

JournalpostID: 25/9874
Arkiv: PLANID-2020008, FA-L13,
PLANNAVN-
Gunnestadveien, GBNR-
115/1

Saksbehandler: Eline Solerød Jahren
Telefon:
Kommuneutvikling

Gunnestadveien - 1. gangsbehandling av detaljregulering nr. 2020008

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	31.03.2025	005/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	02.04.2025	048/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020008 Gunnestadveien med plankart og bestemmelser datert 13.01.2025, sist revidert 03.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, på følgende vilkår:
 - a. Maks byggehøyde endres til kote +25,3 m for hus A og kote +25 m for hus B og C, ref. vedlagte snittegninger.
 - b. Byggegrense mot LEK endres til 4 m.
2. Reguleringsplan nr. 157 Gunnestad-Stangeby oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Innkomne forslag:

Endret forslag pkt 1 b, foreslått av Pål Ese, Uavhengig
Punkt 1 b tas ut.

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 31.03.2025
Rådgivende utvalg for klima og miljø synes det er gledelig at reguleringsplanen tar hensyn til naturmangfoldet og at hule eiker og området med rødlistearter ikke berøres.

Med henvisning til matberedskap vil utvalget påpeke at jordflytting ikke er et godt alternativ til ivaretagelse av dyrka mark, men en nødløsning. Å spre matjord ut over eksisterende jorder øker ikke produksjonsarealet.

Rådgivende utvalg for klima og miljø foreslår derfor at utbyggingen på Gunnestad gjennomføres med minst mulig bruk av dyrka mark.

Rådgivende utvalg for klima og miljø 31.03.2025:

Behandling:

Skriftlig forslag til uttalelse innsendt på forhånd av Randi Hagen Fjellberg (Besteforeldrenes klimaaksjon) og Ann Norderhaug (Naturvernforbundet):

«Forslag til uttalelse.

Rådgivende utvalg for klima og miljø synes det er gledelig at reguleringsplanen tar hensyn til naturmangfoldet og at hule eiker og området med rødlistearter ikke berøres.

Med henvisning til matberedskap vil utvalget påpeke at jordflytting ikke er et godt alternativ til ivaretagelse av dyrka mark, men en nødløsning. Å spre matjord ut over eksisterende jorder øker ikke produksjonsarealet.

Rådgivende utvalg for klima og miljø foreslår derfor at utbyggingen på Gunnestad gjennomføres uten at det går ut over dyrka mark.»

Skriftlig innspill innsendt på forhånd fra Ann Norderhaug (Naturvernforbundet):

«Vår verden har blitt farligere og mer uforutsigbar og matsikkerhet har fått «ny» betydning. Totalberedskapsmeldingen (Meld. St. 9 2024-2025) understreker at jordvern er en viktig del av beredskapen. Selvforsyningen i Norge er i dag 40-45 %. Stortinget ønsker økt matforsyning og har lagt stor vekt på at vi må ta vare på eksisterende jordbruksareal og begrense omdisponering til andre formål.

Vår natur setter snevre grenser for hva som kan dyrkes opp. Bare ca. 3 % av landarealet er dyrka mark og de beste arealene er oppdyrka. Vi har lite areal i reserve som fortsatt kan dyrkes opp. Det har dårligere avlingspotensial, men er likevel viktig å ta vare på.

Jordflytting er ikke et godt alternativ til ivaretagelse av dyrka mark, men en nødløsning. Å spre matjord ut over eksisterende jorder øker ikke produksjonsarealet.

Naturvernforbundet synes derfor at utbyggingen på Gunnestad bør gjennomføres uten at det går ut over dyrka mark.»

Forslaget fra Randi Hagen Fjellberg og Ann Norderhaug ble drøftet. Følgende endring til siste setning i forslaget ble foreslått av Randi Hagen Fjellberg, Øivind Andersen og Erik Holmelin:

«Rådgivende utvalg for klima og miljø foreslår derfor at utbyggingen på Gunnestad gjennomføres med minst mulig bruk av dyrka mark.»

Uttalelsen ble enstemmig vedtatt med den foreslåtte endringen.

RUKM - 005/25 Vedtak:

Rådgivende utvalg for klima og miljø synes det er gledelig at reguleringsplanen tar hensyn til naturmangfoldet og at hule eiker og området med rødlistearter ikke berøres.

