

Saksbehandler: Eline Solerød Jahren
Telefon:
Kommuneutvikling

Kirkeveien 72 - Planoppstart for detaljregulering nr. 2021008

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	21.10.2024	047/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	23.10.2024	164/24

Kommunedirektørens innstilling

1. Planoppstart for detaljregulering nr. 2021008 Kirkeveien 72 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 17.06.2024.
2. Det varsles om oppheving av deler av følgende reguleringsplaner der de overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14:
 - a. Nr. 152 Rv. 308 med gang- og sykkelveg og adkomster fra Grindstuveien til Kjernås
 - b. Nr. 178 Landbruksområde nr. 2 – Frogner – Smidsrød – Skarphaga – Tanstad – Øhre
 - c. Nr. 276 Del av eiendommen gbnr. 3/1 + eiendommene gbnr. 3/123, 3/133, 3/211, 3/268, 3/11, 3/14, 3/15, 3/316, 3/317, 3/209, 3/238, 3/373, 3/142 og 3/162, Kolberg
 - d. Nr. 2019001 Ny fastlandsforbindelse
3. Det varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

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

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Klima og miljøråd, 21.10.2024

Klima- og miljørådet ber om at de planlagte byggene i størst mulig grad tilpasses det eksisterende terrenget, fremfor at terrenget tilpasses med omfattende sprengning og graving. Klima- og miljørådet vil også understreke at hensynet til de hule eikene fordrer at en arborist deltar i byggeprosessen.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 23.10.2024:

Behandling:

Befaring ble foretatt.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 164/24 Vedtak:

1. Planoppstart for detaljregulering nr. 2021008 Kirkeveien 72 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 17.06.2024.
2. Det varsles om oppheving av deler av følgende reguleringsplaner der de overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14:
 - a. Nr. 152 Rv. 308 med gang- og sykkelveg og adkomster fra Grindstuveien til Kjernås
 - b. Nr. 178 Landbruksområde nr. 2 – Frogner – Smidsrød – Skarphaga – Tanstad – Øhre
 - c. Nr. 276 Del av eiendommen gbnr. 3/1 + eiendommene gbnr. 3/123, 3/133, 3/211, 3/268, 3/11, 3/14, 3/15, 3/316, 3/317, 3/209, 3/238, 3/373, 3/142 og 3/162, Kolberg
 - d. Nr. 2019001 Ny fastlandsforbindelse
3. Det varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

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

Vedlegg:

Planinitiativ
Planavgrensning
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
Referat fra oppstartsmøtet
Landskapsplan
Illustrasjoner
Rapport arborist

Tegninger / øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for oppføring av fem eneboliger med tilhørende infrastruktur. Planområdet er på ca. 10,4 dekar, grenser til et jordbruksareal i nord, vest og delvis i øst, og er bebygd med én enebolig som planlegges revet. Seks hule eiker berører planområdet og skal ivaretas i planarbeidet. Det legges opp til noe sprengning av kollen som ligger på eiendommen gbnr. 3/238.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av ny detaljregulering.

Innledning

KB Arkitekter AS søker på vegne av Thorrud bolig AS om oppstart av detaljregulering nr. 2021008 Kirkeveien 72. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for oppføring av fem eneboliger med tilhørende infrastruktur på eiendommene gbnr. 3/1, 3/238, 3/436, 145/1 og 145/685. Eksisterende bebyggelse planlegges revet. Planområdet grenser til et jordbruksareal i nord, vest og delvis i øst, og et etablert boligområde som består av eneboliger og et leilighetsbygg i sør og øst. Planområdet er på ca. 10,4 dekar og består blant annet av flere hule eiker og en kolle.

Planområdet er avsatt til fremtidig og nåværende boligbebyggelse og LNF i kommuneplanens arealdel, og regulert til boliger, landbruksområde, kjørevei, vei, felles avkjørsel, gang- og sykkelvei / fortau, kombinert fortau, g/s- og adkomstvei, sykkelanlegg, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal og midlertidig bygge- og anleggsområde i reguleringsplanene nr. 152, 178, 276 og 2019001.

Det ble avholdt oppstartsmøte 14.01.2022. Referatet følger som vedlegg til saksfremlegget.

I etterkant av oppstartsmøtet har prosjektet blitt endret. Det har blant annet blitt utarbeidet et nytt planinitiativ som nå legger opp til færre boenheter og annen boligtype enn det som var planen før oppstartsmøtet. Det er heller ikke aktuelt med veiløkke som nevnt i oppstartsmøtereferatet på grunn av de hule eikene.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan
Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid
Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag
Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan

Kommuneplankart, vedtatt 06.09.2023

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. 152 Rv. 308 med gang- og sykkelveg og adkomster fra Grindstuveien til Kjernås, vedtatt 16.09.1992

Reguleringsplan nr. 178 Landbruksområde nr. 2 – Frogner – Smidsrød – Skarphaga – Tanstad – Øhre, vedtatt 16.10.1980

Reguleringsplan nr. 276 Del av eiendommen gbnr. 3/1 + eiendommene gbnr. 3/123, 3/133, 3/211, 3/268, 3/11, 3/14, 3/15, 3/316, 3/317, 3/209, 3/238, 3/373, 3/142 og 3/162, Kolberg, vedtatt 27.03.1996

Reguleringsplan nr. 2019001 Ny fastlandsforbindelse, vedtatt 06.09.2023

Vurderinger

Kommunedirektøren vil bemerke enkelte forhold i saken:

Byggehøyder

I vedlagt planinitiativ legges det opp til boliger med to fulle etasjer og saltak. Kommunedirektøren påpeker at landskapstilpasning er spesielt viktig her ettersom bebyggelsen vil ligge høyere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse, og derfor også være mer synlig. Kommunedirektøren understreker at det er viktig at bebyggelsen ikke virker ruvende i det eksisterende landskapsbildet.

Terrenginngrep

Planområdet består av en kolle som er markert med svært høy verdi i grønnsstrukturanalysen. I planinitiativet legges det opp til at deler av kollen sprenges bort for å få plassert boligene. Kommunedirektøren anser kollen som et viktig og verdifullt element i landskapsbildet og vil være negativ til at den fjernes. Kommunedirektøren viser til kommuneplanens bestemmelser punkt 5.2 om estetikk og påpeker at tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert med hav-, fjord og strandavsetning som et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, og marin strandavsetning som et sammenhengende dekke. 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. Planområdet består av en kolle og det er fjell i dagen på store deler av området. Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren i henhold til steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* og det er ikke registrert noen potensielle faresoner innenfor planområdet. Det vil derfor ikke stilles krav om å utrede områdeskredfaren videre.

Bilparkering

Planområdet ligger innenfor parkeringszone 2 i temakart for senterstruktur og parkering. Fem eneboliger utløser i henhold til kommuneplanens bestemmelser krav om 10 parkeringsplasser for bil. I planinitiativet er det vist at det er plass til 10 parkeringsplasser – hvorav fem er i garasjer – i tillegg til én HC-parkingsplass. Eksisterende garasje planlegges bevart.

Hule eiker

Innenfor og like utenfor planområdet er det seks hule eiker. Forvaltningsområdet til hule eiker utgjør en sirkel med radius 15 meter fra senter av stammen. De hule eikene skal ivaretas i planarbeidet med hensynssoner tilsvarende forvaltningsområdet til trærne.

Forslagsstiller har engasjert en arborist som har vurdert de foreslåtte løsningene i landskapsplanen, se vedlegg «Rapport arborist». Statsforvalteren har tidligere anbefalt at forvaltningsområdet reguleres med et grønt arealformål, men kan i enkelte tilfeller akseptere at det kun reguleres med hensynssone slik at arealet kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealet. I landskapsplanen er det imidlertid plassert en kjørbar gangvei med grusdekke, en sti og to nye parkeringsplasser med permeabelt dekke innenfor to av hensynssonene til de hule eikene. To av boligene berører også disse hensynssonene. Ifølge arboristens vurdering setter fjellpartiet som strekker seg over store deler av planområdet en naturlig begrensning for omkringliggende vegetasjon, og bygging på fjellet vil derfor

ha liten til ingen påvirkning på røttene. Arboristen mener dessuten at strekningsveksten på tre kronene har begynt å avta da eiketrærne er i en sen klimaksfase.

Nye veier og stier innenfor hensynssonene er tenkt plassert i terrenget slik at ferdselen på disse ikke kommer i konflikt med de nederste grenene på trærne. Der den kjørbare gangveien med grusdekke planlegges etablert skal det gjennomføres en kartlegging av trærnes røtter før veien anlegges. Det er også beskrevet hvordan grunnen må bygges opp for å muliggjøre anvendelse av området. Stien planlegges anlagt med heller som fordeler trykket slik at komprimeringsskader inne i rotsonen minimeres. Parkeringsplassene planlegges med permeabelt dekke for å redusere faren for at grunnvannspeilet synker. Eksisterende garasje, garasjegrulv og vei ligger helt og delvis innenfor de to hensynssonene lengst sør. Disse tiltakene skal bevares.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet negativ til plassering av tiltak innenfor hensynssonen. Dersom forslagstiller likevel ønsker å fremme et planforslag med tiltak innenfor hensynssonen, må det utarbeides en detaljert beskrivelse og faglig vurdering av hvordan veien og parkeringen som berører hensynssonene eventuelt kan etableres uten at røttene tar skade som grunnlag for en ny vurdering av kommunedirektøren.

Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det krav om til sammen 1000 m² uteoppholdsareal til fem eneboliger. Ifølge vedlagt landskapsplan er det satt av 1330 m² til uteoppholdsareal. Deler av dette arealet ligger innenfor hensynssonene til de hule eikene. Som nevnt over har Statsforvalteren tidligere uttalt at de enkelte tilfeller kan akseptere at forvaltningsområdet kun reguleres med hensynssone og underliggende arealformål boligbebyggelse slik at arealet kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealet. Deler av arealet er også tenkt som kjørbare gangveier. I henhold til kommuneplanens bestemmelser kan ikke uteoppholdsareal omfatte areal avsatt til kjøring og parkering. På landskapsplanen er det også satt av areal til lekeplass. Det er ikke krav om lekeplass ved utbygginger på fem boenheter. Kommunedirektøren påpeker at kravene i kommuneplanen må følges, og gjør oppmerksom på at arealet som på landskapsplanen er avsatt til lekeplass ikke kan være brattere enn 1/3 dersom det skal inngå i beregningen av uteoppholdsarealet.

Trafikk/adkomst

Landskapsplanen viser at det legges opp til en ny adkomstvei i vest. Boligen lengst sør i planområdet vil fremdeles ha hovedadkomst via eksisterende vei. I henhold til vei- og gatenormen skal den nye veien dimensjoneres som en P30-vei (2–10 boenheter). Veien er tegnet smalere der den vender mot nord, men er dimensjonert for brannbil frem til den går over til å være en kjørbare gangvei med grusdekke. Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at vei- og gatenormen skal følges, men vurderer at det kan åpnes for smalere vei etter parkeringen ettersom den er tilknyttet P30-veien og det er sikret oppstillingsplass for brannbil. Kommunedirektøren påpeker at forslagstiller må sørge for tinglyst avtale med grunneier av eiendommen gbnr. 3/1 om å legge adkomstveien over deres eiendom.

Eksisterende adkomstvei fra fylkesvei 308 Kirkeveien frem til ny adkomstvei må utbedres. Veien skal betjene 28 eksisterende + 5 nye boenheter og skal i henhold til vei- og gatenormen dimensjoneres som en K45-vei.

Renovasjon

Vesar har kartlagt adkomstveien i forbindelse med prosjektet om ivaretagelse av trafikksikkerhet på utfordrende veistrekninger i Færder kommune, og konkludert med at det enten må etableres en vendehammer i enden av veien eller et felles hentepunkt ved Kirkeveien 80 (felles for alle husstandene videre innover i veien). Det legges opp til at renovasjonsanlegget plasseres ved den nye, interne adkomstveien og at det etableres en vendehammer på parkeringsarealet til boligene innenfor planområdet. Renovasjonsanlegget skal håndtere avfall fra de 30 boenhetene (inkludert ny bebyggelse) i Kirkeveien 68 til 80.

Landbruk

Store deler av eiendommen gbnr. 3/436 er registrert med fulldyrka jord i klassifikasjonssystemet AR5. Det må utarbeides en matjordplan.

Buffersone

Planområdet grenser til et jordbruksareal i nord, vest og delvis i øst. I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det krav om buffersone mellom bebyggelse og dyrka og dyrkbar jord på minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til jordbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter. Buffersonen skal i utgangspunktet reguleres på egen eiendom.

På landskapsplanen er buffersonen tegnet inn fra eiendomsgrensen i vest, og ikke fra grensen til dyrka jord. Dette er ikke i henhold til kommuneplanens bestemmelser, men kommunedirektøren anser dette som eneste løsning dersom området skal kunne bebygges med flere enn én boenhet og buffersonen skal være 15 meter. Dersom buffersonen regnes fra grensen til dyrka jord, vil det ikke være plass til ny adkomstvei på grunn av de hule eikene sør i planområdet.

To av boligene er plassert helt inntil vegetasjonsbeltet mot vest. På landskapsplanen ser det ut som det vil være luft mellom vegetasjonen og boligene, men i henhold til kommuneplanens bestemmelser skal vegetasjonsbeltet være 10 meter bredt. I det videre planarbeidet må det gjøres en vurdering av om det er plass til fem boenheter innenfor planområdet.

Buffersonen mot nord og øst er ikke tegnet inn på egen eiendom og det er heller ikke satt av areal til vegetasjonsbelte. Det er tenkt at eiketrærne som står på eiendommene gbnr. 3/1 og 3/436 skal fungere som buffer mot jordbruksarealet. Kommunedirektøren vurderer dette som en hensiktsmessig løsning da arealet ikke er dyrkbart i dag og det vil bidra til å sikre ivaretagelse av de hule eikene. De hule eikene vil dog ikke dekke kravet om busksjikt, men bebyggelsen vil bli liggende på nivå med tresjikt og kommunedirektøren vurderer derfor at eiketrærne vil ha tilstrekkelig funksjon som vegetasjonsbelte. Kommunedirektøren påpeker at forslagsstillere må sørge for tinglyst avtale med grunneier om å regulere deler av eiendommen til buffersone.

Klimagassberegninger

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 1,99 tonn CO₂-ekvivalenter i året. Til sammenligning må direkte utslipp innenfor Færders grenser reduseres med rundt 2 811 tonn CO₂-ekvivalenter i året for å oppnå netto null utslipp innen 2050. 0,34 hektar skog innenfor planavgrensningen står for 99,7 prosent av klimagassopptaket. Hvis området blir stående som i dag i 20 år, uten arealbruksendringer, vil det bidra til globale utslippsreduksjoner på 39,73 tonn CO₂-ekvivalenter. Det tilsvarer omtrent 275 reiser med fossilfly tur-retur på strekningen Oslo–Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 13 slike rundturer hvert år i 20 år.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler igangsetting av planoppstart for detaljregulering nr. 2021008 Kirkeveien 72 i henhold til planavgrensning på vedlagte kart datert 17.06.2024.