser, datert 12.12.12
5. Illustrasjonsplan 1:1000, datert 12.12.12
6. Terrengsnitt 1:1000, datert 12.12.12
7. Modellbilder, datert 31.08.12

Utrykte vedlegg:

1. Dokumenter i henhold til dokumentliste, datert 01.01.12
2. Plankonsulentens Planbeskrivelse, datert 12.12.12
3. Referat fra oppstartsmøte 21.10.11
4. Varsel om oppstart, brev datert 09.01.12
5. Nytt varsel om oppstart pga. redusert planområde, e-post datert 19.04.12
6. Forhåndsuttalelser:
 - 6.1 Uttalelse fra Fylkesmannen i Telemark, datert 01.02.12
 - 6.2 Uttalelse fra Fylkeskommunen i Telemark, datert 30.01.12
 - 6.3 Merknad fra Skagerak nett, datert 27.01.12
 - 6.4 E-post fra hyttenabo Jan-Ove Hansen, datert 27.01.12
7. ROS-analyse, datert K Landstad 12.12.12
8. Biologisk kartlegging, datert Biofokus 12.11.12
9. Arkeologisk registrering, datert Telemark fylkeskommune 12.09.12
10. Kulturhistorisk registrering, datert Telemark fylkeskommune 17.09.10
(registreringa er foretatt i forbindelse med planlegging av utført anlegg for vann og avløp)

SAKSUTREDNING:

VIKTIGE PUNKTER I SAKA

- Forslag til reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes er utforma og fremma av sivilarkitekt Kikkan Landstad på vegne av seg selv og øvrige grunneierne.
- Planområdet ligger ytterst på Bjønnes mot Ormerfjorden.
- I gjeldende arealdel er planområdet vist som område for framtidig fritidsbebyggelse
- Planforslaget viser 4 nye fritidseiendommer på Lajordet
- Biologisk kartlegging av Lajordet viser to lokaliteter med naturtyper som planen bør gi særskilt vern
- Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

1 BAKGRUNN

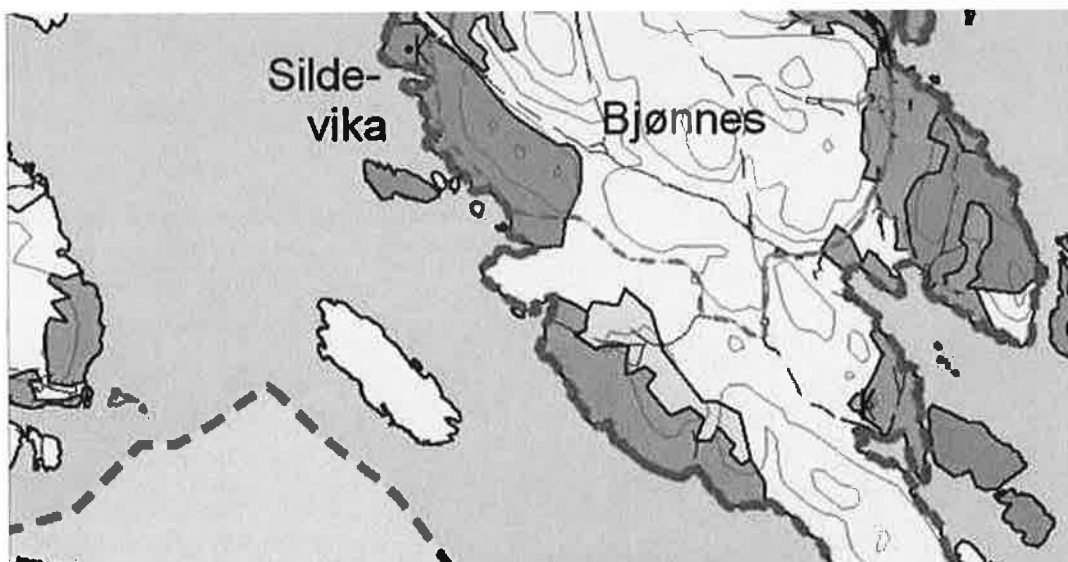
Hensikten med planen er å legge til rette for innpassing av fire nye fritidseiendommer med tilhørende bryggeanlegg og parkeringsareal.

