

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING

VESTVEIEN 303

PLAN ID: 2018003

FÆRDER KOMMUNE

Gnr/Bnr.: 205/27, 205/51, 206/2 og 258/1

DATO: 11.11.2020, SIST REVIDERT: 23.10.2021



INNHOOLD

1	BAKGRUNN.....	4
1.1	HENSIKTEN MED PLANEN	4
1.2	MEDVIRKENDE I PLANPROSESSEN.....	4
1.3	UTBYGGINGSAVTALE	4
1.4	KONSEKVENsutREDNING	4
2	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	4
2.1	OPPSTARTSMØTE	4
2.2	KUNNGJØRING.....	4
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
3.1	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER SOM BERØRES	4
3.2	REGIONALE PLANER	5
3.3	KOMMUNEPLANER	5
3.4	REGULERINGSPLANER.....	7
3.5	TEMAPLANER	7
4	PLANOMRÅDET – EKSITERENDE FORHOLD	8
4.1	EIENDOMSFORHOLD	8
4.2	BELIGGENHET	8
4.3	PLANAVGRENSNING	9
4.4	AREAL AV PLANOMRÅDET	9
4.5	DAGENS AREALBRUK	10
4.6	STEDETS KARAKTER.....	10
4.7	LANDSKAP, KLIMA, VEGETASJON	11
4.8	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	11
4.9	NATURVERDIER.....	11
4.10	TRAFIKKFORHOLD.....	12
4.11	BARN OG UNGES INTERESSER, FRILUFTSLIV.....	12
4.12	TILGJENGELIGHET	12
4.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	12
4.14	GRUNNFORHOLD.....	12
4.15	STØYFORHOLD	13
4.16	MILJØTEKNISKE FORHOLD	13
4.17	LUFTFORURENSNING.....	14
4.18	RADON	14
4.19	RISIKO- OG SÅRBARHET	14
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
5.1	PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL	15
5.2	AREALOPPGAVE	16
5.3	GENERELL BEKRIVELSE AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	16
5.4	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING.....	17
5.5	VISUELL UTFORMING.....	17
5.6	GRAD AV UTNYTTING	17
5.7	HØYDER	17
5.8	LANDSKAP/GEOTEKNIKK.....	18

	3
5.9	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET..... 18
5.10	UTEOPPHOLD- OG LEKEAREAL 18
5.11	NATURVERDIER..... 18
5.12	BOMILJØ, BOKVALITET 18
5.13	MILJØTILTAK 19
5.14	STØY..... 19
5.15	TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE 19
5.16	TRAFIKKFORHOLD 19
5.17	PARKERING: BIL, SYKKEL..... 20
5.18	TEKNISK INFRASTRUKTUR 20
5.19	OVERVANN OG FLOMVEIER..... 21
5.20	KOLLEKTIVTILBUD 21
5.21	RENOVASJON 21
5.22	MYKE TRAFIKANTER 21
5.23	REKKEFØLGEBESTEMMELSER..... 21
6	VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 22
6.1	OVERORDNEDE PLANER 22
6.2	GJELDENE REGULERINGSPLANER 22
6.3	LANDSKAP – FJERNVIRKNING AV NY BEBYGGELSE 22
6.4	STEDSKARAKTER..... 22
6.5	ESTETIKK 22
6.6	NATURVERDIER..... 22
6.7	UTEOMRÅDER 23
6.8	TRAFIKKFORHOLD 24
6.9	ENERGI / STRÅLING..... 24
6.10	BARN OG UNGES INTERESSER 24
6.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR..... 24
6.12	TILGJENGELIGHET 24
6.13	RISIKO OG SÅRBARHET..... 24
6.14	ØKONOMISKE KONSEKVENSER..... 24
6.15	MATJORD..... 24
7	INNKOMNE INNSPILL OG KOMMENTARER 26
7.1	VESAR AS..... 26
7.2	STATENS VEGVESEN 26
7.3	NVE..... 26
7.4	FÆRDER KOMMUNE, KOMMUNEOVERLEGEN OG MILJØRETTET HELSEVERN 27
7.5	SKAGERAK ENERGI 28
7.6	TILLEGGSINFORMASJON/AVKLARING 29
7.7	FYLKESMANNEN I VESTFOLD OG TELEMARKE 30
7.8	VESTFOLD FYLKESKOMMUNE, PLANSEKSJONEN OG KULTURARV 31
7.9	DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP 32
7.10	VESTFOLD OG TELEMARKE FYLKESKOMMUNE, UTTALELSE ANG. LEKEPLASS 32
7.11	NABOER..... 33
8	AVSLUTTENDE KOMMENTARER..... 35
9	VEDLEGG: 35

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

KMS Arkitekter AS ble engasjert av Arild Einang og Vestveien 303 AS for å gjennomføre detaljregulering av Vestveien 303, Gnr/Bnr: 205/27 i Færder kommune.

Hensikten med planarbeidet er å etablere boligbebyggelse med inntil 11 boliger, ny adkomstvei med VA-anlegg og omlegging av eksisterende høyspentlinje, og utbedre eksisterende avkjørsel mot fv. 308, Vestveien, iht. krav fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, tidligere Statens vegvesen.

1.2 Medvirkende i planprosessen

Plankonsulent:

KMS Arkitekter AS
Nedre vei 8
3183 Horten

Saksbehandler:

Krystian Stachera
T: 984 81 485
E: krystian@kms-arkitekter.no

Oppdragsgiver:

Vestveien 303 AS
Grimestadstranda 14
3145 Tjøme

Kontaktperson:

Arild Einang
T: 957 66 600
E: arild@kystutvikling.no

1.3 Utbyggingsavtale

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale for kommunal overtagelse av vei- og VA-anlegg.

1.4 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning. KMS Arkitekter AS og kommunens administrasjon har individuelt konkludert med at tiltaket ikke faller inn under forskriftenes omfangskriterier.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Færder kommune den 31.01.2018

Det foreligger referat fra oppstartsmøte datert på 02.02.2018. Kommunes ref. nr.: 18/906

2.2 Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.05.2019 i Tønsbergs blad. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet ved brev.

Frist for innsending av merknader ble satt til 03.06.2019. Innspill til planforslaget ligger i kapittel 7.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer som berøres

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra

til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--og-transportplanlegging/id2001539/>

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

3.2 Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Planprogrammet fastslår følgende hovedformål med planen:

- Utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling
- Bidra til større forutsigbarhet i planleggingen for offentlige og private aktører.

Områder som er prioritert i RPBA:

- Klima og energi
- By og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

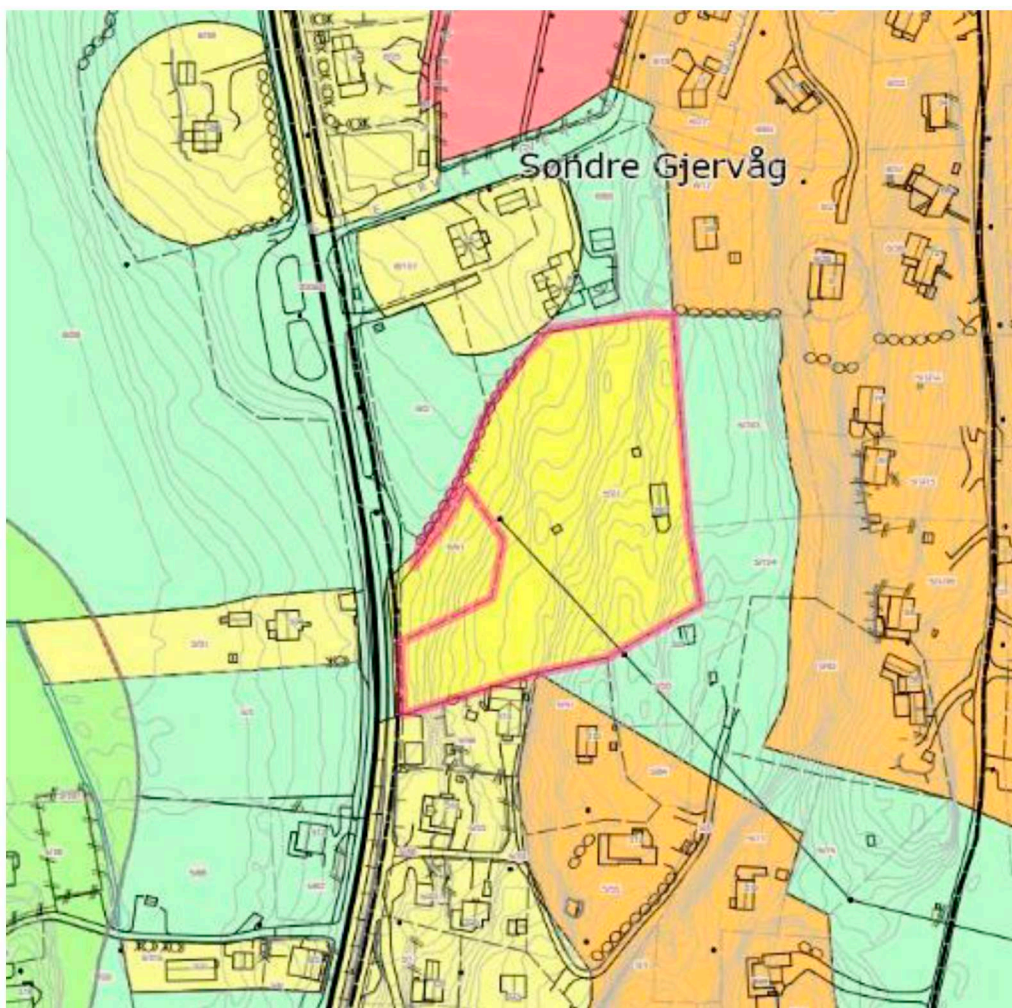
3.3 Kommuneplaner

Planområdet ligger innenfor:

- Kommuneplanens arealdel for Færder kommune – vedtatt 31.01.2018.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til:

- Fremtidig boligbebyggelse



Figur 1: Arealplan Færder kommune.

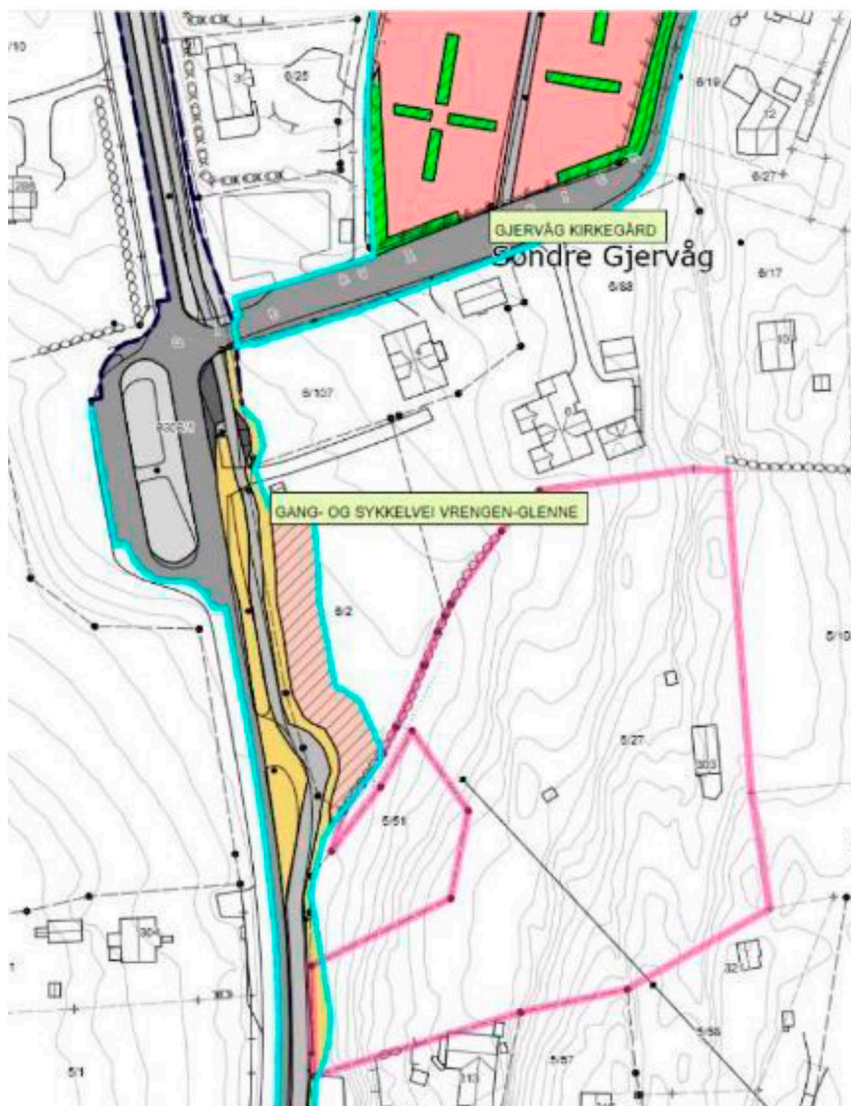
3.4 Reguleringsplaner

Planområdet er ikke regulert, men ligger i nærheten av følgende gjeldende reguleringsplaner:

- PLAN ID: 0723 96 – Gang- og sykkelvei. Vrengen – Glenne
- PLAN ID: 0723 5 – Gjervåg kirkegård

Planområdet omfatter deler av reguleringsplanen: Gang- og sykkelvei. Vrengen – Glenne PLANID: 0723 96.

Delene av reguleringsplanen, PLAN ID: 0723 96 – Gang- og sykkelvei. Vrengen – Glenne, som omfattes av det nye planområdet vil bli opphevet.



Figur 2: Nærliggende reguleringsplaner.

3.5 Temaplaner

I utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomgått fjorten (14) utredningsområder fra kommuneplanens arealdel (2015 – 2027), referert til i kapitlene under, som har utgjort et viktig grunnlag i planarbeidet.

4 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Eiendomsforhold

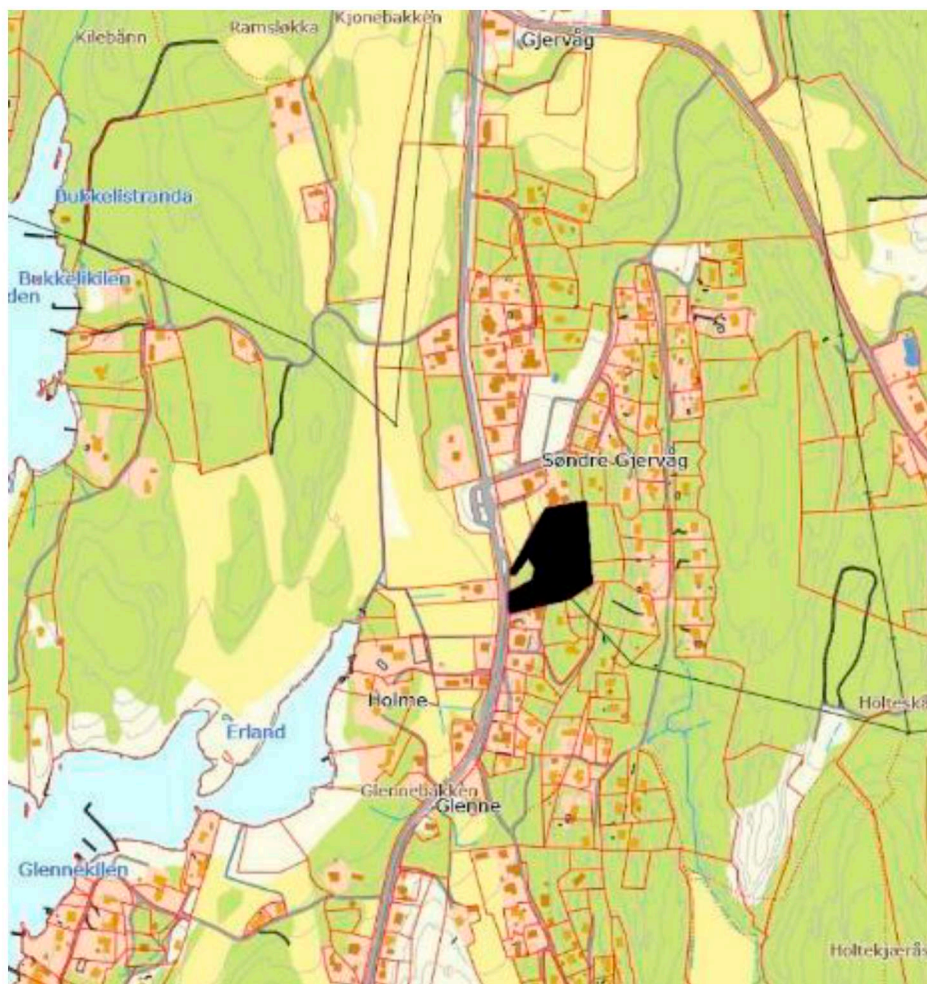
Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver	Kommentar
205/27	Vestveien 303 AS	Boligtomt
205/51	Privat	Boligtomt
206/2	Færder kommune	Kommunal tomt
258/1	Vestfold og Telemark fylkeskommune	Fv. 308

Tabell 1: Eierforhold.

4.2 Beliggenhet

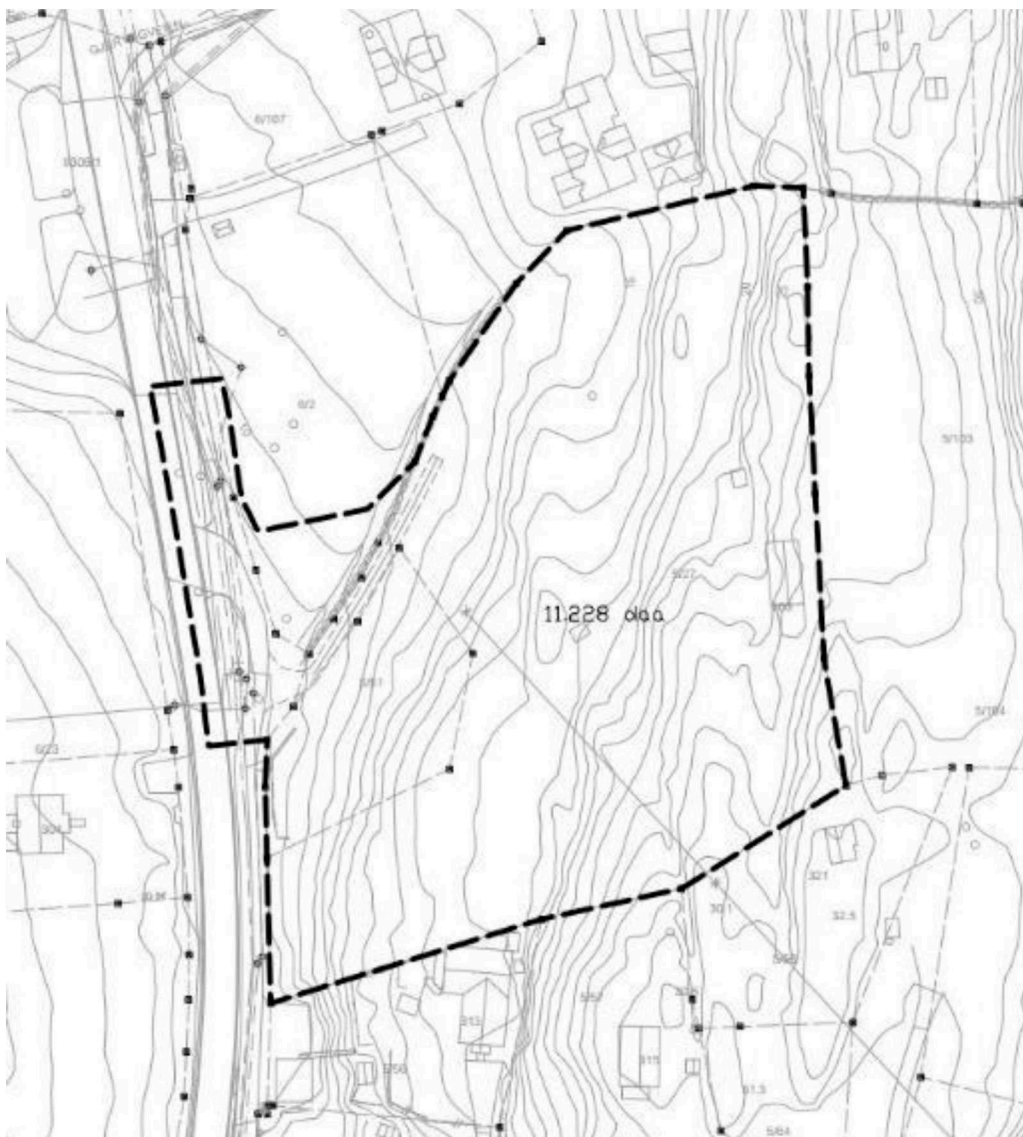
Planområdet ligger på Gjervåg på Tjøme rett ved Glennekilen.



Figur 3: Oversiktskart over planområde.

Reguleringsplanen gjelder primært for Gnr/Bnr: 205/27, men planavgrensningen er utvidet til også å omfatte Gnr/Bnr.: 205/51, 206/2 og 258/1 etter krav fra Færder kommune og Statens vegvesen. Statens vegvesen la inn et krav om utbedring av eksisterende avkjørsel, og Færder kommune påla utbygger å inkludere nabotomten Gnr/Bnr: 205/51 som en del av planområdet.

For å kunne etablere en ny avkjørsel iht. kommunal standard må også deler av eiendommen Gnr/Bnr.: 206/2 benyttes. Det er søkt om og godkjent arealoverføring av dette arealet, vedtatt 23.01.2019, journalpostID: 18/38354, saksnummer: **FS-006/19**. Dette arealet skal tilbakeføres Færder kommune ved overtagelse av det kommunaltekniske anlegget.



Figur 4: Planomriss.

Planområdet utgjør et areal på ca. 11,23 daa.

4.5 Dagens arealbruk

Eksisterende fritidsbolig på Gnr/Bnr: 205/27 skal rives. På Gnr/Bnr: 205/51 er det ønskelig å bygge en enebolig. Et av vilkårene for byggetillatelse er etablering av ny avkjørsel gjennom reguleringsplanen. Gjennom tomten går det også en høyspentlinje som er planlagt nedgravet.



Figur 5: Dronebilde av planområdet sett mot øst med tomteavgrensning.

4.6 Stedets karakter

Gjærvåg karakteriseres som et boligområde med omliggende fritidsbebyggelse, LNF- områder, grønnstruktur og nærhet til Glennekilen småbåthavn. Bygningsmessig karakteriseres området av småhusbebyggelse i en- til to etasjer med et homogent helhetsuttrykk, med tradisjonell arkitektur, saltak og tre som byggemateriale. Nærhet til sjøen og tilgrensende naturområder gir området et landlig preg.



Figur 6: Dronebilde av planområdet med Vestveien og Glennekilen i bakgrunnen.

4.7 Landskap, klima, vegetasjon

Planområdet preges av et kystnært landskap og er omgitt av bolig- og hytteområder, grønnstruktur og LNF-områder.

Gnr/Bnr: 205/27 er en fjellrik vestvendt tomt med skrånende terreng mot Vestveien, og havutsikt mot Vestfjorden. Tomten består hovedsakelig av fjell, men har innskudd av løv- og barskog. Eiendommen har stort potensiale for å utvikle landskapets karakter og til å gi fremtidige tomter god utsikt og kveldsol innenfor realistisk rammer.

Klima i området er preget av nærhet til kysten.



Figur 7: Dronebilde kystnært landskap.

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, kulturmiljøer eller verneverdige bygninger innenfor planområdet. Det ligger et steingjerde innenfor planområdet. Steingjerdet er ikke vernet eller fredet og deler av den må fjernes for å etablere en ny avkjørsel, som er i tråd med Vestfold og Telemark fylkeskommune sine krav.

4.9 Naturverdier

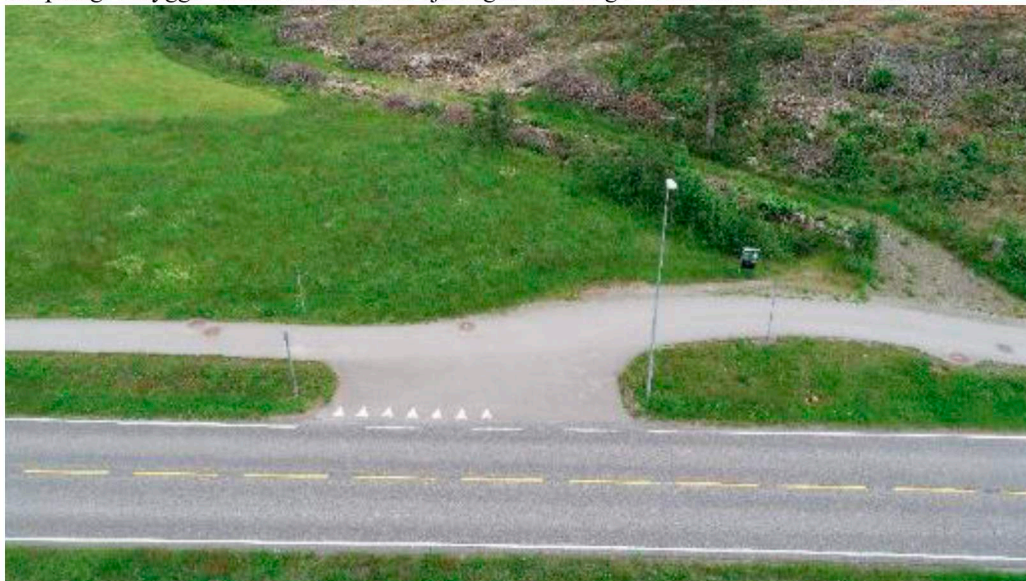
Innenfor planområdet er det ikke registret vernede eller sårbare arter. Det er heller ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.

Området består fremst av løv og granskog. Største delen av planområdet består av bart fjell.

Det er ellers ikke gjennomført tilleggs befaring på planområdet for å kartlegge eventuelle verdier med hensyn til biologisk mangfold.

4.10 Trafikkforhold

Tomten har i dag utkjøring til fv. 308, Vestveien, via eksisterende gang- og sykkelvei. Statens vegvesen har pålagt utbygger å utbedre denne avkjøringen før det gis tillatelse til utvidet bruk.



Figur 8: Eksisterende avkjøring til planområdet som skal utbedres.

Det er planlagt en ny avkjørsel over deler av kommunal tomt, Gnr/Bnr.: 206/2. Det er søkt om og godkjent arealoverføring for det aktuelle området, og forslag til ny avkjørsel er presentert for, og godkjent av Statens vegvesen.

Den nye avkjøringen vil krysse, istedenfor å gå langs med, gang- og sykkelveien.

4.11 Barn og unges interesser, friluftsliv

Tomten er privat og har en fritidsbolig. Den har ikke vært en del av et LNFR-område og har heller aldri vært noe naturlig lekeplass for barn og unge.

4.12 Tilgjengelighet

Per i dag er ikke planområdet tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Adkomst skjer via en smal grusvei med bratt stigning opp mot eksisterende fritidsbolig. Tomten er i tillegg veldig kupert med mange fjellkoller. Den skråner vestover mot Vestfjorden. Adkomst går via gang- og sykkelveien som ligger parallelt med Vestveien. Verken krysset eller adkomstveien er tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

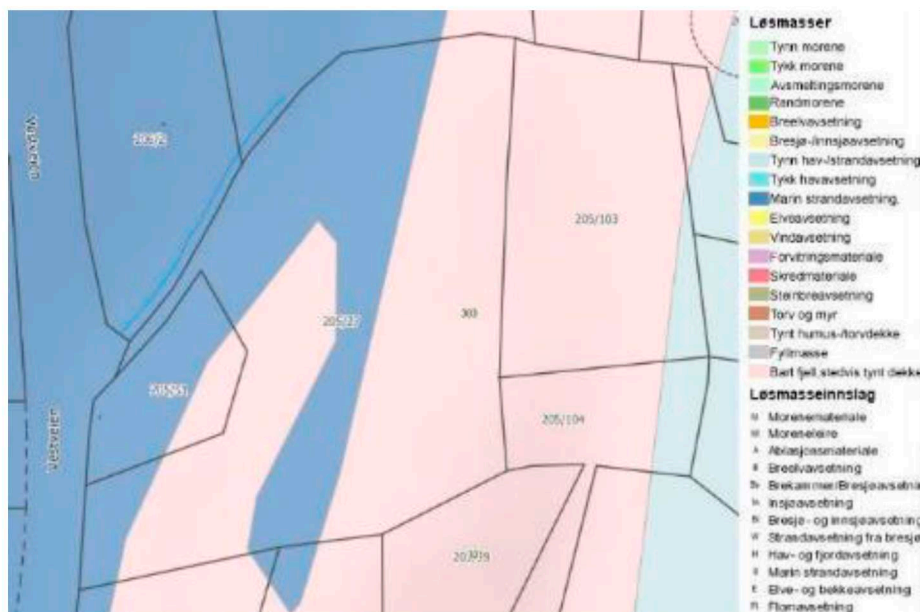
4.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet er tilkoblet offentlig vann/avløpssystem. Vann og avløpskummer ligger i gang- og sykkelveien ved avkjøringen til Vestveien.

Innenfor Gnr/Bnr: 205/27 går det en høyspentkabel som må flyttes i løpet av byggeprosessen. Skagerak energi er kontaktet angående flytting. Per i dag har ikke planområdet tilstrekkelig med energiforsyning, og det må etableres en ny netstasjon på vestsiden av planområdet.

4.14 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart fra NGUs nettsider viser at planområde består av primært av bart fjell, stedvis tynt dekke, og marin strandavsetning.



Figur 9: Løsmassekart.

Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.

Det er foretatt en geologisk vurdering av planområdet. Vurderingen er utfyllende beskrevet i kapittel 5.8 Landskap/geoteknikk og ligger vedlagt planbeskrivelsen.

4.15 Støyforhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Vestveien, fv. 308. Området ligger delvis i rød støysone og nesten fullstendig innenfor gul støysone. Det er utarbeidet en støyrapport for planområdet se vedlegg 5. Hovedpunktene i støyrapporten er beskrevet i kapittel 5.14 Støy.



Figur 10: Støykart.

4.16 Miljøtekniske forhold

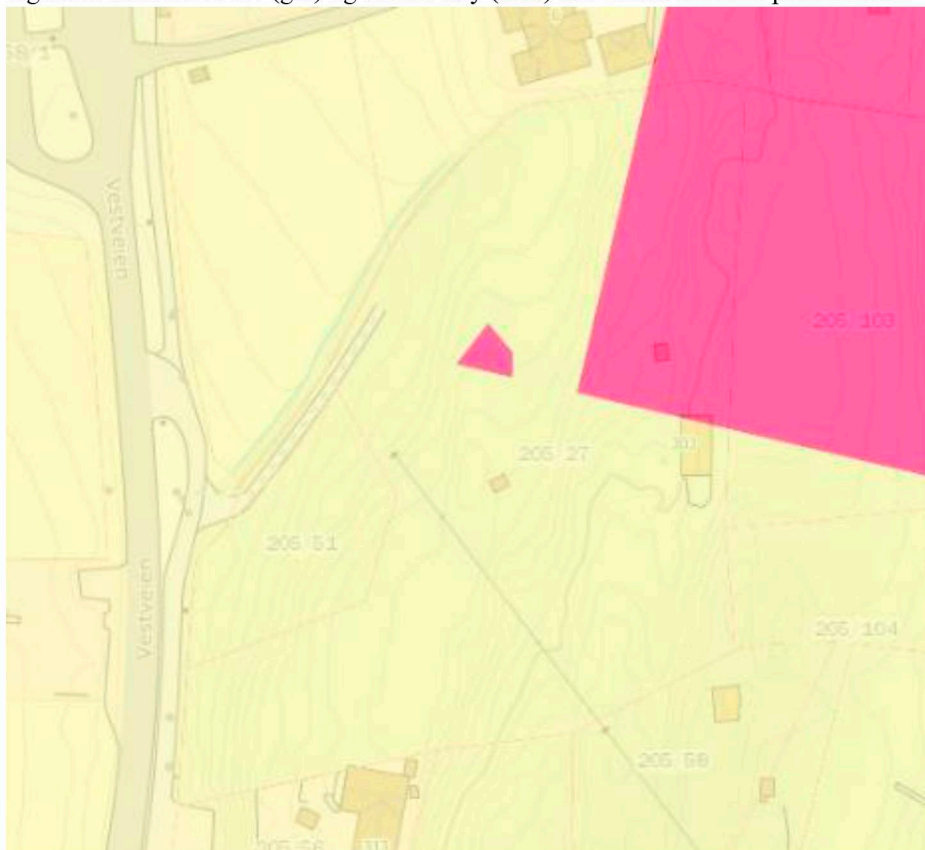
Det er ingen indikasjoner om at området kan være forurenset. Det vil ikke bli tatt prøver på området da det ikke har vært noen forurensende industri, el bruk av tomten.

4.17 Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning i området utover vanlig nivå, iht. Miljøverndepartementets oversikt på www.luftkvalitet.info.

4.18 Radon

Radon er en radioaktiv gass som kan sive opp fra grunnen. Det er på miljøatlas fra miljødirektoratet registrert moderat til lav (gul) og stedvis høy (rosa) aktsomhet innenfor planområdet.



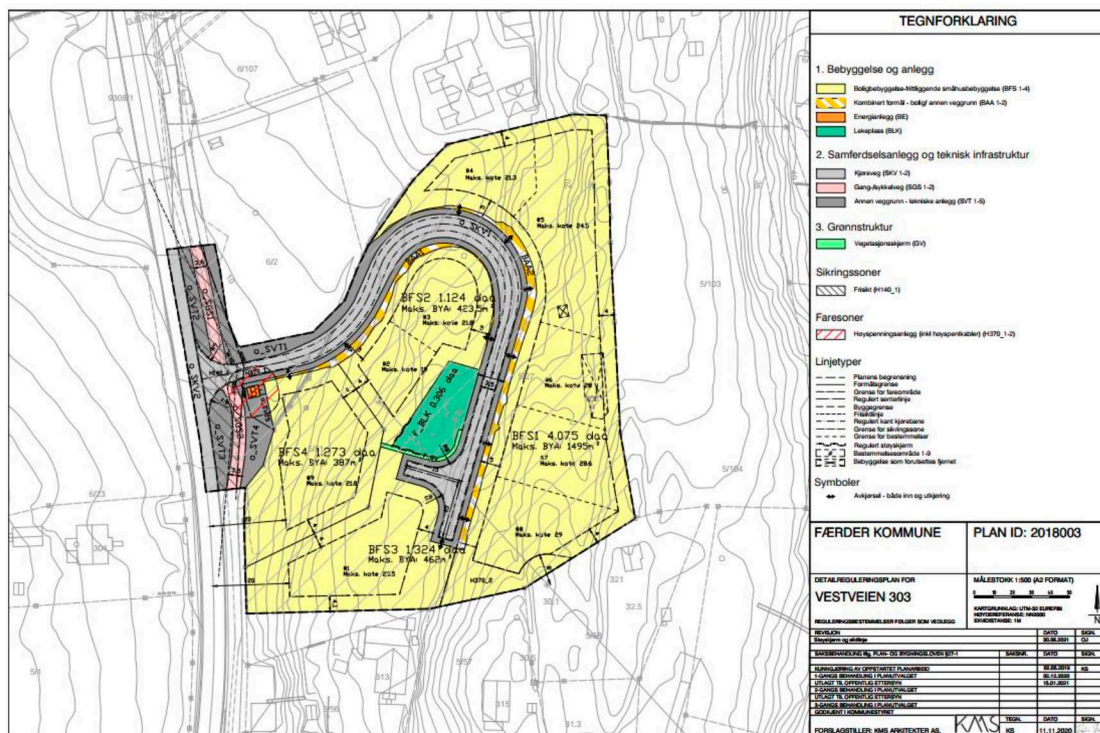
Figur 11: Aktsomhet radon

Det er ikke foretatt målinger av radon i området.

4.19 Risiko- og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalyse følger som vedlegg i planbeskrivelsen. Se vedlegg 4.

5 Beskrivelse av planforslaget



Figur 12: Plankart.

5.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for etablering av boliger, lekearealer og ny avkjøring fra fylkesvei 308, Vestveien. Se plankart vedlegg 3.

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL. §12-5 ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-4
- Kombinert formål bolig/annen veggrunn, BAA 1-2
- Energianlegg, BE.
- Lekeplass, BLK.

Samferdselsanlegg (PBL. §12-5 ledd nr.2)

- Kjørevei, o_SKV 1-2.
- Gang-/sykkelvei, o_SGS 1-2.
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_SVT 1-5

Grønnstruktur (PBL. §12-5 ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm, f_GV.

Hensynssoner (PBL. §12-6)

- Sikringssone Frisikt, H140_1.
- Faresone Høyspent, H370_1-2.
- Rød sone iht. T-1442, H210_1
- Gul sone iht. T-1442, H220_1

Bestemmelsesområder (PBL. § 12-7)

#1-9

5.2 Arealoppgave

Reguleringsformål og arealfordeling:

REGULERINGSFORMÅL IHT. PBL §12-5		Areal (daa)
I Bebyggelse og anlegg:		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1		4,07
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS2		1,12
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS3		1,32
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS4		1,27
Kombinert formål- bolig/annen veggrunn, BAA		0,29
Energianlegg, BE		0,01
Lekeplass, BLK		0,31
II Samferdsel og teknisk infrastruktur:		
Veg, SKV1-2		1,2
Gang- og sykkelveg, SGS1-2		0,17
Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT1-5		0,77
III Grønnstruktur		
Vegetasjonsskjerm, GV		0,03
IV Hensynssoner iht. PBL. §12-6		
Sikringssone Frisikt, H140_1		0,48
Faresone Høyspent, H370_1-2		0,4
SUM		11,44

Tabell 2: Arealformål.

5.3 Generell beskrivelse av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-3

Boligbebyggelse fordelt over tre boligformål med mulighet for å etablere enmannsbolig- og tomannsboligtomter på BFS1-3 med til sammen 10 boenheter.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

Tomten på gnr. 205, bnr. 51 er avsatt til boligformål BFS4. Siden tomten ikke er en del av Vestveien 303 og den tilhører en annen grunneier, tillates det å etablere 1 enebolig.

Kombinert formål bolig/annen veggrunn, BAA 1-2

Formålet skal sikre tilstrekkelig areal til annen veggrunn/grøfteareal, som skal overtas av

Kommunen.

Energianlegg, BE

Nytt energianlegg etableres iht. gjeldende energiselskaps retningslinjer.

Lekeplass, BLK

Formålet består av felles nærlekeplass for alle boenhetene på 305 m². Lekeplassen skal opparbeides etter Færder kommunes bestemmelser for lekeområder. Lekeplassen skal sikres med vegetasjonsskjerm og gjerder mot vendehammeren.

Kjøreveg SKV1-2

Formålet består av adkomstveien til planområdet og avkjøringen fra fv. 308 Vestveien. Avkjørselen skal opparbeides iht. Færder kommunes veinorm.

Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT 1-5

Formålet SVT1 omfatter annen veggrunn – teknisk anlegg for SKV1. SVT2 og SVT3 omfatter annen veggrunn – teknisk anlegg for SKV2 fv. 308, Vestveien. SVT4 og SVT5 utgjør annen veggrunn – teknisk anlegg på østsiden av SGS2. Formålet SVT1-5 overføres til kommunen ved kommunal overtakelse av adkomstveien SKV1 og kommunalteknisk anlegg.

Gang- og sykkelsti, SGS1-2.

Formålet omfatter deler av eksisterende gang- og sykkelvei langs fv. 308, Vestveien. Formålet SGS1-2 beholdes offentlig.

Vegetasjonsskjerm, GV

Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom vendehammer og lekeplassen.

Vegetasjonsskjermen skal bidra til å øke sikkerheten til barn og unge som bruker lekeplassen.

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget legger til rette for at formålene BFS1-3 kan deles inn i tomter for eneboliger og tomannsboliger etter eget ønske. Vedlagt ligger en illustrasjonsplan med forslag til hvordan formålene kan dele opp.

5.5 Visuell utforming

Nye bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses så de harmoniserer med områdets karakter og tilpasses planlagt bebyggelse. Større skjæringer i fjell skal på best mulig måte skjermes med bruk av blant annet beplantning og avtrapping av støttemurer. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende og eksisterende bebyggelse i forhold til materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.

5.6 Grad av utnytting

For eneboliger skal tomtearealet være større eller lik 500 m².

For tomannsboliger skal tomtearealet være større eller lik 750 m².

Maks bebygd areal (BYA) BFS1 = 1280 m².

Maks bebygd areal (BYA) BFS2 = 363 m².

Maks bebygd areal (BYA) BFS3 = 397 m².

Maks bebygd areal (BYA) BFS4 = 387 m².

5.7 Høyder

Det er satt inn maksimale kotehøyder på boligfelt BFS1-4 som er vist på plankartet. Det er også lagt inn bestemmelsesområder og prinsippskisse for utforming av bebyggelsen.

5.8 Landskap/Geoteknikk

Geokonsult AS har foretatt en vurdering av stabiliteten på terrenget. Grunnforholdene på planområdet er vurdert ved å studere NGU kartblader og tilsendte bilder. Tomten er småkupert med fjell. Ifølge NGU sitt berggrunns kart er der larvikitt i området. Larvikitt er en meget fast og stabil magmatisk bergart, men kan være noe blokkaktig og oppsprukket i overflaten. Ifølge registreringer på tidligere befarings i området, antas det å være begrenset tykkelse med løsmasser på fjell i området. Det fleste eller alle boligene fundamenteres på fjell. Dersom boliger fundamenteres på løsmasser vil slike ha tilstrekkelig god styrke og stabilitet til å kunne fundamenteres på ved bruk av geonett armert pukkfundament.

Boligene er vurdert til å bli fundamentert på fast fjell. Det er ingen fare for skred innenfor planområdet. Området er småkupert og fremstår som stabilt med massive bergarter. Det er vurdert at eiendommen er egnet til utbygging som planlagt.

5.9 Universell tilgjengelighet

Krav om tilgjengelig boenhet skal følge gjeldende teknisk forskrift og det følger derfor ingen spesielle bestemmelser knyttet til tilgjengelig boenhet i planområdet

Universell utforming er et viktig punkt under prosjektering av bygninger og tilhørende utearealer. Planforslaget legger opp til at utearealer og eventuelle fremtidige bygninger skal utformes i forhold til universell utforming og tilgjengelighet.

5.10 Uteopphold- og lekeareal

Planlagt bebyggelse skal prosjekteres i henhold til bestemmelser fra Kommuneplanens arealdel for Færder kommune, jf. §25.7.1 Uteoppholdsareal.

Krav til MUA er differensiert i forhold til privat og felles uteopphold.

Uteoppholdsareal:

Enebolig, 200 m².

Tomannsbolig, 150 m² pr. boenhet, hvorav min. 75 m² skal være privat.

Lekeareal: 25 m² pr boenhet.

Det er avsatt ett område for nærlekeplass på 305 m² vist på plankartet. Lekeplassen skal fungere som en nærlekeplass og opparbeides for de minste barna. I dialog med Vestfold og Telemark fylkes kommune ble vi enig om å etablere en buffer mellom lekeplass og vendehammer. Se hele uttalelsen under kapittel 7 «innkomne innspill og kommentarer»

5.11 Naturverdier

Det er ikke registrert noen naturverdier innenfor området.

5.12 Bomiljø, bokvalitet

Planområdet ligger i nær tilknytning til fv. 308, Vestveien, og området er støyutsatt, se kapittel 5.14 Støy.

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 11 boenheter. Planområdet har flott utsikt over Vestfjorden og gode solforhold. Planforslaget legger til rette for at tomtene får opp til 200 m² private og halv private grønne utearealer.

Den attraktive beliggenheten gjør at fremtidige boenheter vil skape interesse for både lokalbefolkningen og de som bor utenfor Færder kommune. Ene- og tomannsboliger gjør området attraktivt for både småbarnsfamilier og voksne.

5.13 Miljøtiltak

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at miljøriktig energiforsyning og lavt energibehov fremmes. Tekniske forskrifter (TEK17) er et av de viktigste og mest langsiktige virkemidlene som fremmer dette. Flere alternative løsninger for energiforsyning til oppvarming bør vurderes. Det er ikke anlagt fjernvarmeanlegg i området. Solenergianlegg kan være et aktuelt alternativ. Energi behov må bli ivaretatt iht. krav til energirammer samtidig som minstekrav jf. TEK17 §14.2 oppfylles. Dette må dokumenteres i forbindelse med rammesøknadsprosessen. Krav til energiforsyning framkommer i TEK17 §14.4 punkt 1 og 4.

Energikilder som kan vurderes:

Solenergi:

Solceller kan være en aktuell løsning for deler av energiforsyningen til bygningene da området har gode solforhold til alle tomter.

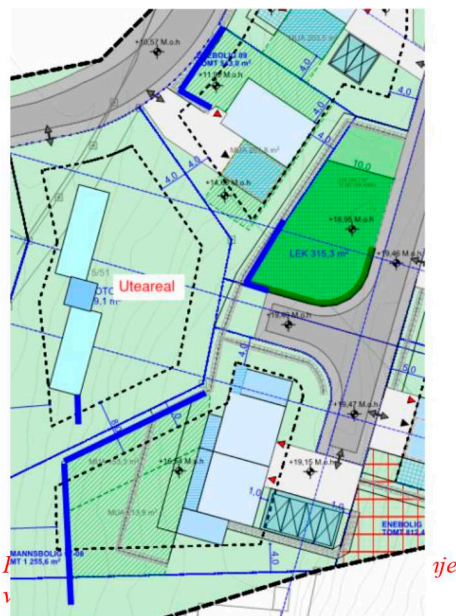
Solfanger kan være en aktuell løsning for til deler av tappevannet.

Plassering av slike anlegg kan være en del av takkonstruksjonen eller som separate anlegg på tomten.

Varmepumpe med «brønnpark» /grunnvarme.

5.14 Støy

Det er utarbeidet støyrapport for Vestveien 303 i Færder kommune. Deler av planområdet er innenfor gulstøysone. For at arealene skal være støymessig godkjent, må arealene skjermes mot støy. Dette gjelder deler av lekearealet og boligene på vest og sørsiden av lekeplassen. Støyskjermen rundt boligene skal være 1,9 m. og 1,7 meter over terreng foran felles lekeområde. Støyskjermen skal være av glass i lekeplassen. Eksempel på skjerming: se figur 13.



5.15 Tilgjengelighet for gående og syklende

Adkomstvei til planområdet vil bli lett tilgjengelig for både gående og syklende.

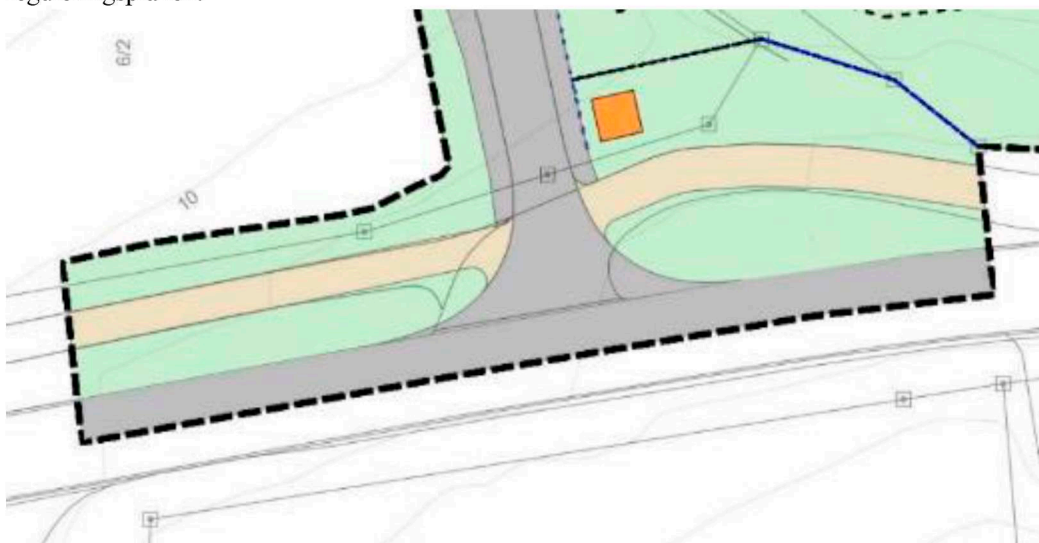
Området har ingen gjennomkjøring, lav fart og liten trafikkmengde. Dette vil bidra til trygg ferdsel for gående og syklende via adkomstvei til planområdet.

5.16 Trafikkforhold

Det skal etableres en ny avkjørsel fra fv. 308. Avkjørselen skal være iht. krav fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Avkjøringspunktet får samme plassering som dagens, mens adkomstveien til planområdet flyttes mot nord.

Den nye adkomstveien vil krysse eksisterende gang- og sykkelveien og ikke følge eksisterende adkomstvei til planområdet. Det er søkt om og godkjent arealoverføring av nødvendig tomteareal for etablering av ny avkjøring med kommunal standard.

Ny avkjøring skal detaljprosjektertes, godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune og etableres før det gis videre igangsettingstillatelser innenfor planområdet med unntak av felt BFS4 som har fått dispensasjon fra plankravet under forutsetning av at det etableres ny adkomst i forbindelse med reguleringsplanen.



Figur 14: Avkjøring til planområdet. Utklipp fra situasjonsplan.

5.17 Parkering: bil, sykkel

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor hver enkelt tomt. Det vil ikke bli anlagt felles parkeringsplass.

5.18 Teknisk infrastruktur

Adkomstvei.

Utdrag fra rapporten:

Adkomstveien reguleres som SKV1.

Normalprofil K35 med maks. 25 boenheter i blindvei er benyttet.

Det er lagt inn kurveutvidelse i svingen fra ca. P50 til ca. P120 for å tilfredsstille sporingskurve til lastebil(L).

Skjæringsutslag på tegning 301 vil bli endret iht. bebyggelsesplan på hver tomt.

Vestveien er fylkesvei fv. 308. KMS Arkitekter AS sendte e-post til Statens veivesen (SVV) 8. januar 2018 med orientering om reguleringsarbeidet og kryssutforming. SVV har i e-post datert 16. januar 2018 forhåndsgodkjent kryssutformingen med følgende presisering: «Det skal være 8 meter mellom avkjøring til nabotomten og G/S-vei».

Omfang av byggeplan i veikrysset avklares med VTFK etter vedtatt reguleringsplan. Det skal utarbeides byggeplan som skal godkjennes av VTFK før det sendes inn søknad om IG.

VA-ledninger

Utdrag fra rapporten:

Det prosjekteres og bygges nytt VA-anlegg for kommunal overtagelse.

Ø 110 PVC vannledning, Ø 160 PVC spillvannsledning og Ø 200 overvannsledning.

Høyspent/Trafo

Høyspentkabel gjennomplanområdet legges langs tomtengrenser og langs adkomstveien. Ny nettstasjon etableres ved avkjøringen fra fylkesveien som vist på plankartet.

5.19 Overvann og flomveier

Utdrag fra rapporten:

Overvannshåndtering.

Overvannshåndtering langs vei SKV1 prosjekteres med Ø 1000 betong sluk/sandfang SL1 til SL7 med infiltrasjon av overvann over sandfanget. En annen mulighet er å montere IFS-kum fra BASAL for infiltrasjon.

Overvann på tomtene skal håndteres lokalt. Detaljløsning og OV-beregning skal prosjekteres i hver enkelt byggesak.

Flomvei.

Eneste mulige flomvei er mot syd langs fylkesvei Fv. 308.

5.20 Kollektivtilbud

Det ligger ett busstoppet langs Vestveien ca. 50 meter fra planområdet. Bussrute 02 trafikkerer mellom Tjømehvasser og Holmestrand stasjon med stopp blant annet i Tønsberg og Horten. Ruten har avganger hver halvtime mellom Tjømehvasser og Tønsberg.

5.21 Renovasjon

Renovasjon skal skje på egen tomt og iht. VESAR's Tekniske retningslinjer for renovasjon, med maksimal transportvei på 15 meter iht. kap. 3.6.3 Transportveg. Oppsamlingsløsninger skal tilrettelegges for kildesortering i samsvar med kapittel 3.2 Krav om kildesortering.

5.22 Myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelvei langs fv. 308, Vestveien. Den nye avkjøringen vil bli utformet med tanke på myke trafikanter med god sikt mot fv. 308, Vestveien, og gang- og sykkelveien. Det er ikke planlagt gang- og sykkelvei langs adkomstveien inne på planområdet da denne er prosjektert med K35 standard og vil få lav fart og liten trafikkmengde.

Det vil bli satt opp veilys langs adkomstveien.

5.23 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med lekeplass og plan for kommunaltekniske anlegg og høyspent er nedfelt i reguleringsbestemmelser.

6 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget har blitt utarbeidet i samsvar med utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplankart Nøtterøy og Tjøme, vedtatt 31.01.2018.

6.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen vil oppheve deler av følgende reguleringsplan:

- PLANID: 0723 96- Gang- og sykkelvei. Vrengen – Glenne

6.3 Landskap – Fjernvirkning av ny bebyggelse

Reguleringsbestemmelsene legger opp til at eksisterende terreng tilpasses ny bebyggelse, men at sprengning og fylling tilpasses omgivelsene og formes så det på best mulig måte skjermes og/eller ser naturlig ut. Dette for å utnytte utsikten mot Vestfjorden og solforholdene.

Det har blitt lagt stor vekt på at skjæringer og fyllinger tilpasses landskaper, slik at de harmoniserer med områdets karakter og tilpasses ny bebyggelse. Videre er det valg skråninger fremfor avtrappinger, slik at landskapet med tilhørende inngrep får harmonisk overgang.

For å kunne danne seg et bilde av hvordan fremtidig bebyggelse vil kunne fremstå, er det utarbeidet illustrasjoner som viser fjernvirkning av utbyggingen. Det er valgt flatt tak istedenfor saltak, slik at fremtidig bebyggelse ikke virker dominerende i landskapet.

6.4 Stedskarakter

Planen legger til rette for å ivareta områdets karakter. Stedskarakter er forsøkt ivaretatt på en god måte gjennom bestemmelsene for ny bebyggelse. Bestemmelsene legger opp til en uniform materialbruk som vil bidra til å sammenknytte ny bebyggelse.

Bebyggelse vil forholde seg til materialbruken i området i størst mulig grad, men vil avvike noe fra nåværende omkringliggende bebyggelse da det vil gjenspeile dagens arkitektur. Bebyggelsen skal prosjekteres på en harmonisk måte, slik at stedskarakteren ivaretas.

6.5 Estetikk

Nye boliger tilpasses bebyggelsen i nærområdet gjennom materialvalg for å danne en homogen struktur tilpasset omgivelsene. Sammenhengende struktur/arkitektur tilpasses fasader i området. Den planlagte bebyggelsen vil gi området en oppløftning ved at det etableres boliger med moderne preg. Boligene skal ha flatt tak/pulttak. Dette for å gi et positivt tilskudd til området.

Planlagt bebyggelse tar hensyn til omkringliggende bebyggelse ved å tilpasse seg landskapsrommet den er en del av, samtidig er det lagt stor vekt på at ny bebyggelse skal ha et tydelig preg av vår tid. Ny bebyggelse vil gagne den helhetlige stedsmessig karakteren og tilføre denne et mer enhetlig og homogent uttrykk i form av en kontinuasjon av eksisterende bebyggelse langs Vestveien.

Bolig er planlagt med flatt tak og saltak. Ansvarlig arkitekt mener at et vesentlig element i landskapet ikke er flatt tak, men spredt bebyggelse. Den strukturen videreføres på en god måte med en forbedret interpretasjon på strukturen som eksisterer.

Gode arkitektoniske virkemidler danner et helhetlig mønster som gir ny bebyggelse en klar identitet.

Ny bebyggelse er prosjektert slik at gode arkitektoniske virkemidler kommer tydelig frem.

6.6 Naturverdier

Det ble før oppstart av reguleringsarbeidet gjort en vurdering av behovet for en konsekvensutredning av planområdet iht. forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Det er etter denne forskriften vurdert at reguleringsplanen totalt sett ikke medfører inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for videre konsekvensutredning eller innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag, og at de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes til å være oppfylt. Færder kommune var på oppstartsmøte, datert 31.01.2018, enige i dette.

KMS Arkitekter har allikevel gjort følgende vurderinger av de miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 med tanke på naturmangfoldet i forbindelse med reguleringsplanen.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er undersøkt om det er kjente registreringer i området ved å bruke følgende nettsteder:
<http://artskart.artsdatabanken.no/> og http://www.skogoglandskap.no/kart/kart_mis.

Det er ikke registrert noen rødlistede dyr, fugler, planter eller insekter innenfor planområdet. Det er registrert et rådyrtråkk sør for planområdet. Dette gjelder kun en observasjon registrert på midten av 90-tallet med en koordinatpresisjon på 235 meter. Det er derfor ikke avsatt noen hensynsone for dette. Da ingen andre registreringer er funnet er reguleringsplanen vurdert til at den ikke medfører inngrep av et omfang som vil medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes til å være oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Det er gjort observasjoner av fugler ved Glennekilen og Gjervåg kirke og ellers ingen truede dyr, planter eller insekter i nærheten av planområdet som kan bli påvirket av utbygningen. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet, og det vil ikke være behov for føre-var tiltak i forbindelse med utbygningen.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Foreliggende reguleringsforslag er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planlagt utbygging berører ikke kjente rødlistearter eller utvalgte naturtyper. Ny bebyggelse legges på arealer som er uten større verdier for biologisk mangfold. Den samlede belastning ved utbygging av boligene vurderes til å være minimal.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse:

Planforslaget er vurdert til å ikke medføre miljøforringelse. Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Det legges som en forutsetning at miljøforsvarlige teknikker og byggematerialer legges til grunn ved utbygging.

6.7 Uteområder

Innenfor planområdet etableres det lekearealer på 305 m². Det oppføres støyskjerm langs lekeplassen i vest, og vegetasjonsskjerm langs vendehammeren i sør.

Hver eneboligtomt vil få uteoppholdsarealer på minimum 200 m². Tomannsboligene vil få 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

6.8 Trafikkforhold

Det skal etableres ny avkjørsel, som vil gi gode siktlinjer til både gang- og sykkelveien og Fv. 308, Vestveien. Avkjørselen skal prosjekteres iht. Statens vegvesens håndbok N100 og Færder kommune veinorm.

6.9 Energi / stråling

Det er i utgangspunktet 2 typer felt rundt strømførende ledninger: Elektrisk felt og magnetisk felt. Det elektriske feltet rundt strømførende ledninger stoppes effektivt av vegger, tak og jordsmonn og omtales ikke videre. Det er vanligvis de synlige installasjonene som nettstasjoner, trafostasjoner, høyspenningslinjer som får oppmerksomhet ved spørsmål om magnetfelt. En høyspenningskabel legges normalt på min 0,7m dybde. Det elektromagnetiske feltet ved en kabel vil være størst rett over kabelen og feltet vil avta raskt ut til sidene. En jordkabel vil ha vesentlig mindre spreddefelt ut til sidene enn en høyspenningslinje for samme spenningsnivå.

6.10 Barn og unges interesser

Planforslaget har ingen negative konsekvenser for barn- og unges interesser. Opparbeidelse og tilrettelegging av området, med lekeplass til opphold og lek, vil være positivt for de nyetablerte i boligene, samt vil lekeplassen være et godt oppholdssted for voksne.

6.11 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur i nærområdet er godt tilrettelagt. Det er ingen uheldige virkninger ved planlagt tiltak. I området finnes det barnehager og skoler for alle aldre, inkludert ungdomsskole.

6.12 Tilgjengelighet

Planforslaget er godt tilrettelagt for tilgjengelighet. Området vil ha god fremkommelighet og generelt være mer tilgjengelig for alle enn det er i dag.

6.13 Risiko og sårbarhet

Alle momenter i forbindelse med risiko og sårbarhet er vurdert. Alle forventede problemstillinger i planen er utredet: Støyforhold, trafikkforhold, grunnforhold, kulturminner og biologisk mangfold. ROS-analyse ligger vedlagt i vedlegg 4.

6.14 Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil bli finansiert privat. Det er lite investering i ekstern infrastruktur. Nye boliger kan tiltrekke gode skattebetalere.

6.15 Matjord

Berørt areal er del av en frittliggende teig av eiendommen gbnr. 206/2, og er på totalt 2,7 dekar, der 2,3 dekar er klassifisert som dyrka jord, jf. NIBIOs kartløsning Kilden. Parsellen er et restareal etter at store deler av den opprinnelige landbrukseiendommen som den kommer fra tidligere er regulert eller omdisponert til andre formål, bl.a. gravlund og boligeiendommer.

Teigen er liten, og på generelt grunnlag kan det sies at det er utfordrende å opprettholde bruken av slike arealer. Jordbruksarealet har i lang tid vært ute av drift. Deler av teigen er tidligere regulert til annet

enn landbruk. Det er kjent at regulert område ble brukt som riggplass bl.a. i forbindelse med byggingen av rasteplass og gang- og sykkelveg i området, og arealet og jorda er forringet.

Reguleringsplan 2018003 - Vestveien 303, berører tilsammen 0,4 dekar av teigen under gbnr. 206/2, hvorav 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.

7 Innkomne innspill og kommentarer

Følgende innspill kom inn i forbindelse med varsel om oppstart:

7.1 Vesar AS

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

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at renovasjonsforskriften skal følges.

7.2 Statens vegvesen

Vi viser til brev mottatt 07.05.2019, med svarfrist 03.06.2019.

Reguleringsvarselet gjelder et 11,5 daa stort areal, som i kommuneplanen hovedsakelig er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Det er planlagt 12-18 boliger på arealet.

Statens vegvesen har tidligere vært i kontakt med forslagsstiller angående utkjøring til fv. 308, og innlemming av eksisterende boligtomt.

Vi forutsetter at utkjøring til fylkesvegen skjer direkte hvor eksisterende gangsykkelveg/atkomstveg munner ut i fylkesvegen. Kjøring langs eksisterende gang- og sykkelveg tillates ikke. Det er også en forutsetning at gbnr. 205/51 har atkomst til den samme avkjørselen. Det synes som om varselet har tatt hensyn til disse bemerkningene. Byggegrensen til fv. 308 er i utgangspunktet 50m. Vi kan likevel akseptere en byggegrense på 20m.

Det må reguleres inn frisiktsoner til gang- og sykkelvegen, og til fylkesvegen.

Fylkesvegen på den aktuelle strekningen har en skiltet hastighet på 50km/t, og ÅDT er 3700. Frisikten til gang- og sykkelvegen skal være 3x35m, og frisikten til fylkesvegen 10x55m

Ut over dette har vi ingen vesentlige bemerkninger til oppstartvarselet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er regulert inn en ny avkjøring til planområdet som er i tråd med HB N100. Frisikten er ivarettatt iht. disse bestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at ny avkjørsel skal planlegges, godkjennes av Statens vegvesen og gjennomføres før det gis tillatelse til etablering av boenheter innenfor planområdet. Det åpnes også for at avkjøring og adkomstvei kan ferdigstilles på et senere tidspunkt om det stilles garanti.

7.3 NVE

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivarettar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rs@nve.no. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsplanen vil ikke berøre NVE sine interesser.

7.4 Færder kommune, Kommuneoverlegen og Miljørettet helsevern

Kommuneoverlegen og Miljørettet helsevern viser til e-post datert 03.05.19 med varsel om planoppstart for Vestveien 303.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med inntil 14 boenheter fordelt på eneboliger og tomannsboliger.

Vi har følgende merknader til planen:

Bygge- og anleggsstøy

Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2016 kapittel 4: retningslinjer for begrensnings av støy fra bygge og anleggsvirksomhet, og ber om at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Vi vil presisere at nattperioden regnes fra kl. 23.00-07.00 og innenfor dette tidsrommet bør ikke støyende arbeid forekomme. For boliger bør det også stilles krav om "stille periode" fra kl. 23.00-01.00 for å sikre innsoving.

Dersom anleggsperioden varer lenger enn 6 uker, skjerpes grenseverdiene for dag og kveld. Videre må det etableres gode rutiner for å varsle naboer som er utsatt for støy.

Vegtrafikkstøy

Området ligger helt inn til Vestveien. Deler av området ligger trolig i gul sone med tanke på trafikkstøy. Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 og NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Radon

Det ser ut til at mindre deler av planområdet har høy aktsomhetsgrad for radon, noe som tilsier at man bør være spesielt oppmerksom på dette når man kommer til byggeprosessen. Generelt bør alle bygninger ha så lave radonverdier som mulig og alltid innenfor anbefalte grenseverdier (tiltaksgrense 100 Bq/m³, maksimumsgrense 200 Bq/m³). Det må gjøres forebyggende tiltak i alle nybygg (f.eks radonsperre og tilrettelegging for avlufting av grunnen), jf krav i byggt teknisk forskrift. Alle ferdige bygg bør kontrollmåles etter at de er tatt i bruk.

Vi anbefaler at eventuell pukk og andre tilkjørte masser under og rundt bygninger har dokumentert lave konsentrasjoner av radium og uran. Vi viser til Statens stråleverns anbefalinger: «Radon fra tilkjørte masser under bygg– anbefalt grenseverdi»

Høyspentanlegg

Det finnes et høyspentanlegg med høyspenttrase over deler av planområdet. Ut fra en generell varsomhetsstrategi, bør omfanget av magnetfeltet kartlegges, og man bør ikke legge lekeområder eller andre oppholdsområder så nær anlegget at det gir høyere magnetfelt enn 0,4 µT. Dette gjelder også dersom høyspenttraseen graves ned, da det kan bli forhøyede verdier rett i overkant. Utbredelsen av magnetfeltet til kabelen bør fremgå tydelig på plankartet, spesielt hvis det er nedgravd.

Universell utforming

Det er viktig at prinsipper om universell utforming innendørs og utendørs legges til grunn og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unges oppvekstvilkår

Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til barns lek. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også avklares hvem som har ansvar for ettersyn og vedlikehold av lekeplassen etter etablering. For å unngå eventuelle ulykker, må det tas hensyn til bratt terreng/skråninger.

Sosiale møteplasser

Det bør legges opp til sosiale møteplasser, f.eks. i forbindelse med lekearealer. Medvirkning Naboer som grenser til området og andre med aktuelle synspunkter bør inviteres til medvirkningsprosesser.

Vi ber om at ovennevnte forhold tas hensyn til i den videre planlegging av området.

Forslagsstillers kommentar:

Støykrav er lagt til i bestemmelsene.

Det er utarbeidet en støyrapport som tar for seg sikring av lekeplassen mot støy.

Bestemmelser for håndtering av masser fra områder med høy aktsomhet for radon er lagt til i planbestemmelsene. Ny bebyggelse vil sikres mot radon iht. bestemmelsene i Teknisk forskrift.

Høyspentlinjen gjennom området skal legges i grunnen langs tomtengrenser og adkomstveien. Nøyaktig plassering skal avklares med Skagerak energi før IG tillatelse gis, dette er også lagt til i bestemmelsene. Stråling fra nedgravd høyspentkabel er beskrevet i beskrivelsen.

Krav til universell utforming er sikret i forskrifter og vil derfor ikke bli tatt med som en del av reguleringsbestemmelsene.

Det er avsatt 305 m² til lekeplass iht. bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Færder kommune.

Det vil også være mulighet for etablering av sitteplasser innenfor lekearealet.

7.5 Skagerak energi

Vi viser til mottatt varsel datert 06.05.2019

Skagerak Nett AS har ikke kapasitet i eksisterende lavspentnett til å forsyne det regulerte området med strøm. Det må derfor settes opp en ny nettstasjon inne på området, og vi ønsker at beskrivelse/opplysning om dette tas med i reguleringsplanen. For å kunne oppnå maksimal utnyttelse av det nye forsyningsanlegget, ønsker vi at nettstasjonen plasseres så sentralt som mulig. Plassering av ny nettstasjon gjøres i samråd med Skagerak Nett AS.

Når det gjelder plassering av nettstasjon og elektromagnetisk stråling, er dette forhold som må vurderes i hvert enkelt tilfelle. På nettsidene til Statens Strålevern kan mer informasjon vedrørende dette finnes.

Når nye boligområder etableres og vi må bygge nytt lavspent fordelingsnett, ønsker vi primært å bygge dette med 400 V TN-C systemspenning.

Forsyningen til nettstasjonen krever inn- og utgående 24 kV høyspenningskabler. Det må på forhånd klargjøres trasé for disse kablene. Kabeltraséen vil sannsynligvis strekke seg noe utover selve reguleringsplanområdet, og avtaler med berørte grunneiere må foreligge før kablene kan legges. Trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsnett må være avklart før utbyggingen starter. Dersom kabler eller skap må flyttes i ettertid som følge av endrede planer mv., vil dette være utbyggers kostnad.

Som vist på den vedlagte kartskissen har Skagerak Nett AS 24 kV luftlinje som krysser planområdet. Vi ønsker at linjen markeres som fareområde i reguleringsplanen, og minner om det generelle byggeforbudet for boliger på minimum 6 meter fra hver av ytterfasene på linjen. Vi minner også om de regler som gjelder for bruk av anleggsmaskiner i nærheten av høyspent luftlinjer.

Skagerak Nett AS har elanlegg i planområdet som vist på vedlagte kartskisse, og dersom det blir behov for å flytte på noen av disse må dette i sin helhet bekostes av utbygger. Skal det graves nær eksisterende kabler, må disse påvises på forhånd.

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk overføring.

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge det nye anlegget og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til boligene. Før selve arbeidet i bolig-området starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Etablering av distribusjonsnett vil bli utført i henhold til gjeldende regler for beregning av anleggsbidrag. Grave- og grunnarbeidet for anlegget og legging av kabler bekostes av utbygger.

Forslagsstillers kommentar:

Det er sikret med bestemmelse at plassering av nytt energianlegg og kabelgrøfter til boligene, flytting av eksisterende høyspent ledning, og muligheten for alternativ energiforsyning er lagt til i rekkefølgebestemmelsene og skal avklares med Skagerak Energi AS før IG tillatelse gis.

7.6 Tilleggsinformasjon/Avklaring

Forespørsel om avklaring sendt fra KMS den 14.11.2019

«Vi hadde noe kontakt angående regulering av Vestveien 303 på Tjøme for en stund siden. Nå har vi fått spørsmål fra kommunen om å beskrive stråling fra nedgravd høyspentkabel, kan ikke finne noe informasjon om akkurat nedgravde kabler og stråling, men du nevner i e-posten under at Jostein Spangelo kan kontaktes ved ytterligere spørsmål. Har du mailadressen hans?

I tillegg vil kommunen at dere i Skagerak skal vurdere om hensynsonen rundt høyspentstolpen i øst er ok.

Jeg har lagt ved arealplankartet. Hensynsonen er satt til 5 meter rundt transformatorstasjonen og rundt punktet på kartet hvor høyspentlinjen er avmerket.

Vi har ikke lagt inn en hensynsone langs veien der høyspentlinjen er planlagt nedgravd. Er det noe dere i Skagerak ønsker at vi legger inn?»

Svar fra Skagerak Energi datert 26.11.2019

Hei!

Dette ser greit ut. Hensynsone rundt nettstasjon er som du skriver 5m, fra blanke linjer 6m fra ytterfasen. Det er ikke normalt å tegne inn hensynsone på kabeltraseer. De etableres langs adkomstveier eventuelt grenser mellom eiendommene. Det skal være mulig å drifte og vedlikeholde kabelen senere.

Jostein Spangelo er pensjonist, du kan kontakte Tom Kristian Jensen
TomKristian.Jensen@skagerakerenergi.no

Forespørsel om avklaring sendt Tom Kristiansen den 26.11.2019.

«KMS Arkitekter jobber med å regulere Vestveien 303 i Færder kommune, Gnr/Bnr: 205/56. Gjennom tomten går det i dag en høyspentkabel på 24kV gjennom planområdet, se vedlagt bilde under, som er planlagt lagt i bakken. Vi har i den forbindelse fått tilbakemelding fra kommunen om at vi skal utrede hvorvidt det er noe elektromagnetisk stråling fra en nedgravd høyspentkabel. Kabelen er planlagt lagt i bakken langs tomtegrensen i sør for B1. Videre i tomtegrensen mellom B1 og B3 og langs adkomstveien SKV1 ned til trafostasjonen. Se vedlagt utkast til arealplan.

Vi kan ikke finne noe informasjon om stråling fra nedgravde kabler verken hos Statens strålevern eller andre steder på nettet. Vi har vært i kontakt med din kollega Bjørn Kristiansen som henviste oss videre til deg.

Kan du hjelpe oss med informasjon rundt hvorvidt det er noe stråling fra en nedgravd kabel og om det på noen måte vil ha noen innvirkning på omliggende bebyggelse og/eller lekeområder.»

Svar fra Tom Kristian Jensen datert 13.12.2019

Hei, viser til din henvendelse angående magnetfelt fra 24 kV høyspenningskabel. Det er i utgangspunktet 2 typer felt rundt strømførende ledninger: Elektrisk felt og magnetisk felt. Det elektriske feltet rundt strømførende ledninger stoppes effektivt av vegger, tak og jordsmonn og omtales ikke videre. Det er vanligvis de synlige installasjonene som nettstasjoner, trafostasjoner, høyspenningslinjer som får oppmerksomhet ved spørsmål om magnetfelt. Magnetfelt oppstår når det går en strøm gjennom en ledning og måles i μT (mikrotesla). Magnetfeltet avhenger av strømstyrken i ledningen og øker med økt strømstyrke. Strømbelastningen vil også variere gjennom døgnet, uka og årstider. Magnetfelt trenger gjennom vanlige bygningsmaterialer og er vanskelig å skjerme. Feltet avtar raskt med økende avstand. En høyspenningskabel legges normalt på min 0,7m dybde. Det elektromagnetiske feltet ved en kabel vil være størst rett over kabelen og feltet vil avta raskt ut til sidene. En jordkabel vil ha vesentlig mindre spreddefelt ut til sidene enn en høyspenningslinje for samme spenningsnivå.

Typiske verdier i norske hjem som ikke er i nærheten av høyspentledninger og uten varmekabler er ca 0,01 - 0,1 μT . For varmekabler er gjennomsnittsverdier målt 0,5 m over gulvet typisk ca 1,5 μT for enleder og 0,05 μT for toleder varmekabel. Det er ikke dokumentert noen negative helseeffekter ved eksponering for elektromagnetiske felt så lenge verdiene er lavere enn grenseverdien på 200 μT . I dagliglivet vil ingen bli eksponert for verdier nær grenseverdien.

Vedlagt følger brosjyre fra Statens Strålevern, den første er fra mars 2017, og er skrevet ut fra det vi vet i dag. Legg spesielt merke til avsnittet "Helseeffekter av magnetfelt". Den sier lite om kabler, men den sier noe om det å bo nær høyspentledninger.

Forslagsstillers kommentar:

Vi beslutter å ikke markere ledningstraseen med faresone. Da det ikke er behov etter følgende uttalelse fra Skagerak. Faresone høyspenning i sydøst har blitt utvidet mot vest for å sikre trase for fremtidig nedgravde ledning fram til adkomstveien. Samt sikre fremtidig vedlikeholds areal for ledningen.

7.7 Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Det vises til e-post 3. mai 2019 med vedlegg fra KMS Arkitekter AS.

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om igangsetting av detaljregulering for Vestveien 303, gbnr. 205/27 og 205/51, Færder kommune. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med inntil 16 boenheter fordelt på eneboliger og tomannsboliger. Arealet som ønskes regulert er på ca. 11,23 dekar og er i hovedsak avsatt til fremtidig

boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet vil få adkomst fra fv. 308, via et areal som er regulert i reguleringsplanen for gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne og avsatt til LNF, spredt fritidsbebyggelse, i kommuneplanens arealdel.

Miljøavdelings rolle

Fylkesmannens miljøavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljøavdelingen ha innsigelse til planen. For ordens skyld minner vi om at det er Fylkesmannens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Miljøavdelingens vurderinger

Landbruk

Det vises til at det ligger et areal med dyrka jord med god jordkvalitet nordvest for planområdet. Av hensynet til jordvernet forutsetter vi at det reguleres en buffersone mot dette tilgrensede jordbruksarealet.

Grunnforhold

I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at planområdet er preget av marine strandavsetninger, og at det er store muligheter for marin leire. Grunnforholdene bør derfor vurderes spesielt. Vi viser til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Forslagsstillers kommentar:

Det er kjøpt opp nok areal til å etablere ny adkomstvei iht. krav fra Statens vegvesen. Adkomstveien og omliggende formål «annen veggrunn – Grøntareal» vil fungere som buffersone mot landbruksarealet. Tomtearealet som omfatter avkjøring og adkomstveien vil tilbakeføres til kommunen etter ferdigstilling. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av tomten. Vurderingen er beskrevet og ligger vedlagt planbeskrivelsen. Utredning av grunnforholdene ved bygging er sikret i bestemmelsene.

7.8 Vestfold fylkeskommune, Planseksjonen og Kulturarv

Viser til brev mottatt 03.05.2019 med varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering for Vetsveien 303, Færder kommune. Uttalefristen er satt til 03.06.2019.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med inntil 16 boenheter fordelt på ene og tomannsboliger.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Fylkeskommunen skal bidra til, og sørge for, at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har en rolle som regional utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen har et overordna ansvar for kulturminnevernet i fylket og er myndighet når det gjelder kulturminner fredet etter kulturminneloven. Statens vegvesen uttaler seg på vegne av fylkeskommunen om vegfaglige temaer og trafiksikkerhet.

Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Dokumentene ligger som referansedokumenter på «Planportal Vestfold» - en nettportal som er utarbeidet for samhandling om arealforvaltningen mellom regionale myndigheter og kommunene i Vestfold. Planportalen er et nyttig verktøy for det videre planarbeidet og gir en lett tilgjengelig oversikt over de viktigste nasjonale og regionale hensynene, se www.planportal.no.

Planfaglige forhold

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planområdet består i

hovedsak av utmark og er uregulert.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen viser til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og ber om at funksjonskravene til lekeareal for barn blir etterfulgt. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi minner om at barn og unges arealinteresser skal beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Kulturarv

Fylkeskommunen er ikke kjent med at planen kommer i konflikt med kulturminner eller kulturmiljøer og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det i forbindelse med realisering av planen allikevel skulle dukke opp spor fra middelalderen eller eldre, plikter ansvarshavende å kontakte kulturminneforvaltningen i Vestfold fylkeskommune umiddelbart, jf. stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner § 8 andre ledd. Stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Fylkeskommunen har ut ifra nasjonale og regionale interesser, ingen ytterligere innspill til varselet om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Lekeområde for barn og unge på 305 m² er regulert inn på plankartet med utforming iht. kommunale bestemmelser.

KMS Arkitekter har heller ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, men har allikevel lagt inn bestemmelser for kulturminnevern.

7.9 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

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.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget vil ikke berøre DSB sine interesser.

7.10 Vestfold og Telemark fylkeskommune, uttalelse ang. lekeplass

Viser til godt og konstruktivt møte på fylkeshuset den 26.02.2020 vdr. Vestveien 303 i Færder kommune. Sender som avtalt over noen punkter om bakgrunnen for møtet, samt fylkeskommunens konklusjon.

Bakgrunnen for møtet var en henvendelse fra KMS arkitekter vdr. plassering av vendehammer i tilknytning til områdets lekeplass. Foreløpig plankart og illustrasjoner ble sendt fylkeskommunen i e-post den 04.02.2020. Fylkeskommunen kom med tilbakemelding på at dette var slike saker vi tidligere har fremmet innsigelse til, jfr. kravet til trafiksikkerhet i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen. KMS arkitekter ønsket et møte med fylkeskommunen for å redegjøre for- og diskutere alternativene i saken. Fylkeskommunen kalte inn til møte, og inviterte med kommunen.

Møtet ble avholdt på fylkeshuset i Tønsberg. Til stede var representant fra fylkeskommunen, representant fra kommunen, to representanter fra KMS arkitekter og tiltakshaver. KMS arkitekter redegjorde grundig for plasseringen av lekearealet ift. vendehammeren, og viste at det ikke var hensiktsmessig med annen plassering av verken lekearealet eller vendehammeren. Fra det opprinnelige forslaget er lekearealet økt fra 250 kvm til 315 kvm, og det er tegnet inn et gjerde og en hekk i arealene mellom vendehammeren og lekearealet for å sikre trafiksikkerheten. Kommunen foreslo å regulere inn en buffersone mellom lekearealet og vendehammeren.

Fylkeskommunen er i utgangspunktet negative til boligprosjekter hvor vendehammer plasseres i nær tilknytning til lekeareal. I denne konkrete saken har fylkeskommunen fått en grundig redegjørelse for hvorfor dette er gjort, og det er satt inn flere avbøtende tiltak for å øke trafiksikkerheten for barn og unge, i tillegg til å øke kvalitetskravene til lekearealet. **Fylkeskommunen vil ikke fremme saken til politisk behandling på bakgrunn av vendehammeren i tilknytning til lekearealet, men forutsetter at plankart og bestemmelser utarbeides i samsvar med føringer gitt i dagens møte.** Det er viktig at gjerde og hekken mellom vendehammeren og lekearealet sikres i reguleringsbestemmelsene, samt lekearealets størrelse og kvalitetskrav.

Fylkeskommunen takker kommune, konsulent og tiltakshaver for tidlig og god dialog i saken.

Forslagsstillers kommentar:

KMS utarbeider bestemmelser knyttet til sikring av lekeplassen. Samt tegner inn buffersone mellom lekeplass og vendehammer.

7.11 Naboer

Eli Johanne Christensen

I forbindelse med arealplanen for vestveien 303 har vi følgende innspill:

Høyspentlinjen

Masten står i dag på eiendom 205/58. Vi ønsker å delta i planleggingen av hvor høyspentlinjen graves ned samt hvor ny mast settes opp.

Vann og avløp

Eiendommen 205/58 - Vi ber om mulighet til å knytte oss til vann og avløp.

Eiendommene 205/103 og 205/104 er ikke bebygde. Det er heller ingen umiddelbare planer om å bygge på disse tomtene. Det kan likevel være hensiktsmessig å tilrettelegge for tilkobling på et senere tidspunkt.

Adkomst

Eiendommene 205/58, 205/103 og 205/104 har adkomst via kjøring på gang- og sykkelvei før veien går opp mellom Vestveien 311 og 325. Vil det være hensiktsmessig at det tilrettelegges for adkomst via den planlagte nye avkjøringen for disse tre tomtene?

Forslagsstillers kommentar:

*Tiltakshaver skal få til et samarbeid med naboen om flytting av høyspentlinjen og tilrettelegging for VA.
Å tilrettelegge for adkomst vil ikke være hensiktsmessig.*

8 Avsluttende kommentarer

Planforslaget legger til rette for et nytt boligområde i Færder kommune. Attraktiviteten av området med moderne boliger tiltrekker gode skattebetalere.

Bebyggelse vil også få en positiv innvirkning på omgivelsene.

9 Vedlegg:

1. Planbestemmelser, 11.11.2020
2. Planbeskrivelse, 11.11.2020
3. Plankart, 11.11.2020
4. ROS-analyse, 30.06.2021
5. Støyrapport, 24.06.2021
6. Geoteknisk vurdering, 13.01.2020
7. Vei, VA og overvannshåndtering, 05.11.2020
8. Situasjonsplan, 11.11.2020
9. Illustrasjoner, 04.09.2020
10. Terrengsnitt A-F, 04.09.2020
11. SOSI- fil plankart, 11.11.2020

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet av KMS Arkitekter AS.

Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer ble gjort i planforslaget i forhold til planforslaget som ble sendt på offentlig ettersyn (sluttbehandling av planen i KS-sak 099/21 den 15.12.21):

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 iht. 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 reelle 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 en 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 planbeskrivelsen. 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.

Endringer til ny sluttbehandling (KS-sak 070/25 den 21.05.2025)

1. I planforslaget som ble lagt frem for ny sluttbehandling ble maks størrelse på noen av boligene redusert med 7 - 9 %.

2. Innenfor felt BF1 er BYA redusert fra 213 til 198 m² pr. boenhet. Dette tilsvarer 27 - 33 % BYA.
3. Innenfor felt BF2 er BYA uendret. Den er 181 m² pr. boenhet. Dette tilsvarer ca. 28 % BYA.
4. Innenfor felt BF3 er BYA redusert fra 198 til 180 m². Dette tilsvarer ca. 33 % BYA.
5. Innenfor felt BF4 er BYA uendret. Den er 387 m². Dette tilsvarer ca. 30 % BYA.
6. KV1 er endret fra kommunal til felles vei.
7. Det er lagt inn bestemmelser om oppfølging av blågrønn faktor og behandling av overvann, iht. gjeldende kommuneplan.
8. Rekkefølgekrav for etablering av og eierskap for lekeplass er endret til også å gjelde for BF4.
9. Krav til fasade er endret fra at det skal være trekledning til at det hovedsakelig skal være trekledning, og at det tillates inntil 20 % med andre materialer.
10. Det har siden planforslaget ble behandlet i 2022 kommet nye formålsbetegnelser for reguleringsformål. Disse er nå endret i plan og bestemmelser til gjeldende formålsbetegnelser.
11. I tillegg er det gjort diverse språklige endringer som ikke har betydning for selve planforslaget.
12. Det er utarbeidet egne bestemmelser for hvert enkelt bestemmelsesområde knyttet til høyde, takform og takretning.