



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkivsak-dok. 19/00378-57
Saksbehandler Trond Hjellvik

Saksgang Møtedato
Hovedutvalg for Plan og bygg 13.06.2022
Kommunestyret

SAKSFRAMLEGG 2. GANGS BEHANDLING - Gbnr 12/26 - Detaljregulering for Garnvik gård - Rørvik

Kommunedirektørens innstilling

Kragerø kommunestyre godkjenner reguleringsplan for Garnvik i henhold til revidert reguleringsplankart datert 10.06.2022 samt reviderte planbestemmelser datert 10.06.2022 og med de endringer som fremgår av saksframstillingen.

Godkjente plankart kan sammenstilles som ett dokument etter vedtak.

Saken ekspederes til:

Planhuset AS

Saksparter etter liste

Vedlegg:

1. Plankart revidert etter høring
2. Plankart vertikalnivå 2
3. Planbestemmelser - revidert etter høring
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Plankart ved høring
7. Planbestemmelser ved høring
8. Illustrasjoner – nye 11.05.2022 dok 60
9. Terrengsnitt – ny 19.05.2022 dok 63
10. Illustrasjonsplan - høring
11. Arealtebell - oppdatert
12. Tilbakemelding – Planhuset dok 52
13. Illustrasjonsplan 12.08.2020
14. Referat oppstartsmøte
15. Saksprotokoll 1. gng. behandling
16. Høringsinnspill samlet

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven (PBL)

Naturmangfoldloven

Kulturminneloven

Bakgrunn

Planen omfatter deler av bevaringsområdet for Garnvik gård i gjeldende plan fra 1998 som ble tatt inn med formål bevaring av bygningsmiljøet. Det ble i bestemmelsene forutsatt at «bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt».

I planinitiativet ble det påpekt at låvebygningen står ubrukt og er i sterkt forfall. Denne ønskes revet og erstattet med et leilighetsbygg for boliger. Bevaringshensynet har vært viktig tema i oppstartsmøtet og senere i dialog med og innspill fra kulturavdelingen i Telemark fylkeskommune, senere Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Det ble fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Hovedutvalg for plan og bygg 10.06.2020, sak 51/20. I planforslaget var låven foreslått revet og erstattet med leilighetsbygg for 12 leiligheter fordelt på 3 etasjer og parkeringskjeller.

Forslag til Detaljregulering for Garnvik Gård ble behandlet i Hovedutvalg for Plan og Bygg 10.06.2020, sak 51/20. Det ble vedtatt å legge saken ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av at følgende endringer først ble innarbeidet i planmaterialet:

Plankart

Parkeringskjeller under leilighetsbygg må vises som eget plankart (under bakken).

Deler av parkeringsareal SPA endrer formål til boligbebyggelse med tilhørende hensynssone som illustrert i saksfremlegg.

Siktkrav til kommunalvei (4x20 meter), tall må fremgå av plankart som tekst (Rppåskrift)

Bestemmelser

§ 2.1.1 – Endres til: Eksisterende landskapsbilde bør i utgangspunktet videreføres som i dag. Eksisterende terreng skal bevares så langt det er praktisk mulig. Bygninger skal terrengtilpasses på en slik måte at eksisterende grønnstruktur videreføres. Terrenginngrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås så langt det er praktisk mulig.

§ 2.2.10 – Ny bestemmelse – klima og energi – Klima og energiløsninger må tilpasses spesielt innenfor planområdet; vifter, solcellepanel og lignende skal tilpasses bygningsmiljøet. Det skal ved byggesøknad dokumenteres klimavennlig energibruk og valg av klimavennlige løsninger og bygningsmateriell. Det skal søkes å finne løsninger som er minst mulig eksponerte og tilpasses eksisterende omgivelser.

§ 2.2.4 Endres til: Lekeplass BLK, grønnstruktur GAA og uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ferdigattest gis. Utomhusplan skal følge ved søknad om opparbeidelse og godkjennes av kommunen før ferdigstilling av prosjektet.

§ 3.2 – Tillegges tekst: Det tillates etablert inntil 9 enheter.

§ 3.2.2 – Endres til: Maks. mønehøyde er kote+14,5, og det tillates bygg på 2,5 etg

§ 3.2.3 – Endres til: Tillatt utnyttelsesgrad BYA=30%, Hovedutvalget er innforstått med at fotavtrykket økes mot vest

§ 3.2.4 – Endres til: Det skal etableres minimum 1.0 p-plass og maksimalt 1.5 p-plass pr bo-enhet innenfor felt BBB. Det skal opparbeides minimum 1.0 p-plass for bevegelsehemmede. Det skal settes av minimum 1.0 sykkelparkeringsplasser pr. bo-enhet. Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Etablering av p-plasser på terreng innenfor felt BBB tillates ikke.

§ 3.2.5 – Endres til: Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 22-38 grader.

§ 3.2.6 – Endres til: Nye bygg, til og påbygg skal kun tillates dersom tiltaket har gode arkitektoniske, bruksmessige og fysiske kvaliteter og er godt tilpasset sine omgivelser uten å forringe omkringliggende kulturmiljø. All arkitektonisk utforming skal etterstrebe å ivareta og videreføre Garnvik sin identitet og områdets særpregede historiske kulturmiljø, slik det arter seg i bebyggelsesstruktur, plassering, skala, volum og størrelse, taktekking og møneretning, materialbruk, fargesetting og detaljering. Ny bebyggelse skal innordne seg det historiske miljøet. Dette innebærer at nye tiltak skal kunne leses av bygningen/bygningsmiljøet som viderefører byggeskikken som kjennetegner Garnviks unike kulturmiljø, uten å fremtre med stor kontrast til det eksisterende.

Øvrig:

Hensynet til skredfare og områdestabilitet vurderes å ikke være tilfredsstillende nok. Kommunedirektøren ber om at ROS-analysen utbedres i henhold til NVEs veileder 7/2014.

