



Saksbehandler: Anne Line Semb Lie
Telefon:
Kommuneutvikling

Skallestadveien 36 - 1.gangsbehandling av detaljregulering nr. 2023005

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	16.12.2024	063/24
Råd for personer med funksjonsnedsettelse		
Eldreråd		
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	18.12.2024	220/24

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljplan nr. 2023005 Skallestadveien 36 datert 06.09.2024, sist revidert 04.11.24, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen.

Innkomne forslag:

Protokolltilførsel. Salg til unge i etableringsfasen., foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det anmodes om at 25% av boligene tilbys for salg til unge i etableringsfasen med gunstige økonomiske betingelser.

Vedtak som innstilling fra Klima og miljøråd, 16.12.2024

Klima- og miljørådet anbefaler utbygger å vurdere energiøkonomiseringstiltak, herunder solcellepaneler på takene.

Klima og miljøråd 16.12.2024:

Behandling:

Saken ble drøftet.

Forhåndsinnsendt forslag fra Randi H. Fjellberg (Besteforeldrenes klimaaksjon): «Klima- og miljørådet vil påpeke at terrengtilpasning som beskrevet i planforslaget, vil medføre endringer i naturmangfoldet selv om ikke sjeldne arter er registrert i utbyggingsområdet. Ved terrengtilpasninger i utbyggingssaker kan selv vanlige arter bli sjeldne, noe som gjenspeiles i oversikten over Norges rødlistede arter som jo stadig utvides. Klima- og miljørådet vil oppfordre kommunens politikere til å kreve at utbyggingen i større grad tilpasses terrenget slik at mer av skogen bevares både av hensyn til naturmangfoldet i området og at arealendringene da, som følge av skogens fotosyntese, vil gi et lavere utslipp av klimagasser.»

Etter drøfting av hvilken vegetasjon som er til stede innenfor planområdet i dag, ble forslaget fra Randi H. Fjellberg (Besteforeldrenes klimaaksjon) trukket.

Forslag fra Ann Norderhaug (Naturvernforbundet): «Klima- og miljørådet anbefaler utbygger å vurdere solcellepaneler på takene.» Forslag fra Stein Ivar Aafos (V): «Klima- og miljørådet anbefaler utbygger å vurdere energiøkonomiseringstiltak, herunder solcellepaneler på takene.» Forslagene ble drøftet.

Forslaget fra Stein Ivar Aafos (V) ble enstemmig vedtatt.

KR - 063/24 Vedtak:

Klima- og miljørådet anbefaler utbygger å vurdere energiøkonomiseringstiltak, herunder solcellepaneler på takene.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 18.12.2024:

Behandling:

Protokolltilførsel. Salg til unge i etableringsfasen., foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Det anmodes om at 25% av boligene tilbys for salg til unge i etableringsfasen med gunstige økonomiske betingelser.

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 220/24 Vedtak:

1. Detaljplan nr. 2023005 Skallestadveien 36 datert 06.09.2024, sist revidert 04.11.24, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen.

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SV av T. Kalheim.

Det anmodes om at 25% av boligene tilbys for salg til unge i etableringsfasen med gunstige økonomiske betingelser.

Vedlegg:

Reguleringsplan ID2023005_2.pdf
Reguleringsbestemmelser.pdf
Planbeskrivelse Skallestad 36.pdf
ROS-analyse og sjekklister.pdf
Kommunalteknikk.pdf
Uttalelser med svar fra FK.pdf
Illustrasjoner og blågrønn faktor.pdf
Utslipp og opptak av klimagasser.pdf

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Re Arkitektur AS fremmer på vegne av Morten Klæstad forslag til detaljregulering nr. 2023005 for Skallestadveien 36. Planen tilrettelegger for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger. Boligene planlegges rundt et tun med lekeplass som skal gå som en grønn lunge gjennom området. En turvei forbinder lekearealet med områdelekeplassen på andre siden av Hagabergveien.

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hårkollen, Nøtterøy. Nærheten til idrettsanlegg, skole, barnehage, naturområder og butikk gjør utvikling av dette arealet attraktivt. Det har vært barnehagedrift på arealet tidligere. Tidligere Skallestad barnehage er nå revet. Tilgrensende arealer består av spredt boligbebyggelse, skog og Hårkollhallen.

Området som søkes regulert er i reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød regulert til «Byggeområde for offentlig tjenesteyting» og i reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV regulert til «Offentlig bebyggelse og areal for kjørende trafikk», og i gjeldende kommuneplan for Færder avsatt til boligbebyggelse – fremtidig. Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner som er vedtatt før 31. januar 2018, jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 2.1. I dette tilfellet vil kommuneplanens arealdel gå foran reguleringsplanen ved motstrid fordi den er nyere. Boligformål er derfor gjeldende planstatus.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Innledning

Oppstart av detaljregulering nr. 2023005 ble vedtatt av hovedutvalg for kommunalteknikk i møte den 20.09.2023 (HFK sak 153/23), og det ble fattet følgende vedtak:

HFK-153/23 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 20.06.2023, revidert 05.07.2023.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl. kap. 17.

Det vises til de vurderinger og begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Protokolltilførsel fra FRSV og Mdg:

Planen gir mulighet for mange boenheter på begrenset areal også i forhold til terrenget. Det

oppfordres til å tilrettelegge boenhetene slik at unge familier kan etablere seg der. Alternative eieformer som bruk av en form for leie -til eie må vurderes.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-10 - Behandling av reguleringsplanforslag.

Plan- og bygningsloven § 12-11 - Behandling av private planforslag.

plan- og bygningsloven § 12-14 - Endring og oppheving av reguleringsplan.

HFK-sak 153/23.

Reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød, vedtatt 22.04.1977.

Reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, vedtatt 26.06.2002.

Kommuneplan for Færder 2023-2035, vedtatt 06.09.2023.

Vurderinger

Vedtaket om oppstart av planarbeid ble kunngjort i avis og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet i brev av 30.09.2023 med uttalefrist 31.10.2023. Det er kommet inn 6 merknader til planoppstart.

Disse er oppsummert og kommentert nedenfor, i tillegg er de svart ut av konsulenten i planbeskrivelsen.

LEDE AS (27.09.2023)

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. Det vil være behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m². Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater.

Anbefaler at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse. Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510.

Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm. Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Utbygger har vært i dialog med LEDE, og i samarbeid med dem blitt enig om at trafo må byttes. Ny trafo plasseres i eksisterende trafobygg nordøst i planområdet. Det eksisterende arealet er derfor tilstrekkelig.

Statens vegvesen (20.10.23), standardisert uttalelse

De understreker viktigheten av at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FN's bærekrafts mål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.

Det kan være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten. Det må også sikres tilstrekkelig friskt, både til bilveg, gang-/sykkelveg og fortau. Til slutt nevner de viktigheten av planlegging for håndtering av flom og overvann.

Kommunedirektørens kommentar:

Det nye boligområdet har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde nær barnehage, barneskole og idrettshall. Det er fra før etablert gang- og sykkelvei på vestsiden av Skallestadveien, denne går fra Hårkollhallen/Oserødskele til Berganveien. Det er derfor et sammenhengende gang- og sykkelveinett ved siden av utbyggingsområdet. Det er i plankartet regulert inn frisiktsoner i alle kryss.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (11.10.23), standardisert uttalelse

Standardisert tilbakemelding om ivaretagelse av interesseområdene til Statsforvalteren. Ingen spesifikke merknader til planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Planbeskrivelse og reguleringsplanen viser hvordan de aktuelle tema fra denne standardiserte uttalelsen er håndtert, og at tiltaket er i tråd med nasjonale og regionale interesser. Tiltaket berører ikke dyrka mark, villrein, strandsonen, vassdrag eller friluftsområder. Planen ivaretar naturmangfold, her vises det til avsnitt pkt. 3.6 i planbeskrivelsen. Samfunnssikkerhet er beskrevet i ROS analysen og ivaretatt. Klimahåndtering i form av økte utfordringer knyttet til overvann og avløp er håndtert, og løsninger er beskrevet i kommunalteknisk plan. Arealutnyttelsen og planen er prosjektert i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekrafts mål og legger til rette for en bærekraftig utvikling.

Fylkeskommunen i Vestfold og Telemark (31.10.2023)

Barn- og unge

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Planområdet er tidligere regulert og benyttet til barnehage, vi ber om at det gjøres en vurdering av om det er krav til erstatningsareal etter kommuneplanbestemmelsen 8.1 og RPR-BU pkt. 5d. For å kunne ivareta de lovpålagte kravene for barn og unge skal lekearealene og andre arealer for barn og unge merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene bør inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet, samt opparbeidelse av arealene.

Samferdsel

Nytt boligområde vil få sin adkomst via krysset fv. 309 Berganveien x Skallestadveien. I dette krysset må det i planarbeidet vurderes om gang- og sykkelveien må trekkes 5 m tilbake i kryssområdet slik at biler kan stoppe mellom primærveien og gang- og sykkelveien.

Klima og energi

Klimagassutslipp, energibruk og klimatilpasning bør tas inn som temaer i reguleringsplanen og hensynene sikres i reguleringsbestemmelsene, jf. Plan og bygningsloven § 12-7.

Automatisk freda kulturminner

Vi er ikke kjent med automatisk freda kulturminner i planområdet, og ser ikke behov for ytterligere undersøkelser i denne saken.

Kommunedirektørens kommentar:

De temaene som omtales i uttalelsen er utredet og nærmere vurdert i planforslaget. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen gjort rede for at arealene som tidligere har vært benyttet av barn og unge, har blitt erstattet av store arealer knyttet til Oserød skole, Oserød barnehage og Hårkollhallen. Videre ligger det naturvernområder og friområder i umiddelbar nærhet med gode turmuligheter. Det er derfor konkludert med at man anser behovet for erstatningsareal som bortfalt. Planen viderefører bruk av område for rekreasjon og lek med at det lages et sentralt leke- og rekreasjonsområde i senter av planområdet. I tillegg skal det opparbeides en områdelekeplass på andre siden av Hagabergveien. Dette arealet har tidligere, i plannr. 141 – Hårkollen IV, vært avsatt til lek, men aldri vært opparbeidet.

I avsnitt om samferdsel, er det angitt at det i planarbeidet skal vurderes om gang- og sykkelveien

skal trekkes 5 m tilbake i kryssområdet mot fv. 309 Berganveien.

Det er gjort en vurdering av dette i planbeskrivelsen og man har i planarbeidet kommet frem at det ikke er grunnlag eller behov for et slik tiltaket i forbindelse med omregulering fra barnehage til boligområde. Dette ble bekreftet i mail av 15.10.2024 av Vestfold fylkeskommune.

Det er ikke forventet at trafikken mot området skal øke i forhold til når tidligere Skallestad barnehage var i drift, basert på Fylkeskommunens trafikk- og ulykkestall i mobilitetsdashboardet, også beskrevet i planbeskrivelse pkt. 5.8.3.

Norges vassdrags- og energidirektorat (03.10.23), standardisert uttalelse

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Kommunedirektørens kommentar:

Planbeskrivelse, kart, reguleringsbestemmelser og kommunalteknisk plan viser hvordan overvann skal behandles. Det er i hovedsak valgt naturbaserte løsninger som tørrdammer slik NVE anbefaler.

I planområdet er det påvist berg i dagen. Det er ikke høyere bakenforliggende terreng som kan gi et områdeskred. Dermed er det ikke behov for en ytterlig utredning av faresoner, etter NVE sin veilederen del 2. Områdestabilitet og grunnforhold er det gjort rede for i planbeskrivelsen pkt. 3.15 og 3.15.1.

Nabo i Skallestadveien 32, gbnr. 46/295 (27.09.23)

Han ønsker ikke en slik omfattende utbygging av Skallestadveien. Som skolevei er denne veien mer enn nok belastet om det ikke skal 48 biler til som skal kjøre frem og tilbake. Mulig trafikken kan ledes via Hagabergveien/ Bergveien og at ankomst med bil via Skallestadveien sperres. Nabo viser også til ønske om å bevare noen få grønne lommer mellom utbyggingene på Nøtterøy.

Hadde det derimot vært snakk om 7 eneboliger ville han vært langt mer positiv til planene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er politisk vedtatt at området er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Tomten ble solgt av kommunen, med formål boligbebyggelse. Veinettet er tilstrekkelig for foreslått bebyggelse. I følge beregninger øker ikke trafikkbelastningen i området i forhold til regulert bruk som barnehage.

Nye beboerne i dette området vil være lite avhengig av bil, det er et godt tilbud av både tjenester, kollektivtrafikk, skole, sport og friluftsområder innenfor gangavstand til planområdet. Skallestadveien holder normalprofil K50 og vil tåle en ÅDT på opptil 1000 biler. Hagabergveien og Bergveien holder normalprofil K45, som er beskrevet å være tilstrekkelig for 30 boenheter i blindvei, eller 50 boenheter i sløyfe og en ÅDT opptil 500. Den nye delen av Bergveien reguleres til K45, og trenger noen justeringer for å tilfredsstille kommunal standard.

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Færder, hvor arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen- Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. §12-14.

Plangrep

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hårkollen, Nøtterøy. Nærheten til idrettsanlegg, skole, barnehage, naturområder og butikk medfører at utvikling av dette arealet vil være attraktivt. Det er ca. 500 meter til bussholdeplass og butikk. Det er ca. 250 m til barneskole- og barnehage med tilhørende lek. Det er skog i øst (regulert friområde) og skog i vest (regulert naturvernområde). Planen tilrettelegger for oppføring av 28 stk. nye boenheter i form av 7 firemannsboliger med tilhørende anlegg. Boligene planlegges rundt et tun med lekeplass. Det planlegges nå for bebyggelse med maks mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 8 meter. Byggeområdet er på ca. 7,4 dekar.

Barn og unges interesser

Området har tidligere fungert som barnehage med tilhørende bruk og er derfor angitt som leke- og rekreasjonsområde i Naturbase. Rett nord for eiendommen er det et regulert friområde som skulle vært opparbeidet til lek. Dette planlegges tatt i bruk som områdelekeplass for alle i området.

Deler av planområdet og større områder i direkte tilknytning, er betegnet som naturvernområder og friområder og angis som svært viktige friluftsområder, både for rekreasjon og som naturområder. Her vises det til Færder kommunens grønnstrukturanalyse og friluftskartlegging. Det er eksisterende stier i naturområder og friområder både i og utenfor planområdet. I reguleringen sikres det at det er enkelt å bevege seg gjennom området på stier/lekeområde som etableres gjennom det nye boligområdet.

Hårkollhallen i syd er mye i bruk av barn og unge og i tillegg er det mange lek- og sportsfasiliteter rundt Oserød skole og barnehagene i nærheten. Kommunedirektøren har derfor ansett det som viktig at områdelekeplassen nord i planområdet utformes på litt annet vis enn slik det er beskrevet i kommuneplanens pkt. 9.6, hvor det står at det blant annet skal tilrettelegges for ballspill. Mulighet for ballspill er godt dekket utenfor planområdet. I reguleringsbestemmelsenes pkt. 5.6 står det derfor at områdelekeplass LEK2 skal utstyres med bordtennisbord, min. 4 stykk utendørs treningsobjekter og benker med bord.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til nærlekeplass i området, mens områdelekeplassen blir 174 m² for liten i forhold til kravet i kommuneplanens bestemmelser. Dette mener kommunedirektøren at kan godtas blant annet siden prosjektet kun planlegges med 28 boenheter og kravet om områdelekeplass utløses med mer enn 25 boenheter. Det vil si at det er de siste 2 boenhetene utløser kravet. Det viktigste er allikevel det rike utvalget av natur- og tilrettelagte lekeområder som finnes i umiddelbar nærhet for de større barna, samt at de minste som ikke beveger seg alene får tilfredsstillende områder sentralt i bebyggelsen. I bestemmelsene er det krav om at lekeplasser skal skjermes med gjerde mot trafikkområder. Samlet sett anser kommunedirektøren at gjennomføring av planen vil gi positive konsekvenser for barn og unge, særlig med tanke på variasjon av lekemuligheter for små og store.

