



Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - 2. gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	02.03.2018	033/18
Bystyret		

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Semsbyveien 71 b m.fl., planID 0704 20160142, plankart datert 10.11.17 med tilhørende bestemmelser:

1. I § 3.4 tas inn krav om at retningslinjer for støy i anleggsfasen jf. T-1442/2016, kap. 4.
2. I § 3.5 tas inn krav om at (for BK) skal 10% av p-plassene tilrettelegges for lading av el-bil.
3. § 6.2 Særskilt angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (570), endres i tråd med fylkeskommunens anbefaling.

02.03.2018 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har Utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak

UBA- 033/18 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Semsbyveien 71 b m.fl., planID 0704 20160142, plankart datert 10.11.17 med tilhørende bestemmelser:

1. I § 3.4 tas inn krav om at retningslinjer for støy i anleggsfasen jf. T-1442/2016, kap. 4.
2. I § 3.5 tas inn krav om at (for BK) skal 10% av p-plassene tilrettelegges for lading av el-bil.

3. § 6.2 Særskilt angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (570), endres i tråd med fylkeskommunens anbefaling.

Sammendrag:

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader, rådmannens kommentarer og vurderinger, samt videre behandling. Planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse fremgår av saksfremlegget til 1.gangsbehandling som ligger vedlagt saken.

Planforslaget var til 1.gangsbehandling i UBA i møte 27.10.2017, og lå deretter ute til offentlig ettersyn i perioden 9.11.17-22.12.17. Det kom inn 5 uttalelser til planen.

Rådmannen anbefaler enkelte justeringer i planbestemmelsene som gjelder støy i anleggsfasen og hensynssone bevaring kulturmiljø, for å imøtekomme uttalelser fra Miljørettet helsevern, Fylkesmannen og Vestfold fylkeskommune.

Planen anbefales nå vedtatt i tråd med innstillingen.

Vedlegg:

Bestemmelser _endret etter off. ettersyn

Plankart

Detaljregulering - Semsbyveien 71B - PlanID 0707 20160142 - 1. gangs behandling

Planbeskrivelse

EIERFORM

Illustrasjonsplan

Dokumenter i saksmappen:

- 20.12.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - uttalelse
- 19.12.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - uttalelse
- 30.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - uttalelse
- 17.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - offentlig ettersyn
- 09.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71b - Offentlig ettersyn
- 09.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - Offentlig ettersyn
- 07.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - Offentlig ettersyn
- 09.11.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - Offentlig ettersyn
- 30.10.2017 Detaljregulering av Semsbyveien 71B m.fl. PlanID 0704 20160142 - Melding om vedtak

Innledning – hva saken gjelder:

Sammendrag fra første gangs behandling:

Planforslaget fremmes av Ingeniørservice AS på vegne av tiltakshaver Program Omega AS. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av 9 nye boenheter i form av enebolig, tomannsboliger og et leilighetsbygg med 6 boenheter. Planen åpner for etablering av inntil 13 boenheter innenfor planområdet.

Planområdet ligger på Sem sentrum langs østsiden av Semsbyveien. Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel og er regulert til bolig i Reguleringsplan for Semsbyveien.

Det er eksisterende bebyggelse på fire av eiendommene samt to ubebygde tomter. Sentralt i planområdet ligger et næringsbygg i to etasjer som skal gjøres om til 6 leiligheter. Deler av eksisterende bebyggelse er verneverdig, og planen ivaretar denne bebyggelsen gjennom hensynssone og bestemmelser. Ett verneverdig bygg skal imidlertid

rives og erstattes med ny enebolig i samme stil, da det ikke er mulig å renovere. Adkomst til planområdet er planlagt fra Semsbyveien via Jahnsens vei i nord, og fra privat stikkvei i sør. Det skal etableres felles lekeplass for boenhetene i planområdet, noe som vil være et løft i forhold til dagens situasjon.

