

Saksbehandler: Anne Line Semb Lie
Telefon:
Kommuneutvikling

Skallestadveien 36 - Sluttbehandling av detaljregulering nr. 2023005

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	04.06.2025	085/25
Formannskap	11.06.2025	086/25
Kommunestyret	18.06.2025	082/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 04.06.2025

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 11.06.2025

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 04.06.2025:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 085/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Formannskap 11.06.2025:

Behandling:

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

FS - 086/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Kommunestyret 18.06.2025:

Behandling:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

KS - 082/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

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

Vedlegg:

Plankart, sist endret 30.04.2025.

Reguleringsbestemmelser, sist endret 30.04.2025.

Planbeskrivelse, sist endret 17.10.2024

Uttalelser fra offentlig ettersyn, samlet

Søkers svar på uttalelsene til offentlig ettersyn, datert 29.04.2025

Skallestadveien 36 Bygg 3 og 4 Brannkonsept, datert 25.03.2025

Utomhusplan, sist endret 29.08.2024

Snitt A-H, sist endret 12.08.2024

Kartutsnitt med veinavn, datert 09.05.2025

1.gangsbehandling av detaljregulering nr. 2023005

Oppstart av detaljregulering nr. 2023005

Tegninger/øvrig saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det planlegges for å legge til rette for utbygging av 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.

Områdelekeplass skal opparbeides på kommunal grunn (gbnr. 46/70) og er i gjeldende plan avsatt til lek, men har ikke vært opparbeidet.

Området som søkes regulert er i gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 06.09.2023, avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Det er utført noen mindre endringer i kart og bestemmelsene etter offentlig ettersyn, disse er listet opp nederst i saken.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering nr. 2023005 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Innledning

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.

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. Begge reguleringsplanene er vedtatt før 2018, og i dette tilfellet vil derfor kommuneplanens arealdel gå foran reguleringsplanene. Boligformål fremtidig er derfor gjeldende planstatus.

Detaljplan nr. 2023005 ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i møte 18.12.2024 (PTM sak 191/24) og det ble fattet følgende vedtak:

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.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 05.03.2025 med varselbrev til berørte parter og offentlige myndigheter samt på kommunens hjemmeside og annonse i Tønsbergs blad. Frist for uttalelse ble satt til 28.04.2025.

Ved fristens utløp var det kommet inn 7 uttalelser til planforslaget samt et ønske fra søker om å endre to bestemmelser.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven §12 - Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven §12-12 - Vedtak av reguleringsplan.

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

Reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød.

Reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Vurderinger

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 28.04.2025. Det er kommet inn 7 uttalelser til offentlig ettersyn, og disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Uttalelser samt forslagsstillers kommentarer til merknadene ligger som vedlegg til saken.

Lede AS datert 17.03.2025

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid og er tilfreds med hvordan forslagsstiller har imøtekommet deres innspill. Ingen ytterligere kommentarer.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Statsforvalteren 20.03.2025

Miljøavdelingen kan ikke se at forslaget til reguleringsplan er i vesentlig i strid med de nasjonale interesser de er satt til å ivareta. De har derfor ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Vesar 25.03.2025

Vesar har ingen innvendinger til reguleringen så fremt renovasjonsforskriftens § 9, plassering av oppsamlingsenheter, og krav til veistandard blir fulgt.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er hensyntatt i planarbeidet.

Vestfold Interkommunale brannvesen 27.03.2020

Brannvesenet minner om fremkommelighet og slukkevann i påfølgende byggesak. Regner med at preaksepterte løsninger blir valgt, om ikke bør brannvesenet være med på vurderingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til forslagsstillers uttalelser (eget vedlegg) som konkluderer med

tilstrekkelig slukkevannskapasitet.

Vestfold Fylkeskommune 27.03.2025

Vestfold fylkeskommune har gjennomgått planforslaget på grunnlag av tidligere innspill, og har ut ifra de regionale og nasjonale interesser de er satt til å ivareta, ingen merknader til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat 11.04.2025

Generell tilbakemelding da det ikke har vært behov for særskilt bistand i saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern 28.04.2025:

De mener planen har mange kvaliteter fra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområder mm.

De har bemerkning til "et naturlig dybdepunkt som fungerer som regnbed og fordrøyning for hele området". Slike areal bør normalt ikke regnes med i lekearealet da de ofte ikke er brukbare til formålet. Videre forutsetter de at akebakken med helning 1:3 ikke regnes inn i lekearealets størrelse, men kommer i tillegg, da kommuneplanen krever at lekeareal ikke skal være brattere enn 1:5. Videre poengterer de at områdelekeplassen er ca 175 m² for liten (mindre enn 750 m² som er kravet) og at den ligger inneklemt mellom en vei, veikryss og en hage. Dette vil gi uvant støy for nærmeste nabo og at de må skjermes fra dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Deler av dette området skal fylles opp mer enn først planlagt, løsningen for overvann er derfor noe justert. Sprengsteinsfyllingen vil fungere som fordrøyningskammer ved store nedbørsmengder og vannet vil derfor innfiltreres under lekeplassen. "Regnbedet" skal opprettholdes som et visuelt og bindende element gjennom lekeplassen, men her vil det ikke bli stående vann. Lekearealet blir ikke brattere enn 1:5 i henhold til kommuneplanens pt. 9.6. Ved mer detaljert prosjektering har man sett at helningen blir for liten til en akebakke selv for de små barna, dette behovet vil kunne dekkes i nærområdet rundt skolen.

