

Til
Larvik kommune
v/ Arealplan

14.10.2022

Detaljert reguleringsplan for Sørskogen hyttefelt, del av gbnr. 4090/1 Anmodning om utsettelse av politisk behandling

Vi viser til:

- Dokument 22/75515 – saksframlegg m/vedlegg for: Detaljert reguleringsplan for Sørskogen hyttefelt, del av gbnr. 4090/1, 1. gangs behandling.
- Brev fra forslagstiller til Planutvalget v/utvalgsleder, datert 12.10.22, der det påpekes feil i saksframlegget.
- Epost fra forslagstiller til kommunen v/Arealplan, datert 12.10.22, med spørsmål om kommunen legger oppdaterte dokumenter til grunn for saksbehandlingen.
- Epost datert 13.10.22 der kommunen v/Arealplan bekrefter at kommunen har lagt utdaterte dokumenter til grunn for saksbehandlingen (vedrørende basseng).

På vegne av forslagstiller ber vi om at politisk 1. gangs behandling av plansaken utsettes. Vår begrunnelse er følgende:

1. Feilaktige dokumenter vedlagt saksframlegget

Vi mottok 08.08.22 foreløpige tilbakemeldinger fra Larvik kommune til innsendt planforslag for Sørskogen hyttefelt. I tilbakemeldingen påpekte kommunen punkter som etter deres vurdering måtte endres/rettes. På vegne av forslagstiller ble tilbakemeldingen fra kommunen svart ut, og oppdaterte dokumenter ble oversendt 01.09.22. Disse dokumentene ble lagt ut på kommunens innsynsside 08.09.22.

Til det foreliggende saksframlegget er det dessverre vedlagt flere gamle/utdaterte dokumenter, altså ikke de dokumentene som er endret/supplert etter kommunens tilbakemelding og som samsvarer med siste utgave av plankart og planbestemmelser. Dette gjelder:

- Illustrasjonsplan, sist endret 18.08.22
- Terrensnitt, sist endret 18.08.22
- ROS-analyse, sist endret 26.08.22
- Sjekkliste, sist endret 26.08.22

I tillegg er planbeskrivelsen oppdatert 30.09.22, mht til VA.

Det er svært uheldig og misvisende for saken at informasjonen ikke er korrekt.

2. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser i sitt saksframlegg til nye bestemmelser i kommuneplanens arealdel for 2021-2033, og at disse i større grad må følges opp. Kommunedirektøren innstiller derfor på å avvise det innsendte planforslaget, og å sende det tilbake for bearbeiding. Våre kommentarer til dette er:

2.1 Krav til buffersone 15 meter mot omkringliggende skog

Kommunedirektøren viser til krav til buffersone på 15 meter mot omkringliggende skog, iht. bestemmelse § 2-11, pkt. 6 i kommuneplanens arealdel 2021-2033.

I forslagstillers dokumenter ved oversendelse av planforslaget for kommunal behandling (bestemmelser og planbeskrivelse datert 01.07.22), var det medtatt et grøntområde (N6) mellom

område for ny fritidsbebyggelse og skogen mot nordvest. Hensikten med det grønne området (N6) var at det skulle fungere som en buffer mellom nye hyttetomter og tilliggende LNF-areal. Etter dialog med kommunen v/Arealplan ble det grønne området (N6) tatt ut av planforslaget og byggegrense satt 4 meter fra formålsgrense.

Dersom det er slik at kommunen i løpet av saksbehandlingen har endret sin oppfatning, og likevel ser behov for buffersone, synes vi det er overraskende og skuffende at det ikke er gitt oss signaler om dette.

Vi vurderer at kommunens administrasjon ikke har informert forslagstiller/ivaretatt dialog på tilfredsstillende måte.

2.2 Beskrivelse til innsendt treregistreringskart

Kommunedirektøren mener at det må utarbeides en beskrivelse til treregistreringskartet.

Treregistreringskartet som er vedlagt planforslaget, er påført registreringer av art, kvalitet og størrelse. Det redegjort for trær i området i pkt. 4.6 Landskap i planbeskrivelsen, med henvisning til arborist. Vi vurderer at dette er tilfredsstillende dokumentasjon.

2.3 Ivaretakelse av enkeltrær

Kommunen mener at enkelttrær må ivaretas med hensynssoner og gis egne bestemmelser.

Det er registrert et asketre øst for planområdet. Asketreet er hensyntatt i planforslaget. Ut over dette er det ikke registrert andre rødlistede trær eller trær omfattet av utvalgt naturtype i området eller tilliggende områder.

Planforslaget krever at vegetasjon i området skal være stedegen, dvs. en videreføring av vegetasjon som allerede finnes naturlig i området.

Vi vurderer at det er lagt opp til tilstrekkelig ivaretakelse av vegetasjon i planforslaget.

2.4 Basseng

Kommunedirektøren problematiserer i sitt saksframlegg på en feilaktig måte at planforslaget åpner for etablering av basseng.

Det er ikke lagt opp til etablering av basseng ved de nye fritidsboligene, jf. oppdaterte reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Planforslaget er dermed i samsvar med kommuneplanens arealdel, jf. brev fra forslagstiller til planutvalget, datert 12.10.22.

2.5 Forhold til omkringliggende hyttestruktur og tetthet

Kommunedirektøren mener at plassering av hytter i planområdet i større grad må tilpasses omkringliggende hyttestruktur og tetthet. Hyttetomtene i tilliggende områder er store, enkelte opp til 2 daa.

Det er i planforslaget lagt opp til hyttetomter i størrelsesorden 600m² – 1000m². Iht. gjeldende retningslinjer i kommuneplanens arealdel, bør ikke tomter for fritidsboliger overstige 1 daa.

Vi vurderer at de nye fritidsboligene, slik de er vist i illustrasjonsplan (18.08.22) har en god tilpasning til bebyggelsesstruktur i nabolaget, og at de er gitt en god terrengtilpasning. Planlagt atkomstveg og nye fritidsboliger er utformet med hensyn til eksisterende hytter og uteplasser. Foreslått arealutnyttelse er i samsvar med kommuneplanens føringer.

2.6 Betydning av MiS-figur

Kommunedirektøren skriver i saksframlegget at: «Betydningen av NIBIOs MiS-figur som ligger over store deler av området, må avklares».

I planbeskrivelsen er MiS-figur omtalt og kommentert i pkt. «4.7 Naturverdier» og pkt. «7.19 Biologisk mangfold». Vi oppfatter at NiN-kartlegging utført 2021 erstatter og utdyper miljøregistrering i skog (MiS).

Vi vurderer at foreliggende redegjørelse for MiS-figur er tilfredsstillende og korrekt. NiN-kartleggingen er utført av fagkyndig konsulent. Vi vurderer videre at kommunen burde ha tatt opp problemstillingen med forslagstiller, dersom det vurderes at redegjørelsen er mangelfull. Vi viser også til omtale av dette temaet i brev til Larvik kommune v/planutvalget fra Advokat Kjersti Klaastad Svendsen.

2.7 Betydning av NiN-kartleggingen i tilliggende skogområder

Kommunedirektøren viser til at betydningen av NiN-kartleggingen i tilliggende områder må avklares. Vi går ut ifra at kommunen her henviser til NiN-kartlegging i regi av Statsforvalteren, utført sommeren 2022.

Vi forholder oss til at det er utført NiN-kartlegging i planområdet. Planforslaget er i samsvar med arealbruk i kommuneplanens arealdel. Tilliggende skogområder omfattes ikke av planforslaget.

3. Anmodning om utsettelse av politisk 1. gangs behandling

Med bakgrunn i pkt.1 og 2 ber vi om at politisk 1.gangs behandling av plansaken utsettes, slik at:

- saken blir presentert med korrekt dokumentasjon, og politikerne dermed gis et riktig beslutningsgrunnlag
- kommunedirektørens vurdering baseres på et korrekt grunnlag
- forslagstiller gis anledning til å justere planforslaget om nødvendig

På vegne av forslagstiller
Arkitektkontoret Børve Borchsenius Arkitekter AS
Sivilarkitekt MNAL Marie Bang Synnes

Vedlegg:

1. Brev fra forslagstiller til Planutvalget v/utvalgsleder, datert 12.10.22
2. Epost fra forslagstiller til kommunen v/Arealplan, datert 12.10.22
3. Epost fra Larvik kommune v/Arealplan, datert 13.10.22
4. Brev fra Advokat Kjersti Klaastad Svendsen til Larvik kommune v/Planutvalget, datert 14.10.22

Kopi: Planutvalget v/utvalgsleder
Kommunedirektøren i Larvik kommune
Ordfører i Larvik kommune