Det ble avholdt oppstartsmøte 25.11.2016 og varsel om oppstart ble annonsert 16.12.2016. Det kom inn fire uttalelser fra regionale myndigheter til varsel om oppstart.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de vilkår som framkommer i innstillingen.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven :

§ 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

§ 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan

Forholdet til kommuneplanen:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Semsbyen – planID 0704 14009.

Politisk behandling:

Planforslaget var til 1.gangsbehandling i UBA i møte 27.10.2017, hvor det ble gjort følgende vedtak (UBA 205/17) vedtak :

Forslag til detaljregulering av Semsbyveien 71b m.fl. datert 14.9.17 og 27.9.2017, planID 0704 20160142 legges iht. Plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. *Følgende bestemmelse tilføyes § 4.3 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B3):*

Garasje, bod og lignende mindre bygg tillates oppført inntil 2 m fra lekeplassen. Tett gjerde eller levegg tillates ikke plassert i nabogrensen mot lekeplassen.

1. *Følgende bestemmelse tilføyes § 4.4 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B4):*

Garasje, bod og lignende mindre bygg tillates oppført inntil 2 m fra lekeplassen. Tett gjerde eller levegg tillates ikke plassert i nabogrensen mot lekeplassen.

1. *Følgende bestemmelse tilføyes § 4.5 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BK), tredje ledd:*

Balkongen skal ha rekkverket som er trukket minst 1,5 m tilbake fra fasadeliv i 1.etg.

1. *Følgende skal tilføyes § 4.9 - Lekeplass:*

Det skal etableres nivåforskjeller/variasjoner i terrenget.

1. *Følgende bestemmelse tilføyes § 3.2 - Støyskjerm:*

Utforming av støyskjerm skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen, arkitekturen og eldre hagemiljø i den i det verneverdige kulturmiljøet langs Semsbyveien. Øvre del av skjermen skal utføres i transparent materiale, resten skal utføres i

skifer/steinblokk/murstein/naturstein eller materiale som gir tilsvarende inntrykk.

Det delegeres rådmannen myndighet til å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser i tråd med vedtaket og legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget medfører at deler av Reguleringsplan for Semsbyveien, planID 0704 14009 og reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs Semsbyveien mellom Askehaugveien og Andebuveien planID 0704 20150112 oppheves.

Offentlig ettersyn:

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.04.-22.12.17. Det kom inn 5 uttalelser:

Fylkesmannen i Vestfold, brev datert 30.11.2017

Fylkesmannen mener planen følger opp merknadene fra varsel om oppstart, men har to faglige råd som kommunen bør vurdere:

- Å stille krav om tilrettelegging for lading av el-bil i reguleringsbestemmelsene § 5.5 om parkering.
- Å avsette areal for overvannshåndtering i plankartet for å sikre at det faktisk er plass til det innenfor planområdet, og oppfordre til at det brukes åpne løsninger (både vegareal, uteoppholdsareal, lekeareal, grøntareal og parkeringsplass kan være egnet).

Rådmannens kommentar:

Krav om tilrettelegging for lading av el-bil tas inn i planens bestemmelser.

Det er gjort en vurdering av hvordan overvannshåndtering skal vises i planen. Ettersom planområdet er så pass lite, er vurderingen at det er tilstrekkelig å vise overvannshåndtering i utomhusplanen, og at krav om lokal håndtering og tiltak for overvannshåndtering, er tatt inn i planbestemmelsene (§§ 3.6, 3.7 og 7.5).

