



Saksbehandler: Anne Line Semb Lie
Telefon:
Kommuneutvikling

Skallestadveien 36 - Oppstart av detaljregulering nr. 2023005

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	20.09.2023	153/23

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 20.06.2023, revidert 05.07.2023.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl. kap. 17.

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

Innkomne forslag:

Protokolltilførsel FRSV og Mdg, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Planen gir mulighet for mange boenheter på begrenset areal også i forhold til terrenget. Det oppfordres til å tilrettelegge boenhetene slik at unge familier kan etablere seg der. Alternative eieformer som bruk av en form for leie -til eie må vurderes.

Hovedutvalg for kommunalteknikk 20.09.2023:

Behandling:

Protokolltilførsel FRSV og Mdg, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti

Planen gir mulighet for mange boenheter på begrenset areal også i forhold til terrenget. Det oppfordres til å tilrettelegge boenhetene slik at unge familier kan etablere seg der. Alternative eieformer som bruk av en form for leie -til eie må vurderes.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

HFK- 153/23 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 20.06.2023, revidert 05.07.2023.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. pbl. kap. 17.

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

Protokolltilførsel fra FRSV og Mdg:

Planen gir mulighet for mange boenheter på begrenset areal også i forhold til terrenget. Det oppfordres til å tilrettelegge boenhetene slik at unge familier kan etablere seg der. Alternative eieformer som bruk av en form for leie -til eie må vurderes.

Vedlegg:

Planavgrensning
Planinitiativ Skallestadveien 36
Oppstartsmøte
Oppriss med fasader
Perspektiver
Utomhusplan

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Re Arkitektur AS har på vegne av Staverngaten 15 AS v/Morten Klæstad søkt om oppstart av detaljregulering av Skallestadveien 36. Hensikten er å legge til rette for 28 leiligheter på eiendommen fordelt på syv firemannsboliger.

Kommunedirektøren anbefaler planoppstart for detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36. Planoppstart anbefales på vilkår av at det videre planarbeidet forholder seg til de føringene som er gitt i gjeldende kommuneplanen og i forslag til ny kommuneplan.

Planavgrensning er ihht. vedlagte kartskisse datert 20.06.2023, revidert 05.07.2023.

Innledning

Re Arkitektur AS søker på vegne av Morten Klæstad om oppstart av detaljregulering nr. 2023005 for Skallestadveien 36. Det ønskes å tilrettelegge for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hårkollen, Nøtterøy. Nærheten til idrettsanlegg, skole, barnehage, naturområder og butikk medfører at utvikling av dette arealet vil være attraktivt. Arealet er i dag bebygd med et barnehagebygg med utearealer. Tidligere Skallestad barnehage er ikke lenger i bruk som barnehage og bygget planlegges revet. Tilgrensende arealer består av spredt boligbebyggelse og Hårkollhallen.

Området som søkes regulert er i reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød regulert til «Byggeområde for offentlig tjenesteyting» og i reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV regulert til «Offentlig bebyggelse og areal for kjørende trafikk», og i gjeldende kommunedelplan for Nøtterøy avsatt til boligbebyggelse – fremtidig. Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel gjelde foran reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 1.1. Boligformål er derfor gjeldende planstatus.

Det ble avholdt oppstartsmøte 19.06.2023.

Faktagrunnlag

Rammebetingelser og overordnede planer
Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid
Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplan
Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan
Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler

Kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.1.2018
Kommunedelplankart Nøtterøy, vedtatt 31.1.2018
Forslag til ny kommuneplan med utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød, vedtatt 22.04.1977

Vurderinger

Planavgrensning

Planområdet er totalt ca. 11,3 dekar mens arealet som ønskes bebygd er ca. 7,4 dekar (gbnr. 46/334). I planavgrensning inngår deler av reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV. Det foreslås at ny plan skal erstatte disse der de overlappes av ny plan. Det er også tatt med veiareal rundt eiendommen og areal for eksisterende gang- og sykkelvei langs Skallestadveien, samt et areal nord for Hagabergveien som tidligere har vært regulert til lek. Kommunedirektøren mener planavgrensningen er dekkende for planlagt regulering.

