



# FÆRDER KOMMUNE

– med vind i seilene

JournalpostID: 25/4489  
Arkiv: PLANID-2024004,  
PLANNAVN-Føynenga,  
GBNR-19/2, FA-L13

Saksbehandler: Odd Einar Hansen  
Telefon:  
Kommuneutvikling

## Føynenga -sluttbehandling av detaljplan nr. 2024004.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	05.03.2025	033/25
Formannskap	12.03.2025	022/25
Kommunestyret	19.03.2025	034/25

### Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

### Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 05.03.2025

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 12.03.2025

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

## **Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 05.03.2025:**

### **Behandling:**

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### **PTM - 033/25 Vedtak:**

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

## **Formannskap 12.03.2025:**

### **Behandling:**

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

### **FS - 022/25 Vedtak:**

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

## **Kommunestyret 19.03.2025:**

### **Behandling:**

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

### **KS - 034/25 Vedtak:**

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

**Vedlegg:**

Plankart 2024004.pdf  
Bestemmelser 2024004.pdf  
Planbeskrivelse 2024004.pdf  
Utomhusplan.pdf  
Lengdesnitt med koter.pdf  
PTM sak 191\_24.pdf

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

**Kortversjon**

Asplan Viak AS fremmer på vegne av Semit Eiendomsutvikling AS forslag til detaljplan for gbnr. 19/2 og 19/97. Planen tilrettelegger for oppføring av 14 stk. nye boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal ha adkomst fra Føyneveien i vest, og det skal anlegges støyskjerm som kombinasjon av jordvoll og støygjerde i øst. Mellom Føyneveien og ny boligbebyggelse er det satt av et vegetasjonsbelte på 5 meter som del av buffersone mot landbruksareal i vest. Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og er videre regulert i plan nr. 356 –«Område mellom Føyneveien og Føylandsveien» hvor det gjelder et plankrav for dette området (felt C). Det er ikke gjort endringer i planen etter offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

**Innledning**

Detaljplan nr. 2024004 ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i møte 20.11.2024 (PTM sak 191/24) og det ble fattet følgende vedtak:

*PTM – 191/24 Vedtak:*

- 1. Detaljplan nr. 2024004 Føyneveien datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.*
- 2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føyneveien og Føylandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.*

Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og er videre regulert i plan nr. 356 –«Område mellom Føyneveien og Føylandsveien». Ved utarbeidelse av plan nr. 356 ønsket ikke daværende grunneiere i det aktuelle området å ta stilling til detaljer som plassering av bebyggelse, lekeplass, adkomstveier, parkering og renovasjon mv. I bestemmelsene til plan nr. 356 er det derfor i §3 pkt. 2 "Plankrav" satt krav om bebyggelsesplan for felt C. Etter endring i plan- og bygningsloven av 2008 gikk «bebyggelsesplan» som begrep ut av lovverket. Departementet legger imidlertid til grunn at der hvor eldre planer stiller krav om bebyggelsesplan, så skal det forstås som et krav om detaljregulering etter dagens plan- og bygningslov. For dette aktuelle området, felt C, må det dermed utarbeides en detaljregulering. I tillegg til plankravet fastsetter gjeldende plan at felt C kan bygges med totalt 14 stk. boenheter, skal ha adkomst fra Føyneveien i vest, og at det skal anlegges en lekeplass samt dråpeøy i kryss med Føylandsveien. Foreliggende planforslag viderefører disse forutsetningene.

**Faktagrunnlag**

Plan- og bygningsloven §12-12 -vedtak av reguleringsplan.  
Detaljplan nr. 356 – Område mellom Føyneveien og Føylandsveien.  
Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035.  
PTM sak 191/24.  
PTM-sak 077/24.

**Vurderinger**

Vedtak om offentlig ettersyn ble kunngjort i avis og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet i brev av 28.11.2024. Det er kommet inn 6 merknader under offentlig ettersyn. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor.

**Vestfold Fylkeskommune 20.01.2025:**

Det burde vært nevnt i planbeskrivelsen hvor områder som er viktige for barns lek er lokalisert i forhold til planområdet. Tidligere merknader knyttet til samferdsel er tilstrekkelig ivaretatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

**Vestfold interkommunale brannvesen 12.12.2024:**

Minner om krav slukkevann og tilgjengelighet i påfølgende byggesak.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

**NVE 12.12.2025:**

Tar konklusjonene fra grunnundersøkelse og overvannshåndtering i kommunalteknisk plan til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

**Statsforvalteren i Vestfold 16.01.2025:**

Ber kommunen vurdere å unngå omdisponering av 1.5 mål matjord, evt. at det utarbeides matjordplan.

Kommunedirektørens kommentar:

Arealet er omdisponert til boligbebyggelse og det vil være lite hensiktsmessig å tilbakeføre det til LNF-areal nå. Innspillet er vurdert av kommunens landbruksavdeling. Arealet er per i dag hageareal og er lite og innklemmt, noe som gjør den vanskelig å drive med moderne utstyr og metoder. Dersom man skulle tatt vare på matjorda måtte man fraktet den ut av området og erstattet den med andre masser, noe som ville medført store kostnader og mye tungtrafikk. Kommunen kan derfor ikke se at det er hensiktsmessig å utarbeide matjordplan.

**Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern 16.01.2025:**

Bekymret for støyforholdene for den ene tomannsboligen. Plasseringen og/eller utformingen av denne bør vurderes på nytt.

Kommunedirektørens kommentar:

Alle boliger skal ha en stille side. T-1442/2021 er lagt til grunn for alle nye boliger. Det vises til reguleringsbestemmelsene § 4.2. Plassering og utforming av bygg i illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.

**LEDE 17.12.2024:**

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet bemerker at følgende ikke er ivaretatt i planbestemmelsene: Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m. fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m. byggegrense rundt nettstasjoner. Nettselskapet ber om at dette ivaretas.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagstiller har avholdt dialog med LEDE og effektbehov er meldt inn. Det ble konkludert med at det er ikke behov for ny nettstasjon i området. Strøm sikres fra trafo ved Føyenland skole.

**Kommunedirektørens vurderinger**

### Overordnet plan

Den foreslåtte arealdisponeringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger videre opp de føringer som er gitt i detaljplan nr. 356 med tanke på boenheter, samferdselsløsninger og lekeplass.

### Plangrep

Planen tilrettelegger for oppføring av 14 stk. nye boenheter i form av frittliggende (B1-3) og konsentrert (BK) småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres med flatt-, pult-, eller saltak. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter. I areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BK) tillates takterrasser. Alle nye boenheter får adkomst via Føyneveien (o\_KV1). Lekeplassen (f\_LEK) ligger skjermet fra trafikk sentralt i området. Området er støyuutsatt, men det er foretatt en støytredning som viser hvordan dette kan løses. Det planlegges støyskjerming mot Føyneveien i form av støygjerde kombinert med jordvoll. Det er videre avsatt areal til vegetasjonsskjerm (VS1-2) i 5 meters bredde langs Føyneveien som del av buffersone mot landbruk. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 36% BYA som er noe høyere enn retningslinjen i kommuneplanen. Etter kommunedirektørens syn oppveies dette av et det er regulert inn en stor lekeplass, se avsnitt under. Videre er krav om vegetasjonsskjerm kommet inn i kommuneplanen etter at gjeldende plan 356 ble vedtatt, noe som medfører at tilgjengelig areal for bebyggelse og anlegg har blitt noe mindre.

### Barn og unges interesser

Det er avsatt mer enn dobbelt så stort areal (760m<sup>2</sup>) til lekeplass enn det som fremgår som krav i kommuneplanens bestemmelser (350m<sup>2</sup>). Det er videre satt krav i bestemmelsene om at lekeplass skal opparbeides i henhold til kommuneplanens krav. Lekeplassen ligger skjermet fra trafikkområder, og det er satt av areal til en turvei inn på lekeplassen. Gjennomføring av tiltak etter planen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke påvirke barn og unges interesser negativt.

### Støy

Området er utsatt for støy fra fylkesvei 3102 Føyneveien, og støyskjermingstiltak er nødvendig. Det er utarbeidet en støytredning av Akustikk-konsult datert 06.05.2024) som presenterer forslag til tiltak og forslag til reguleringsbestemmelser. Gjennom etablering av en voll med støyskjerm (totalt 1,8 – 2 meter i høyde) vil det oppnås tilfredsstillende støyforhold i tråd med veileder T -1442/2021. Noen fasader i 2. etg. vil fortsatt ligge i gul støysone, men alle boligene skal ha en stille side. Det er videre stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at minst et soverom skal ha luftevindu mot stille side.

### Buffersone mot landbruk

Arealet vest for Føyneveien er en landbrukseiendom (gbnr. 19/1). Det er 15 meter fra formålgrense mellom vegetasjonsskjerm (VS1-2) og boligbebyggelse (B1-3) til dyrket mark. Krav til 15 meter buffersone er dermed oppfylt. Bredde på vegetasjonsskjerm er satt til 5 m, jf. vedtakspunkt nr. 3 i PTM-sak 077/24. Vegetasjonsskjerm blir noe oppstykket av 3 adkomster samt kjørevei f\_KV2. Kommunedirektøren viser her til forutsetning i gjeldende plan 356 om at boligene innenfor området skal ha adkomst fra Føyneveien.

### Samferdsel

Alle nye boenheter får adkomst via Føyneveien som er offentlig vei. Det etableres en felles kjørevei (f\_KV2) fra Føyneveien for feltene BF1-2 og BK. Føyneveien er offentlig vei. Det skal videre etableres en turvei (o\_TV2) til gang- og sykkelveien som ligger til Føyneveien. Det er satt rekkefølgekrav om etablering av dråpeøy i krysset Føyneveien/Føyneveien.

### 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

Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i kommuneplanen. Det er utarbeidet en rapport med vurdering av områdestabilitet (Grunnteknikk AS, 14.08.2024). Undersøkelsen konkluderer med at det ikke finnes kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper på eiendommen. Aktsomhetsområdet videreføres derfor ikke i denne reguleringsplanen.

#### Utslipp og opptak av klimagasser

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 19,75 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 87,21 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 106,96 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter over 20 år.

De beregnede utslippene over 20 år tilsvarer omtrent 740 reiser med fossilfly tur-retur Oslo Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 37 slike rundturer i året i 20 år.

#### **Konklusjon**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel samt de føringer som fremgår av reguleringsplan nr. 356. Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2024004 for Føyngenga vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.