



**FÆRDER
KOMMUNE**

– med vind i seilene

JournalpostID: 21/51034
Arkiv: PLANID-2018003,
PLANNAVN-Vestveien 303,
GBNR-205/27, FA-L13

Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon:
Kommuneutvikling

Vestveien 303 - Sluttbehandling av reguleringsplan nr. 201003.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd (nedlagt 19.03.2025)	15.11.2021	046/21
Hovedutvalg for kommunalteknikk (nedlagt 03.10.2023)	17.11.2021	269/21
Formannskap	24.11.2021	164/21
Kommunestyret	15.12.2021	099/21
Formannskap	30.03.2022	051/22

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, vedtas jfr. plan- og bygningsloven §12.12.
2. Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr.pbl. §12-14.

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

Innkomne forslag:

Klima og miljøråd (nedlagt 19.03.2025) 15.11.2021:

Behandling:

KR - 046/21 Vedtak:

Klima- og miljørådet støtter kommunedirektørens forslag om å redusere mulig BYA til 30 prosent for å redusere landskapspåvirkningen.

Hovedutvalg for kommunalteknikk (nedlagt 03.10.2023) 17.11.2021:**Behandling:**

Forslag, foreslått av Anine Stousland, Miljøpartiet De Grønne

Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, avslås. Ubebygd areal tilbakeføres til LNF-formål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vestveien, foreslått av Richard Fossum, Senterpartiet

Planen sendes tilbake til administrasjonen for å endre bestemmelsene vedr krav om saltak.

Votering

A. Stouslands forslag vedtatt 6 mot 5 stemmer (SP, FRP, H) avgitt for kommunedirektørens innstilling.

HFK - 269/21 Vedtak:

Detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato, avslås. Ubebygd areal tilbakeføres til LNF-formål ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Formannskap 24.11.2021:**Behandling:**

Ordfører Jon Sanness Andersen fremmer forslag om utsettelse.

Utsettelse enstemmig vedtatt.

FS - 164/21 Vedtak:

Saken utsatt.

Kommunestyret 15.12.2021:**Behandling:**

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt med følgende tillegg:

Saken skal tilbake til hovedutvalget ved behov.

KS - 099/21 Vedtak:

Saken utsatt og går tilbake til hovedutvalget ved behov.

Formannskap 30.03.2022:**Behandling:**

Utsettes og sendes tilbake til hovedutvalg for kommunalteknikk.

FS - 051/22 Vedtak:

Sa utsatt og sendes tilbake til hovedutvalg for kommunalteknikk.

Vedlegg:

Plankart, alt. 1, revidert 23.10.21
Reguleringsbestemmelser, alt. 1, revidert 23.10.21
Reguleringsbestemmelser, alt. 1, med endringer markert, endret 23.10.21
Planbeskrivelse, alt. 1, revidert 23.10.21
Fotomontasje
Situasjonsplan, revidert 23.10.2021
Terrengsnitt A-F, datert 04.09.20. (L)(608572)
Uttalelser offentlig ettersyn, datert 12.04.2021 (002)
Geoteknisk vurdering, datert 13.01.20. (L)(596428)
ROS-analyse, revidert 23.10.21
Støvvurdering, datert 24.06.21
Kommunalteknisk plan, datert 05.11.20. (L)(608571)
Uttalelse kommunalteknisk plan, fra drift og anlegg (L)(608538)
Utsnitt gjeldende kommuneplan. (L)(596434)
Plankart, alt. 2, revidert 23.10.21
Reguleringsbestemmelser, alt. 2, revidert 23.10.21
Planbeskrivelse, alt. 2, revidert 23.10.21
Vestveien 303 AS - Notat til illustrasjoner
Vestveien 303_Illustrasjon (1)
Vestveien 303_Illustrasjon (2)
Vestveien 303_Illustrasjon (3)
Vestveien 303_Illustrasjon (4)

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det planlegges for å legge til rette for utbygging av 11 boliger i Vestveien 303, et område øst for Vestveien ved Gjervåg, på Tjøme. Området er i gjeldende kommunedelplan for Tjøme, vedtatt av kommunestyret 31.01.18, avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas.

Innledning

KMS Arkitekter AS har på vegne av Vestveien 303 AS og Arild Einang utarbeidet forslag til detaljregulering for ni eneboliger og en tomannsbolig på gbnr. 20/27 og 205/51, et område øst for Vestveien ved Gjervåg, på Tjøme. Arealet som ønskes regulert er på ca. 11,5 dekar og vil få adkomst fra Vestveien, via areal avsatt til LNF- spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Planområdet er en vestvendt skråning. En høyspentlinje krysser planområdet. Vestveien er fylkesvei, byggegrense er i utgangspunktet 50m fra senter vei.

Forslag til detaljregulering ble lagt frem for Hovedutvalget for kommunalteknikk 02.12.20 og i HK-sak 359/20 ble følgende vedtatt:

1. *Forslag til detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, datert 11.11.20 med tilhørende*

bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 på følgende vilkår:

- *Det skal utarbeides en fotomontasje som viser bygningenes plassering og volum i terreng med nødvendige skjæringer og fyllinger, sett fra nord, syd og vest både med nær- og fjernvirkning.*
1. *Den del av reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen Glenne», vedtatt av*

Tjøme kommunestyre 12.12.07, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jfr.pbl. § 12-14.

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

Forsalg til detaljregulering ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.01.21 og det er kommet inn 14 uttalelser.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

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

Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

Reguleringsplan nr. 0729 T96 «Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne, vedtatt av Tjøme kommunestyre 12.12.07.

I kommunedelplan for Tjøme, vedtatt av kommunestyret 31.01.18, er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. En mindre del er avsatt til LNF-spredd fritidsbebyggelse. Det er ikke anslått antall boenheter eller type bebyggelse i kommuneplanens utfyllende bestemmelser.

Vurderinger

Uttalelser

Det har kommet inn 14 uttalelser i forbindelse med varsling av planoppstart. Uttalelsene er gjengitt og besvart av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Fem av uttalelsene er fra regionale myndigheter, tre er fra berørte naboer og fem er fra personer som bor i nærområdet og andre steder i kommunen. En velforening har også sendt inn uttalelse. Kommunedirektøren slutter seg i det alt vesentlige til disse vurderingene, men oppsummer likevel kort og kommenterer

uttalelsene fra de regionale myndighetene samt gir en felles oppsummering av naboenes og andres uttalelser, i foreliggende saksfremlegg.

- *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 24.02.21.*

Statsforvalteren påpeker at den utarbeidede ROS-analysen er mangelfull. Det vises blant annet til

at analysen mangler utfyllende vurderinger og kildehenvisninger. På denne bakgrunn forventer de at

kommunen vil gjennomføre en ny ROS-analyse basert på nytt veiledningsmaterieell for reguleringsplanen fremlegges for sluttbehandling, og at analysen følges opp i reguleringsplanen.

De mener også at det i liten grad er vurdert hvordan klimaendringene vil påvirke det aktuelle området med tanke på overvann.

I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at planområdet er preget av marine strandavsetninger, og

at det er store muligheter for marin leire. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området,

og det er vurdert at området er egnet for utbygging som planlagt.

Planområdet er utsatt for støy fra Vestveien, og en del av området ligger innenfor rød og gul støyzone. Det er gjennomført en støyfaglig utredning som etter statsforvalterens oppfatning er mangelfull da den blant annet i liten grad har vurdert eiendommen gbnr. 205/51 (BFS4 i plankartet).