Vesar, brev datert 21.12.2017

Ingen innvendinger til planen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Rådmannens kommentar:

Renovasjonsforskriftens § 9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Vestfold Fylkeskommune, brev datert 20.12.2017

Kommer med anbefalinger til presisering av planbestemmelsene for lekeareal og verneverdig bebyggelse:

- Anbefaler at bestemmelsene §§ 4.3 og 4.4 der det gis bestemmelser om at konkrete tiltak ikke kan iverksettes nærmere lekeplassen enn 2 m, endres til at det settes en generell byggegrense mot lekearealet på plankartet. Den foreslåtte bestemmelsen kan åpne for tolkningstvil for tiltak som ikke er eksplisitt nevnt i bestemmelsen, men som likevel kan ha samme virkning som de nevnte tiltak.
- Mener at bestemmelsen for hensynsone bevaring, § 6.2 Særskilt angitt hensynsone – bevaring av kulturmiljø (H570), bør være noe tydeligere, og foreslår

følgende sett med bestemmelser som erstatning for § 6.2:

«Bygningene skal bevares og tillates ikke revet. Dersom bygning totalskades ved brann el. skal den erstattes med tilsvarende kopi. Ved reparasjon og istandsetting av bygning skal eksisterende utforming og fasadeutrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming. Karakteristiske/originalt bygningsdeler skal bevares.

Bygninger kan tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens og eiendommens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye garasjer skal utformes som tilpassede uthus. Nye uthomhusområder skal etableres på bakkeplan uten bygde konstruksjoner.»

Rådmannens kommentar:

Byggegrense mot lekeplass: Det er rådmannens vurdering at en bestemmelse som begrenser muligheten til å sette opp visse typer tiltak nærmere enn 2 meter fra lekeplassen i dette tilfellet er en bedre løsning enn å sette en generell byggegrense som vil begrense alle typer tiltak i en gitt avstand fra lekeplassen. Rådmannen har gjort en konkret vurdering av om det skal utarbeides en bestemmelse som begrenser enkelte tiltak, eller om det skal settes en generell byggegrense i plankartet. Rådmannen mener lekeplassens kvaliteter ivaretas ved å unnlate å tegne inn byggegrenser i kartet, men samtidig begrense muligheten til å iverksette enkelte tiltak nærmere nabogrensen enn 2 m.

Bestemmelse for Hensynssone H570: Forslag til bestemmelse for Hensynssone H570 tas inn med en presisering i avsnitt to, og med unntak av formuleringen «Nye utomhusområder skal etableres på bakkeplan uten bygde konstruksjoner». Rådmannen mener at interessene bestemmelsen skal ivareta, er tilstrekkelig ivaretatt gjennom avsnitt to i de foreslåtte bestemmelsene, med rådmannens justering:

Tiltak på eksisterende bygninger tillates så fremt dette ikke reduserer bygningens og eiendommens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes og tilpasses den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Statens Vegvesen, brev datert 19.12.2017

Ingen merknader.

Miljørettet Helsevern Vestfold, brev datert 20.1.2017

Viser til støyretningslinjen T-1442/2013 kap. 4: retningslinjer for begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, og ber om at denne innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Støyretningslinjen T-1442/2016 kap. 4: retningslinjer for begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innarbeides i reguleringsbestemmelsene

Nicolaus Wedel Jarlsberg, brev datert 9.11.2017

Ingen merknader.

Rådmannens vurderinger:

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1.gangsbehandling (se vedlegg).

Rådmannen anbefaler enkelte justeringer i planbestemmelsene som gjelder parkering, støy og hensynssone bevaring kulturmiljø, for å imøtekomme uttalelser fra Fylkesmannen, Miljørettet helsevern og Vestfold fylkeskommune.

Krav om at støyretningslinjen T-1442/2016 kap. 4: retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal følges, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Kravet om at minst 10% av p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil ligger inne i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og innarbeides følgelig i planens bestemmelser.

Rådmannen mener fylkeskommunens forslag til bestemmelser for Hensynssonen er tydeligere og erstatter derfor de opprinnelig foreslåtte bestemmelsene i § 6.2.

Konklusjon:

Planen anbefales vedtatt med de endringene som fremkommer i innstillingen.

Videre behandling:

Etter 2.gangsbehandling går saken til Bystyret for endelig vedtak.

Reguleringsbestemmelser:

Rådmannens forslag til reguleringsbestemmelser med endringer iht innstillingen ligger som vedlegg til saken.

Tønsberg, 14.02.2018

Geir Viksand
rådmann

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder