

# Detaljregulering Føynenga

## Planbeskrivelse

Planid 2024004



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Semit Eiendomsutvikling AS

Tittel på rapport: Detaljregulering Føynenga

Oppdragsnavn: Planbistand Føynenga

Oppdragsnummer: 640676-01

Utarbeidet av: Susanna Grimsæth

Oppdragsleder: Susanna Grimsæth

Tilgjengelighet: Åpen

03	14.10.2024	Revidert	SG	
02	16.09.2024	Revidert	SG	
01	28. aug. 2024	Første utkast	SG	MKH
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

# Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	4
	1.1. Hensikten med planen	4
	1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
	1.3. Tidligere vedtak i saken	4
	1.4. Utbyggingsavtaler	4
	1.5. Krav om konsekvensutredning	4
2.	Planprosessen	5
	2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
3.	Planstatus og rammebetingelser	6
	3.1. Overordnede planer - Kommuneplanens arealdel	6
	3.2. Gjeldende reguleringsplan	7
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
	4.1. Beliggenhet og avgrensning	8
	4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
	4.3. Stedets karakter og landskap	9
	4.4. Kulturminner og kulturmiljø	10
	4.5. Naturverdier og vegetasjon	10
	4.6. Trafikkforhold	10
	4.7. Barns interesser	11
	4.8. Sosial infrastruktur	11
	4.9. Teknisk infrastruktur	11
	4.10. Grunnforhold	11
	4.11. Grunnforurensning	11
	4.12. Støyforhold	12
	4.13. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	12
	4.14. Analyser/ utredninger	12
5.	Beskrivelse av planforslaget	14

5.1. Planlagt arealbruk	14
5.2. Boligbebyggelse	15
5.3. Lekeareal	17
5.4. Renovasjonsanlegg	18
5.5. Samferdselsanlegg	18
5.6. Grønnstruktur	20
6. Tekniske anlegg	21
6.1. Vann, avløp og overvann	21
6.2. Tekniske anlegg	22
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	23
8. Rekkefølgebestemmelser	24
9. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	25
9.1. Forhold til overordnede planer	25
9.2. Støy	25
9.3. Barn og unges interesser	27
9.4. Universell utforming	27
9.5. Trafikkforhold	27
10. Innkomne innspill ved varsel om oppstart	29

# 1. Bakgrunn

## 1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutvikling, i form av småhusbebyggelse, i tråd med eldre reguleringsplan 356.

## 1.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: SEMIT eiendomsutvikling AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Planområdet omfatter eiendom gbnr 19/2 og 19/97 som eies av SEMIT eiendomsutvikling. Planområdet omfatter også deler av tilgrensende vegareal, gbnr 8/12 (Føyneveien) som eies av Vestfold fylkeskommune og gbnr 19/297 som eies av Færder kommune.

## 1.3. Tidligere vedtak i saken

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø vedtok igangsetting av detaljregulering 08.05.2024.

## 1.4. Utbyggingsavtaler

Parallelt med planprosessen igangsettes forhandling av utbyggingsavtale for vann- og avløpsanlegg samt veg.

## 1.5. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. gjeldende forskrift, §§ 6 og 8. Planforslaget faller ikke under tiltak som etter § 6 automatisk krever konsekvensutredning, boligområdet er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget faller heller ikke under tiltak som etter § 8 skal konsekvensutredes hvis det kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

## 2. Planprosessen

### 2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.05.2024, med frist for innspill 13.06.2024. Det kom inn 6 innspill til planarbeidet fra kommunale og regionale myndigheter. Det kom ingen innspill fra naboer eller private. Innspill er oppsummert og kommentert sist i dette dokumentet. Det er avholdt dialog med nærmeste naboer og med Vestfold fylkeskommune, som veieier.

### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1. Overordnede planer - Kommuneplanens arealdel



Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Det ligger også innenfor hensynssone H310\_91 - ras og skredfare samt innenfor bestemmelsesområde #22. #22 viser at området inngår i parkeringszone 2.

Bestemmelser med særlig betydning for planforslaget:

§ 5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse på minst 15 meter, inkludert et variert vegetasjonsbelte. NB - det er avklart ved oppstart at veiareal mellom landbruk og bebyggelse medregnes i buffersone og at bredde på vegetasjonsbelte derfor kan

reduseres fra krav om 10 meters bredde til 5 meter.

§ 7.1 Byggegrense langs fylkesvei 20 meter fra veimidt. NB - avklart med veimyndighet om minst 2,5 meter byggegrense fra eiendomsgrense mot fylkesvei.

§ 9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles) - areal og funksjonskrav

Boligtype	Minimum MUA i m <sup>2</sup> (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m <sup>2</sup>	Minimum felles MUA i m <sup>2</sup>
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	50	10	40

Privat MUA skal være i nær tilknytning til boligen. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

### § 9.6 Lekeareal

Nærlekeplasser på 250 m<sup>2</sup> skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m<sup>2</sup> utover 250 m<sup>2</sup>. Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Lekearealet skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Arealet skal ha god tilgjengelighet med trafikksikker adkomst/ferdselsåre fra boligene og mellom lekearealene, være skjermet for trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst.

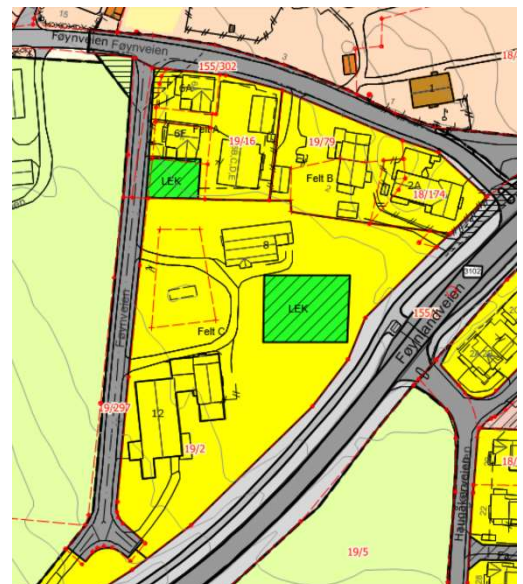
Følgende gjelder ved opparbeidelse av lekeplasser: Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.

## 3.2. Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfattes reguleringsplan 356 - området mellom Føyneveien og Føyneveien, vedtatt 17 juni 2009 og endret 18 november samme år. Det aktuelle planområdet er markert som felt C. Felt A, B og D er allerede bygget ut. I gjeldende reguleringsplan stilles det krav om en bebyggelsesplan, etter gammel plan- og bygningslov. I henhold til ny plan- og bygningslov betyr dette krav om detaljregulering.

Det er ikke satt noen maks utnyttelsesgrad eller maks høyde for felt C. Maks antall boenheter er satt til 14.

Det er et rekkefølgekrav knyttet til utvikling av felt C, som innebærer etablering av dråpeøy i krysset mellom Føyneveien og Føyneveien.

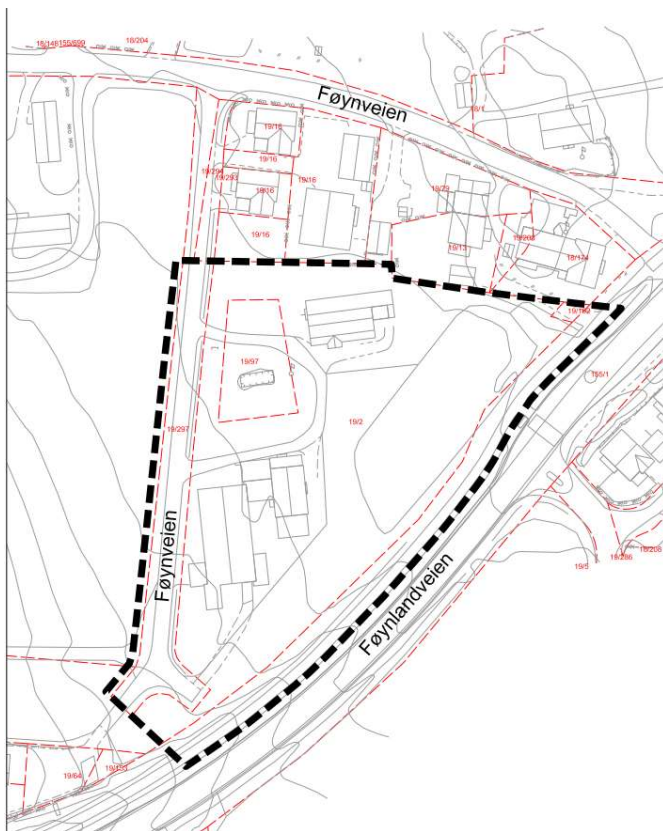




## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger langs Føylandsveien, rett etter bruene fra Nøtterøy, og omfatter ca 10 daa.



Kart med planomriss som ble sendt ut ved varsel om oppstart

### 4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er bebygget med lagerbygg som er leid ut til veteranbilkubb samt et bolighus som leies ut. Ellers er det ingen bruk av området.



*Eksisterende bolighus og eldre hageareal*



*Eksisterende lagerbygg langs Føyneveien og tilgrensende landbruksareal*

I nord grenser området til eksisterende boliger og i vest grenser området til landbruksareal.