De viser til at det følger av støyretningslinjene at det så tidlig som mulig i planprosessen skal foretas en støyfaglig utredning. Videre følger det av retningslinjene punkt 3.5 at utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesak. De anbefaler derfor at det gjennomføres en ny støyfaglig utredning i planprosessen, og at aktuelle fysiske skjermingstiltak inntegnes i plankart og sikres i planbestemmelsene.

I planforslaget foreslås det å omdisponere noe areal som er registrert som dyrka jord i NIBIOs

kartløsning Kilden. I det videre arbeidet må det komme klart frem hvor mye dyrka jord som blir

omdisponert som følge av planen. Videre anbefales det at kommunen vurderer å utarbeide en matjordplan i forbindelse med planarbeidet

Kommunedirektørens kommentar:

Ros-analysen er revidert etter offentlig ettersyn, basert på DBSs veileder. Drifts- og anleggsseksjonen mener overvannsproblematikken er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Det foreligger geoteknisk vurdering av planområdet. I denne vurderingen konkluderes det med at stabiliteten til tiltaket er tilfredsstillende da store deler av eiendommen er fast fjell. Det er derfor ikke fare for sprøbruddmateriale og kvikkleire til tross for at eiendommen ligger under marin grense.

Støyrapporten er revidert etter offentlig ettersyn og omfatter nå alle eiendommene innenfor planområdet. Det er tegnet inn støyskjerm på lekearealet og lagt inn rekkefølgekrav om at den må være etablert før det gis brukstillatelse for BFS 1-3. Det er ikke tegnet inn støyskjermer for eiendommene i støyutsatt sone innenfor planområdet. Plassering av støyskjermer må tilpasses planlagt bebyggelse i forbindelse med søknad om tiltak av nye boliger.

Planområdet berører 0,3 dekar dyrka jord. Det er imidlertid kun 30 kvadratmeter dyrka jord som blir omdisponert av aktuell plan. Resten er omdisponert i tidligere reguleringsplan, og forringet i forbindelse med anleggsdrift. Området mot jordbruksarealet reguleres til veg og det vil slik sett ivareta en viss buffersoneeffekt. Foreslått regulering vil ikke påvirke arronderingen av gjenværende areal negativt.

Med bakgrunn i den svært begrensede størrelsen som er på berørt areal, samt arealets beskaffenhet, vurderes det ikke som formålstjenlig å legge ressurser i utarbeiding av matjordplan.

- *Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 25.02.21.*

Hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) viser til at hovedvekten av all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Hensynet til arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges i planleggingen. Området Gjervåg er et mindre tettsted på Tjøme i Færder kommune. Område er avsatt til fremtidig bebyggelse i overordnet plan. Planen vil etter fylkeskommunens syn bidra til fortetting i eksisterende tettsteder, planen er således i tråd med hovedgrepet i RPBA.

Onsdag 26.02.20 ble det avholdt møte mellom forslagsstiller, kommunen og fylkeskommunen. Fylkeskommunen kommenterte i møtet at fylkeskommunen i utgangspunktet er negative til boligprosjekter hvor vendehammere plasseres i nær tilknytning til lekeareal. I denne konkrete saken har fylkeskommunen fått en grundig redegjørelse for hvorfor dette er gjort. Det er i tillegg satt inn flere avbøtende tiltak for å øke trafikksikkerheten for barn og unge, i tillegg til å øke kvalitetskravene til lekearealet.

Fylkeskommunen mener delvis de avbøtende tiltakene er tilstrekkelig forankret i planbestemmelse, plankart og i planbeskrivelsen. Opparbeidelse, utforming og tidspunkt for

opparbeidelse av lekeplass er hjemlet i rekkefølgebestemmelsene og i reguleringsplanens bestemmelser. Fylkeskommunen minner om at utearealer som befinner seg innenfor gul støysone ikke er akseptable lekearealer mht. støy. Selv om dette er identifisert og omtalt, kan de ikke se at støyskjerm er inntegnet i plankart, eller at etablering av støyskjerm er forankret i planbestemmelsene. Fylkeskommunen ber derfor kommunen vurdere om utearealer for lek for barn og unge er tilstrekkelig ivare tatt før endelig plan vedtas.

Fylkesveimyndighetene har ingen merknad eller kommentarer til planforslaget.

Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner og fotomontasje av fremtidig bebyggelse. Fylkeskommunen mener påvirkning på landskap og fjernvirkning er godt illustrert og beskrevet. Det er i planbestemmelsene vist til at ny bebyggelse skal utformes i samspill med naturgitte forhold. De ønsker å minne om at fremtidig bebyggelse heller ikke må fremstå sjenerende, og at hensynet til fjernvirkning og landskapstilpasning må ivaretas.

Før endelig vedtak ber fylkeskommunen om at det inntegnes støyskjerm i reguleringskartet for f_BLK mot Fylkesvei, og at etablering av denne forankres og sikres som del av rekkefølgekravet om opparbeidelse av lekeareal i reguleringsbestemmelsene.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Støyskjerm langs lekearealet er inntegnet i plankartet. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at støyskjermen mot fylkesveien blir etablert før lekeplassen kan tas i bruk. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget men det vil være nødvendig med store terrenginngrep for å kunne etablere boliger innenfor planområdet. Målsetningen om at området skal fremstå som helhetlig er viktig. Det skal tas særlig hensyn til landskap og fjernvirkning.

- *Statens Vegvesen, datert 19.01.21.*

Som en del av regionreformen ble ansvaret for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunene fra 1. januar 2020. Vegvesenet vil derfor normalt ikke uttale seg om saker som kun berører fylkesvegnettet, men uttaler seg som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafiksikkerhet. I tillegg har de et ansvar for å påse at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivare tatt i planleggingen.

Eksisterende gang- og sykkelveg langs fylkesvegen ligger mindre enn fem meter fra fylkesvegen. For at en bil ikke skal sperre for brukere av gang- og sykkelvegen bør det være plass til en bil, 5m, mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen, ved utkjøring til fylkesvegen.

Vegen i planområdet betjener 11 boliger. Det er derfor mest naturlig å regne denne som en boligveg, og ikke avkjørsel. Frisikten til gang- og sykkelvegen skal da være 20x8m. Skal krysset regnes som avkjørsel, skal frisikten være 4x35m. De fleste biler som skal kjøre ut i fylkesvegen vil trolig oppfatte at de har vikeplikt for kryssende syklist. Det siste vil derfor trolig være det mest naturlige å bruke. En kombinasjon vil sikre begge forhold.

Vegvesenet anbefaler at det reguleres inn frisikt til alle avkjørsler til den kommunale vegen. Da kan framtidige konflikter, og omfattende saksbehandling, unngås. Statens vegvesen har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunen har tatt kontakt med fylkeskommunen som er veieier av fylkesveien. I følge fylkeskommunen er kravet om plass til en billengde mellom gang- og sykkelveg og kjørevei i vegnormalen et bør-krav, ikke et skal-krav, og brukes i hovedsak på steder hvor det er høy andel syklist samt mye skoleunger. De vurderer derfor dette kravet fra sted til sted, og mener at dette ikke er et behov i denne planen da det er begrenset med aktivitet langs gang- og sykkelveien.

De kjenner ikke til bakgrunnen for at vegvesenet anbefaler andre siktlinjer enn de som er innarbeidet i planen. Fylkesveimyndighetene anbefaler at kommunen viderefører det som allerede ligger inn i planforslaget. Forslagsstiller har likevel valgt å endre siktsonen for kryssing av gs-veien fra 3x35m til 4x35m. Kommunedirektøren er positiv til endringen, da dette gir bedre sikt fra den nye adkomstveien til gs-veien.

I forbindelse med etablering av boligene vil det være mulig å gjøre mindre justeringer av plassering av adkomst inn til boligene. Det er derfor ikke hensiktsmessig å regulere inn siktsoner for hver enkelt boligadkomst. Kommunens krav til sikt i adkomst i kommunens veinormal vil uansett være gjeldende.

- *Vesar, datert 05.02.21.*

Vesar AS har ingen innvendinger til planen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

- *Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 15.01.21.*

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i

plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Kommunedirektørens kommentar:

DSB har sendt en automatisk tilbakemelding i forbindelse med offentlig ettersyn. Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt.

- Naboer, velforeningen og andre:

Tre naboer og fem personer som bor andre steder på Tjøme, samt Glenne, Svelvik og Sandbekk vel- og båtforening har kommentert planforslaget. De fleste av disse uttalelsene gjelder antall og type boliger som er foreslått. De mener at det planlagte antall boliger er alt for høyt og at byggestilen, boliger med flate- og pulttak, bryter sterkt med eksisterende bebyggelse og områdets karakter. De frykter at den nye bebyggelsen vil bidra til at Glenne mister de landskapsverdier, kulturmiljø og naturverdier som kjennetegner Glenne. Det blir svært synlig, også fra sjøen. Utbyggingen vil kreve sprenging av enorme mengder fjell, noe som betyr store, irreversible naturinngrep.

De mener at antall boliger bør reduseres kraftig, og at arkitekturen bør endres til å være mer i tråd med eksisterende bebyggelse med saltak. De ønsker å bevare Glenne som et landlig sted, med tradisjonell byggeskikk. Det er mange Sefrakbygg i området, og det er viktig at Glennes unike kulturmiljø bevares.

Kommunedirektørens kommentar:

Som fylkeskommunen skriver i sin uttalelse så er hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) at hovedvekten av all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder, og hensynet til arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges i planleggingen. Planområdet er avsatt til fremtidig bebyggelse i kommunedelplanen for Tjøme og er i tråd med hovedgrepet i RPBA.

Arealet som skal bebygges er en relativ bratt skråning. Dette området er lagt ut som byggeområde i kommuneplanen (nå kommunedelplan) av tidligere Tjøme kommune. I prosessen med utarbeidelse av planforslag har forslagsstiller arbeidet med å finne en bygningstype som er tilpasset det krevende terrenget, landskapet og omkringliggende områder best mulig. I et såpass bratt terreng vil det være nødvendig å sprengne mye fjell og bygge mange murer for å få etablert boliger med en effektiv arealutnyttelse. Ved å etablere boliger som tar opp i seg det bratte terrenget, vil terrenginngrepene til en viss grad reduseres. Planforslaget er basert på en slik løsning.

For å redusere fasadehøyde/kotehøyde og minimere fjernvirkningen av bebyggelsen er det foreslått bebyggelse med flatt tak/pulttak. Antall boliger er redusert i forhold til hva

tiltakshaver opprinnelig foreslo for området, og det er satt krav til maks høyde på støttemurer. For å ivareta hensynet til omkringliggende bebyggelse er det krav til at alle nye bygninger skal ha fasade med trekledning. Tidligere Tjøme kommune satte ikke inn begrensning i bygningstypologi eller antall boenheter da dette arealet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel som byggeområde.

I kommunens kulturminneplan fra 2020 er det registrert kulturhistoriske miljøer med spesielt store verdier. Området rundt Vestveien 303 er ikke registrert som et område med spesielle kulturhistoriske verdier.

Vurderinger av planforslaget

Planforslagets hovedgrep

Tiltakshaver planlegger å etablere 11 boliger. Ni av disse skal være eneboliger, én skal være tomannsbolig. Arealet som reguleres er en vestvendt skråning med bratt terreng. Det vil derfor være nødvendig med relativt store terrenginngrep for å kunne gjennomføre planforslaget. Det skal etableres en ny offentlig adkomstvei fra fylkesveien og inn i planområdet. Eksisterende høyspentlinje skal graves ned i veien. Lekeplass er plassert sentralt i planområdet.

Planområdet

Planområdet består av to eiendommer: gbnr. 205/27 og 205/51. Eiendommen gbnr. 205/27 skal utvikles av Vestveien 303 AS. Gbnr. 205/51 eies av en privatperson. Grunneier av gbnr. 205/51 har fått innvilget dispensasjon til å bebygge sin eiendom med en enebolig. Vegvesenet har gitt dispensasjon fra kravet til byggegrense langs vei. Boligen kan bygges min. 20m fra senter vei. Vegvesenet har også gitt dispensasjon til etablering av adkomst via eksisterende gs-vei. Den siste tillatelsen er midlertidig. Det forutsettes at permanent adkomstløsning til eiendommen løses gjennom evt. fremtidig reguleringsplanprosess for nytt boligområde på naboeiendommen (gbnr. 205/27). Det skal derfor reguleres inn ny adkomst til eiendommen i reguleringsplanen som denne saken omhandler. Eiendommen er i sin helhet tatt med som en del av planområdet. Færder kommune har gitt dispensasjon for bygging av ny enebolig på vilkår av at garasje ikke kan etableres før regulering for gbnr. 205/27 er vedtatt.

Foreslåtte planavgrensningen er ikke helt samsvarende med kommunedelplanens avgrensning av areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det kan synes som om det er en ikke-tilsiktet unøyaktighet i kommunedelplanen.

Adkomst

Adkomst til området skal være fra Vestveien (fv 308). I utgangspunktet var det planlagt at adkomst skulle skje via eksisterende gang-/sykkelvei og direkte inn i planområdet, men Statens Vegvesen er negativ til denne løsningen. I tillegg er terrenget bratt, så det vil være vanskelig å få til en tilfredsstillende adkomst direkte fra gs-veien og inn i planområdet. For å få til en tilfredsstillende adkomst er tiltakshaver avhengig av å kjøpe et areal som ligger mellom gs-veien og planområdet, fra Færder kommune. Dette arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF-spredd fritidsbebyggelse

(landbruk, natur og friluftsliv – spredt fritidsbebyggelse).

Formannskapet vedtok 23.01.19 i FS-sak 006/19 følgende:

1. Færder kommune tilbyr Vestveien 303 AS å kjøpe omsøkt areal på 398 m² iht kart vedlagt kjøpers søknad.
2. Areal avhendes til en pris på kr 375,- pr m², i tillegg dekker kjøper alle omkostninger.
3. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre prosess og signere avtale.

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

Kjøpet er gjennomført.

Planområdet er i bratt terreng og det vil være nødvendig med relativt store terrenginngrep for å kunne etablere både ny vei og boliger. For å sikre at det er avsatt tilstrekkelig med areal til annen veggrunn/grøfteareal (for bl.a. evt. murer, fjellskjæringer, skråninger) som skal overtas av kommunen, er det langs veien regulert inn kombinert formål/annen veggrunn. Innenfor formålet kan det etableres murer på inntil 1,5m, fyllinger og gjerder. Dersom skråningsutslagene/areal til murer blir mindre enn antatt, kan eiendomsgrensen justeres innenfor formålet

Byggehøyder og terrengtilpasning

Det planlegges etablert ni eneboliger og en tomannsbolig. På grunn av det bratte terrenget vil det være nødvendig med relativt store terrenginngrep for å få etablert boligene. Boligene vil bli lagt inn i terrenget. Det åpnes for boliger med flatt tak og med pulttak (med unntak av bolig på gbnr. 205/51 hvor det åpnes for saltak). Boligene med flatt tak vil kunne ha tre etasjer, der tredje etasje er inntrukket fra vest med min. 3,0m. Fasaden mot vest vil være maks 9,5m, og mot øst ca 3,0m. For boliger med pulttak vil maks fasade mot vest være 7,5m. Skråningene mellom boligene tas opp med murer som trappes, slik at hver mur har en maks høyde på 1,5m. I og med at det er en bratt skråning som skal bebygges, vil det være nødvendig med betydelige terrenginngrep, og det vil være minimalt igjen av opprinnelig terreng. For å minimere ulempene med byggingen i det bratte terrenget, er det derfor regulert for boligtyper som tar opp terrengforskjellene, og lagt inn bestemmelser for hvor høy hver enkelt mur kan være før den må trappes.

BYA

BYA angis vanligvis i reguleringsplaner i %. I og med at det i denne planen åpnes for at eiendomsgrensene kan justeres noe i forhold til hva som er nødvendig av areal til grøfter og annen veggrunn, og dermed også tomtestørrelsene, er BYA angitt i m². Da vil tillatt størrelse på bolig ikke være avhengig av tomtestørrelse. De angitte utnyttelsesgradene i m² tilsvarte i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn en utnyttelsesgrad på ca. 35% inkl. kombinertformålet for bolig/grøfteareal. Utnyttelsesgraden på areal som kun er avsatt til bolig ble da fra 35 – 38%. Dette tilsvarte eneboliger med bruksareal fra 315 – 422m²/boenhet og tomannsbolig med bruksareal på 462m²/boenhet, inkl. garasje/parkering.

Fylkeskommunen kommenterte i sin uttalelse at påvirkning på landskap og fjernvirkning er godt illustrert og beskrevet i planforslaget, og at det i planbestemmelsene er vist til at ny

bebyggelse skal utformes i samspill med naturgitte forhold. De påpekte at fremtidig bebyggelse ikke må fremstå sjenerende, og at hensynet til fjernvirkning og landskapstilpasning må ivaretas. I de fleste uttalelsene fra naboer, velforening og andre uttrykkes det bekymring for fjernvirkning, at det er for mange boliger og for omfattende bebyggelse, at bygningstypen bryter med omkringliggende bebyggelse m.m.

På bakgrunn av uttalelsene anbefaler derfor kommunedirektøren at BYA reduseres til størrelser som tilsvarer BYA på 30% når kombinertformålet bolig/grøfteareal inkluderes. BYA på areal kun avsatt til bolig vil da tilsvare en utnyttelse på ca 32%. De nye boligene vil da kunne få et bruksareal på 272 – 320m², inkl. garasje/parkering. Tomannsboligen vil kunne få bruksareal på 397m²/boenhet.

For BFS4 tilsvarer den angitte utnyttelsesgraden 30%.

Lek

Det er avsatt areal til nærlekeplass sentralt i boligområdet, på den flateste delen av tomte. I og med at den ligger inntil vendehammer, skal det etableres en vegetasjonsskjerm mellom vendehammeren og lekeplassen. Det skal også monteres gjerde mot veien, med port i nordre del av lekeplassen, lengst mulig vekk fra vendehammeren. Det vil bli høydeforskjell mellom lekeplassen og tomten i vest, og det må derfor settes opp gjerde på denne siden.

Støy

Deler av planområdet er innenfor gul støysone. Det må derfor etableres lokal støyskjerming for boligene som ligger lengst vest i planområdet. Del av lekeplassen ligger i gul støysone. Det må derfor etableres støyskjerm langs deler av lekeplassen.

Grunnforhold

Det er gjort en geoteknisk vurdering av planområdet. Store deler av eiendommen er fast fjell, og det er derfor ikke fare for sprøbruddmateriale og kvikkleire til tross for at eiendommen ligger under marin grense.

Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen er revidert ihht. DSB`s veileder og i planforslaget er det, etter kommunedirektørens vurdering, hensyntatt og foreslått forsvarlige løsninger på de utfordringer som fremkommer i analysen.

Kommunalteknisk plan

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

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er lagt i eiendomsgrense rundt eiendommen, med unntak av grense mot areal som er nødvendig for å etablere ny adkomst.

Endringer

Følgende endringer er gjort i planforslaget i forhold til planforslaget som ble sendt på offentlig ettersyn:

Endringer i plankartet:

1. Det er lagt inn støyskjerm på lekearealet.
2. Siktsonen mellom adkomstvei og gs-vei er endret fra 3x35m til 4x35m etter innspill fra Statens vegvesen.
3. BYA er redusert.
4. Det er lagt inn hensynssone for rød og gul støysone.

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. I § 3.3 er Skagerak energi endret til Lede, som er det nye navnet på Skagerak energi.
2. Det er § 3.4 lagt inn rekkefølgekrav om etablering av støyskjerm på deler av lekeplassen ihht. innspill fra fylkeskommunen.
3. I forbindelse med at det er lagt inn hensynson for støy i plankartet, er deler av tekst i § 4.2 flyttet til en ny bestemmelse for hensynssonen i ny § 8.2 og 8.3.
4. Estetikkbestemmelsen i § 4.5 er endret, slik at den er mer tilpasset det relle prosjektet. Tekst om at nye bygninger og anlegg skal utformes i samsvar med naturgitte forhold på stedet er fjernet da det vil være nødvendig å gjøre store terrenginngrep for å kunne gjennomføre prosjektet. I stedet er det lagt inn tekst om at nye tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, både i forhold til dets funksjon og til bygde og naturlige omgivelser. Det er også satt inn krav om at fasadene skal være i tre.
5. Det er i § 5.1 lagt inn krav om at avstand mellom avtrappede murer skal være min. 1,5m og at det må beplantes mellom murene. Dette for å legge til rette for høydene på murene kan dempes med vegetasjon. Det er også åpnet for at trapper og plattinger og terrengskjæringer/oppfyllinger på inntil 1,5m kan etableres utenfor bygggrense. I tillegg er det satt krav om at fyllinger skal tilsåes med gress eller plantes med vegetasjon. Dette for å unngå steinsatte skråninger uten vegetasjonsdekke.
6. I § 5.2 er størrelsen på BYA redusert. Bya er oppgitt i m²., og tilsvarer nå et utnyttelse på ca. 30%. Den er redusert fra ca. 35%.
7. I §7.1 er det lagt inn at støyskjermen på lekeplassen skal etableres innenfor arealet avsatt til vegetasjonsskjerm.

I tillegg er det gjort noen mindre endringer, som renummerering, retting av trykkfeil o.l. som ikke har betydning for innholdet i planen.

Det er også gjort noen endringer i plabeskrivelsen. Reduserte tall for utnyttelse er lagt inn i kap. 5.1. Forslagsstiller har lagt inn noe mer utfyllende faglig begrunnelse for valg av arkitektur, stedstilpasning m.m. i kap. 6.3, 6.4 og 6.5, og kap. 6.15 om matjord er endret.

Alternative løsninger

De angitte utnyttelsesgradene i m² tilsvarte i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn en utnyttelsesgrad på ca. 35% inkl. kombinertformålet for bolig/grøfteareal. Utnyttelsesgraden på areal som kun er avsatt til bolig ble da fra 35 – 38%. Dette tilsvarte eneboliger med bruksareal fra 315 – 422m²/boenhet og tomannsbolig med bruksareal på 462m²/boenhet, inkl. garasje/parkering.

Forslagsstiller ønsker at BYA angitt i planforslaget som ble 1.gangsbehandlet og lagt ut på offentlig ettersyn skal opprettholdes. Kommunedirektøren anbefaler at BYA reduseres, som beskrevet over i pkt. om BYA. Planforslag med BYA som ble lagt ut på offentlig ettersyn vedlegges dette saksfremlegget som en alternativ løsning, kalt alternativ 2, og er det alternativet som forslagsstiller ønsker skal vedtas. Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 1 vedtas.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering nr. 2018003 «Vestveien 303», alternativ 1,

datert 11.11.20 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas.