

Referat

Reguleringsplan for Sørskogen hyttefelt – videre arbeid Møte 07.11.2022

Til stede:

Trine Flesche, Larvik kommune
Linda Myrsve, Larvik kommune
Hege Eick, Larvik kommune
Christine Gaarder Almeland, Hans Gaarder Concept Living AS
Jan Erik Holhjem, Hans Gaarder Concept Living AS
Marie Bang Synnes, Børve Borchsenius Arkitekter AS (ref.)

1. Bakgrunn

Etter anmodning fra forslagstiller og kommunedirektøren i Larvik kommune ble sak 205/22 «Detaljregulering for Sørskogen hyttefelt, del av gbnr. 4090/1» trukket fra sakskartet i Planutvalgsmøtet 18.10.2022, og saken sendt tilbake til administrasjonen for videre saksbehandling. Administrasjonen skal opprette ny sak.

Saken planlegges lagt fram for 1. gangs behandling i planutvalget 06.12.2022.

Møtet 07.11.2022 mellom Larvik kommune (LK), forslagstiller og plankonsulent er berammet for å drøfte videre arbeid, før planforslaget legges fram for 1. gangs behandling.

I saksframstilling til (utsatt) sak 205/22 trekkes det frem punkter som kommunedirektøren mener må arbeides videre med/innarbeides i planforslaget.

Forslagstiller har ifm. sin anmodning om utsettelse av saken, allerede kommentert disse punktene. LK ønsker avklaring av om forslagsstiller vurderer det som aktuelt å bearbeide planforslaget iht. punktene som er trukket fram.

2. Drøfting

2.1 Buffersone

Tidligere dialog og kommunedirektørens innstilling i sak 205/22 vedrørende buffersone, ble drøftet.

LK viser til krav om buffersone iht. KPA § 2-11, 6):

«Buffersone: I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).»

LK påpeker i møtet at siste setning i bestemmelsen kun gjelder for buffersone mot landbruk, og ikke for buffersone mot skog.

LK mener at buffersone må innarbeides i planforslaget, og anbefaler at arealformålet (fritidsbebyggelse) legges ut til plangrensen i vest og nordvest, og at buffersone vises med byggegrense. LK vil kunne vurdere en byggegrense mot skog under 15 meter, dersom det argumenteres godt for dette.

LK påpeker at atkomstveg kan legges inntil plangrensen i øst.

LK undersøker om byggegrense mellom ny fritidsbebyggelse og ny atkomstveg kan settes 2 meter fra veg, og vil gi rask tilbakemelding på dette.

Ny atkomstveg kan, dersom den legges vest i planområdet, innarbeides i buffersone mellom skog og ny bebyggelse.

2.2 Tetthet

LK mener at de nye fritidsboligene har for høy tetthet mht. det omkringliggende eldre hytteområdet.

Forslagstiller viser til at området ved Sørskogen er et fortettingsområde i et eksisterende hytteområde, og at det i gjeldende føringer og retningslinjer forutsettes en høy arealutnyttelse, jf. bl.a. kommuneplanens arealdel og RPBA Vestfold. Hyttetomtene i eksisterende område er opp mot 2 daa store, og tilrettelegging for en slik type utnyttelse og utbygging er ikke forskriftsmessig arealpolitikk. Området ved Sørskogen må mao. utbygges med høyere tetthet enn i eksisterende tilliggende hytteområde.

Samtidig mener forslagstiller at den foreslåtte bebyggelsesstrukturen er godt tilpasset eksisterende bebyggelse, hensyntar natur og naboer, og ivaretar bokvalitet på en god måte.

LK vil i møtet ikke si noe om kommunens vurdering av antall nye enheter eller bebyggelsens plassering, men viser til at det er opp til forslagstiller å vurdere dette.

2.3 Bevaring av trær

Forslagstiller påpeker at det i planforslaget er lagt opp til bevaring av mest mulig eksisterende vegetasjon og at nyplanting skal være stedbunden.

Det er ikke registrert rødlistede trær eller trær omfattet av utvalgt naturtype i planområdet. Eik, furu og svartor er alle livskraftige arter. Asketreet på tilliggende nabotomt er ivaretatt i planforslaget med hensynssone.

LK mener at forslagstiller må plukke ut enkelte av trærne, og innarbeide disse med hensynssone i planforslaget.

LK tar videre opp at den nye atkomstvegen bør legges rundt hensynssonen ved asketreet.

Forslagstiller viser til at det er medtatt bestemmelse om at arbeid skal utføres i samråd med arborist og at asketreet vil ivaretas, evt. ved bruk av f.eks. rotbro. Atkomstvegen er planlagt opparbeidet som grusveg, og den har liten trafikkbelastning.

2.4 Trerregistrering

Trerregistrering er utført av arborist, og trær i området er vurdert mht. type, størrelse og tilstand.

Trærne (inkl. asketreet) er koordinatfestet. Trerregistreringen er beskrevet i planbeskrivelsen og vist på eget kart.

LK ønsker en utfyllende vurdering i egen rapport/notat mht. trerregistrering.

2.5 Svartorskog

LK kommer med innspill i møtet om at kommunen vurderer at svartorskog i sør må søkes bevart. Dette er ikke formidlet tidligere.

2.6 MiS og NiN

LK arbeider med avklaringer mht. MiS-figur og NiN- kartlegging. Det er avtalt møte med konsulent (Rambøll) 08.11.2022. LK kommer tilbake med informasjon så snart dette møtet er avholdt.

3. Videre arbeid

Både LK og forslagsstiller ønsker dialog og samarbeid før plansaken legges fram for politisk behandling.

I epost til kommunen, datert 08.11.22, bekrefter Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av forslagstiller at det med bakgrunn i tema i møtet, tas sikte på justering av planforslaget.

Børve Borchsenius Arkitekter AS
mbs/11.11.22