Barn og unges interesser

Det er ca. 250 m til barneskole med tilhørende lekeareal, området grenser til skog i øst og vest samt at Hårkollhallen ligger rett syd for planområdet. Planavgrensningen har også tatt med området i nord som tidligere har vært regulert til lek, men som aldri har vært opparbeidet. Dette vil kunne bli en fin områdelekeplass som vil være tilgjengelig for alle. Kommunen mener at det ligger godt til rette for at barn og unges interesser kan bli ivaretatt videre i planarbeidet.

Bebyggelse

I området ønskes det å legge til rette for firemannsboliger med leiligheter istedenfor rekkehus. Hver leilighet planlegges på ca. 90 m². Vedlagte illustrasjoner viser syv firemannsboliger. Kommuneplanen åpner for frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og kjedehus. Kommunedirektøren er allikevel positiv til firemannsboliger hvis de legges godt i terrenget.

Plankonsulenten skriver at det er et stort tilbud av eneboliger og rekkehus i omkringliggende område, og mener at det er behov for leiligheter. Områdets topografi ligger bedre til rette for felles leke og grøntareal fremfor større private uteoppholdsarealer. Dette er kommunedirektøren enig i, men påpeker at kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel må følges.

Boenheter

I kommuneplanens arealdel er det anslått 25 boenheter. Dette er et anslag for hele området syd for Hårkollhallen, ca. 10 mål. Kommunen solgte ca. 7 mål av området da det ble bestemt at driften av dagsenteret i Hårkollhallen skulle opprettholdes. Estimert antall boenheter på det solgte arealet er derfor ca. 17 boenheter. Utvikler skriver at tomten ikke er stor nok for utvikling av 25 eneboliger eller tomannsboliger. Kommunedirektøren bemerker at det aldri har vært meningen da anslaget gjelder hele området.

Kommunedirektøren mener vedlagte illustrasjoner viser at syv firemannsboliger blir for mye innenfor arealet. Det blir størst utfordring i sydøstre hjørnet av eiendommen på grunn av terrenget/kollen som ligger der. Fjernes derimot den ene firemannsboligen i sydøstre hjørne vil prosjektet bli bedre i forhold til murer, parkering, boder/garasjer, osv. Tiltaket vil også gi rom for at boligen rett vest vil kunne legges bedre i terrenget.

Høyder

I planinitiativet er boligene forslått med maks 9 meter mønehøyde og maks 8 meter gesimshøyde. Kommunedirektøren mener at dette er detaljer som det må ses nærmere på i forbindelse med planforslaget, men at skissene viser at disse byggehøydene kan være for høye på deler av området. Det er allikevel viktig for kommunedirektøren å presisere at det viktigste er at omkringliggende bebyggelse og landskap blir ivaretatt på best mulig måte og i tråd med kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel.

Estetikk

Kommunedirektøren er negativ til skjæringene/murene som vil kreves i deler av området og hvordan de høye fasadene på toppen av høye murer vil påvirke området og lysforholdene i nedenforliggende leiligheter. Høye murer og eventuelt skjæringer er noe man uansett forsøker å minimere også ut fra estetikkhensyn, jf. ny kommuneplanens pt. 5.2 Estetikk, både når det gjelder fylling, skjæring og terrenginngrep i forbindelse med adkomst og plassering av boenheter i området.

Friluftsimteresser

Områder i direkte tilknytting til planområdet, er betegnet som naturvernområder og friområder og angis som svært viktige friluftsområder. Dette sikrer at nye boliger i nærområdet vil kunne nyte godt av disse grøntområdene. Reguleringsplanen tar i tillegg sikte på å legge til rette for en «grønn lunge» gjennom området som også vil kunne fungere som en snarvei for folk som skal til eller fra Hårkollhallen eller Oserød skole.

Trafikk

Skallestadveien er en blindvei som ender i parkeringsplassen til Hårkollhallen og grusbanen. Fartsgrensen i området er 30 km/t og det er etablert sykkelsti på vestsiden av Skallestadveien. Dette vil gi en trygg vei fra de planlagte boligene til omkringliggende områder.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den vil ikke falle inn under §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvens utredes, og det skal heller ikke reguleres til formål som etter § 8 må vurderes om de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som kan utløse krav til konsekvensutredning. Planen er, slik den er skissert og beskrevet i planinitiativet, i samsvar med overordnet plan. Med bakgrunn i dette legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne plansaken.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 2023005 for Skallestadveien 36 iht. planavgrensning på vedlagte kartskisse datert 20.06.2023, revidert 05.07.2023 igangsettes.