Med henvisning til matberedskap vil utvalget påpeke at jordflytting ikke er et godt alternativ til ivaretagelse av dyrka mark, men en nødløsning. Å spre matjord ut over eksisterende jorder øker ikke produksjonsarealet.

Rådgivende utvalg for klima og miljø foreslår derfor at utbyggingen på Gunnestad gjennomføres med minst mulig bruk av dyrka mark.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 02.04.2025:

Behandling:

Endret forslag pkt 1 b, foreslått av Pål Ese, Uavhengig

Punkt 1 b tas ut.

Befaring ble foretatt.

K. Lie (Ap) ønsket sin habilitet vurdert da hun er nabo til reguleringsområdet og sitter i styret til veilaget i Gunnestadveien. Hun anser seg selv derfor som inhabil ved behandling av saken.

Hovedutvalget ga sin tilslutning til K. Lies vurdering og hun fratrådte før behandling av saken. B. Morgenstjerne (Ap) tok hennes sete under behandlingen.

G. Fredriksen (Frp) ønsket sin habilitet vurdert da både han og tiltakshaver i saken er medlemmer av Færder Frp. Tiltakshaver er med i Færder Frps styre, mens det er ikke G. Fredriksen. De har ingen annen relasjon enn å være medlem av samme partis lokallag og G. Fredriksen anser seg derfor som habil under behandling av saken. Hovedutvalget ga sin tilslutning til G. Fredriksens vurdering.

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling til punkt 1 a enstemmig vedtatt.

P. Eses forslag til å ta ut punkt 1 b vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Ap, FRSV) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Resterende av kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 048/25 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2020008 Gunnestadveien med plankart og bestemmelser datert 13.01.2025, sist revidert 03.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, på følgende vilkår:
 - a. Maks byggehøyde endres til kote +25,3 m for hus A og kote +25 m for hus B og C, ref. vedlagte snittegninger.
2. Reguleringsplan nr. 157 Gunnestad-Stangeby oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan
Snittegninger
Sol- og skyggediagram
Matjordplan
Trafikknotat
VAO-notat
Vei- og VAO-planer
Uttalelse til kommunalteknisk plan
ROS-analyse
Rapport om måling av elektromagnetiske felt
Rapport om arkeologisk registrering
Rapport om områdestabilitet
Kommunens rapport om områdestabilitet
Oppsummering av merknader med kommentarer
Sammenstilling av merknader til planoppstart
Referat fra møte i regionalt planforum
Klimagassberegninger til 1. gangsbehandling

Tegninger / øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av tre tomannsboliger på eiendommen gbnr. 115/1 med adkomst via Gunnestadveien. Planområdet er på ca. 9,2 dekar og grenser til et jordbruksområde i øst. Planforslaget innebærer derfor krav om etablering av en buffersone på 15 meter, i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Bebyggelsen planlegges oppført i tre etasjer, inkludert sokkeletasje, og det legges opp til en utnyttelsesgrad på 30 % BYA. 6 boenheter utløser krav om nærlekeplass og det er derfor satt av areal til dette sørvest i planområdet. Planforslaget berører ca. 4,3 dekar registrert som fulldyrka jord i AR5.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på to vilkår.

Innledning

MjøsPlan AS har på vegne av Eikebo AS utarbeidet et forslag til detaljregulering som tilrettelegger for oppføring av 6 nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 115/1. Planforslaget åpner for oppføring av tre tomannsboliger samt etablering av nærlekeplass, buffersone og turvei i et etablert boligområde bestående av eneboliger. Planområdet er på ca. 9,2 dekar, ligger i skrånende terreng og består av ca. 4,3 dekar fulldyrka jord i henhold til AR5.

Forespørsel om planoppstart ble behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk 17.12.2020 (HFK-sak 382/20), og det ble fattet følgende vedtak:

1. *Oppstart av detaljregulering nr. 2020008 Gunnestadveien igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen i henhold til vedlagt kartskisse datert 16.11.2020.*
2. *Det varsles oppheving av deler av reguleringsplan nr. 157 Gunnestad-Stangeby, der ny plan overlapper denne, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.*
3. *Det varsles oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven § 17-4.*

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

Protokolltilførsel fra T. Kalheim (FRSV)

Kapasiteten i Gunnestadveien må hensyntas enten ved å redusere antall boenheter eller ved en trinnvis byggeplan.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til berørte parter og offentlige høringsinstanser 18.01.2021 og annonse ble publisert i Tønsbergs Blad 21.01.2021. Frist for å sende inn merknad ble satt til 21.02.2021. Det kom inn 10 merknader som er vedlagt i sin helhet. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i eget vedlegg. Sentrale temaer i merknadene er:

- Omdisponering av matjord
- Møtelomme
- Buffersone
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Overvannshåndtering
- Grunnforhold
- Barn og unge
- Kulturminner
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Adkomstvei
- Trafikkmengde

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark varslet i sin merknad om nasjonale interesser knyttet til jordvern, og daværende Vestfold og Telemark fylkeskommune varslet om jordvernhensyn og at de ville vurdere innsigelse knyttet til trafiksikkerhet. Som følge av dette meldte kommunen saken opp til regionalt planforum. Møtet ble avholdt 12.05.2021, og i tillegg til de ovennevnte var også forslagsstiller og konsulent til stede. Referatet følger som vedlegg til saken.

Om vilkårene i kommunedirektørens innstilling

I kommunedirektørens innstilling er det stilt vilkår om at maks byggehøyde endres til kote +25,3 og +25 meter for henholdsvis hus A og hus B og C, og at byggegrense mot lekeplass endres til 4 meter.

På vedlagte snittegninger er hus A skissert med byggehøyde på kote +26,3 meter og hus B og C med byggehøyde på kote +26 meter. I bestemmelsene er det oppgitt maks byggehøyde på kote +25,5 meter. Kommunedirektøren og forslagsstiller er enige om at bebyggelsen kan senkes med 1 meter sammenlignet med det som er vist på snittegningene. Ettersom dette ble bekreftet kort tid før ferdigstilling av saken, er ikke denne endringen innarbeidet i planforslaget. Ved vedtak av innstillingen vil endringen innarbeides i planforslaget med bestemmelsesområder og tilhørende bestemmelser før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Når det gjelder byggegrense mot lekeplass, har forslagstiller i planforslaget regulert byggegrense mot lekeplass på 2 meter. Kommunedirektøren vurderer derimot at byggegrense mot lekeplass bør være minimum 4 meter i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Dette er for å sikre tilstrekkelig avstand mellom lekeplass og uteoppholdsarealer. Det har vært tilfeller hvor eiere av privat uteoppholdsareal har ment at lekearealet har kommet for nært eget uteoppholdsarealet, og oppfatter at dette er gir en så stor ulempe at de har bedt om lekeapparater flyttes eller fjernes. Kommunedirektøren påpeker at internveien som er vist på vedlagt illustrasjonsplan er dimensjonert med veiklasse P35, selv om kravet kun er veiklasse P30. P30 har 0,5 meter smalere asfaltdekke og 0,5 meter smalere grøft på hver side. Kommunedirektøren mener det derfor bør være mulig å flytte internveien og hus A noe lenger nord slik at byggegrense mot lekeplass blir 4 meter. Forslagsstiller ønsker ikke å endre byggegrensen mot lekeplassen.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget redegjør for relevante forhold og belyser konsekvensene på en tilfredsstillende måte. Det vises til vedlagt oppsummering av innkomne merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentar til uttalelsene. I det følgende vil kommunedirektøren bemerke enkelte forhold i planforslaget:

Overordnet plan

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende boligbebyggelse og LNFR-areal i kommuneplanens arealdel. Tomannsboligene planlegges oppført innenfor den delen av planområdet som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Av LNFR-arealet foreslås 79 m² regulert til boligbebyggelse (hvorav 48 m² ligger på eiendommene gbnr. 121/22 og 121/27), 1352 m² regulert til vegetasjonsskjerm og naturområde, 156 m² regulert til turveg, 631 m² regulert til LNFR, 1082 m² regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg og 1188 m² regulert til kjøreveveg.

Selv om deler av planforslaget ikke samsvarer med overordnet plan, vurderer kommunedirektøren at forslaget likevel kan aksepteres da det tilrettelegger for fortetting i et allerede etablert boligområde i nærheten av områdesenteret Borgheim. Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanen. Store deler av arealet som foreslås regulert til vegetasjonsskjerm og naturområde er imidlertid registrert som fulldyrka jord i AR5. Feltet som foreslås regulert til turveg er i hovedsak registrert som skog. Store deler av arealet som foreslås regulert til naturområde som ligger øst for turveien er også registrert som fulldyrka jord, men er nødvendig til skråningsutslag for å muliggjøre etablering av turveien. De til sammen 48 m² på eiendommene gbnr. 121/22 og 121/27 som foreslås omdisponert fra LNFR-areal til boligbebyggelse er beplantet med trær og registrert som skog i AR5. Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å regulere disse arealene til boligbebyggelse da de tilhører boligeiendommene i vest. LNFR-arealet som foreslås regulert til veiformål er eksisterende vei med unntak av planlagt møteplass.

Deler av planområdet er regulert til landbruksområde i reguleringsplan nr. 157 Gunnestad-Stangeby. Denne reguleringsplanen foreslås opphevet der den overlappes av ny detaljregulering.

Plangrep

Planområdet ligger i et etablert boligområde ca. 500 meter sør for Borgheim, som i kommuneplanen er definert som ett av kommunens tre områdesentre. Det tilrettelegges for oppføring av 6 boenheter i form av tomannsboliger med tilhørende anlegg. Det skal blant annet også etableres nærlekeplass, felles avfallssystem, turvei og buffersone mot landbruk. Området ligger i nærheten av både turområder, ungdomsskole, videregående skole og diverse sentrumsfunksjoner. Planforslaget berører ca. 4,3 dekar fulldyrka jord som skal ivaretas i henhold til vedlagt matjordplan.

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert lekeområder for barn innenfor planområdet. I planforslaget legges det opp til etablering av en nærlekeplass på 250 m² i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Lekeplassen er plassert utenfor faresone H370 for høyspenningsanlegg og har gode solforhold ifølge vedlagt sol- og skyggediagram. Lekeplassen skal minimum utstyres med sandkasse, huskestativ, sklie og benk. For å tilrettelegge for trafiksikker adkomst for myke trafikanter foreslås det regulert inn en turvei som knytter det nye boligfeltet sammen med adkomstveien til Kirkeveien 229. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte.

Folkehelse

Planområdet ligger ca. 200 meter øst for et populært turområde som er registrert som et svært viktig friluftsområde i kommunens friluftskartlegging. I nærheten ligger også Borgheim sentrum samt

Nøtterøy Golfklubb. Kommunedirektøren påpeker at kort vei til gode turmuligheter, sentrumsfunksjoner og aktiviteter tilrettelegger for bedre folkehelse. Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy videregående skole ligger i underkant av 700 meter nord for planområdet. Planforslaget tilrettelegger dessuten for en trafiksikker adkomst fra det nye boligfeltet til gang- og sykkelveien langs fv. 308 Kirkeveien som blir benyttet som skolevei. Allmennhetens rettigheter må tinglyses på denne adkomstveien før sluttbehandling.

Byggehøyder

Bebyggelsen planlegges oppført i tre etasjer inkludert sokkeletasje med garasje. I bestemmelsene legges det opp til maks møne- og gesimshøyde på henholdsvis 9 og 8 meter over ferdig planert terreng, og maks kotehøyde på +25,5 meter. Som beskrevet tidligere i saken er det i kommunedirektørens innstilling stilt vilkår om at maks kotehøyde skal være +25,3 meter for huset lengst sør og +25 meter for de to husene lengst nord. Byggehøyder har vært mye diskutert i planprosessen. Ettersom den nye boligbebyggelsen vil bli liggende i skrånende terreng, mener kommunedirektøren det er uheldig med fyllinger mot vest som illustrert på vedlagte snittegninger. Det bemerkes at maks kotehøyde i bestemmelsene (+25,5 meter) er 0,5 (hus B og C) til 0,8 (hus A) meter lavere enn det som er illustrert på snittegningene. Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at bebyggelsen ikke bør ligge høyere enn eksisterende terreng der den vender mot nabobebyggelsen i vest. Ifølge forslagsstiller er ikke dette mulig dersom internveien som vist på vedlagt illustrasjonsplan skal ha et fall på maks 12,5 % i henhold til kommunens vei- og gatenorm. Det vil imidlertid være mulig å senke bebyggelsen med 1 meter i forhold til høydene på snittegningene. Kommunedirektøren legger vekt på at minste avstand mellom nabobebyggelsen og ny bebyggelse er på 22,5 meter, og aksepterer dette under tvil. Alternativt kunne boligbebyggelsen blitt oppført uten sokkeletasje, med frittstående garasjer innenfor faresone H370.

Landskap og estetikk

Planområdet består av skrånende terreng som stiger mot vest, i hovedsak fra kote +11 til +18 meter. Bebyggelsen planlegges oppført i tre etasjer inkludert sokkeletasje med høyest fasade mot øst. Kommunedirektøren mener at bebyggelsen kunne vært bedre tilpasset landskapet dersom den ble senket lenger ned i terrenget. Maks kotehøyde på bebyggelsen er i bestemmelsene +25,5 meter. Som nevnt over er kommunedirektøren og forslagsstiller enige om at bebyggelsen senkes 1 meter lenger ned i terrenget i forhold til det som er illustrert på snittegningene (+26 og +26,3 meter). Det skal etableres buffersone med minimum 4 meter høy vegetasjon på kote +11 til +14 meter. Buffersonen vil skjerme deler av bebyggelsen. Ettersom den høyeste fasaden vender mot jordbruksareal og Kirkeveien, og delvis skjermes av buffersonen, vurderer kommunedirektøren at bebyggelsen har en akseptabel fjernvirkning. Mot vest er fasaden på to etasjer. Avstanden til nærmeste nabo er på 22,5 meter. Som vedlagt sol- og skyggediagram viser, vil ny bebyggelse i liten grad påvirke solforholdene til naboeiendommene.

I bestemmelsene står det at fargen på fasadene skal harmonere med omkringliggende bebyggelse og at fasadematerialene i hovedsak skal være av tre. Det er også krav om at byggene skal ha saltak. Kommunedirektøren er positiv til at fasadene og takformen tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Utnyttelse

Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på 30 % BYA i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer denne utnyttelsesgraden som hensiktsmessig da planområdet ligger i et etablert boligområde med frittliggende småhusbebyggelse, og ikke i et sentrumsområde som tåler høy utnyttelse.

Trafikk/adkomst

Planområdet har adkomst via Gunnestadveien. Gunnestadveien er i dag adkomstvei for 35 boenheter. Veien deler seg ca. 120 meter etter avkjøring fra Kirkeveien og det andre strekket som går mot planområdet (KV1) er adkomstvei for 18 boenheter. Ved behandling av planoppstart var det planlagt å oppføre 8 boenheter på eiendommen, noe som ville utløst krav om veiklasse K45 i henhold til kommunens vei- og gatenorm. Planforslaget legger nå opp til oppføring av 6 boenheter og kravet er da i utgangspunktet veiklasse P35. KV1 oppfyller ikke kravene til veiklasse P35 da asfaltdekket

enkelte steder er smalere enn 3,5 meter. Minste målte bredde på veien er 3,25 meter. Det er utarbeidet et trafikknotat der det anbefales at det etableres en møteplass langs KV1 for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten. Gunnestadveien Veilag skriver i sin uttalelse at de er negative til at Gunnestadveien skal være adkomstvei til det planlagte boligfeltet på grunn av økt trafikk, og mener at løsningen med møteplass ikke vil veie opp for ulempene dette medfører. De er dog enige i at veien ikke bør utvides. Kommunedirektøren vurderer at løsningen med møteplass kan aksepteres ettersom omfanget av utbyggingen er begrenset og KV1 er relativt oversiktlig i begge retninger slik at etablering av en møteplass kan bli en hensiktsmessig løsning. I tillegg er det i bestemmelsene stilt krav om opparbeidelse av en turvei (TV) i tilknytning til KV4 som vil tilrettelegge for en mer trafikksikker adkomst for myke trafikanter fra det nye boligfeltet og frem til gang- og sykkelveien langs Kirkeveien. Statens vegvesen bemerker i sin uttalelse at turveien kan være nyttig også for andre boliger i området. For å tilrettelegge for allmenn bruk skal det tinglyses ferdselsrett for allmennheten over KV2, BF, TV og KV4 før sluttbehandling.

Trafikksikkerhet

Fylkeskommunen skrev i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid at de ville vurdere innsigelse knyttet til trafikksikkerhet dersom det ble lagt til rette for to adkomster fra Kirkeveien. Fylkesveimyndighetene ba om at Gunnestadveien blir eneste adkomstvei til planområdet, både for kjørende og myke trafikanter. Planforslaget legger kun opp til én adkomst for kjørende trafikk og den er via Gunnestadveien. Når det gjelder myke trafikanter, var det ved behandling av planoppstart planlagt etablert en gang- og sykkelvei langs jordekanten som skulle knytte seg på eksisterende vei fra eiendom gbnr. 121/27 frem til gang- og sykkelveien langs Kirkeveien. Løsningen er nå endret til turvei for å berøre minst mulig dyrka mark. Dette innebærer at det ikke er krav til asfaldtekke, maks stigning eller belysning. Det er kun én bolig som benytter veien over jordet som adkomstvei. Denne veien er regulert til kjøreveg KV4 i vedlagt plankart. Kommunedirektøren vurderer denne løsningen som tilfredsstillende med tanke på trafikksikkerhet.

