

PLANINITIATIV

Anmodning om oppstart av detaljregulering for Kirkeveien 72



Kontaktinformasjon

Funksjon	Firma	Navn	Tlf.	e-post
Forslagstiller	Thorrud bolig AS	Håkon Thorrud		haakon@thorrud.no
Plankonsulent	KB arkitekter AS	Henning Thoresen	41586433	Thoresen@kbarkitekter.no

Formålet med planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Eksisterende bolig er planlagt revet og foreløpig mulighetsstudie viser fem eneboliger innenfor tomten.

Hensyn og ivaretagelse av eksisterende eiketrær er viktig i utviklingen av tomten. Etablering av adkomstvei med snumulighet for bl.a renovasjonsbil og areal for avfallshåndtering for alle boligene i feltet ønskes også å løses i forbindelse med planforslaget.

Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger sør for Teie sentrum i Færder kommune og total planavgrensning er på ca. 10.4 daa. Planavgrensningen tar hovedsakelig for seg gbnr. 3/238 og 3/436, men deler av gbnr. 145/1 og 145/685 inkluderes for å sikre adkomst fra fylkesvei 308, Kirkeveien.

Forslag til planavgrensning



Foreslått planavgrensning

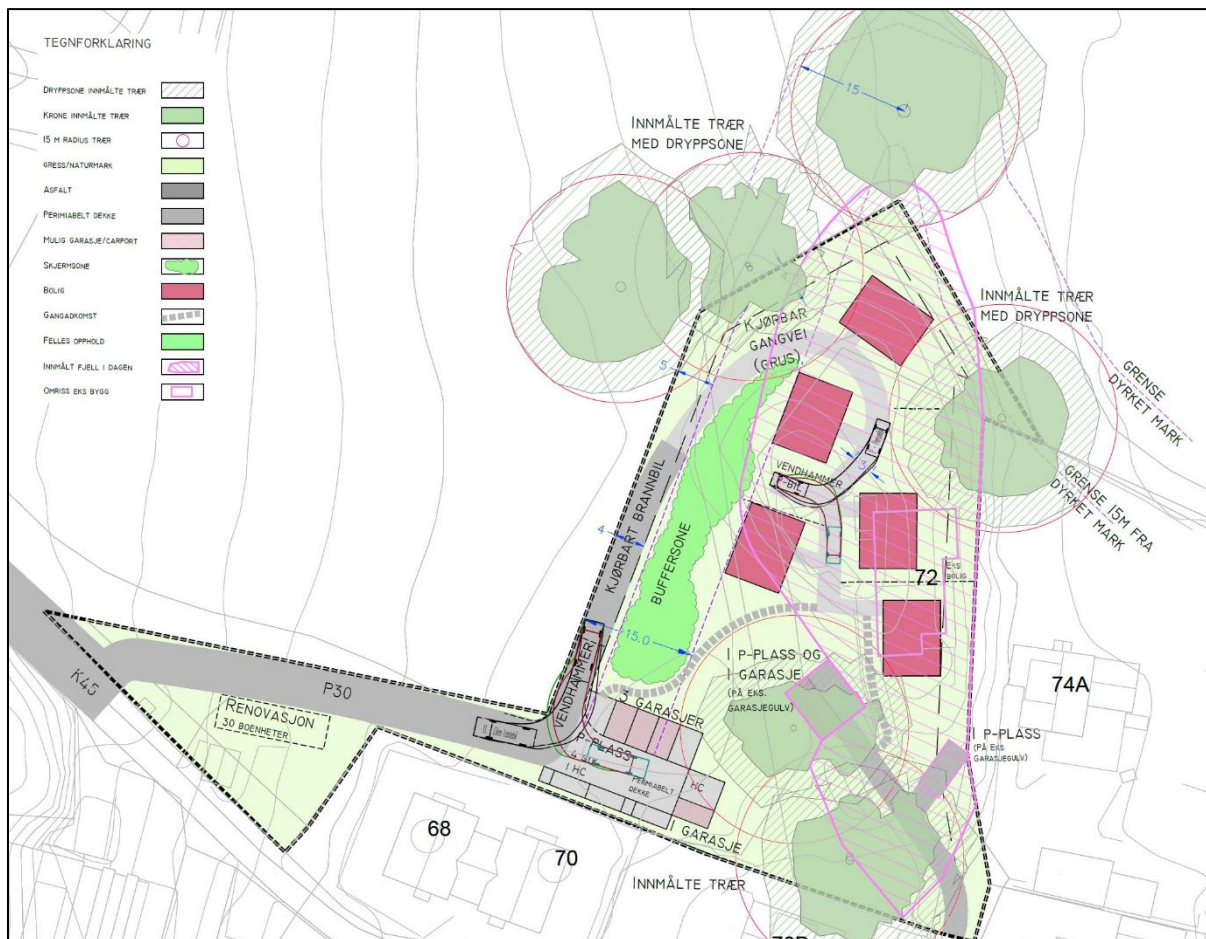
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges bygget 5 eneboliger, med felles parkering. Plasseringen av boliger og adkomst er i stor grad valgt for å ivareta eiketrær med tilhørende rotsystem. Det sikres privat uteoppholdsareal for hver enkelt boenhet.