### 4.3. Stedets karakter og landskap

Stedet oppleves som relativt landlig, men ligger tett på større boligområder med primært eneboliger og øvrig småhusbebyggelse. Terrenget er relativt flatt, men skråner slakt fra nord til sør. Nord for Føyneveien blir landskapet mer kupert, med en nedbygget kulle.

Tilgrensede bebyggelse har ingen tydelig struktur eller ensartet karakter. Naboområdet er bygget ut rundt 2010 med varierte småhus. Saltak er mest brukt i nærområdet.

Området ligger sør- og vestvendt med gode solforhold, samt godt beskyttet mot fremherskende vind.

#### 4.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente, eller registrerte, kulturminner innenfor planområdet.

#### 4.5. Naturverdier og vegetasjon

Det er ingen registrerte naturverdier på området. I grensen mot Føylandsveien er det en del høyere vegetasjon med trær. Dominerende løvtrær av lønn og poppel. Inne på området er det noen eldre løvtrær (lønn) og frukttrær samt en blodbøk i den gamle hagen til eneboligen.



*Frukttrær og blodbøk*

#### 4.6. Trafikkforhold

Kjøreatkomst er fra Føyneveien, via Føylandsveien. I gjeldende reguleringsplan er det lagt inn en ny kryssutforming mellom disse to veiene, med etablering av dråpeøy. Dette følges opp i planforslaget.

Føylandsveien har en trafikkmengde på ÅDT 5200. Veien er oversiktlig, og ingen større ulykker er registrert.

Det er en atskilt gang- og sykkelvei langs Føylandsveien, som går forbi planområdet. I Føyneveien er det ingen separat løsning for myke trafikanter.

Det er en bussholdeplass (Haugåkerveien) nært planområdet. Linje 113A trafikkerer området med ruteavgang hver 30e minutt.

#### 4.7. Barns interesser

Området er ikke i bruk av barn og det er heller ingen konkrete interesser for barn på området i dag.

#### 4.8. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i skolekrets til Føyland skole som har tilfredsstillende kapasitet, og ligger ca 200 meter fra planområdet.

Nærmeste barnehage er Føyland barnehage, som ligger ved siden av skolen.

#### 4.9. Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende offentlig ledningsnett for vann og avløp i Føyneveien. Nærmeste trafo/elstasjon er ved Føyland skole. Det er ikke fjernvarme forbi området.

#### 4.10. Grunnforhold

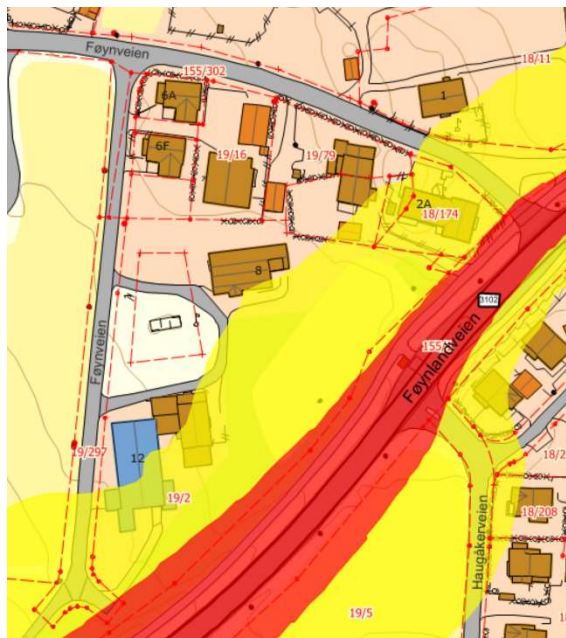
Området ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er utarbeidet en rapport med vurdering av områdestabilitet (Grunnteknikk AS, 14.08.2024). Se pkt 4.14.1.

#### 4.11. Grunnforurensning

Gjennomgang av kart og historisk bruk av området viser ingen indikasjoner som tilsier at det er risiko for forurensning i grunnen.

## 4.12. Støyforhold

Området er utsatt for støy fra fylkesvei 3102, Føylandsveien. Støyskjerming er nødvendig.



Rød og gul støysone for eksisterende situasjon

## 4.13. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området omfatter marine strandavsetninger og ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred. Se nærmere punkt 4.14.1.

Området består av relativt høy andel vegetasjon som gir naturlig håndtering av overvann. Utvikling vil gi økt andel harde flater som kan bli sårbart ved økt nedbør.

## 4.14. Analyser/ utredninger

### 4.14.1. Geoteknisk utredning

Det er foretatt en geoteknisk grunnundersøkelse samt en vurdering av områdestabilitet (Grunnteknikk AS 14.08.2024), se vedlegg 5. Ut fra en helhetsvurdering av topografi og utførte grunnundersøkelser, kan det ikke identifiseres et mulig løsneområde for skred som kan true tomte. Tomta ligger innenfor et tidligere kartlagt aktsomhetsområde for skred, men grunnundersøkelsene viser at aktsomhetsområdet må revideres, og utgår fra tomte.

Lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for prosjektet er ikke vurdert.

#### 4.14.2. Støy

Det er utarbeidet en støyutredning (Akustikk-konsult, 06.05.2024), vedlegg 6. Utredningen presenterer forslag til tiltak og forslag til reguleringsbestemmelser. Se pkt 5.7 for nærmere opplysninger.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1. Planlagt arealbruk

#### 5.1.1. Reguleringsformål

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	3,63
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2,65
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,02
1610 - Lekeplass	0,76
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>7,06</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg (2)	0,79
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (8)	1,00
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,58
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,37</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3031 - Turveg (2)	0,09
3060 - Vegetasjonsskjerm (2)	0,55
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,64</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>10,07</b>

## 5.2. Boligbebyggelse

### 5.2.1. Bebyggelsens plassering og utforming

Planlagt bebyggelse vil videreføre strøkets karakter med småhusbebyggelse i 2 etasjer. Bebyggelsen er tenkt oppført i tremateriale og med en variasjon i takform med pulttak, flatt tak og saltak. Det skal ikke etableres kjeller. Bebyggelsen organiseres langs atkomstveien samt rundt et indre tun med felles lekeplass. Det planlegges etablert både frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3) med eneboliger og tomannsboliger samt konsentrert småhusbebyggelse (BK).



*Illustrasjon av planlagt bebyggelse (Eventyrhus AS)*

#### 5.2.1.1 Bebyggelsens høyde

All bebyggelse planlegges oppført i 2 etasjer. Byggehøyde varierer noe men ligger stort sett på c+24 m. Byggehøyde er maks 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Terreng rundt bygningene er tilnærmet flatt.

#### 5.2.1.2 Grad av utnyttning, antall boliger og boligtypologi

Det er planlagt etablert en variasjon i boligtypologi med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Arealutnyttelse per tomt er %BYA: 36%. Antall boliger er 14.



### 5.2.2. Parkering

Parkering etableres med garasje/carport og utvendig biloppstillingsplass i tilknytting til hver enkelt bolig. Det etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Sykkelparkering etableres også på hver enkelt boligtomt, min 2 plasser per boenhet.

### 5.2.3. Uteoppholdsareal og lek

Alle boenheter får tilgang til privat og felles uteoppholdsareal i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Boligene vil ha tilgang til både terrasser/balkonger og hageareal.

Krav enebolig: min 200 kvm hvorav min 150 kvm privat.

Krav konsentrert småhusbebyggelse: min 150 kvm privat hvorav min 75 kvm privat.

Lek etableres som eget formål, se pkt 6.3.

### 5.2.4. Boligmiljø/ bokvalitet

Samtlige boliger vil få gode solforhold og innvendig dagslys. Gjennom oppføring av støyskjerming mot Føylandsveien vil de ligge godt skjermet og i rolige omgivelser. Boligene nærmest Føyneveien vil få gode utsiktsforhold over jorder og Føylandsundet.

Boligenes organisering rundt et felles grøntareal og lekeplass vil gi grunnlag for god sosialisering og bomiljø.



*Utsikt fra fremtidig felt B3.*

### 5.2.5. Estetikk og utforming

Det legges til rette for småhusbebyggelse med noe variert utforming. Samtlige boliger vil ha fasade i tre men i varierende farger. Farger vil harmonisere med hverandre og omkringliggende områder. Det er primært tenkt bruk av jordfarger. Takformen vil variere mellom feltene med skråtak, pulttak og flattak.



Planlagt bebyggelse sett fra innkjøring til området fra Føyneveien. (Eventyrhus AS)

### 5.3. Lekeareal

I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav til nærlekeplass på 350 kvm (25 kvm per boenhet). I gjeldende regulering er det regulert en lekeplass innenfor området på ca 110 kvm.

Planforslaget legger til rette for en lekeplass, og felles møteplass på ca 760 kvm.

Lekeplassen ligger sentralt på området, på flatt terreng og med gode solforhold.

Det er noen større trær på tomten og et tre er foreslått bevart for å gi kvalitet til lekeplassen og sikre mulighet for opphold i skygge.

Lekeplass/møteplass vil bli opparbeidet med vegetasjon, bord og benker samt lekeelementer, i tråd med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.

Boligene som ligger rundt lekeplassen vil ha direkte atkomst fra egen hage.