Dyrka mark

Planforslaget berører ca. 4,3 dekar registrert som fulldyrka jord i henhold til AR5. Det er utarbeidet en matjordplan som gjør rede for hvordan matjorda skal ivaretas. Totalt skal anslagsvis mellom 370 m³ og 530 m³ matjord flyttes. Matjorda som skal omdisponeres planlegges benyttet til jordforbedring et annet sted på samme jorde som det tas ifra, alternativt et annet dyrkbart område tilhørende samme eier. Matjordplanen oppgir at planforslaget berører ca. 3,3 dekar med dyrka eller dyrkbar mark, men dette er ikke medregnet hele arealet som reguleres til vegetasjonsskjerm og naturområde. Ca. 1,6 dekar av den fulldyrka jorda er avsatt til LNFR-areal i kommuneplanens arealdel. Den resterende delen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og har vært det siden rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2003. Planforslaget legger opp til etablering av buffersone, turvei og møteplass på LNFR-areal registrert som fulldyrka jord. Statsforvalteren og fylkeskommunen ber i sine uttalelser kommunen om å vurdere løsninger som ikke krever ytterligere nedbygging av dyrka mark. Planforslaget må avveie de ulike interessene, og gi en god begrunnelse dersom jordvernet eventuelt må vike. Statsforvalteren har også varslet nasjonale jordvernsinteresser.

1494 m² fulldyrka jord foreslås omdisponert til buffersone. Av disse er 218 m² avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, mens resten er avsatt til LNFR-areal. Statsforvalteren bemerker i sin uttalelse at areal til buffersone må avsettes innenfor utbyggingsformålet, og ikke innenfor arealer avsatt til LNFR-areal. Langs jordekanten, innenfor arealet som foreslås regulert til naturområde, ligger det kommunale VA-ledninger og kummer. I planbeskrivelsen står det at det ikke er mulig å dyrke opp LNFR-arealet på innsiden av anlegget på grunn av kummenes plassering. Kommunedirektøren bemerker at kummene i sør og nord ligger i dagen, mens kummen som er lokalisert midt i mellom er nedgravd. Det er noe usikkert hvor dypt denne kummen ligger, men det kan se ut som den ligger ca. 40 cm under bakken ut ifra laserskanninger. Skal det pløyes over denne, bør det undersøkes om det må gjennomføres tiltak for å senke/fjerne kummen. Ledningene ligger dypt nok til at pløying over dem ikke medfører problemer. Kommunedirektøren vurderer derfor at kummen i midten ikke kan anses å umuliggjøre driften av jordbruket. Likevel vurderer kommunedirektøren at buffersonen kan reguleres slik som foreslått. Dette begrunnes med at det er

hensiktsmessig å fortette her, i et allerede etablert boligområde som ligger i nærheten av områdesenteret Borgheim der det blant annet finnes ungdomsskole, videregående skole, kulturhus, bakeri, matbutikk og treningssenter. Fortetting i nærheten av sentrumsområder bidrar til bærekraftig arealpolitikk og til å styrke handels- og tjenestetilbudet innad i kommunen. Dette er i tråd med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk og kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger planområdet i nærheten av det populære turområdet Hella. Færder kommune har i sin samfunnsdel et mål om trygge, sunne og attraktive bomiljøer. Kommunedirektøren vurderer at utbyggingen tilrettelegger for dette. Dersom buffersonen reguleres i sin helhet innenfor boligformålet i kommuneplanen, vil utbyggingen bli ytterligere redusert og muligens ikke realisert.

For å tilrettelegge for trafiksikker adkomst for myke trafikanter fra planområdet til gang- og sykkelveien langs Kirkeveien, foreslås det regulert en turvei langs jordekanten. Turveien er plassert slik at den berører minst mulig fulldyrka jord. På grunn av helning i terrenget er det nødvendig å regulere noe areal til naturområde som skal benyttes til skråningsutslag. Turveien ble foreslått som løsning for å unngå oppgradering av Gunnestadveien som sannsynligvis ville berørt mer fulldyrka jord. Ved behandling av planoppstart var det planer om å regulere et areal til gang- og sykkelvei med minste reguleringsbredde 7 meter og asfaltdekke 3,5 meter langs jordekanten og videre over den eksisterende veien frem til gang- og sykkelveien langs Kirkeveien. En slik løsning stiller strengere krav til stigning som ville medført enda større skråningsutslag. I tillegg ville det vært krav om belysning. I regionalt planforum uttrykte fylkeskommunen at de mente det var uheldig med fast dekke og lys på veien over jordet da dette ville ført til ytterligere press på jordbruksarealene som følge av en mer etablert oppdeling. Kommunedirektøren foreslo derfor at det etableres turvei med grusdekke, og at veien over jordet forblir som den er i dag.

Etablering av møteplass langs Gunnestadveien vil ifølge matjordplanen berøre ca. 100 m² fulldyrka jord. Dersom Gunnestadveien skulle blitt oppgradert til veiklasse P35, ville dette sannsynligvis ført til at enda mer fulldyrka jord måtte blitt omdisponert. Av hensyn til jordbruket vurderer derfor kommunedirektøren at løsningen med møteplass bør kunne aksepteres.

Reguleringsbestemmelsene er formulert med utgangspunkt i ordlyden i fylkeskommunens veileder til matjordplan. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar matjorda på en tilfredsstillende måte.

Buffersone

Planområdet grenser til et jordbruksareal og det er derfor krav om buffersone mellom bebyggelse og dyrka mark på minimum 15 meter, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 5.5. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter. Planforslaget er i tråd med dette. I utgangspunktet skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom og innenfor boligformålet i kommuneplanens arealdel. I planforslaget ligger 1352 m² av arealet regulert til vegetasjonsskjerm og naturområde (buffersonen) innenfor LNFR-areal. Kommunedirektøren viser til sin vurdering under punktet om dyrka mark.

Høyspenningsanlegg

Like ved planområdet går det en høyspenningsluftlinje. Denne er avsatt med faresone for høyspenningsanlegg H370 i kommuneplanens arealdel. Faresonen strekker seg 46 meter ut på hver side av høyspentlinjen i tråd med krav fra Lede, og omfatter dermed ca. 3,3 dekar av planområdet. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 28.6 er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet innenfor faresonen uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. I planprosessen ble det derfor stilt krav om en slik utredning. Ifølge utredningen bør det ikke tillates boliger eller lekeplass innenfor faresonen. Høyspent er også vurdert og analysert i vedlagt ROS-analyse. Faresonen er videreført i reguleringsplanforslaget. Boligbebyggelse og lekeplass er plassert utenfor faresonen. Det er åpnet for at maks 10 % av felles uteoppholdsareal kan dekkes på areal regulert til boligbebyggelse innenfor faresonen. Det er også åpnet for etablering av turvei, murer, boder med BYA på inntil 15 m², terrengarbeider, teknisk infrastruktur, plattinger og trapper innenfor faresonen. I bestemmelsene er

det sikret at slike tiltak skal godkjennes av nettselskapet. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Prinsippene gjelder kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er registrert 2 forekomster av den utvalgte naturtypen *hule eiker* på eiendom gbnr. 121/22. Forvaltningsområdet til de hule eikene ligger delvis innenfor planområdet. Eiketrærne er ivaretatt i planforslaget gjennom hensynssone for bevaring av naturmiljø H560 med tilhørende bestemmelser. Det er observert grønnfink, flattrapp og geitskjegg – som alle er rødlistede arter – langs Gunnestadveien innenfor planområdet. Grønnfink er vurdert til sårbar (VU) og flattrapp og geitskjegg er vurdert til livskraftig (LC). Det er ikke planlagt tiltak der de rødlistede artene er observert og kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget sannsynligvis ikke vil ha noen negativ innvirkning på disse. Den fremmede arten gravbergknapp med svært høy risiko (SE) har også blitt observert langs Gunnestadveien. Det er heller ikke planlagt tiltak der denne er observert. Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet sett som tilfredsstillende i forhold til planens omfang og karakter.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kravet til kunnskapsgrunnlag med tanke på naturmangfoldet og konsekvenser for dette anses som oppfylt. Det legges derfor mindre vekt på føre-var-prinsippet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for. Hensynet til den utvalgte naturtypen *hule eiker* er ivaretatt i planforslaget gjennom hensynssone for bevaring av naturmiljø H560 med tilhørende bestemmelser. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskaide eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring og eventuelle tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen. Det er i tillegg regulert inn byggegrense 15 meter fra stammen til de hule eikene. Kommunedirektøren vurderer at de samlede virkningene på økosystemet ikke overskrider tålegrensen for samlet belastning.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Prinsippet vurderes ikke som relevant i planfasen. Det forutsettes at det stilles krav knyttet til eventuell miljøforringelse når tiltakene det åpnes for i reguleringsplanen skal gjennomføres.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Prinsippet vurderes ikke som relevant i planfasen. Det forutsettes at det stilles krav til miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder når tiltakene det åpnes for i reguleringsplanen skal gjennomføres.

Samlet vurdering

Kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende. Virkningene en gjennomføring av planen vil gi, er etter kommunedirektørens vurdering samlet sett ikke større enn at planen bør kunne vedtas.

Kulturminner

Det er registrert 2 automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Deler av planområdet ble registrert av Vestfold fylkeskommune i 2018 i forbindelse med legging av ny VA-ledning. Det ble da påvist bosetningsspor fra eldre jernalder i form av dyrkningslag og kokegroper (Askeladden-ID 240939). I forbindelse med utarbeidelse av denne reguleringsplanen har Vestfold og Telemark fylkeskommune i 2021 gjennomført enda en arkeologisk registrering innenfor planområdet. Det ble da registrert totalt 1 automatisk fredet kulturminne. Lokaliteten er en kokegroplokalitet, med Askeladden-ID 278712-0. Kokegropen ble snittet og dokumentert i løpet av registreringen. Begge

kulturminnene har statusen Fjernet (aut. fredet), som innebærer at det ikke er noen restriksjoner for grunneier eller andre rettighetshavere. Kulturminnet som ble registrert i forbindelse med planarbeidet er regulert inn på plankartet med bestemmelsesområde #1.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert både hav-, fjord og strandavsetning som et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, marin strandavsetning som et sammenhengende dekke, og hav- og fjordavsetning som et sammenhengende dekke med stedvis stor mektighet. Der det er hav-, fjord- og strandavsetning er det svært stor mulighet for spredte eller tynne forekomster av marin leire. Der det er marin strandavsetning er det stor mulighet for marin leire. Der det er hav- og fjordavsetning er det svært stor mulighet for marin leire.

Forslagsstiller har engasjert Grunnteknikk AS til å foreta befaring og grunnundersøkelser i den delen av planområdet som er vist på vedlagt illustrasjonsplan. De har konkludert med at områdestabiliteten der er tilfredsstillende. I forbindelse med Færder kommunes eget prosjekt som går ut på å kartlegge områdeskredfaren i hele kommunen, har Grunnteknikk AS også kartlagt den resterende delen av planområdet i henhold til steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Det ble da avdekket en potensiell faresone ved deler av feltene KV1, KV3 og KV4 i plankartet. Disse veiene eksisterer i dag og det er ikke planlagt tiltak annet enn etablering av møteplass langs KV1, men denne vil være lokalisert utenfor den potensielle faresonen.

Klimagassberegninger

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 13,39 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer en økning i planområdets opptak til 14,45 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i opptaket av klimagasser på ca. 1,06 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.

Merk likevel at utslippene over 75 år øker, fordi planforslaget innebærer at opptaket reduseres fra 50,19 tonn CO₂-ekvivalenter til 46,59 tonn CO₂-ekvivalenter i denne perioden, altså en økning i CO₂-utslipp tilsvarende 3,6 tonn. Dette skyldes trolig at planforslagets omdisponering av dyrket mark til boligformål kan medføre en økning av CO₂-opptaket på kort sikt (innen 20 år), fordi ny beplantning i boligområdet kan ha større netto opptak enn dagens bruk. Samtidig innebærer planforslagets nedbygging av 0,02 hektar skog at planområdets netto opptak reduseres over 75-årsperioden, sammenlignet med om skogen fikk stå på lang sikt, fordi de nye boligarealenes CO₂-opptak når et metningspunkt før dagens skogarealer ville ha vært mettet. Når skogen bygges ned, mister man muligheten for videre økning i karbonlageret utover det beplantningen i et boligområde kan oppnå over 75 år.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med innstillingen.