Parkering for boliger løses i form av felles parkeringsplass syd for boligene. Det etableres kjørbart gangvei fra parkering til boligene.

Avfallshåndtering med plass til avfallsbeholdere for hele feltet planlegges langs intern adkomstvei til de nye boligene.

I oppstartsmøte med kommunen ble det fremmet ønske fra kommunens side at det var ønskelig å koble eksisterende vei i sørøst til ny foreslått vei, slik at eksisterende boliger, renovasjonsbil mm også kan benytte ny adkomstvei. Dette viser seg ikke å være gjennomførbart uten å påføre stor skade på eiketrærne.



Foreløpig illustrasjonsplan

Utbyggingsvolum og høyde

Planlagte boliger er tenkt som tradisjonelle saltaksbygninger i to etasjer og er plassert på kollen, mellom eiketrærne. Mot vest er det avsatt 15 meter buffersone mot landbruksarealene.

Illustrasjonene i mulighetsstudiet viser fem eneboliger med grunnflate på 75 - 80 m², to etasjer med saltak.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er lagt vekt på en plassering og utforming som skal ivareta hensynet til landbruk og eiketrær. Ved å etablere felles parkering i syd for boligfeltet er det intensjon om å skap mest mulig bilfrie uteoppholdsarealer mellom boligene. Uteopphold ønskes etablert på terrasser/ takterrasser og på naturtomter

Virkninger:

Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter, utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen er lagt oppe på kollen for å ivareta eiketrær og tilstrekkelig avstand til landbruksarealer. Plassering oppe på kollen medfører noen terrenginngrep i form av noe sprengning av fjell for å få plassert boligene.

Bebyggelsen er planlegges utført med saltak og trekledning i naturfarger.



Fotoillustrasjon sett fra Eikveien/Bekkeveien

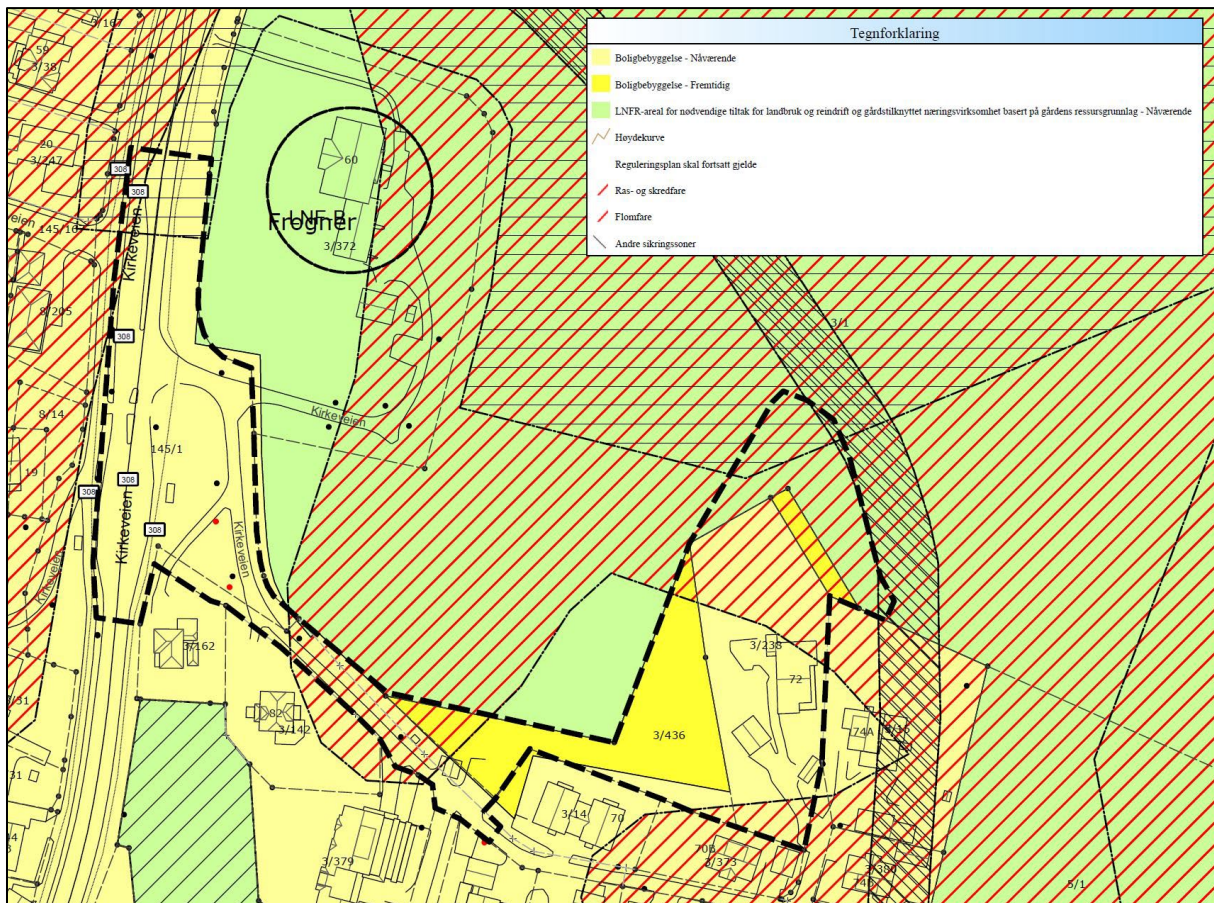


Fotoillustrasjon sett fra vest (Kirkeveien)

Forhold til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel for Færder 2023 - 2035 er planområdet avsatt til nåværende og fremtidig boligbebyggelse. Mot nord og vest grenser planområdet til LNFR og mot sør og øst grenser planområdet mot nåværende boligbebyggelse. Deler av planavgrensningen i nord streker seg over avgrensning for LNFR. Dette er arealer som ikke dyrkes bl.a på grunn av eiketrær. Det er ønskelig å vurdere dette som grønnstruktur da arealene ikke kan benyttes til dyrking.



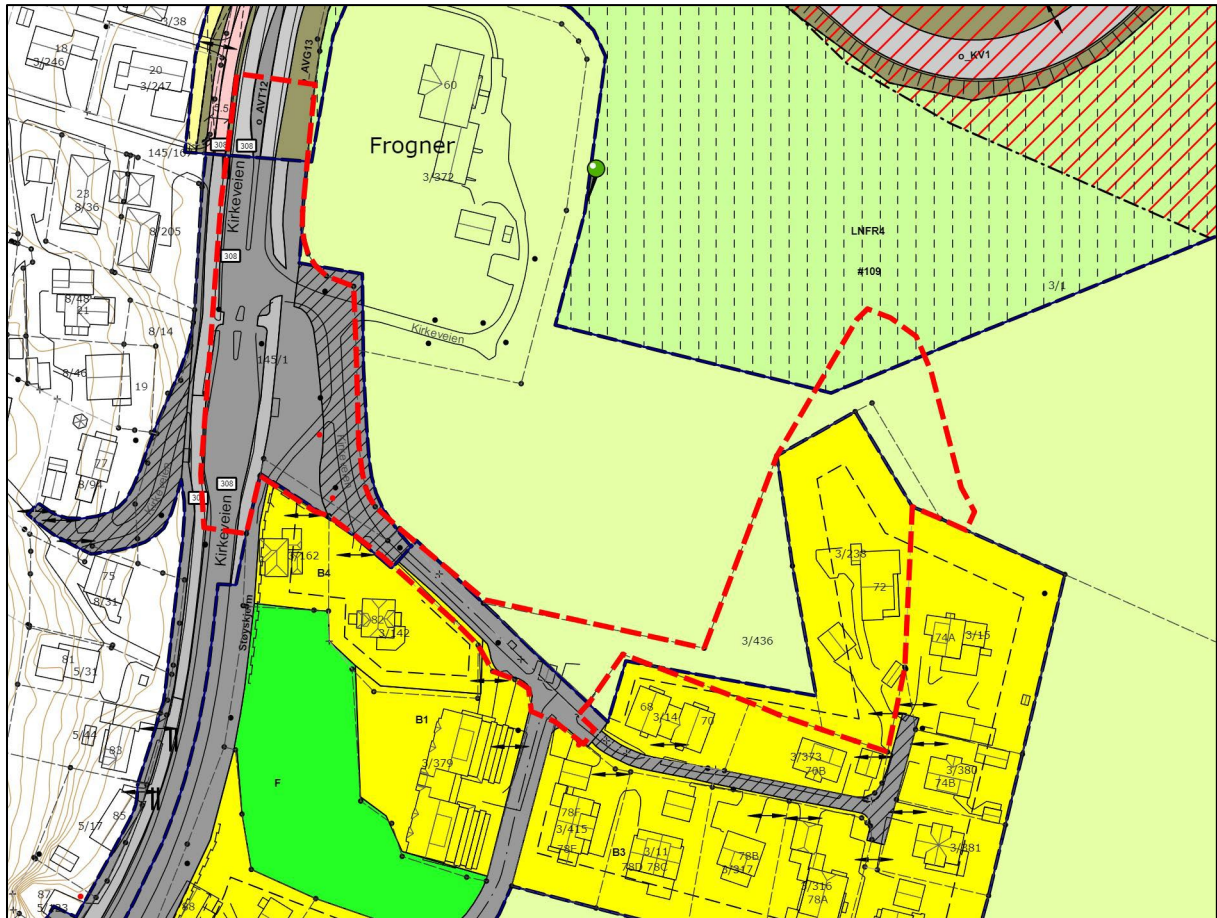
Kommuneplanens arealdel foreslått plangrense er vist med sort stiplet linje

Gjeldende reguleringsplaner

Gbnr. 3/238 ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for «del av eiendom. gbnr. 3/1, 3/123, 3/133 m.fl.», dater 1996 (ld 276). Her er eiendommen regulert som boligbebyggelse.

Gbnr. 3/436 er inkludert i en større reguleringsplan for landbruksområder (Landbruksplan for Frogner mm.), vedtatt 21.04.1980.

Øvre del mot vest omfattes av reguleringsplan for «RV. 308 m/gang/sykkelvei og adkomst fra Grindstuveien til Kjernås» planID 152.



Gjeldende reguleringsplaner foreslått plangrense er vist med rød stiplet linje

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Biologisk mangfold (hule eiker)

Kollen er omkranset av seks store eieketrær.

I forbindelse med mulighetsstudie har Håkonsen & Sukke vurdert trærne og hvordan trærne kan ivaretas i forbindelse med bygging på tomten.

Notatet dat. 06.04.2024 fra Håkonsen & Sukke vil være førende i forhold til bl.a plassering av tiltak, overvannshåndtering og anleggsfase.



Visualisering av hule eiker

Landbruk

Kollen har landbruk på vest, nord og deler av østsiden.



Flyfoto/ illustrasjon viser foreslått arrondering i forhold til landbruk og eiketrær

Kommunalteknikk

Vei, vann, spillvann og overvann skal vurderes og beskrives i en kommunalteknisk plan

Grunnforhold

Områdestabilitet skal avklares i forbindelse med planforslaget

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det anses ikke at planforslaget vil medføre betydelig risiko i forbindelse i forhold til samfunnssikkerhet. Det skal gjennomføres ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Statsforvalter Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Naboer/ berørte

Varsel sendes i brev/epost til berørte naboer og instanser, kunngjøres i lokal avis, samt på kommunens hjemmeside.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere og andre som berøres.

Naboer og berørte parter vil få anledning til å uttale seg til planoppstart i forbindelse med varsel, innkomne merknader vil bli vurdert og kommentert i forbindelse med planforslaget. Det planlegges ingen annen form for medvirkning utover kravene i plan- og bygningsloven. Ved behov vil det bli gjennomført møter/ dialog med off. instanser og/ eller naboer og berørte.

Konsekvensutredning

Planen skal utarbeides i tråd med overordnede planer og føringer, og det vurderes at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8.

Vedlegg:

Kart som viser foreslått plangrense, dat. 17.06.2024

Landskapsplan dat. 19.03.2024

Fotoillustrasjoner

Vurdering av vernede eiketrær dat. 06.04.2024