Planbeskrivelse, bestemmelser og øvrige plandokumenter oppdateres i henhold til innstilling.

Nye illustrasjoner utarbeides for forslaget sendes på høring.

Høring ble gjennomført i perioden 24.11.2020 – 12.01.2021.

Saksfremstilling

Høringsmerknader

Det er i høringsperioden innkommet 13 innspill fra offentlig forvaltning og private. Også søker selv har levert høringsinnspill og det har vært dialog med søker vedr. innspillene.

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT), 11.01.2021

1. SVT påpeker at det i ROS-analysen at uønskete hendelser knyttet til klimaendringer ikke er vurdert som aktuelle. Fylkesmannen anbefaler at det gjøres en ny vurdering av disse forholdene – og en oppdatering av analysen.
2. SVT ønsker at det legges til rette for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering.
3. SVT opplyser at det kan ses bort fra registrerte rødlistearter, fordi disse er feilplassert på kart – og i realiteten befinner seg utenfor planområdet.

Kommunedirektørens vurdering:

1. ROS-analyse suppleres mht. vurdering av uønskete hendelser som følge av klimaendringer. Det stilles krav om oppfølgende geoteknisk dokumentasjon ved byggesøknad.
2. Det ligger godt til rette for at overvann og flomvann kan ledes naturlig på terreng – til sjø. Reguleringsbestemmelser revideres for å sikre denne prinsippløsningen (jf. bestemmelsenes pkt. 2.1.4).
3. Tas til etterretning.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), 11.01.2020

Barn og unge:

1. VTFK ber om at bestemmelser bearbeides med tydelig krav om at områder BLK og GAA skal opparbeides til lek før det kan gis ferdigattest.
2. Lekeareal BLK må plasseres med god avstand fra kjøreatkomst.
3. Barn og unges interesser må vurderes og omtales særskilt i kommunens fremtidige plansaker.

Kulturarv:

Planen innebærer en vesentlig og uheldig svekkelse av kulturmiljøet. Det frarådes på det sterkeste at planen godkjennes i sin nåværende form. Det er uheldig at låvebygningen rives. Dersom låven tillates revet anbefales følgende:

4. Byggegrense bør settes slik at nybygg gis plassering tilsvarende låven.
5. Det ønskes at stabbur blir stående med nåværende plassering, sekundært at det ikke tillates at bygget tas ned ifm. flytting. Evt. flytting skal gjøres til areal nordvest for hovedhuset.
6. Eksisterende vei må nyttes som adkomst. SKV3 forventes tatt ut av plan.
7. BFS1 og BFS2 slås sammen. Det tillates ikke nybygg i dette arealet.
8. Hageareal reguleres til grøntareal.
9. Hele BFS reguleres til hensynssone C, med tilhørende bestemmelser.

Kommunedirektørens vurdering:

1. Kommunedirektøren beklager at vurdering av barn og unges interesser ikke fremgår av saksfremstilling.
2. Kommunedirektøren deler fylkeskommunens vurderinger, og forutsetter at pkt. 1-2 og pkt. 4-9 innarbeides i reguleringsplanen.

3. Miljørettet helsevern i Grenland (MHG), 12.01.2020

1. MHG påpeker at reguleringsbestemmelser må henvise til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen
2. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene innarbeides klare krav til støygrenser, arbeidstider og kompensierende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning i arbeidsperioden.

Kommunedirektørens vurdering:

1. Ordlyd endres til å henvise til «føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen».
2. Det vurderes at T-1442/2021 gir nødvendige føringer for arbeidstid og støygrenser – også i anleggsperiode. Bestemmelsene suppleres i tillegg med krav om at anleggsperiode skal gjennomføres på en måte som gjør at nabolag ikke utsettes for unødig støy- eller støvbelastning.

4. Råd for personer med funksjonsnedsettelse (RPF), 19.01.2020

Rådet ber om at sykkel gangsti blir utformet med hardt dekke.

Kommunedirektørens vurdering:

Reguleringsbestemmelsene krever at alle fellesområder skal gis universell utforming. Hensynet RPF har påpekt vurderes med dette å være ivaretatt.

5. Fortidsminneforeningen, Telemark avdeling (FT), 19.12.2020.

FT ønsker bevaring og restaurering av hele gårdsanlegget – inklusive låvebygningen på stedet, noe som vurderes å være avgjørende for ivaretagelse av forståelsen denne type gårdsanlegg, og for opplevelsen av miljøet på stedet. Tilpasning av utformingen av et nybygg vil ikke kunne erstatte det opprinnelige kulturminnet. FTs merknad er også oversendt Team kulturarv, Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK).

Kommunedirektørens vurdering:

Momentene som FT peker på har også vært tema i korrespondanse og drøfting med VTFK. Kommunedirektøren forholder seg til avklaringer som er gjort med VTFK, som er rette myndighet i kulturvernsspørsmål – jf. pkt. 2.

6. Kragerø Bys Venner (KBV), 12.01.2020

KBV ønsker at all bygningsmasse på Garnvik gård restaureres og bevares i størst mulig grad. Et evt. nytt leilighetsbygg bør tilpasses bygningsmiljøet i form farge og størrelse. Foreliggende illustrasjoner av nybygg er ikke tilfredsstillende i så måte. Det vises til KBVs tidligere uttale i saken - og til fylkeskommunens vurdering av at låvens karakter kan opprettholdes.

Kommunedirektørens vurdering:

Momentene som KBV peker på har også vært tema i korrespondanse og drøfting med VTFK. Kommunedirektøren forholder seg til avklaringer som er gjort med VTFK, som er rette myndighet i kulturvernsspørsmål – jf. pkt. 2.

7. Kragerø og Skåtøy Historielag (KSH), 01.02.2021

KSH støtter uttale fra Fortidsminneforeningen om at Garnvik gård må gis vern som lystgårdsanlegg.

Kommunedirektørens vurdering:

Det vises til kommunedirektørens vurdering i pkt. 5.

8. Kragerø Energi (KE), 21.12.2020

KE opplyser om at kraftselskapets eksisterende kabelnett i området ikke ser ut til å komme i konflikt med planlagte tiltak. Ifm. gjennomføring av tiltak må det søkes om tilknytning, og redegjøres for effektbehov.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknad tas til etterretning. I reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2.2 er det nedfelt at: «Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.»

9. Planhuset AS (PH), 11.01.2020

PH, som representerer forslagsstiller, påpeker at den vedtatte reduksjonen av maksimal byggehøyde (inntil kote +14,5) kan føre til at det planlagte tiltaket ikke har økonomiske forutsetninger for å kunne gjennomføres. Det er vha. kontrollmåling bragt på det rene at det høyeste mønet på eksisterende låve ligger på ca. kote +14.9. Planhuset vurderer at et nybygg med byggehøyde inntil kote +18,5 vil ha god bakgrunn, og vil være til ubetydelig sjenanse for bakenforliggende naboer.

Planhuset AS ønsker at reguleringsplanen skal utformes med parkeringsareal (for hytteeiere/tilreisende) som gjenspeiler dagens situasjon – og vurderer at parkering er viktigere enn restareal for hagen.

Planhuset AS uttrykker at vedtatt utnyttelsesgrad 30% BYA er 5% lavere enn deres anbefaling/ønske – og at dette er til hinder for en effektiv utnyttelse av den aktuelle eiendommen. Det anmodes om at tillatt utnyttelsesgrad endres til 35% BYA, og at det åpnes for et begrenset antall utendørs HC- og besøkparkering på bakkeplan i område BBB.

Planhuset AS beklager at avgrensning av planområdet ikke omfatter hele eiendommen Garnvik, noe som i så fall kunne gjort det mulig å kompensere for flytting av stabbur/muliggjort en mer helhetlig arealdisponering.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren deler i utgangspunktet Planhusets oppfatning av at det bør etterstrebes et rimelig handlingsrom i reg.planer – og at reguleringsplaner bør legge til rette for tiltak som er gjennomførbare. Utbyggers økonomiske situasjon/interesser kan likevel ikke vektlegges når en plansak skal vurderes iht. plan- og bygningsloven.

1. *Bevaringshensyn tilsier at maksimal byggehøyde ikke bør avvike i for stor grad fra dagens situasjon – jf. pkt. 2. Den vedtatte maksimalhøyden (som gjelder for hele det planlagte nybygget) ligger ca. 0,4m under høyeste del av låven, men samtidig også klart høyere enn resterende del av låven.*

På illustrasjonsplaner datert 17.08.2020 vises omriss av nybygg som har grunnflate ca. 645m² – inkl. uteplasser og trapper. Dette stemmer overens med høringsinnspillet hvor det angis et fotavtrykk på ca. 650 m² for bygningen. Sett i forhold til opprinnelig areal for BBB (1925 m²) utgjør dette %BYA ca 33%. Med fratrukk for nytt parkeringsareal som foreslås nedenfor, anses arealbehovet på 35% som riktig og kan justeres opp i bestemmelsene.



Figur 1 Illustrasjonsplan og skisse som grunnlag for vurdering av arealbehov %BYA.

2. *Bevaringshensyn tilsier også at en helhetlig utforming av hageanlegget på Garnvik gård må prioriteres foran utstrekning av parkeringsplass for tilreisende.*
3. *Kommunedirektøren deler ikke vurderingen av at utvidelse av planområdet er påkrevet for å sikre en helhetlig arealbruk / tilstrekkelig utbyggingsvolum. Plankart bør utformes med byggegrenser som i større grad avgrensner plassering av planlagt leilighetsbygg i område BBB – jf. pkt. 2.*

10. Odd Bernt Lindland (for Gunleif Lindland), 02.12.2020

Påpeker at byggehøyde og plassering av nybygg kan ha stor innvirkning mht. utsiktsforhold fra egen bolig. Den foreslåtte byggehøyden vurderes ikke å ha store konsekvenser, gitt at nybygg gis samme plassering som eksisterende låve.

Kommunedirektørens vurdering:

Det foreligger også andre merknader (bl.a. fra kulturvernet i VTFK) der det påpekes at reguleringsplanen bør bearbejdes på en måte som sikrer at planlagt leilighetsbygg gis plassering og byggehøyde tilsvarende eksisterende låve. Kommunedirektøren deler Lindlands vurdering av at den foreslåtte byggehøyden ikke innvirker nevneverdig på Lindlands utsikt mot sjø, dersom nybygg plasseres på samme sted som eksisterende låvebygning.

11. Ola Johan Borgestad (OJB), 18.12.2020

OJB uttrykker tilfredshet med at høringsforslag av reg.plan viser reduserte byggehøyder. OJB opprettholder tidligere uttrykt bekymring mht. støy fra tekniske installasjoner i planlagt nybygg.

Kommunedirektørens vurdering:

Reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.3 krever at støyforhold skal være i samsvar med føringer gitt i gjeldende, statlig retningslinje T-1442/2012. Det foreligger nå en ny revisjon av retningslinje (T-1442/2021). Reguleringsbestemmelser bør henviser til gjeldende retningslinje. I reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.10 heter det at: «Klima og energiløsninger må tilpasses spesielt innenfor planområdet; vifter, solcellepanel og lignende skal tilpasses bygningsmiljøet». Reguleringsbestemmelsene kan suppleres med ordlyd som tydeliggjør at tekniske anlegg skal utformes og plasseres på en måte som gjør at naboer i minst mulig grad utsettes for støy.

12. Stine Myra Olsen og Hans Lindrum (OL), 11.01.2020

OL viser til Fortidsminneforeningens uttale i saken, og støtter synet på at eksisterende låve bør vernes. Av hensyn til bokvalitet ønskes veiføringer og plassering av lekeplass anlagt med best/størst mulig avstand mot deres eiendom.

OL ønsker en innskjerping av reguleringsbestemmelsene mht. terrenginngrep og plassering av nybygg, og forutsetter at det vil bli benyttet støysvake ventilasjonsanlegg, slik at negative konsekvenser mht. støy unngås.

Kommunedirektørens vurdering:

Jf. notatets pkt. 2 og 5 vedrørende kulturvern.

Jf. notatets pkt. 3 vedr støyforhold.

Når det gjelder valg av veialternativ og plassering av lekeplass må diverse andre hensyn vektlegges – bl.a. hensyn til kulturverninteressene på stedet – og hensyn til øvrige naboer. Kommunedirektøren vurderer at vei SKV2 og opprettholdelse av plasseringen av lekeplass vil gi den beste løsningen for arealbruken i området. Planforslaget bør etter Kommunedirektørens vurdering bearbejdes slik at plassering av nybygg i større grad blir fiksert. Kommunedirektøren ønsker en skjerpelse av bestemmelsene mht. utforming av p-kjeller og kjørerampe til denne. Foreliggende bestemmelser for terrengbehandling vurderes ellers å være tilfredsstillende.

13. Berit og Petter Kjendal (BPK), 11.01.2020

BPK uttrykker tilfredshet med vedtak om å redusere maksimal byggehøyde til kote +14,5. I likhet med andre naboer ønsker BPK å unngå støy fra ventilasjonsanlegg i nybygg, og presiserer at maks byggehøyde også bør omfatte tekniske anlegg. BPK forutsetter at kommunen vil opprettholde/sikre forskriftsmessige avstandskrav mht. avstand mellom nybygg og eiendomsgrenser.

Kommunedirektørens vurdering:

Jf. notatets pkt. 3 vedr støyforhold.

Plan- og bygningsloven krever i utg. pkt. at nybygg skal reises med min. avstand fra nabogrense tilsvarende halve byggehøyden. Dette kravet kan fravikes ifm. regulering. I foreliggende

reguleringsplan er byggegrense satt 4m fra eiendomsgrense mot nord. Planlagt nybygg skal tilpasses eksisterende terrengnivå (ca. kote +5), og skal utformes med saltak. Dette medfører at gesimshøyde for nybygg maksimalt kan være ca. 8m. Kommunedirektøren vurderer derfor at foreslått byggegrense mot nord i område BBB er rimelig, men at byggegrenser mot øst, vest og sør bør vurderes nærmere. Det bemerkes at planlagt nybygg i stor grad kan sies å «erstatte» eksisterende bygning (låven) mht. bebyggelsesstruktur og byggehøyder på stedet, og at terrengform på stedet demper det visuelle inntrykket som nybygg vil gi mot naboer i nord.

Dialog med søker etter høring

Administrasjonen har på grunnlag av 1. gng. vedtak og innkomne høringsmerknader oversendt sine vurderinger av høringsinnspillene til ansvarlig søker. I dialogen har søker gitt følgende tilbakemeldinger på de viktigste punktene:

Administrasjonens tilbakemelding	Søkers kommentarer
<p>ROS-analyse suppleres med vurdering av uønskete hendelser som følge av klimaendringer.</p> <p>Forslagsstiller bes redegjøre for om det er foretatt en fagmessig forsvarlig vurdering av rasfare/fare for steinsprang i skrent nord for planområdet.</p> <p>Evt. nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i planen (jf. merknad 1).</p>	<p><i>Rapport fra Dr. Ing. Bjørn Buen as følger vedlagt. Vi mener dette er normal aktsomhet på enhver eiendom der det kan ferdes personer. Fjellet må sikres ved tiltak på eiendommen og er ansvarsbelagt ved søknad om tiltak. Dersom det trengs ytterligere tekst i bestemmelser er tiltakshaver innforstått med at det tas inn bestemmelser.</i></p>
<p>Pkt. 3.1.2 - tillatt BYA i område BFS – strykes.</p>	<p><i>Tiltakshaver mener og ønsker at det skal være anledning til garasje tilhørende hovedhuset. Utnyttelsen kan tilpasses hovedbygget pluss 50 m2 garasje.</i></p>
<p>Presisering av at eksisterende vei (SKV2) skal nyttes som adkomst (jf. merknad 2).</p>	<p><i>Det må velges alternativ SKV 2 eller SKV 3 som adkomst. SKV 3 er tatt inn etter vedtak i bygningsrådet ved 1. gangs behandling. SKV3 vil være med å begrense trafikken tett opp til hovedhuset på Garnvik gård på SKV2. Tanken er å begrense trafikken mellom de verna bygningene.</i></p>
<p>Presisering av arealbruk på parkeringsplass SPA (hvem skal kunne benytte p-plassen – inkl. evt. besøksplasser og HC-parkering for område BBB).</p>	<p><i>Parkeringsanlegget er for Garnvik båthavn. Det er ingen endringer i eierforhold. HC parkering er vist på plankart. Parkering for BBB er i garasjekjeller i tillegg til at det må være åpning for parkering ute på BBB.</i></p>
<p>Presisering av at eksponert del av veggliv omkring p-kjeller i område BBB skal sammenfalle med veggliv i nybygg. Øvrig del av p-kjeller skal anlegges under terreng. God plassering og terrengtilpasning av kjørerampe til P-kjeller skal vektlegges.</p>	<p><i>Parkeringskjeller vil ha noen deler over terreng på syd og østsiden. Detaljer rundt dette må tilpasses på byggesaknivå.</i></p>
<p>Ordlyd i bestemmelsenes pkt. 2.3 endres til å henvise til «føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen». Bestemmelsene suppleres i tillegg med krav om at anleggsperiode skal gjennomføres slik at nabolag ikke utsettes for unødig støy- eller støvbelastning (jf. merknad 3).</p> <p>Ventilasjonsanlegg skal utformes og plasseres på en måte som ikke medfører støvbelastning for nabo.</p>	<p><i>Støykrav følger normalt T-1442 og kan suppleres slik de omfatter både anlegg og drift.</i></p>

Byggegrense skal settes slik at nybygg sikres plassering «tilsvarende» låven (jf. merknad 2).	<i>Pbl. § 29-4 fravikes ved reguleringsplan. Byggegrensen bør opprettholdes på 4 meter.</i>
Evt. flytting av stabbur skal gjøres til areal nordvest for hovedhuset. Ny plassering vises på plankart (jf. merknad 2).	<i>Tiltakshaver ønsker at stabburet skal være en skjerming mellom nytt og gammelt bygg. Plasseringen av stabburet er ikke bundet opp på plankartet. Det samme gjelder garasje.</i>
18. SKV3 tas ut av plan. BFS1 og BFS2 slås sammen til BFS. (jf. merknad 2).	<i>Dette avhenger av hvilke alternativ som bygningsrådet går inn for. Tiltakshaver er åpen for en av løsningene. Dersom SKV 3 opprettholdes er det naturlig at BFS 2, som ligger inntil lekearealet, innlemmes i BBB. Arealet grenser også mot øvrig boligareal i Rørvik.</i>
Østre avgrensing av P-plass SPA settes i forlengelse av vestre avgrensing av område BFS.	<i>Det ønskes parkeringsareal slik det er fremstilt i planen.</i>
Høydebegrensning	<i>Høydebegrensning må være til kote +16,00 for å ivareta takvinkel og utforming som skal tilpasses et nytt bygg, men inspirert av låvebygget som er der i dag. Dette er signalene som kommer og som tiltakshaver har tatt til seg for å få en god løsning på utnyttelsen av eiendommen. Takvinkel må også tilpasses hovedbygget. Høydebegrensning har også innvirkning på bruken av kjeller til parkering. Kjelleren ligger over høyvannstand og kan ikke senkes ytterligere. Det må derfor være mulig å regulere total høyde innenfor de begrensninger som sette.</i>
Parkeringsareal	<i>Parkeringsareal er viktig nær sjøkanten ved Rørvik og det ønskes en best mulig utnyttelse av disse arealene. Parkeringsarealet i opprinnelig planforslag, er benyttet som parkeringsareal i dag og ønskes derfor videreført i en ny plan. Det er 5 plasser som er tatt ut ved 1. gangs behandling, som vi mener kan tas inn i arealet på siden av alleen på vestsiden av hagen. De har vært brukt i mange år og er viktigere som parkering enn restareal for hagen.</i>
Utnyttelsesgrad	<i>Utnyttelsesgrad på BYA-30% er ikke forenlig med forslaget til utnyttelse av arealet slik det er foreslått. Høyden på bygget er redusert for å imøtekomme krav fra bla. Bakenforliggende naboer. For å kompensere for redusert høyde ønsker man da et større fotavtrykk. Tiltakshaver ønsker å gjenskape «låven» med takvinkel og en tilfredsstillende utnyttelse. BYA bør være 35 %.</i>

Kommunedirektørens vurdering

Byggehøyder

Forslagsstiller hadde i sitt reviderte planforslag redusert mønehøyde for nytt leilighetsbygg fra kote 18,5 til 16,0. Illustrasjoner som fulgte med til høringen var likevel basert på 18,5 m høyde.

Hovedutvalget endret mønehøyde til kote 14,5 m ved 1. gng behandling mens forslagsstiller i høringsuttalelse fastholder at kote 16 bør kunne aksepteres, og at dette vil gi bedre tilpasset utforming mht. takvinkel som vil harmonere med hovedbygningen.

Dette fastholdes også etter høring i dialog med administrasjonen. På anmodning er det nå likevel utarbeidet reviderte illustrasjoner bygning i to etasjer og høyde tilpasset kote 14,8 m. I tillegg er det vist terrengsnitt som viser byggets høyde i forhold til bakenforliggende bebyggelse, noe som ikke har vært framlagt tidligere.

Nye modeller gir bedre grunnlag for å vurdere reell landskapsvirkning av bebyggelsen og endringer ift. dagens situasjon. Låvens møne ligger i dag på kote 14,85 på det høyeste i hht. kommunekartet, dette samsvarer med bygningens høydeplassering som nå foreslås.

Kommunedirektørens vurdering ut fra de nye modellene og snittegninger er at leilighetsbygget høydemessig nå tilsvarer låven mens byggets form og utstrekning gjør det mere voluminøst. Bygningen er vist med en relativt liten takvinkel og høy gesims på ca. kote 13,2 m. Dette er vurderes som arkitektonisk uheldig og det harmonerer dårlig med hovedbygningen. Det fraviker da også låvebygningens utseende i vesentlig grad.

Gesimshøyde vil i dette tilfellet i større grad enn selve mønehøyden ha betydning for byggets virkning på omgivelsene. Det anbefales derfor en større takvinkel og senket gesimshøyde på bygningen. Dette kan oppnås på flere måter:

1. Justering av byggets høydeplassering av bygningen hvor gulv i parkeringskjeller nå er vist på kote 3,0 m. Bygningen kan senkes 0,5 m uten at det stilles forsterkede bygningsmessige krav ift. evt. vanninntrengning fra sjø som inntreer ved gulvhøyde 2,5 m.
2. Justering av etasjehøyder. Det ligger inne 3,0 m takhøyde pr. etasje i snittegning.
3. I kombinasjon med pkt. 1. og 2, og vurdert ut fra nye snittegninger og reviderte illustrasjoner, kan en mindre justering av mønehøyde opp til kote 14,8 m slik søker foreslår være akseptabel.

Det anses at landskapsvirkning av tiltaket, herunder negativ virkning for vernehensynet for området, at en noe redusert gesimshøyde og økt takvinkel til mellom 26 - 38 grader vil ha en vesentlig positiv effekt. Dette foreslås derfor tatt inn i bestemmelsene.

Byggegrense

Det er en intensjon i plansaken at det nye bygget skal ha en plassering «samme sted» som låvebygningen har hatt. I høringsforslaget er det likevel angitt byggegrenser som etter kommunedirektørens oppfatning ikke i tilstrekkelig grad sikrer dette. I innspill fra fylkeskommunen påpekes betydningen for vernehensynet at bygget så langt som mulig bort fra gårdsbygningen tilsvarende der hvor låven står i dag.

For å sikre og fiksere nybyggets plassering på tomten finner kommunedirektøren det nødvendig å stramme inn byggegrensene i vesentlig grad. Dette fremgår av skisse nedenfor figur 3 og er vist i forslag til revidert plankart. Innenfor viste byggegrenser vil det være tilstrekkelig areal for bygningen som foreslås.

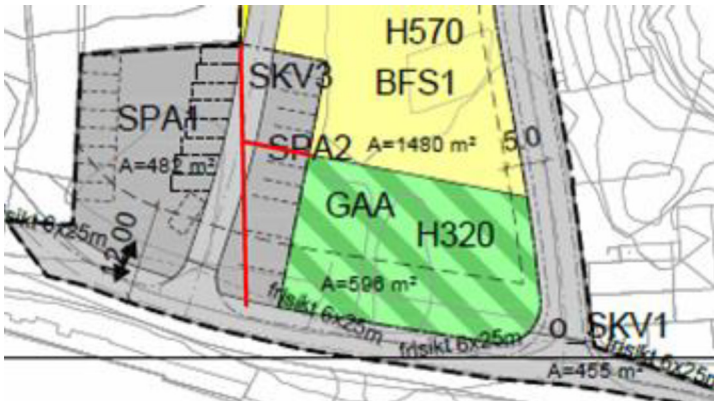
Barn- og unge

Kommunedirektøren beklager at det til høringen ikke er gitt vurderinger i planbeskrivelsen som omhandler barn- og unge, slik det påpekes av VTFK.

Lekeområdet BLK beholder foreslåtte plassering. Dette forutsetter imidlertid sikring av den bakenforliggende fjellskrenten.

For området GAA foreslås en utvidelse av området som skal tilrettelegges som grøntareal og lekeområde. Det foreslås rekkefølgekrav og opparbeidingskrav for området, noe som bl.a. medfører tilbakeføring av deler av dagens parkeringsareal. Området må også sikres og avgrenses på en hensiktsmessig måte med gjerde og/eller rabatter langs bilveien og mot parkeringsområdet.

En viktig side ved utvidelsen er hensynet til verneformålet på området. Ved å fjerne parkerte biler fra området i front av hagen blir denne synliggjort og gårdsanlegget framstår som mere framtrædende i området.



Figur 2 Området GAA foreslås med ny avgrensning som vist med rød avgrensningslinje.

Klima og miljø

Det tas inn nye krav om overvannshåndtering på overflaten innenfor planområdet.

Faresone for flomfare er korrigert

ROS

Steinsprangfare

Det er delvis uavklart steinsprangfare fra fjellskrenten bak låven. En befaringsrapport beskriver området som bestående av stabil bergart. Likevel er det avdekket ustabile forhold med sprekkdannelser og behov for tiltak i deler av skrenten. Området for øvrig er bare delvis tilgjengelig og synfart.

Notatet anbefaler behov for tiltak i det avdekkede ustabile partiet, for øvrig rensk og nødvendig sikring når låven er fjernet.

Skrenten ligger tett inn mot ny bebyggelse og i vestre del vil det være kort avstand til lekeplass BLK. Barn må forventes å oppholde seg rundt i hele området og vil også kunne bruke selve skrenten for klatring og lek.

Kommunedirektørens vurdering er at forholdene ikke er tilstrekkelig avklart og, at det er behov for ytterligere dokumentasjon før bygging kan tillates. Det foreslås derfor en ny rekkefølgebestemmelse for videre geoteknisk undersøkelse og tiltaksrapport samt gjennomføring av sikringstiltak. Plankartet bør oppdateres med faresone H310 ras- og skredfare på området og med tilhørende bestemmelser.

Grunnforhold

Sikker byggegrunnen er ikke tilstrekkelig dokumentert i planforslaget. Det bør stilles rekkefølgekrav om dette ved byggesøknad.

Flomfare

Hensynssone H320 skal gjelde inntil kote +2,5 m og korrigeres

Ros-rapport

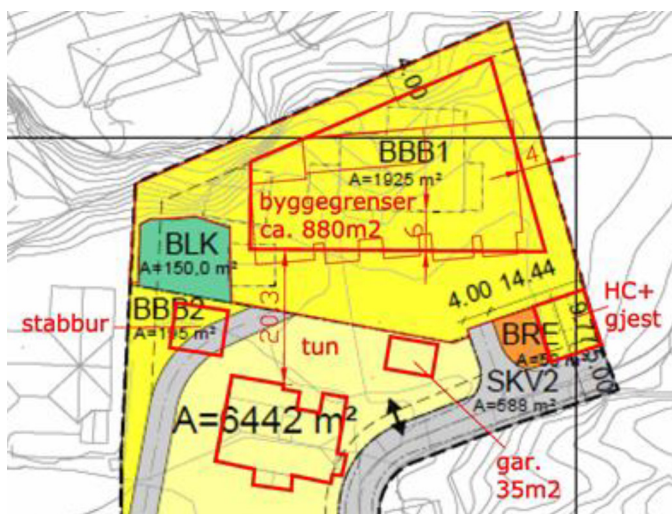
Ansvarlig søker har levert oppdatert ROS

Kulturarv

VTFK påpeker at foreliggende planer medfører en vesentlig svekking av kulturmiljøet og at det er behov for tilstramminger for å redusere skaden så mye som mulig dersom det tillates at låven rives.

Kommunedirektøren mener bevaringshensynet er vesentlig for kommunen og anbefaler at kulturmyndighetens råd etterfølges:

- Byggegrense settes slik at det sikres en minimumsavstand på 20 m til gårdens hovedbygning samtidig som plassering blir sikret mest mulig lik låvens plassering i dag. Det foreslås at byggeområdet avgrenses til et areal på ca. 880 m²
- Redusert gesimshøyde og justert takvinkel for leilighetsbygget vil medvirke til en bedre tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet. Det bør stilles krav til neddempet fargebruk i samme henseende.
- Ny plassering av stabburet kan angis innenfor byggeområdet BBB med bestemmelsesområde vest for hovedhuset og synlig fra sjøsiden. Det stilles samtidig krav om at stabburet bare kan flyttes som helt bygg.
- En garasje kan tillates plassert nord-øst for hovedbygningen. Garasjen bør eksteriørmessig og størrelsesmessig underordne seg eksisterende bebyggelse. Kommunedirektørens anbefaling er at det kan åpnes for en enkel garasje inntil 35 m² inklusiv bod. Plassering bør være øst for hovedbygningen og det foreslås bestemmelsesområde for plasseringen også av denne bygningen.



Figur 3 Kommunedirektørens forslag til byggegrense, ny plassering av stabburet og plassering av ny garasje

Som det framgår ovenfor vil utvidelsen av lekeområdet GAA ha positiv virkning i forhold til vernehensynet ved at det forstyrrende innslaget av parkerte biler i forkant av gårds- og hageanlegget tas bort. Derved får anlegget bedre eksponering synlighet og en bedre innramming sett fra sydsiden. Dette vil oppveier noe av områdets tap av verneverdi som følger av at låven rives slik også vernemyndigheten påpeker i sitt høringsvar.

Trafikkløsning

Eksisterende vei (SKV2) anbefales benyttet som adkomst. Den alternative traséen (SKV3) vurderes som ikke hensiktsmessig, bl.a. ut fra vernehensynet og unødig arealbeslag.

Parkering

Parkering for nye leiligheter legges fortsatt til parkeringskjeller.

Parkeringsareal SPA mot veien foreslås videreført med dagens bruk som private utleieplasser, men arealet foreslås innsnevret som vist ovenfor, figur 2 og i vedlagte revidert plankart slik dette er grunnlagt ovenfor. Det gir området samme utstrekning som dagens regulerte lekeområde som allerede er i bruk for parkering. Øvrige arealer ligger innenfor hensynssona i dagens plan hvor og bruk bør i rimelig grad hensynta verneformålet.

I tillegg foreslås nytt areal for gjesteparkering med HC ved avkjørselen til området BBB. Området er leget inn i plankartet som felles parkering.

VTFK foreslår å endre reguleringsformålet for hagen foran hovedbygningen fra nåværende eksisterende boligbebyggelse til grøntareal. Dette vil ytterligere synliggjøre verneformålet for hagen. Likevel anses det som unødvendig siden dagens formål eksisterende boligbebyggelse i

kombinasjon med hensynssone bevaring gir tilstrekkelig reguleringsmessig ivaretagelse for området.

Gjeldende hensynssone for bevaring av kulturmiljø med bestemmelser videreføres for BFS og vil omfatte hovedbygningen med hageanlegget og for stabburet. For hovedbygningen tas inn ett tillegg for hageanlegget. Det åpnes for ny garasje innenfor hensynssonen med krav om at denne da må gis en miljøtilpasset utforming.

Støy

Anleggsstøy skal i byggeperiode håndteres etter gjeldende retningslinjer for støy (T-1444). Det foreslås et tilleggskrav om at støyende virksomhet skal legges utenom sommersesongen. Dette også for å unngå anleggstrafikk i området i den trafikalt mest belastede perioden i dette området.

Det stilles nytt krav om at ventilasjonsanlegg på tak skal bygges inn. Dette ivaretar også estetiske hensyn. Det skal vurderes plassering og teknisk løsning som i størst mulig grad ivaretar hensyn til nabobebyggelse.

Miljøkonsekvenser

Tiltaket får ikke vesentlige miljøkonsekvenser ut over byggeperioden.

Økonomikonsekvenser

Tiltaket får ikke konsekvenser for kommunen

Næringsmessige konsekvenser

Tiltaket bidrar til byggenæring

Andre konsekvenser

Boligetablering innenfor ATP senterområde

Konklusjon

Reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i plankart, bestemmelser og øvrige dokumenter:

Plankart nivå 2 (på grunnen):

- Byggegrense i området BBB
- Veialternativ SVV3 er tatt ut
- Formålgrense mellom SPP og GAA justeres. SPP2 utgår
- Nytt parkeringsformål SPP3 legges inn innenfor BBB
- Nytt bestemmelsesområde #1 for flytting/plassering av stabburet
- Nytt bestemmelsesområde #2 for plassering av ny garasje
- Ny hensynssone H310 skredfare/steinsprang er lagt inn
- Avgrensning av hensynssone H320 er korrigert
- Arealer innenfor frisktsoner er vist som annet veiareal, sikringsone H140 friskt er lagt inn i tillegg.
- Tekstlige oppdateringer
- Byggegrense langs SKV2 utgår

Plankart nivå 1 (under grunnen):

- Plangrense tilpasses byggegrense nivå 2.

Bestemmelser:

1. **§ 2.1 punkt 4)** får endret ordlyd: *Overvann håndteres ved at det samles og føres på terreng til kommunal overvannsledning som går inn på området.*
2. **§ 2.1 punkt 7) 2. avsnitt** får endret ordlyd: *Langs Rørvikveien skal området GAA opparbeides og nyttes som allment tilgjengelig park/lekeplass, jf. pkt. 3.8*

3. **§ 2.2 punkt 4)** får endret ordlyd: *Lekeplass BLK og grønnstruktur GAA skal være opparbeidet og tilrettelagt for lek før ferdigattest gis. Området GAA skal i tillegg ha tilstrekkelig og miljøtilpasset sikring mot kjøreveg og parkeringsplass. Utomhusplan skal følge ved søknad om opparbeidelse og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.*
4. **§ 2.2 punkt 5)** får et tillegg: *Stabbur flyttes til bestemmelsesområde #1 igangsettingstillatelse på område BBB. Flytting skal skje som helt bygg, dvs. uten at det demonteres eller rives.*
5. **§ 2.2 punkt 6):** Ny bestemmelse: *For fareområdet H_310 skal geoteknisk rapport og tiltaksplan for sikring av steinsprang være godkjent før det gis rammetillatelse. Sikringstiltak skal være dokumentert/gjennomført innen det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for området BBB*
6. **§ 2.2 punkt 7):** Ny bestemmelse: *For byggeområdet BBB skal det foreligge godkjent geoteknisk rapport som dokumentasjon av grunnforhold ved rammesøknad. Dersom usikker byggegrunn avdekkes, skal det også foreligge tiltaksplan.*
7. **§ 2.3** får utvidet ordlyd: *Støy skal holdes innenfor krav til føringer og grenseverdier gitt i gjeldende retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen. Anleggsperiode skal gjennomføres slik at nabolag ikke utsettes for unødig støy- eller støvbelastning. Støyende anleggsvirksomhet skal holdes utenfor sommersesongen 15. juni – 15. august.*
8. **§ 3.1 1** Areal tall er korrigeret
9. **§ 3.1.1 punkt 1)** får endret ordlyd: *BFS kan bebygges med stabbur og ny garasje. Stabbur kan flyttes fra nåværende plassering til ny plassering innenfor bestemmelsesområde #1, jfr. § 5. Stabburet kan bare flyttes som hel bygning. Garasje kan bygges innenfor bestemmelsesområde #2 inntil BYA = 35 m² og møne ikke høyere enn kote 8,0 m. Materialvalg, farge og takform skal harmonere med hovedbygningen.*
10. **§ 3.1.1 punkt 2)** utnyttelsegrad utgår
11. **§ 3.2.3** får endret ordlyd: *Maks mønehøgde på minst 50% av bygget skal være kote +14,8 m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +13.1 m*
12. **§ 3.1.1 punkt 4)** utgår, ref. pkt 1)
13. **§ 3.1.1 punkt 5)** får ny ordlyd: *Byggegrenser følger eksisterende bygg, dette gjelder hovedbygning samt garasje når denne er oppført.*
14. **§ 3.2.1 punkt 6)** får endret ordlyd: *Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 26° og 38°.*
15. **§ 3.2.1 punkt 7), 2.** avsnitt får endret ordlyd: *Det skal legges vekt på en god utforming av ny bebyggelse, både med hensyn til volumoppbygging, fasadeutforming, materialbruk og fargesetting. Det eksisterende låvebyggs formspråk skal kunne gjenkjennes i leilighetsbygg som oppføres i området.*
16. **§ 3.2.1 punkt 8)** får korrigeret ordlyd: *Byggegrensen er inntegnet og målsatt på plankartet.*
17. **§ 3.2.1 punkt 9)** – ny bestemmelse: *Parkeringskjeller tillates ikke utenfor overliggende bygnings fasadeliv og 1. etg. verandautstikk. Synlige betongvegger skal kles inn eller forblendes, jfr. pkt. 7.*
18. **§ 3.4.1** får endret ordlyd/presisering. *Det skal avsettes areal til småbarnslekeplass, 150 m².*
19. **§ 3.5.1** får korrigeret ordlyd: *Reguleringsområdet omfatter eksisterende offentlige kjøreveg (o_SKV) og felles adkomstveg (f_SKV) innenfor området.*
20. **§ 3.5.2** får endret ordlyd: *o_SKV1, Rørvikveien, er kommunal og har frisisiktsoner på 6X25 meter i begge retninger som er inntegnet på planen, jfr. § 4.*
- 21.
22. **§ 3.5 punkt 3)** får endret ordlyd: *F_SKV2 gjelder kjøreatkomst til BBB samt tilliggende eiendommer utenfor planområdet.*
23. **§ 3.6:** Areal tall utgår
24. **3.6. punkt 4)** får endret ordlyd: *Parkeringsplasser skal ligge utenfor siktlinjer ved avkjørsel for ikke å hindre sikt ved utkjøring.*
25. **§ 3.6. punkt 5):** Ny bestemmelse: *Parkeringsplass f_SPA3: Gjelder felles areal for gjesteparkering og HC-parkering for beboere i området BBB.*
26. **§ 3.8:** Areal tall utgår (vises i kartet)
27. **§ 3.8.1** gis utvidet ordlyd: *Området skal sikres mot trafikkert vei og parkeringsareal på tilstrekkelig og hensiktsmessig måte. Sikringstiltak skal hensynta verneformålet på området og skal gis miljøtilpasset utforming.*
28. **§4 Hensynssoner** – nytt punkt H110 Frisiktsone: *Gjelder avkjørsel o_SKV1 Rørvikveien. Innenfor frisisiktsoner skal det ikke være sikhinder som overstiger 0,5 meter over vegbanen.*
- 29.

30. **§4 Hensynssoner** – nytt punkt H310 Ras og skredfare: *Gjelder fjellskrent i planområdets nordre del. Området skal vurderes og sikres mot fare for steinsprang.*
31. **§4 Hensynssoner** –H320 Flomfare får utvidet ordlyd: *Området omfatter hovedveien, Rørvikveien, deler av P-plassen, området avsatt til park/lekeplass og BFS. Innenfor området skal installasjoner som kan være sårbare for flom plasseres høyere enn kote 2,5 m.*
32. **§ 5 Nytt punkt:** Bestemmelsesområder #:
 - #1 Gjelder område innenfor BFS for plassering av ny garasje.
 - #2 gjelder område innenfor BFS for ny plassering av stabburet dersom dette flyttes.

Nye/justerte tegninger datert 11.05.2022 legges til grunn.