Områdelekeplassen er som tidligere skrevet i saken litt liten, men det ble avklart i 1.gangsbehandlingen at dette kunne godtas da området ligger omkranset av store lekeområder samt natur/friluftsområder. Dette er også bakgrunn for at kommunen ønsket å styre valg av aktiviteter på dette arealet til noe litt roligere som ikke finnes i området fra før. Aktivitetene vil derfor ikke gi mye støy for naboene, men være et positivt tilbud til alle de etablerte boligene i omkringliggende område. Dette styres i reguleringsbestemmelse § 5.6, der det på LEK2 åpnes for bordtennisbord, utendørs treningsobjekter, benker og bord.

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

Planen tilrettelegger for oppføring av 28 stk. nye boenheter i form av blokkbebyggelse (firemannsboliger) med tilhørende anlegg. Bebygget areal per boenhet for firemannsboliger er vesentlig mindre enn for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter. Lekeplassen (f_LEK1) ligger skjermet fra trafikk sentralt i området.

Områdelekeplassen (o_LEK2) er som tidligere nevnt litt mindre enn kravet og skal opparbeides på kommunal grunn. Området er tidligere regulert til lek, men har ikke blitt opparbeidet. Hagabergveien og Bergveien som ligger ved områdelekeplassen er rolige gater med lite trafikk og lav hastighet. Skulle trafikkbildet i området endre seg er det regulert inn en mulighet for bom i Bergveien.

Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 40% BYA som er noe høyere enn retningslinjen i kommuneplanen. Etter kommunedirektørens syn oppveies dette av at planen har mange gode kvaliteter ut ifra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområder, dagligvare forretning og nærhet til kollektivtrafikk. Det er viktig med høy utnyttelse i et slikt område. Planforslaget følger videre opp de føringer som er gitt i kommuneplanens arealdel.

Barn og unges interesser

Det er avsatt et sentralt og solrikt areal til nærlekeplass for de minste barna, videre er det regulert inn en turvei som et bindeledd til områdelekeplassen på andre siden av Hagabergveien. Det er videre satt krav i bestemmelsene om at nærlekeplassen skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. For områdelekeplassen er det derimot satt krav om andre aktiviteter enn ballspill da dette er sikret i området rundt Oserød skole og Hårkollhallen. Gjennomføring av tiltak etter planen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke påvirke barn og unges interesser negativt.

Samferdsel

Alle nye boenheter får adkomst via Skallestadveien, Hagabergveien og Bergveien som er offentlige veier. Det etableres en felles kjørevei (f_KV3) fra Skallestadveien for feltene BB4-5 og den sydligste firemannsboligen i BB3. Kommunedirektøren er positiv til at antall adkomster øker, siden adkomstene da hensyntar 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. Skallestadveien og Hagabergveien har en fartsgrense på 30 km/t. 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.

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.

Grunnforhold

Terrenget på planområdet er delvis skrånende og grunnen består for det meste av bart fjell, store løse 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.

Endringer

Foreliggende planforslag er revidert noe etter offentlig ettersyn. Bestemmelsene er endret for å tilpasse seg en annen utbyggingsrekkefølge enn først planlagt. I kartet er det kun en innkjøringspil fra Bergveien som er justert.

Endringer i bestemmelsene:

§ 3.3 *Opparbeidelse av turvei* (her er det endret til den sjette firemannsboligen istedenfor

boenhetene innenfor BB3, dette fordi de nå planlegger å starte med utbygging av BB3).

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for den sjette firemannsboligen, innenfor feltene BB1-5, skal turvei TV være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeplass (her er også rekkefølgen endret fordi utbyggingsrekkefølgen er planlagt endret).

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det første av feltene BB1-5, skal min. 250 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det andre av feltene BB1-5, skal min. 350 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det tredje av feltene BB1-5, skal min. 450 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det fjerde av feltene BB1-5, skal min. 550 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for det siste feltet, skal hele LEK 1, samt TV være opparbeidet (viser til § 3.3). Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for den 26. boenheten innenfor feltene BB1-5, skal hele LEK 2 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Mindre justeringer som opprydding i tekst ol. i bestemmelser og plankart er ikke kommentert i saksfremlegget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2023005 for Skallestadveien 36 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.