De planlagte eiendommene ligger alle plassert innenfor det området som i kommunens arealdel er vist som område for framtidig fritidsbebyggelse. I forbindelse med detaljreguleringen ønsker kommunen i tillegg å få regulert en del av naboeiendommen 27/40 til parkeringsformål, i samsvar med dagens bruk.

2 PLANSTATUS

Planområdet er i dag ikke detaljregulert.

I kommuneplanens arealdel 2007 til 2020, vedtatt 06.11. 2008, er den aktuelle ubebygde delen av Lajordet vist som et framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2007 til 2020

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i bakkant av eksisterende hytteområde på Lajordet ytterst på Bjønneshalvøya i en sørvestvendt helling ned mot Ormerfjorden.

Eksisterende hytteområde ble bygget ut i perioden 1957-1972.

Avstanden mellom planlagte hytter og sjøen vil være ca 100 - 150 meter i luftlinje. De nye tomtene ligger hevet opp fra omkringliggende stier med gode solforhold.

På grunn av vegetasjonen rundt vil utsikten være noe begrenset.

Atkomst ned til sjøen vil gå via eksisterende stisystem i felles grøntområder.

I strandsonen skal det settes av areal til felles bryggeanlegg for de nye hyttene.

Kyststien nordvestover mot Sildevika og østover mot Langangen passerer umiddelbart utenfor planområdet.

Både eksisterende og nye hytter vil ha kjøreatkomst via Bjønnes fram til parkeringsplass på naboeiendommen. Herfra er det gangstier fram til hyttene. Det er ikke ønskelig å opparbeide kjørbare atkomstveg fram til hver enkelt hytte.

Infrastruktur

Området har i dag strømforsyning via eksisterende nettstasjon innenfor hytteområdet. Kommunalt vann og avløp er nylig etablert på området og det er forberedt tilkobling for de fire planlagte hyttene.

Kommunen har en miljøstasjon på Bjønnes brygge som også benyttes av hyttefolket på Lajordet.

Risiko og sikkerhet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse. Analysen viser til redusert tilgjengelighet for utrykningsbiler ved eventuell brann.

Grunnforhold

Alle de fire planlagte tomtene har fjell i dagen. Bortsett fra mulige konsentrasjoner av radongass i grunnen er det ingen spesielle grunnforhold i området som tilsier særskilte tiltak ved oppføring av bygninger.

Kulturminner

Telemark fylkeskommunen har høsten 2012 gjennomført arkeologisk registrering i planområdet. Registreringsrapporten, datert 12.09.2012, konkluderer med at planen vil ikke være i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Biologisk mangfold

Biofokus har gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold i planområdet med påfølgende rapport: "Biologisk kartlegging i forbindelse med hytteutbygging ved Lajordet, Porsgrunn", datert 12.10.12.

Innenfor planområdet avgrensner Biofokus to områder med naturtypelokaliteter som det må tas spesielle vernehensyn til:

Område 1, Lajordet Ø med rik sumpskog og

Område 2, Lajordet SØ med rik blandingskog.

I rapportens konklusjon skriver Biofokus:

"Undersøkelsesområdet rundt Lajordet innehar en nokså stor andel skog med påviste naturverdier. Slik de fire nye hyttetomtene er planlagt å ligge, påvirker disse naturverdiene i liten grad direkte.

Men anlegg av stier, sol- og utsiktshogster, inngrep ved opplegg av infrastruktur og forsøpling er mulige trusler som kan følge en utbygging.

Disse truslene kan riktignok begrenses kraftig ved små tilpassinger i utbyggingsplanen. Viktige avbøtende tiltak blir i så måte å unngå anleggelse av nye stier, samt i størst mulig grad begrense direkte inngrep og forsøpling i naturtypelokalitetene, både i anleggsperioden og videre ved bruk som fritidseiendommer.”

4 EIENDOMSFORHOLD

Eiendommen 27/2 Lajordet eies av Lajordet Sameie. Deleiere her er Jon Kel Landstad (50/100), Kikkan (Hans Christian) Landstad (26/100), Mariken Landstad Helle (12/100) og Thea Landstad Helle (12/100).

Eiendommen 27/40 er en ubebygde tomt som eies av Gunnar Kristensen. Etter avtale benyttes del av denne eiendommen i dag til parkering for hyttene på Lajordet.

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartmøte for planarbeidet ble holdt ved Byutvikling 21.10.2011.

Forhåndsvarsling ble første gang foretatt i 09.01.12.

I varselet ble det opplyst at formål med ny plan var å legge til rette for 5-6 nye fritidseiendommer i planområdet og å regulere området med eksisterende parkeringsareal til felles parkering.

Frist for merknader og innspill satt til 30.01.12.

I forbindelse med Lajordet Vels informasjonsmøte den 31.01.12 om nytt vann- og avløpsanlegg ble det i samme møte satt av en egen post for informasjon om oppstarta planarbeid.

I informasjonsmøte orienterte sivilarkitekt Kikkan Landstad om planene, besvarte spørsmål og tok i mot synspunkter fra de frammøtte hytteeierne.

6 INNKOMMENDE MERKNADER ETTER 1. VARSELING OM OPPSTART

Ved fristens utløp for første gangs forhåndsvarsling forelå det 4 forhåndsmerknader. 3 fra offentlige høringsinstanser og 1 fra berørt nabo.

I tillegg gir forslagsstiller en oppsummering av hva som kom fram i velforeningens informasjonsmøte 31.01.12.

Nedenfor blir forhåndsmerkene etter første oppstartsvarsling kort resymert og kommentert (*i kursiv*):

1. **Fylkesmannen i Telemark** skriver innledningsvis i brev, datert 01.02.12, at ønsket om å legge til rette for fritidsbebyggelse er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Videre skriver instansen at hensynet til offentlige friluftsinnteresser og hensynet til kyststien må ivaretas i den videre planprosessen.

Fylkesmannen ser at planområdet går ned til sjøen og minner om statlig planretningslinje for differensiert forvaltning langs sjø og om byggeforbud i 100-meters-beltet.

Videre minner fylkesmannen om at Norge har gjennom ratifisering av internasjonale konvensjoner forpliktet seg til å stanse tapet av biologisk mangfold innen 2020.

Gjennom planarbeid er det særlig viktig å ivareta leveområder for sjeldne, trua og sårbare arter. Virkninger for naturmangfoldet skal vurderes konkret i planprosesser med §§ 8-12 i Naturmangfoldsloven til grunn. Instansen ser at deler av planområdet kan ha naturtyper som er trua og mener at det bør gjennomføres en naturtypekart-

legging slik at det kan foreligge et best mulig vurderingsgrunnlag med hensyn til naturmangfold.

Kommentar:

Planforslaget har en ubetydelig innvirkning på offentlige friluftsinnteresser. Ingen nye hytter vil bli liggende i 100-meters-beltet.

Merknadene om naturmangfold er tatt til etterretning. På vegne av forslagsstiller har Biofokus høsten 2012 gjennomført en biologisk kartlegging av planområdet.

Kartlegginga påviser to delområder som bør vurderes nærmere i planprosessen.

Et større delområde mot nordvest er verdivurdert å være "viktig (B)".

2. Telemark Fylkeskommune viser innledningsvis i brev, datert 30.01.12, til at formålet med ny plan er oppgitt å være i samsvar med kommunens overordna plan.

Videre stiller fylkeskommunen krav om at det skal utføres arkeologiske registreringer i planområdet. Fylkeskommunen kan ikke gi en endelig uttalelse til planforslag før en konklusjon fra en arkeologisk registrering foreligger. Instansen ber derfor om at en slik registrering gjennomføres tidlig i planprosessen.

Fylkeskommunen minner videre om meldeplikt etter §8 i Kulturminnevern-loven som oppstår blant annet når freda kulturminner, som ikke var kjent på forhånd, dukker opp.

Fylkesmannen ber om at meldeplikten innarbeides i planbestemmelsene under fellesbestemmelser

Under "Andre innspill" skriver fylkeskommunen at ved utlegging av hytteområder bør det være spesiell oppmerksomhet rundt fjernvirkning og silhuett. Det viser seg ofte at godt synlige bygninger og bygninger som er plassert høyt i terrenget dominerer og privatiserer landskapet rundt, med de følger dette får for bruk og ferdsel. I forlengelse av dette bør terreng og landskap få beholde sin karakter og bebyggelsen bør underordne seg de stedegne forhold slik at det blir samklang mellom hus og landskap. Størrelse og form på bygninger bør også tilpasses eksisterende terreng slik at de utgjør moderate inngrep i terrenget. Videre mener fylkeskommunen at mønretningen som prinsipp ved oppføring av bygninger med skråtak/saltak ligger langs med landskapets helning.

I tillegg til landskapstilpassing mener fylkeskommunen at det er viktig at hyttenes plassering også tar hensyn til eksisterende rekreasjonsområder og ferdselskorridorer.

Kommentar:

Merknaden fra fylkeskommunen tas til etterretning. Arkeologisk registrering er gjennomført høsten 2012. I registreringsrapporten konkluderes det med at det ikke er gjort funn av automatisk freda kulturminner i planområdet.

3. Skagerak Energi viser i brev, datert 27.01.12, til sitt elanlegg i planområdet som vist på vedlagt kartskisse og ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging for å planlegge det nye lavspennettet, samt framdriftsplan.

Kommentar:

Merknadene fra Skagerak Energi tas til etterretning.

4. Lajordet Vel hadde 31.01.12 et informasjonsmøte med sine medlemmer hvor oppstart av den nye reguleringsplanen ble tatt opp som egen post.

Forslagsstiller Landstad ga en orientering og medlemmene kom med direkte innspill til planarbeidet.

Alle kommentarer dreier seg om plassering av brygger for de nye hyttene.

Forslagsstiller viste et forslag hvor de nye bryggene var tenkt i ishuvika nordvest på Lajordet. Velforeningen la fram en kartskisse som viser en oversikt over alle eksisterende bryggeplasser i ishuvika og hevdet at det ikke er plass til å få inn flere båter i dette området.

Kommentar:

Etter å ha sett nærmere på ovennevnte kartskisse og diskutert situasjonen med flere berørte hytteeiere, er de fire nye båt plassene flytta til et område lenger sør på Lajordet.

5. **Odd Reidar Thomassen** skriver i e-post, datert 25.04.12, at den foreslåtte plassering av brygger midt på Lajordet er sannsynligvis meget uegnet fordi det er det mest værharde og bølgeutsatte området på Lajordet.

I tillegg vil det bli mye bråk fra bølger som slår mot båter og hengsler som knirker. Et bedre sted vil være i vikene der grunnmuren til det gamle ishuset ligger.

Kommentar:

Den foreslåtte plassering av brygger skiller seg ikke vesentlig fra de fleste andre bryggene langs sjøen. Det er relativt værhardt, men det er mange båter som ligger her fra før. Plasseringen er diskutert med Telebryggen AS som sier at en landfast fellesbrygge med utriggere for hver båt plass vil være en solid og god løsning. Spesielle gummiforinger fjerner sjenerende støy fra bevegelige hengsler. De to vikene lenger nord er uaktuelle, den nærmeste er full ytterst og for grunn innerst og den nordligste ligger for langt unna de planlagte hyttene.

7 2. GANGS VARSEL OM OPPSTART

I e-post til Lajordet Vel, datert 24.04.12, ble berørte hytteeiere varslet om fornyet oppstart av reguleringsarbeidet.

I det nye varslingsbrevet ble det orientert om bakgrunnen for å redusere planområdet og vist plassering av nye brygger samlet i ett felles anlegg sentralt på Lajordet.

På det nye kartet som viste justert planområde ble det etter ønske fra en hytteeier også inntegnet eksisterende fellesområder med stier og strandsone slik at det ble lettere å orientere seg. Frist for forhåndsmerknader ble satt til 15.05.12

Ved fristens utløp for andre gangs varsling forelå det 1 merknad fra naboen Odd Reidar Thomassen som gjentok sine kritiske kommentarer til bryggeplasseringen fra første gangs varslingsrunde.

9 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en innpassing av fire nye fritidseierdommer med tilhørende bryggeanlegg og parkeringsareal som utvidelse av hytteområdet på Lajordet. Planen skal også legge til rette for bevaring av verneverdig vegetasjon i planområdet.

Avgrensning av planområdet

Avgrensinga av planen følger kommuneplanens avgrensning av framtidig hytteområde. I tillegg inkluderer planen et mindre område med en eksisterende grønnkorridor ned til og langs med Ormerfjorden.

Planforslaget

Planens navn er "Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes".

Samlet regulerer planen et areal på ca 39,5 daa.

Planforslaget består av:

1. Plankart i målestokk 1:1000, datert 12.12.12
2. Planbestemmelser, datert 12.12.12
3. Konsulentens Planbeskrivelse, datert 12.12.12, med tilhørende vedlegg
4. Illustrasjonsplan i målestokk 1:1000, datert 12.12.12
5. Terrengsnitt i målestokk 1:1000, datert 12.12.12
6. Modellbilder, datert 31.08.12

FORMÅLSOMRÅDER I PLANOMRÅDET

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5::

Bebyggelse og anlegg

- | | | |
|------------------------------------|----------|-----------|
| - fritidsbebyggelse, frittliggende | (rp1121) | FF1 - FF4 |
| - småbåtanlegg | (rp1587) | SA1 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | | |
|---------------------|----------|-----|
| - parkering, felles | (rp2082) | PF1 |
|---------------------|----------|-----|

Landbruks, natur- og friluftsområder:

- | | | |
|---|----------|-----|
| - kombinert landbruks, natur- og friluftsområde | (rp5130) | NF1 |
|---|----------|-----|

Hensynssoner

Delsoner i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-6:

- | | | |
|---|------------|-----------------|
| - bevaring landskap i 100-merters belte | (kode 550) | H550_1 - H550_4 |
| - bevaring naturmiljø | (kode 560) | H560_1 - H560_3 |

Bebyggelsen

Planforslaget viser fire nye fritidseiendommer. Alle fire er lagt innenfor området som i kommuneplanens arealdel er vist som område for framtidig fritidsbebyggelse.

Øvrige områder i planområdet er foreslått regulert til friluftsområder, område for felles parkering og småbåtanlegg.

I samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er foreslåtte tillatt BYA for ny bebyggelse satt til inntil 100 m² samla.

I forslag til planbestemmelser står det at oppstillingsplasser for bil ikke skal regnes med under BYA.

Atkomst og parkering

Både eksisterende og nye hytter vil ha kjøreatkomst via Bjønnesvegen fram til parkeringsplassene på naboeiendommen 27/40. I dag har denne plassen etablert parkering for 41 hytter, hvorav flere har to plasser. Parkeringsarealet kan utvides innenfor foreslåtte formålsgrenser for å gi plass til de fire nye fritidsboligene.

Eksisterende areal foreslås utvida slik at det legges til rette for en utvidelse med maksimalt to nye plasser for hver av de fire nye hyttene.

Fra parkeringsplassen er det gangstier fram til hver enkelt hytte. Det er ikke ønskelig å opparbeide kjørbare atkomstveg fram til fritidseiendommene.

Terrengforhold, landskap og vegetasjon

De fleste eksisterende hyttene i området er lagt i en sørvestvendt helling med utsikt til sjøen.

Den planlagte nye bebyggelsen er plassert i et område i bakkant av eksisterende hytter og omtrent på samme høyde i terrenget som de bakerste hyttene.

Terrenget i området er forholdsvis kupert og de nye tomtene er lagt på partier som er hevet noe opp fra atkomststiene til eksisterende hytter. På denne måten får de nye hyttene best mulig lysforhold og minimalt med innsyn. For å sikre gode løsninger både for nærmiljøet og for fjernvirkningen av området er det lagt vekt på tilpassing til terrenget og styring av bebyggelsen gjennom reguleringsbestemmelsene.

På grunn av tett vegetasjon i området, som i hovedsak består av lauvskog, vil hyttene bli lite synlige sett på avstand.

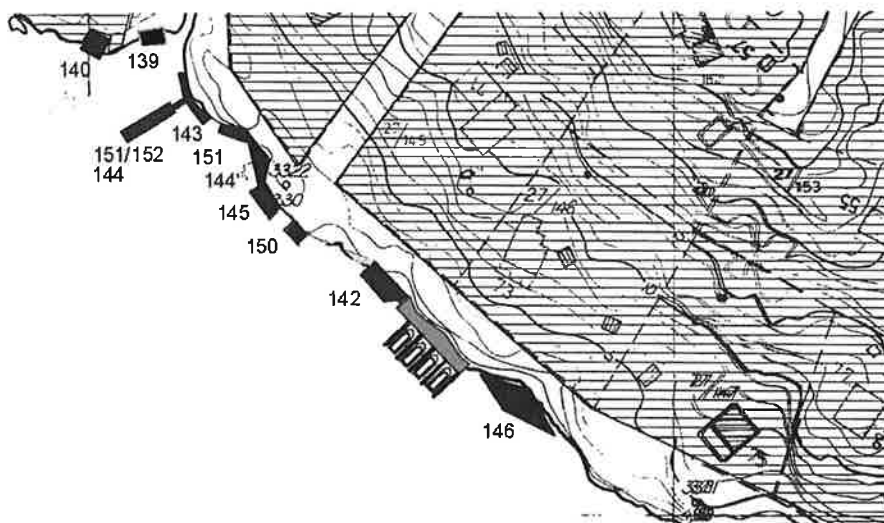
Om sommeren danner trærne i friluftsområdet og på eksisterende hyttetomter en tett skjerm som vil skjule ny bebyggelse fra sjøen.

Til planforslaget ligger det ved 4 terrengsnitt gjennom området som viser planlagt plassering av de fire nye hyttene.

Friluftsliv og tilgjengelighet

Området ligger svært gunstig til med hensyn til tilgjengelighet til friområder.

Naturområdene som ligger inntil fritidsbebyggelsen er avsatt til friluftsmål med stiforbindelse ned til sjøen hvor det er bademuligheter og plass til felles bryggeanlegg for de nye hyttene. Kyststien nordover mot Sildevika og østover mot Langangen passerer umiddelbart utenfor planområdet.



Kartutsnitt med forslag til ny fellesbrygge for 4 båter

Barn og unge

Området rundt fritidsbebyggelsen er godt egnet til lek og uteopphold for litt større barn, og det er lagt til rette for gode turstier/ tilgjengelighet til friområdene, både ved sjøen og i skogen.

Strømforsyning

Det er strøm fram til eksisterende hytter i området. Eventuelt behov for utbygging av strømforsyningsnett vil bli avklart med Skagerak Energi.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at alle nye ledninger i området skal legges som jordkabler.

Sanitærteknisk standard

Eksisterende bebyggelse er nylig tilkoplek kommunalt ledningsnett for vann og avløp. Det er avsatt kapasitet til at nye hytter kan få mulighet til å kople seg til og stikkledninger er gjort klare.

Renovasjon

Området omfattes av kommunal renovasjonsordning. Felles miljøstasjon er plassert ved Bjønnes brygge.

Ros- analyse, beredskapsmessige forhold

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en egen ROS-analyse.

Atkomst til alle fritidsboligene på Lajordet er via gangstier. Kjøreatkomst er kun fram til parkeringsplassen som ligger ca 50-150 meter fra de planlagte hyttetomtene.

Dette gir redusert tilgjengelighet for brannredningstjenesten, med en beregnet utrykningstid ved ulykker på ca 30 minutter.

Grunnforholdene i planområdet er stabile, det er ingen risiko for flom eller ras. Det kan være fare for konsentrasjon for radongass. dette forhold ivaretas av TEK10.

Verneforhold

Kulturminner

Fylkeskommunen har utført arkeologiske registreringer i planområdet.

Registreringens rapport konkluderer med at det ikke er gjort funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. I forslag til planbestemmelser er det lagt inn krav om meldeplikt om mulige kulturminner skulle dukke opp ved tiltak i planområdet.

Hensynssoner

Planforslagets kartdel viser 6 avgrensede soner hvor det skal utvises særskilt hensyn.

4 av sonene gjelder den del av planområdet som ligger innenfor 100-meters belte langs strandsona hvor det blant annet bygningsmessige tiltak ikke er tillatt.

De 3 øvrige hensynssonene gjelder områder med verneverdige naturtyper.

I forslag til planbestemmelser er det stilt rekkefølgekrav for skilting av de to hensynssonene for verneverdig vegetasjon. De 2 sonene skal skiltes med orienteringstavler som viser den enkelte sonens utstrekning, hva sonen inneholder av verneverdige forekomster og en orientering om hvordan området skal vernes/skjøttes som ingen hogst, ingen fjerning av gamle trær, ingen kast av avfall fra fritidseiendommene etc.

En gjennomgang av nasjonal database viser at prioriterte arter (arter som er trua av utryddelse) ikke er registret i planområdet.

10 FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Generelle konsekvenser

Den viktigste konsekvensen av planforslaget er at fler får tilgang til et attraktivt friluftsliv med egen hytte nær sjøen.

Det er lagt vekt på å finne tomter som ligger slik til at eksisterende fritidseiendommer blir minst mulig berørt av ny hyttebebyggelse.

Opprinnelig var tanken å få til fem til seks nye hyttetomter, men etter nærmere vurdering av planområdet er antallet redusert til fire.

Felles for alle de fire planlagte tomtene er at de ligger med god avstand til eksisterende hytter i bakkant av dagens hyttefelt slik at de tar verken sol eller utsikt fra andre.

Ny felles brygge vil bli etablert på et område som i dag ikke benyttes. Totalt sett mener forslagstiller at planforslaget legger forholdene til rette for at flere kan få ta del i hyttelivet, uten at det i noen vesentlig grad går på bekostning av eksisterende fritidseiendommer

Barn og unge

Planen medfører at det blir noe mindre frilareal i skogen til å leke på, men det er fortsatt store arealer igjen i området som forblir friluftsområder.

De viktigste lekearealene er nede ved sjøen. Disse arealene vil fortsatt være felles friluftsområder.

Natur

Enhver utbygging vil redusere preget av uberørt natur og kan forringe det lokale fugle- og dyreliv noe gjennom å innskrenke deres naturlige leveområde.

For å få et fullt bilde av konsekvensene av utbyggingsplanene på det biologiske mangfoldet, er det gjort en biologisk kartlegging av det berørte området av Biofokus med påfølgende rapport: "Biologisk kartlegging i forbindelse med hytteutbygging ved Lajordet, Porsgrunn".

I rapporten konkluderes det med at de fire nye hyttetomtene, slik de er planlagt å ligge, i liten grad vil påvirke naturverdiene direkte. Det anbefales å ikke anlegge nye stier, samt i størst mulig grad å begrense direkte inngrep og forsøpling i naturtypelokalitetene, både i anleggsperioden og videre ved bruk som fritidseiendommer.

I planforslaget legges det ikke opp til etablering av nye stier ettersom alle de fire tomtene ligger tett inntil eksisterende stier.

Landskap

Visuelt vil planområdet få et noe mer bebygd preg, men det er i bestemmelsene lagt vekt på at nye bygninger skal tilpasses terrenget, både i materialbruk, formspråk og fargesetting.

Det er ikke tillatt med gjerder i planområdet. Den del av fritidseiendommene som ligger utenfor regulert byggegrense skal framstå som naturtomt.

11 RÅDMANNENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Under utforming av planforslaget har det vært nær kontakt mellom forslagsteller og kommunen ved Byutvikling. Forslaget viser en moderat utvidelse av eksisterende hytteområde som etter rådmannens vurdering er akseptabel. Det meste av arealet, som i kommune-planens arealdel er vist som framtidig utvidelse av fritidsbebyggelsen, vil fortsatt forbli allment tilgjengelige naturområder. Rådmannen er fornøyd med at forslaget ikke legger opp til utvidelse av eksisterende stisystem og at i forslag til planbestemmelser er lagt inn et punkt som begrenser ferdsel med motorisert kjøretøy i friluftsområdene til et minimum.

12 RÅDMANNENS KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes, datert 12.12.12, legges ut til offentlig ettersyn/ sendes ut på høring slik forslaget foreligger til 1.gangs-behandling.

Vedlegg til sak



1. OVERSIKTSKART
1X.pdf



3. PLANKART 1X.pdf



4. PLANBEST 1X.pdf



5.
ILLUSTRASJONSPLAN



6. TERRENGSNITT
12.12.12.pdf



7. MODELLBILDER
31.08.12.pdf



2. DOKUMENTLISTE
1X.pdf