Erstatningsareal

Barn og unges mulighet til fortsatt å benytte deler av arealene i planområdet til lek har vært en viktig forutsetning ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen gjort rede for at arealene som tidligere har vært benyttet av barn og unge, har blitt erstattet av områdene rundt Oserød skole (100 m), Oserød barnehage (250 m) og Hårkollen barnehage (200 m). Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget ivaretar hensynet til barn og unges interesser i tilfredsstillende grad og det er derfor konkludert med at man anser behovet for erstatningsareal som bortfalt.

Samferdsel

Eiendommen har i dag adkomst fra både Skallestadveien og Hagabergveien. Planen åpner for en innkjøring fra Skallestadveien, to innkjøringer fra Hagabergveien og en innkjøring fra Bergveien i øst. Kommunedirektøren er positiv til at antall adkomster øker, siden dette tar hensyn til terrenget på en bedre måte.

Det er opparbeidet gang- og sykkelsti på vestsiden av Skallestadveien, som går til Hårkollhallen og videre til Oserød skole. Selve Skallestadveien er en blindvei som ender i parkeringsplassen til Hårkollhallen og grusbanen. Skallestadveien og Hagabergveien har en fartsgrense på 30 km/t og er kommunale veier. Eksisterende veier og gang- og sykkelstien reguleres inn i plankartet. Det legges ikke opp til endringer av disse i planforslaget. Totaltrafikken til området vil ut fra beregninger ikke øke i forhold til trafikkmengder til området når tidligere Skallestad barnehage var i drift.

Planen viser mulighet for 38 parkeringsplasser fordelt i området samt at det åpnes for parkeringskjeller under bygg 4 i BB3. Dette tilsvarende en parkeringsdekning på over 1,3 pr. boenhet. Dette er i samsvar med parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen.

Landskap

Terrenget på planområdet er delvis skrånende og grunnen består for det meste av bart fjell, store steiner samt et lite område med hav og fjordavsetning/strandavsetning. Området ligger utenfor aktsomhetsområdet fra NVE i kartet. Tynn marin avsetning på bart fjell gir lav risiko for ras og skred.

Landskapsfjernvirkning vurderes som forholdsvis liten, da det på øst og vestsiden ligger koller som er høyere samt at de er dekket av høy skog. For boligene i området vil derimot de nye boenhetene bli godt synlig og det vil måtte gjennomføres en del tilpasninger av terrenget. Dette er ulempen med firemannsboliger og et stort bygningsvolum.

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltak etter planen vil få vesentlige negative fjernvirkning for omkringliggende områder. Videre vurderes det som gunstig med firemannsboliger i et område hvor det er ønskelig med høy boligetetthet selv om dette vil medføre at terrenget må tilpasses bebyggelsen. Avbøtende tiltak vil være maksimalkrav til høyder på murer, krav til fylling mot ringmurer og revevegetering av nye skråninger med busker eller gress.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 skal legges til grunn som retningslinjer for alle offentlige beslutninger som berører naturmangfold. Planforslaget berører ikke viktige naturtyper eller registrerte truede arter. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer som vil bli påvirket av planendringen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Utslipp og opptak av klimagasser

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 16,8 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 261,26 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 278,06 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.

De beregnede utslippene over 20 år tilsvarer omtrent 1925 reiser med fossilfly tur-retur Oslo-Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 96 slike rundturer i året i 20 år.

Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan foreligger og er godkjent av drifts- og anleggsseksjonen.

Konklusjon

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel samt de føringer som fremgår av HFK-sak 153/23. Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2023005

for Skallestadveien legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.