Det vil bli sikret universell utforming både av atkomst og selve lekeklassen.



*Planlagt lekeplass. Alle omkringliggende boliger vil ha atkomst direkte fra privat hage. (Eventyrhus AS)*

## 5.4. Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg er satt av som eget formål i plankartet. Det vil bli etablert to fellesanlegg tett på offentlig atkomstveg med gode snumuligheter for renovasjonsbil.

## 5.5. Samferdselsanlegg

### 5.5.1. Kjørevei

Atkomst til planområdet er via Føyneveien, vist som KV1 på plankartet. Føyneveien er en kommunal vei og opprettholdes med dagens standard. Felt BF2 søndre del og BF3 har atkomst direkte fra denne veien.

KV2 er felles atkomst inn på området for felt BF1, BF2 nordre og BK.

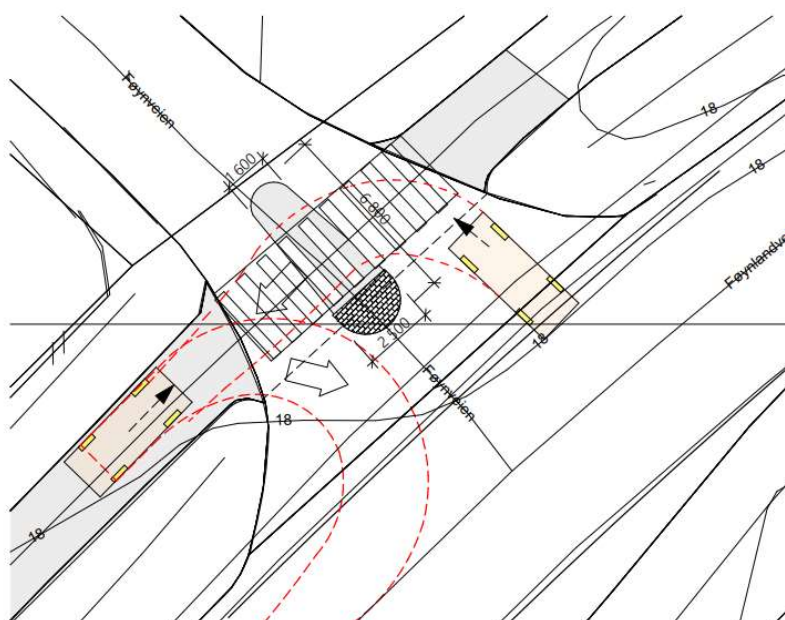
KV1 har lite trafikk og vil også benyttes til gang- og sykkelveg til og fra området.

### 5.5.2. Annen veggrunn teknisk og grøntanlegg

Samtlige areal for annen veggrunn skal fungere som grøft og til snøopplag. For annen veggrunn grøntareal er det forutsatt at eksisterende vegetasjon bevares, eller at det etter ev inngrep gis en grønn utforming med ny vegetasjon.

### 5.5.3. Kryss Føyneveien/Føyneveien med dråpeøy

I gjeldende regulering foreligger det et rekkefølgekrav om kryssutbedring og etablering av dråpeøy. Arealet er allerede regulert og ligger utenfor planavgrensningen til foreliggende planforslag, men rekkefølgekravet opprettholdes. Det er skissert en løsning som også har vært til dialog med veimyndigheten i Vestfold fylkeskommune.



*Skissert løsning for dråpeøy som også ivaretar eksisterende boligatkomst.*

### 5.5.4. Byggegrense mot fylkesvei

I henhold til innspill til varsel om oppstart fra Vestfold fylkeskommune er byggegrense satt til 2,5 meter fra eiendoms- og formålsgrænse. Dette gir noe variert byggegrense mot midt vei, men ligger på ca 20 meter.

## 5.6. Grønnstruktur

### 5.6.1. Turvei

Turvei TV1 er felles atkomst til felles lekeområde. Turveien vil bli etablert med fast dekke, mest sannsynlig grus, for god tilgjengelighet.

Turvei TV2 er offentlig og er planlagt som en snarvei for myke trafikanter mellom KV1 og gang- og sykkelveg langs Føylandsveien.

### 5.6.2. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm VS1 og VS2 skal sikre at boligene ikke blir utsatt for støy, støv og lukt fra nærliggende landbruk. Det tillates ikke etablert bebyggelse. Det tillates heller ikke uteoppholdsareal innenfor sonen. Innenfor hensynssonen skal det etableres flersjiktet vegetasjon.

Krav i kommuneplanen er en vegetasjonssone på 10 meter. Siden Føyneveien ligger mellom landbruk og boligformål vil avstanden bli større og vegetasjonssonen er derfor satt til 5 meter. Dette er avklart i oppstartsmøte.

## 6. Tekniske anlegg

### 6.1. Vann, avløp og overvann

#### 6.1.1. Vann og avløp

Det vises til kommunalteknisk plan (vedlegg 4). I vei o\_KV1 ligger det VA-anlegg i kommunal standard - Ø 160 mm PVC spillvannsledning, Ø 200 PVC overvannsledning og Ø 150 duktil vannledning. VA-anlegg er pr. dato ikke overtatt av Færder kommune. Kommunal overtagelse skal gjennomføres før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på den første boligen som ferdigstilles. Det trekkes nye stikkledninger fra de kommunale ledningene inn på området.

#### 6.1.2. Overvann og blågrønnfaktor

Overvann skal primært håndteres lokalt med opptak i grønnstruktur og ved infiltrasjon. Det er minimal mulighet for infiltrasjon i grunnen, hvilket betyr at overvann ledes til sikker flomvei etter at opptak i grønnstrukturen er mettet.

Trinn 1: Infiltrasjon med gjentakelse/returperiode 2 år. Det forutsettes at grønnstrukturen kan oppta overvann.

Trinn 2: Infiltrasjon, fordrøyning og flomvei med gjentakelse/returperiode 25 år. Fordrøyning utgår. Overvann ledes til sikker flomvei i grøft langs Føynlandsveien etter at grønnstrukturen er mettet.

Trinn 3: Infiltrasjon, fordrøyning og flomvei med gjentakelse/returperiode 200 år. Fordrøyning utgår. Overvann ledes til sikker flomvei i grøft langs Føynlandsveien etter at grønnstrukturen er mettet.

Det er gjort en grov, foreløpig beregning av blågrønn faktor. Det vil være ganske høy grad av grønt; både bunnsjikt, busker og trær i området. Noe av eksisterende grønnstruktur blir bevart både inne på området og på utsiden (hvilket også vil påvirke totalen for blågrønn faktor på området).

Oslo		BLÅGRØNN FAKTOR - Småhusområder			
Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m <sup>2</sup>	Dag	Måned	År
Føynega	Føyneveien 8 og -12	8100	Dag	Måned	År
Tiltak	Beskrivelse				
TERRENG OG FLATER		Areal m <sup>2</sup>	Verdi pr m <sup>2</sup>		
Eksisterende grønt terreng	Felt- og busksjikt, inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	300	1,6	0,06	
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	2500	1,2	0,37	
Nytt grønt terreng og tak	Felt- og busksjikt inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	700	0,8	0,07	
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	2000	0,6	0,15	
Overvann	Tiltak som samler, infiltrerer, bortleder eller på andre måter håndterer overvann, for eksempel regnbed, grønne grøfter (vadi) og tilrettelagt fordypning i terreng		1	0,00	
Andre flater	Tette og delvis permeable grønne og grå overflater der vann håndteres enten via infiltrasjon, bortledning til blågrønne tiltak eller vannoppsamling		0,3	0,00	
TRÆR		Stykk	Verdi pr stk		
Eksisterende trær	Svært store trær - stammeomkrets over 200 cm	0	70	0,00	
	Store trær - stammeomkrets 90 - 200 cm	4	50	0,02	
	Små trær - stammeomkrets under 90 cm	0	40	0,00	
Nye trær	Store trær - fremtidig høyde over 10 meter	15	40	0,07	
	Små trær - fremtidig høyde under 10 meter	20	30	0,07	
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD			Verdi		
Vegetasjon og vannhåndtering	Bidra til å styrke byens grøntdrag, elver og bekker	0	0,05	0,00	
	Samle opp regnvann for vanning og annen gjenbruk, for eksempel vanntønne	0		0,00	
	Samordne tiltak med eiere av nabogrunn	0		0,00	
Plan- og bygningsetaten. Forenklet regneark for småhusområder. Versjon 27.09.2023		BLÅGRØNN FAKTOR			0,82

Foreløpig beregning av blågrønn faktor

## 6.2. Tekniske anlegg

Foreløpige vurderinger viser et samlet effektbehov på ca 140 kW/415 V. Oppvarming vil foregå gjennom strøm/el og vedfyring. I bestemmelsene er det åpnet for at det kan etableres solcelleanlegg på tak.

## 7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Oppsummering fra ROS-analysen:

	Ønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Overvann				<ul style="list-style-type: none"> <li>Løsning for overvannshåndtering etter 3-trinnsstrategien presenteres i kommunalteknisk plan- prosjekteres/planlegges</li> <li>Løsning for flomvei prosjekteres og bygges i henhold til planlagt løsning</li> </ul>
2	Kvikkleireskred og ustabile grunnforhold				<ul style="list-style-type: none"> <li>Ikke behov for tiltak, områdestabilitet ok</li> <li>Sikre gjennom bestemmelser at videre detaljprosjektering gjøres med bistand fra geoteknisk sakkyndig.</li> </ul>



## 8. Rekkefølgebestemmelser

Området vil mest sannsynlig bli utviklet i flere trinn, med sannsynlig start av utbygging i nord. Rekkefølgekrav er tilpasset utvikling over tid slik at ferdigstillelse tilpasses gjennomføring av anlegg.

Fylkeskommunen har ved befaring meldt tilbake at dråpeøy ikke vil tåle anleggsmaskiner. Derfor er ferdigstillelse satt til siste bolig.

Det er lagt inn rekkefølgekrav for kommunaltekniske anlegg og interne veiareal, støyskjerming, dråpeøy og lekeplass.

## 9. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 9.1. Forhold til overordnede planer

Planforslaget følger opp krav fra kommuneplanens arealdel og tidligere rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan. Eneste avvik fra kommuneplanens bestemmelser er reduksjon av buffersone mot landbruk fra 10 meter vegetasjonssone til 5 meter. Bakgrunn for dette er at veiareal også vil fungere som buffer. Avviket er avklart i oppstartsmøte med kommunen. Det foreslås også åpnet for at renovasjonsanlegg kan etableres i sonen. Plasseringen er gunstig for renovasjonsbil og det vil være mulig å etablere vegetasjon rundt.

### 9.2. Støy

Området er utsatt for vegtrafikkstøy over anbefalt grenseverdi. 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 vil fortsatt ligge i gul støysone, men alle boligene har en stille side og det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at minst et soverom skal ha luftevindu mot stille side.



Støysituasjon etter etablering av støyskjerming. (Akustikk konsult AS)



Kart hentet fra støyrapporten som viser støyforhold etter skjermingstiltak (Akustikk-konsult AS)

Alle førsteetasjer og uteoppholdsareal på bakkeplan vil ligge i områder under grenseverdi. Noen andre etasjer, særlig sør på området, vil ligge i øvre del av gul støysone. Ev balkonger må skjermes lokalt dersom de skal medregnes i totalt uteoppholdsareal.

*Definisjon stille side: Stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442 ( $L_{den} \leq 55$  dB) uten at det er nødvendig med skjermingstiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.*

Hensynssonen for støy viser situasjon etter tiltak (støyskjerm).

Voll med støyskjerm skal prosjekteres nærmere. Foreløpig snitt følger som vedlegg. På plankartet er det satt av et bestemmelsesområde som viser rammene for plassering voll.

### 9.3. Barn og unges interesser

Det er per i dag ingen tilrettelegging på området for barn og unge. Planforslaget vil ha en positiv virkning med tilrettelegging av lekeareal samt at det sikres en snarvei til gangvei langs Føyneveien. Det blir satt av et større areal for lek og felles uteopphold enn det som er påkrevd i bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

### 9.4. Universell utforming

Samtlige uteanlegg vil bli etablert etter prinsippene for universell utforming, med faste dekker og tilgjengelighet til felles lek og uteopphold.

### 9.5. Trafikkforhold

Planforslaget vil føre til noe økt trafikk i krysset Føyneveien/Føylandsveien. Denne anses som moderat og er allerede tatt høyde for i gjeldende regulering.

Planforslaget følger opp rekkefølgekrav fra gjeldende regulering med etablering av dråpeøy i Føyneveien. Det vil øke trafiksikkerheten i krysset mot Føylandsveien.

Gjennom etablering av snarvei for myke trafikanter til Føylandsveien vil antall gående og syklende i Føyneveien nord minimeres. Snarveien sikrer også rask tilgjengelighet til kollektivholdeplass.

Intern atkomstvei på området sikrer god fremkommelighet for beredskapskjøretøy til samtlige boliger inne på området.

## 10. Innkomne innspill ved varsel om oppstart

OFFENTLIGE MYNDIGHETER OG INTERESSEORGANISASJONER		
AVSENDER	INNSPILL	KOMMENTAR
Vestfold fylkeskommune 11.06.2024	<p>Barn og unges interesser skal beskrives og vurderes. Lek- og uteoppholdsarealer skal markeres tydelig på plankart og arealkrav, kvalitet og funksjonskrav skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det bør legges ved sol/skyggediagram for lekearealene mellom 10-17 i jevndøgn.</p> <p>Grøftareal på innsiden av GS-veg langs Fv 3102 må sikres til overvannshåndtering m.v. Byggegrense på innsiden av grøftareal må settes på minimum 2,5 meter. Det bes om dialog om byggegrensen i forkant av offentlig ettersyn. Eventuell støyskjerm må plasseres på egen grunn. Planlegges det gangstier ut på GS-vegen må disse reguleres med tilstrekkelig frisikt i henhold til vegnormalen.</p> <p>Kulturarv har ingen merknader til saken, men minner om meldeplikten i kulturminneloven §8.</p>	<p>Håndtering av barn og unges interesser er fulgt opp i plandokumentene.</p> <p>Vises til plankart for oppfølging av innspill.</p> <p>Det er avholdt dialog og befaring med samferdselsavdelingen i VFK. Tegninger fro kryss med dråpeøy og plassering av støyskjerm med voll er oversendt.</p>
Statsforvalteren 13.06.2024	Standardisert tilbakemelding på ivaretagelse av interesseområdene til Statsforvalteren. Ingen spesifikke merknader til planområdet.	Tas til etterretning

<p>NVE 23.05.2024</p>	<p>NVE minner om flere retningslinjer som arealplaner skal forholde seg til med hensyn til samfunnsikkerhet og beredskap.</p> <p>Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen skal reell fare for <b>områdeskred</b> være avklart.</p> <p>Reguleringsplanen må vise hvordan <b>overvann</b> skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.</p> <p>Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.</p> <p>Vi anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning»</p>	<p>Det vises til geoteknisk rapport, ROS-analyse og kommunalteknisk plan.</p> <p>Overvann håndteres etter 3-trinsstrategien. Det er ikke aktuelt med fordrøyning. Overvann ved trinn 2 og 3 ledes til sikker flomvei med kort vei til resipient. Det er stilt krav i bestemmelsene om blågrønn faktor på 0,8</p>
<p>Vesar 11.06.2024</p>	<p>Vesar har ingen innvendinger til forslaget så fremt renovasjonsforskriftens § 9 <i>Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard</i> blir fulgt.</p>	<p>§ 9 er fulgt opp</p>
<p>Lede 06.06.2024</p>	<p>Nettselskapet har ikke nettanlegg innenfor planområdet utover alminnelig lavspenning. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.</p> <p>Det er ikke etablert nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har..</p> <p>I innspillet presiseres krav til arealstørrelse og sikringsavstander.</p> <p>Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål</li> <li>• Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål</li> <li>• Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.</li> </ul>	<p>Det er avholdt dialog med LEDE og effektbehov er meldt inn. Strøm sikres fra trafo ved Føyngland skole.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.</li> </ul>	
Færder kommune v/ kommuneoverlege og miljørettet helsevern, 14.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen må beskrive hvordan den skal sikre kvalitetsmessig gode og tilstrekkelig store <b>leke- og uteoppholdsarealer</b>. Fravær av støy, gode sol- og lysforhold, samt mulighet til beskyttelse mot UV-stråler, er viktige kvaliteter.</li> <li>• Det er viktig å inkludere tiltak som bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av tilstrekkelig skygge på uteområder og lekeplasser, for beskyttelse mot soleksponering og <b>UV-stråling</b>.</li> <li>• Området ligger nær <b>landbruksområder</b>. Planen må beskrive hvordan helsemessige forhold knyttet til sprøyting, lukt, støv og støy blir likevel ivaretatt, både for boligene og lekeplassene.</li> <li>• Det må gjennomføres <b>støyfaglig utredning</b> tidlig i planprosessen med forslag til tiltak for støyskjerming. Krav til bygge- og anleggsstøy bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</li> <li>• <b>Renovasjon</b> må planlegges slik at man unngår ulemper med lukt og flueplager, samt ivaretar trafiksikkerhet.</li> <li>• Det må gjøres forebyggende tiltak i alle nybygg for å sikre mot <b>radon</b>, jf. Krav i byggteknisk forskrift.</li> </ul>	<p>Størrelse og kvalitet til lek og uteopphold er sikret i plandokumentene.</p> <p>Det er stilt krav om bevaring av et større tre samt etablering av vegetasjon på område for lek som vil sikre ulike soner og skygge.</p> <p>Støyfaglig utredning er vedlagt.</p>
<b>NABOER OG ANDRE INTERESSENER</b>		
INGEN INNSPILL		

Vedlegg:

1. Utomhusplan
2. Sol- og skyggeanalyse
3. ROS-analyse
4. Kommunalteknisk plan med vedlegg (Tangen ingeniør- og arkitektkontor AS, 19.08.2024)
5. Rapport områdestabilitet og geotekniske forhold (Grunnteknikk AS 14.08.2024)
6. Rapport støyutredning (Akustikk-konsult AS, 06.05.2024),
7. Snittillustrasjon
8. Snitt for løsning støyskjerm





asplan viak