



# Tønsberg kommune

JournalpostID 19/35230

Saksbehandler:  
Svanhild Sortland, telefon:  
Kommuneutvikling

## Endring av Reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014, vedtatt 22.5.2013, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

#### Endringer i plankartet:

1. Det legges til et bestemmelsesområde #1 for parkeringsanlegg over feltene for AB3 og BL2-BL5.

#### Endringer i planbestemmelsene:

2. I § 5.4 som angir samlet tillatt m<sup>2</sup> BRA for AB1, strykes tekst som sier at maks tillatt bruksareal boder i kjeller og 1. etasje er 800m<sup>2</sup> BRA og at maks. bruksareal parkering 2.parkeringsplan er 4600m<sup>2</sup> BRA. Videre legges det til at Maks bruksareal parkeringsplan 1. etasje inkludert boder og tekniske rom er 2100 m<sup>2</sup> BRA.

3. I § 5.5 som angir samlet tillatt m<sup>2</sup> BRA for AB2, strykes tekst som sier at maks tillatt bruksareal boder i kjeller og 1. etasje er 1200m<sup>2</sup> BRA og at maks. bruksareal parkering 2.parkeringsplan er 3200m<sup>2</sup> BRA. Videre legges det til at Maks bruksareal parkeringsplan 1. etasje inkludert boder og tekniske rom er 1700 m<sup>2</sup> BRA.

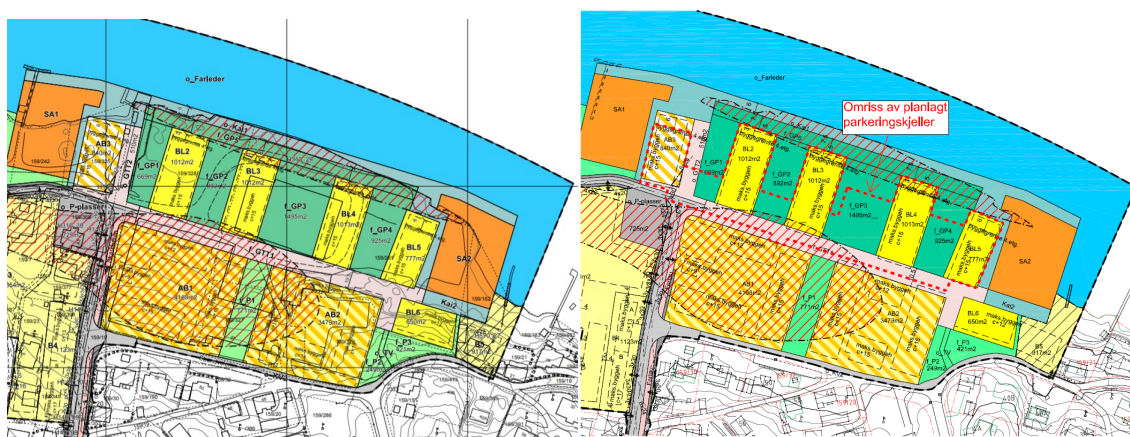
4. Det legges til en § 10 Bestemmelsesområde – parkeringskjeller som sier at Parkeringskjeller omfatter også boder og tekniske rom, og at Maks bruksareal (BRA) er 6000 m<sup>2</sup>.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser.

## Sammendrag:

Spir Arkitekter AS søker i brev datert 13.5.2019 på vegne av Husøy Havn AS, om endring av reguleringsplan for Husøy Havn, planid 0704 20090014.

Den omsøkte endringen berører parkeringsanlegget under bakkenivå. I forslag til endret plan er deler av areal for parkering og boder m.v. foreslått flyttet ut fra kjeller under felt AB1 og AB2, til kjeller under felt AB3 og BL2 – BL5. Ny kjeller er foreslått vist som *Bestemmelsesområde – Parkeringskjeller*. Samlet bruksareal for planen endres ikke, men deler av tillatt areal flyttes til det nye bestemmelsesområdet.



I 2015 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for endret plassering av parkeringskjeller (sak 133/15), og i 2017 ble det i rammetillatelsen gitt dispensasjon for plassering av parkeringskjeller med vilkår om at endret reguleringsplan skal foreligge før det kan gis brukstillatelse (sak 169/17). Dispensasjonene legger til rette for oppstart av utbygging av parkeringskjeller med den plassering som den omsøkte endringen legger opp til. Endringen er således vurdert i forbindelse med dispensasjonsbehandling, og endringene i reguleringsplanen er en oppfølging av dispensasjonsvedtaket fra 2017 (sak 169/17).

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er kommet innspill fra Fylkesmannen, Vestfold fylkeskommune og Statens Vegvesen. Ingen av disse har merknader til endringen.

Saken er i praksis avgjort gjennom tidligere dispensasjonsbehandlinger. I vurderingen den gang ble det lagt vekt på at endringen ikke medfører endring av antall parkeringsplasser, at anleggets nedkjøring plasseres i hht reguleringsplanen og ikke endres, samt at parkeringsanlegget fortsatt blir liggende under terreng.

Rådmannen har vektlagt vurderingene som er gjort gjennom tidligere dispensasjonsbehandlinger. Det er ikke tilkommet nye momenter i saken eller merknader for naboer eller berørte i forbindelse med varsling.

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas med de vilkår som framkommer av innstillingen.

## Vedlegg

20090014\_G 20130530

20090014\_R 20130522

20090014\_G 20190510 søknad om endring

Søknad om endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014

13333 Reguleringsendring p\_kjeller NTM 10 ILLUSTRASJON Dato 06\_03\_2019

Endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014 - Uttalelse - Varsel om

## **Vedlegg**

planoppstart

Detaljregulering for Husøy havn - planid 0704 2009 0014 - varsel om endring av reguleringsplan - uttalelse fra Statens vegvesen sendt fra Statens vegvesen

Husøy havn, byggetrinn 2 - 01590499 og 01590261 m.fl. - 3 leilighetsbygg, p-kjeller - Rammetillatelse (L)(1267826)

Husøy havn, byggetrinn1 - 01590325 og 01590328 m.fl. - 2 leilighetsbygg, P-kjeller, utomhusarealer, gatetun, småbåthavn og kyststi (L)(934831)

## **Dokumenter i saksmappen:**

- 29.01.2019 SV: Husøy Havn PlanID 0704 20090014 - anmodning om avklaringsmøte for videre utbygging av felt AB1/2 og BL6 mm.
- 25.01.2019 Husøy - utbygging av felt AB1/2 og BL6 mm. - planID 0704 20090014 - anmodning om avklaringsmøte
- 22.05.2019 SV: Endring av reguleringsplan for Husøy Havn - PlanID 0704 2009 0014 - SOSI
- 13.05.2019 Søknad om endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014
- 30.04.2019 Endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014 - Uttalelse - Varsel om planoppstart
- 30.04.2019 Detaljregulering for Husøy havn - planid 0704 2009 0014 - varsel om endring av reguleringsplan - uttalelse fra Statens vegvesen sendt fra Statens vegvesen
- 16.04.2019 Endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014 - ingen merknad for 0159/0328 med flere - Strandveien 25 og 27
- 09.04.2019 Endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014 - varsel om endring av reguleringsplan
- 20.03.2019 Endring av reguleringsplan for Husøy havn - planid 0704 20090014 - planinitiativ for endring av reguleringsplan
- 06.03.2019 SV: Husøy havn - planendring

## **Innledning – hva saken gjelder:**

Spir Arkitekter AS søker i brev datert 13.5.2019 på vegne av Husøy Havn AS, om endring av reguleringsplan for Husøy Havn, planid 0704 20090014.

## **Bakgrunn for saken:**

I 2015 ble det i forbindelse med rammetillatelse for trinn 1, gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for endret plassering av parkeringskjeller (sak 133/15), og i 2017 i forbindelse med rammetillatelse for byggetrinn 2, ble det gitt i rammetillatelsen dispensasjon for plassering av parkeringskjeller med vilkår om at endret reguleringsplan skal foreligge før det kan gis brukstillatelse (sak 169/17). Det søkes nå om endring av reguleringsplan for å bringe dette forholdet i orden.

## **Faktagrunnlag:**

*Bakgrunn/begrunnelse for endringen(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ):*

*Reguleringsplanen for Husøy Havn ble vedtatt 22.05.13. I planen er parkering og boder m.v. forutsatt lagt i to plan (1. etasje og kjeller), under søndre del av planområdet og innenfor byggeområde AB1 og AB2.*

*Forslag til endring er i tråd med vedtak av rammesøknaden for byggetrinn 2 (møtedato 01.09.17 UBA sak 169/17). I vedtaket heter det:*

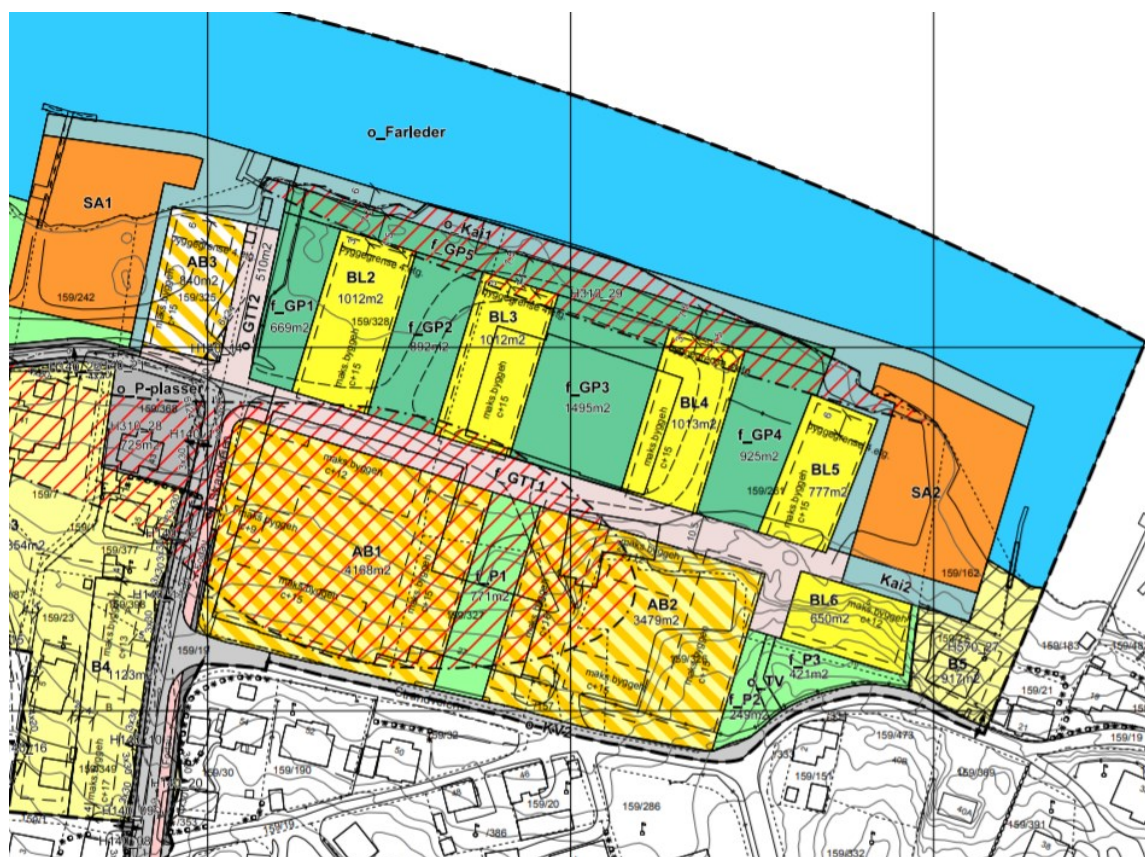
*"Med hjemmel i pbl § 19 – 3 gis det midlertidig dispensasjon for endret plassering av*

*parkeringsanlegg under bakken, i hht reguleringsbestemmelse §§ 5.4 og 5.5 i reguleringsplan nr. 0704 20090014. Dispensasjonen gjelder inntil gjeldende plan er endret i tråd med rammegodkjent tiltak, og må være godkjent før brukstillatelse kan gis."*

*Den aktuelle kjelleren er under bygging. Av kommunens saksutredning fremgår det at omsøkt parkeringskjeller for byggetrinn 2 er en videreføring av godkjent parkeringskjeller under byggetrinn 1. Administrasjonen anbefalte at søknaden ble imøtekommet.*

**Omsøkt endring:**

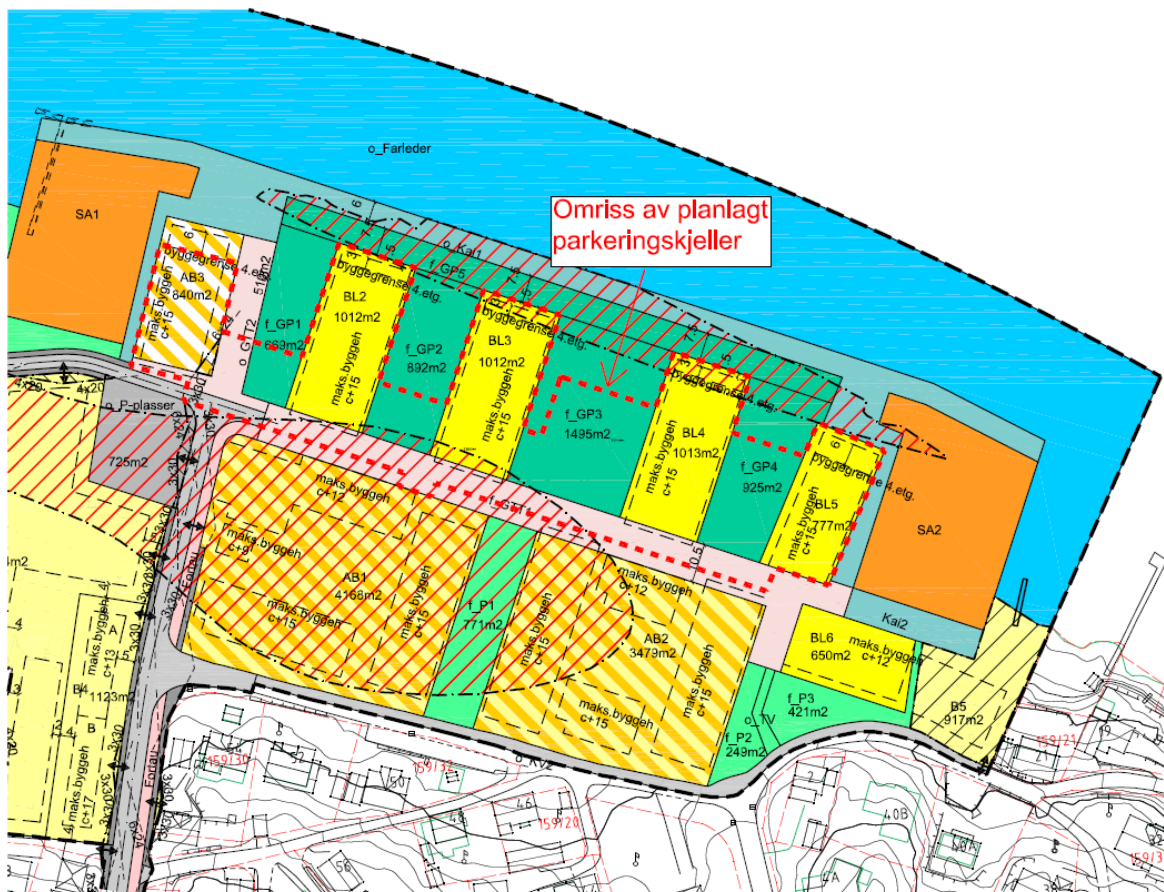
*I forslag til endring av planen er deler av areal for parkering og boder m.v. foreslått flyttet ut til kjeller under AB3 og BL2 - BL5. Ny kjeller er foreslått vist som bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#). Samlet bruksareal for planen endres ikke, men deler av arealet flyttes da fra AB1 og AB2 (§ 5.4 og § 5.5) til bestemmelsesområdet og ny bestemmelse i § 10.*



*I gjeldende plan er det lagt opp til parkeringskjeller under felt AB1 og AB2.*

**Endringer i plankartet:**

1. Det legges til et bestemmelsesområde for parkeringsanlegg



I forslag til endret plan er legges parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde under BL2-BL5.

#### Endringer i planbestemmelsene:

Bestemmelsene angir BRA for hvert felt. BRA for feltene AB1 og AB2 må endres og BRA for parkeringsanlegget flyttes til bestemmelser for det nye bestemmelsesområdet:

2. I § 5.4 som angir samlet tillatt m<sup>2</sup> BRA for AB1, strykes at maks tillatt bruksareal boder i kjeller og 1. etasje er 800m<sup>2</sup> BRA og at maks. bruksareal parkering 2.parkeringsplan er 4600m<sup>2</sup> BRA. Videre legges det til at Maks bruksareal parkeringsplan 1. etasje inkludert boder og tekniske rom er 2100 m<sup>2</sup> BRA.

3. I § 5.5 som angir samlet tillatt m<sup>2</sup> BRA for AB2, strykes at maks tillatt bruksareal boder i kjeller og 1. etasje er 1200m<sup>2</sup> BRA og at maks. bruksareal parkering 2.parkeringsplan er 3200m<sup>2</sup> BRA. Videre legges det til at Maks bruksareal parkeringsplan 1. etasje inkludert boder og tekniske rom er 1700 m<sup>2</sup> BRA.

4. Det legges til en § 10 Bestemmelsesområde – parkeringskjeller som sier at Parkeringskjeller omfatter også boder og tekniske rom, og at Maks bruksareal (BRA) er 6000 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av konsekvenser:

Endringen vil ikke få noen praktiske konsekvenser ettersom det er gitt midlertidig dispensasjon fra planen for å gjennomføre tiltaket og byggingen er i gang.

#### **Varsling og Merknader:**

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er kommet tre uttalelser fra Fylkesmannens i Vestfold og Telemark, Statens vegvesen og Vestfold fylkeskommune. Disse har ikke merknader til varselet.

## Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

## Forholdet til kommuneplanen:

Vedtatt reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel.

## Gjeldende Reguleringsplan – sakens historikk:

Reguleringsplan for Husøy havn ble vedtatt i 2013.

I 2015 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for endret plassering av parkeringskjeller (sak 133/15).

I saken ble det gjort følgende vurdering:

Ansvarlig søker grunngir søknaden med følgende hovedmomenter:

- Anleggets nedkjøring plasseres i hht reguleringsplanen.
- Endringen medfører ikke endring av antall parkeringsplasser.
- Parkeringsanlegget blir i sin helhet liggende under terreng.

### Tidligere vurderinger – dispensasjon (sak 133/15)

I 2015 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for endret plassering av parkeringskjeller (sak 133/15). Det ble gjort følgende vurdering:

*Administrasjonen legger til grunn at de mest vesentlige hensynene bak angivelse av plassering av parkering slik det følger av reguleringsbestemmelsenes § § 5.4 og 5.5 er å sikre tilstrekkelig areal for påkrevd parkering. Plasseringen antas primært å følge av forslagsstillers angivelse, og ikke som følge av særskilte anbefalinger fra planmyndigheten. Etter en samlet vurdering mener derfor administrasjonen at hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon. Den mest vesentlige ulempen anses å være at reguleringsplanen svekkes som styringsverktøy. Omsøkte dispensasjon er imidlertid en relativt unik problemstilling, som ikke vil kunne medføre presedens innenfor planområdet for øvrig. Endringen anses videre som en justering av reguleringsplanen som følge av detaljprosjektering av tiltaket. I så måte anses ikke reguleringsplanen som helhet som svekket som følge av dispensasjon. Det anses videre som en fordel at parkeringskjelleren ved endringen kan gis en nærmere tilknytning til boligbebyggelsen, og i så måte tilrettelegge for en mer funksjonell utnyttelse av området.*

I 2017 ble det gitt i rammetillatelsen dispensasjon for plassering av parkeringskjeller med vilkår om at endret reguleringsplan skal foreligge før det kan gis brukstillatelse (sak 169/17).

*Etter administrasjonens vurdering, er omsøkte dispensasjon for byggetrinn 2 en direkte konsekvens av den dispensasjonen som ble gitt for byggetrinn 1, der man i praksis tok stilling til en endring av reguleringsplanen. Dette grepet, som nå gjør det vanskelig å realisere parkering under de opprinnelige delområdene, bør imidlertid formaliseres gjennom en endring av planen.*

*Administrasjonen vil derfor anbefale at en dispensasjon for det omsøkte parkeringsanlegget gjøres midlertidig, og at en endring av planen må være realisert før*

*ferdigattest kan gis.*

Det søkes nå om å endre planen i tråd med vilkår i dispensasjonsvedtaket.

#### **Rådmannens vurderinger:**

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Rådmannen mener planforslaget som det her foreligger i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig og ikke berøre hoveddrammene i planen. Planen berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er ikke konfliktfylt.

Denne saken er i praksis avgjort gjennom tidligere dispensasjonsbehandlinger. I vurderingen den gang ble det lagt vekt på at endringen ikke medfører endring av antall parkeringsplasser, at anleggets nedkjøring plasseres i hht reguleringsplanen og ikke endres, samt at parkeringsanlegget fortsatt blir liggende under terreng.

Det er ikke tilkommet nye momenter i saken eller merknader for naboer eller berørte i forbindelse med varsling. ved dispensasjonene som er gitt i praksis er tatt stilling til endringen, og endringen i plandokumentene er en formell oppfølging av dette.

På bakgrunn av det ovenstående anbefaler rådmannen derfor at omsøkte planendring vedtas som det fremkommer av innstillingen.

#### **Konklusjon:**

Endringen vedtas.

#### **Videre behandling:**

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UBA.

#### **Gebyr:**

Endringen ble varslet i 2019 og gebyrregulativet for 2019 legges derfor til grunn.

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales et gebyr på kr. 33 075,-.

Faktura sendes  
Spir Arkitekter AS

Tønsberg, 15.08.2019

Jan Ronald Eide  
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder