

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING AV SKALLESTADVEIEN 36 I FÆRDER KOMMUNE

PLAN ID 3911 2023005

Datert: 27.06.2024

Sist revidert: 17.10.2024



Færder kommune
Gnr. 46, bnr. 334 mfl.
Skallestadveien 36
Arealplan-ID 2023005

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Sammenheng og nøkkelopplysninger	4
1.1 Sammenheng	4
1.2 Nøkkelopplysninger	4
2 Bakgrunn	5
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	5
2.2 Hensikten med planforslaget	5
3 Planområdet – dagens situasjon	6
3.1 Beliggenhet og avgrensning	6
3.2 Arealbruk	9
3.3 Stedets karakter og landskap	11
3.4 Kulturminner og kulturmiljø	12
3.5 Landbruk	12
3.6 Naturmangfold, Biologisk mangfold, og vurdering etter Naturmangfoldloven	12
3.7 Rekreasjon og friluftsliv	13
3.8 Skole og barnehage	14
3.9 Barn og unges interesser	15
3.10 Veg og trafikkforhold	17
3.11 Universell utforming	17
3.12 Vannforsyning og avløp	18
3.13 Energi	19
3.14 Støyforhold	20
3.15 Områdestabilitet og grunnforhold	21
3.15.1 NVE veileder og områdestabilitet	25
4 Planstatus og rammebetingelser	27
4.1 Overordnede planer	27
4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner	27
4.1.2 Regionale planer	28
4.2 Reguleringsplaner	28
4.3 Temaplaner og kommunale normer	30
4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	31
5 Beskrivelse av planforslaget	32
5.1 Planlagt arealbruk	33
5.1.1 Reguleringsformål og arealregnskap	34
5.2 Gjennomgang av reguleringsformål	35
5.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	35
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming	36
5.3.1 Byggehøyder	36
5.3.2 Utrekning av grad av utnyttning	36
5.4 Estetikk, boligmiljø og bokvalitet	37
5.4.1 Folkehelse og sosial kvalitet	37
5.4.2 Tilgjengelighet og universell utforming	37
5.4.3 Teknisk kvalitet	37
5.4.4 Arkitektonisk kvalitet og estetikk	37

5.4.5	Bruk av stedets kvaliteter	38
	5.5 Uteoppholdsareal	38
5.5.1	Privat og felles uteoppholdsareal	38
5.5.2	Nærlekeplass	39
5.5.3	Områdelekeplass	40
	5.6 Kulturminner og kulturmiljø	40
	5.7 Miljøtiltak	41
	5.8 Mobilitetsanalyse og samferdsel	41
5.8.1	Vegtyper	41
5.8.2	Frisikt	42
5.8.3	Fylkeskommunens mobilitetsdashboard	43
5.8.4	Veg og atkomst	46
5.8.5	Varelevering og atkomst for store kjøretøy	46
5.8.6	Parkering	46
5.8.7	Kollektivtilbud	46
5.8.8	Gangtraseer og snarveger	47
5.8.9	Gang- og Sykkelveg	47
	5.9 Universell utforming	47
	5.10 Vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og brannvann	47
	5.11 Blå grønn faktor	50
	5.12 Renovasjon	51
	5.13 Energiløsninger og klimatiltak	52
	5.14 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	53
5.14.1	Støytiltak	53
	5.15 Terrenginngrep og massehåndtering	54
	5.16 Rekkefølgebestemmelser	54
6	Planprosess og medvirkning	55
	6.1 Tilsvar på merknader	55
7	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	58
	7.1 Det er ikke krav om KU i planforslaget	58
8	Avsluttende kommentar	58

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

1.2 Nøkkelopplysninger

*NB: Staverngaten 15 AS har endret navn til Vestfold Bygg og Eiendom AS

Planområde:	Skallestadveien 36	Gårds- og bruksnummer:	46/334 + deler av 46/70 og 46/335
Gårdsnavn/adresse:	Skallestadveien 36		
Forslagsstiller:	Vestfold Bygg og Eiendom AS*	Plankonsulent:	Re Arkitektur AS
Kontaktpersoner	Morten Klæstad 90153073 Vbeas@live.no		Karin Siebenlist 98008839 karin@reak.no
Sentrale grunneiere:	Vestfold Bygg og Eiendom AS, og Færder kommune		
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	11,32 dekar
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	28
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	30.09.2023	Offentlig ettersyn:	2024
Vedlegg:	1. Plankart 2. Reguleringsbestemmelser 3. Referat Oppstartsmøte og vedtak oppstart 4. Ny planavgrensning – sosi og pdf og tomtegrenser 5. ROS analyse, sjekkliste og områdestabilitet 6. Merknader og uttalelser til varsel om oppstart og tilsva 7. Kommunalteknisk plan, EL plan, blågrønn faktor, veier 8. Utomhusplan og planer 9. Gjeldende reguleringer 10. Soldiagram 11. Perspektiver 12. Snitt over området 13. Fasader på området		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

I september 2021 har kommunen fradelt arealer av 43/70 og la disse til eiendommen 43/334, slik at en større tomt med formål fremtidig boligutvikling kunne legges ut for salg. I vedtatt kommuneplan for perioden 2015-2027 er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Antatt antall boenheter på gbnr. 46/334 (7,41 mål), var da i kommuneplanens utfyllende bestemmelser anslått satt til 25 enheter av type 1 og 2, som vil si eneboliger eller tomannsboliger eller rekkehus, kjedehus.



35	42/6 m.fl	Roppestad	2 og 3		16	
36	46/1 m.fl	Oterbekk vest	1, 2 og 3	7	12	
37	30/1	Sparrønningen	1			2
38	46/334 m.fl	Skallestadveien	1 og 2	10	25	
39	28/30 m.fl	Breidablikkveien	1 og 2	4	3	
40	28/379	Nesbryggen Marina	3	1,5	3	
41	43/14	Oserødmyra	1, 2 og 3		19	
Sum Oserød skolekrets					376	67

Utklipp Kommuneplanen ved oppstart

I planinitiativet er det angitt at området ønskes å legge til rette for 7 firemannsboliger, med leiligheter fremfor rekkehus. Dette reduserer utnyttelsen, både i %BYA og totalt BRA betraktelig, på grunn av at bebygget areal per enhet for denne boligtype er vesentlig mindre. Reduksjonen i bebygget areal, vil omtrent være 35 til 50 % i forhold til den opprinnelige avsatte utnyttelse i tabellen i kommuneplanen.

Utbygger mener at en slik utnyttelse angitt i kommuneplanen er for høy, og mener at tomten er for knapp for utvikling av 25 ene- eller tomannsboliger. Det vil gå på bekostning av felles friområder. I planinitiativet er det i tillegg argumentert med at det allerede er et stort tilbud av eneboliger og rekkehus i nærliggende utbygging og regulering for Roppestadkollen, og at det er større behov for leiligheter. Områdets geografi ligger bedre til rette for felles leke- og friområder fremfor større, private uteoppholdsarealer. En utbygging med firemannsboliger vil da bedre kunne tilrettelegge området for stier gjennom området som forbinder natur og grøntområder rundt Skallestad 36, og gir attraktive snarveier for omkringliggende boligområder mot skoler og sportsfasiliteter.

Hovedutvalget for kommunalteknikk i Færder kommune har i møtet 20.09.2023 (HK-sak 153/23) i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 vedtatt igangsetting av detaljregulering for Skallestadveien 36 og bebyggelse i form av 7 stykk 4-mannsboliger. Planen er varslet, og samtidig er det varslet med oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven § 17-4.

Området er regulert. Den nye planen vil erstatte 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.

2.2 Hensikten med planforslaget

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for 28 boenheter, i form av 7 firemannsboliger på eiendommen gbnr 46/334, 7,41 daa. Hele planområdet omfatter også deler av gbnr 46/70 og gbnr 46/355 og er på 12,35 daa. Denne delen av planen omfatter vei, sykkelsti og et eksisterende friområde langs Hagebergveien. Området ligger i et etablert boligområde på Hårkollen, Nøtterøy, i nærhet av idrettsanlegg, skole, barnehage, naturområder og butikk.

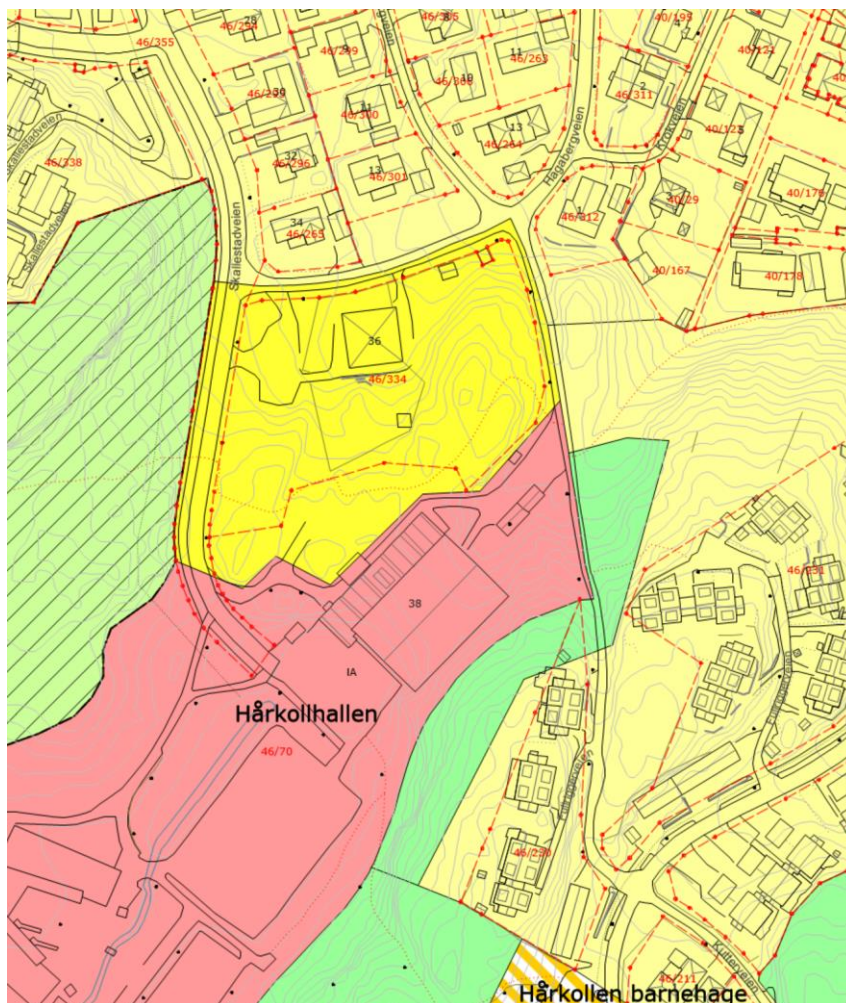
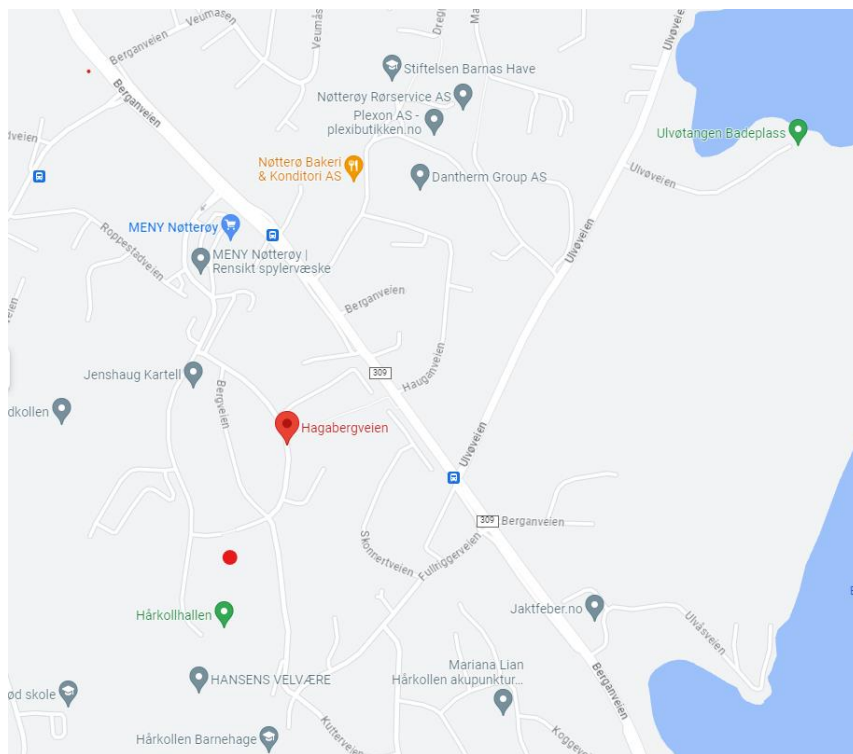
Utvikling av dette området til boliger realiserer måloppfyllelse av kommunens samfunns mål ved tilflytting til kommunen, økt sysselsetting med videre.

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområde består av en nedlagt barnehage med tilhørende utearealer, offentlige veier og et friområde områdelekeplass. I vedtatt kommuneplan for perioden 2015-2027 er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

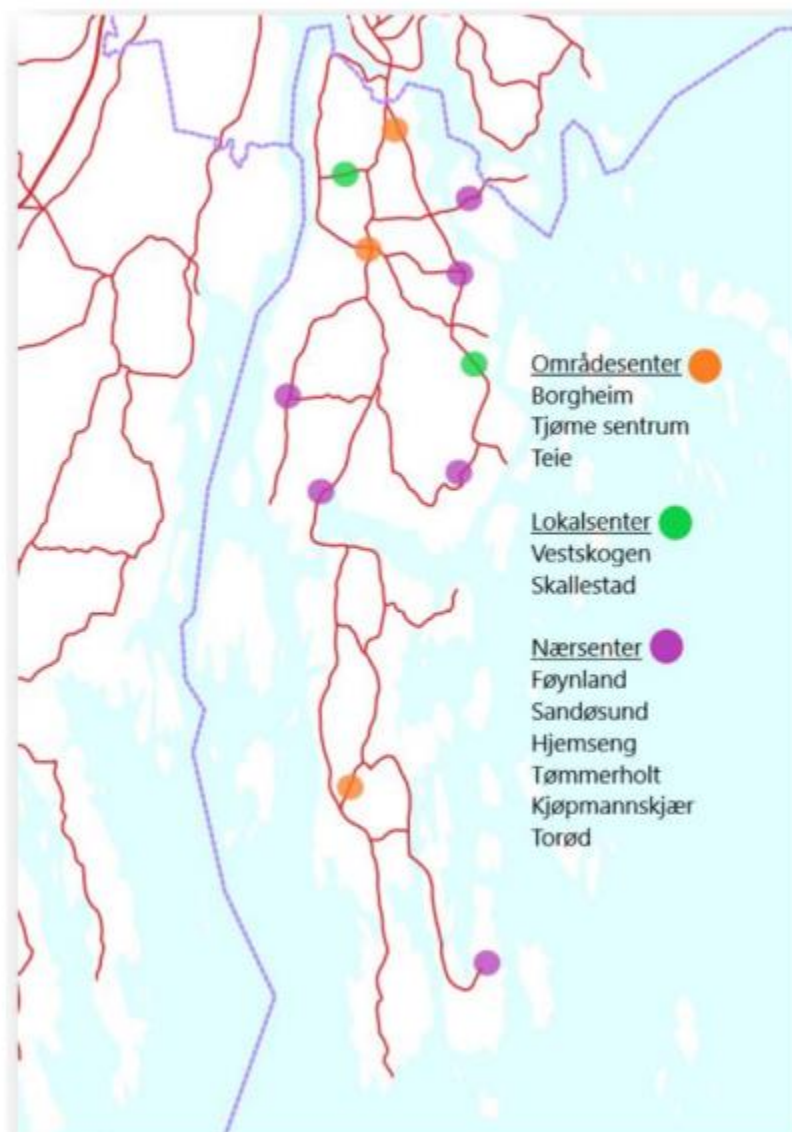
3.1 Beliggenhet og avgrensning





Område situert på Nøtterøy, Google Maps utsnitt og utsnitt kommuneplankart 2015-2027

Senterstruktur i Færder kommune



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. Basert på tetthetsforventningene i arealstrategien har kommunen anslått at utbyggingspotensialet ligger et sted mellom 20 og 30 boenheter. Det er vann og avløp i området. Det er ca. 500 meter til bussholdeplass og butikk. Det er ca. 250 m til barneskole, og tilhørende lek og friområde og grenser til skog i vest, som er regulert som naturvernområde. Hårkollen dagsenter holder til i Hårkollhallen og er et dagsenter for mennesker med psykisk utviklingshemming. Dagsenteret bruker i dag noe av arealene på 43/70 til aktivitet og opphold. Det er ikke angitt noe hensynssone, men intensjonen er at dette konkretiseres i reguleringen

Området består av småhusbebyggelse; eneboliger, og to-, fire- og seksmannsboliger. Eiendommen omfatter tidligere Skallestad barnehage med utearealer. Tidligere Skallestad barnehage er ikke lenger i bruk som barnehage, og bygget skal rives.

3.2 Arealbruk

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hårkollen, Nøtterøy. Området består av småhusbebyggelse; eneboliger, og to-, fire- og seksmannsboliger.

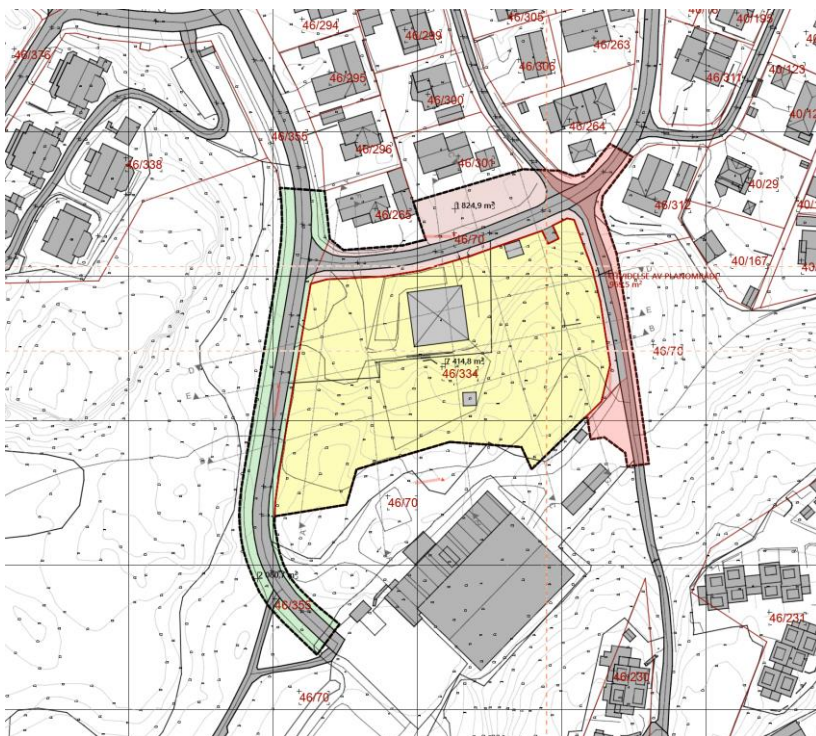


Planavgrensning – revidert (utvidet)

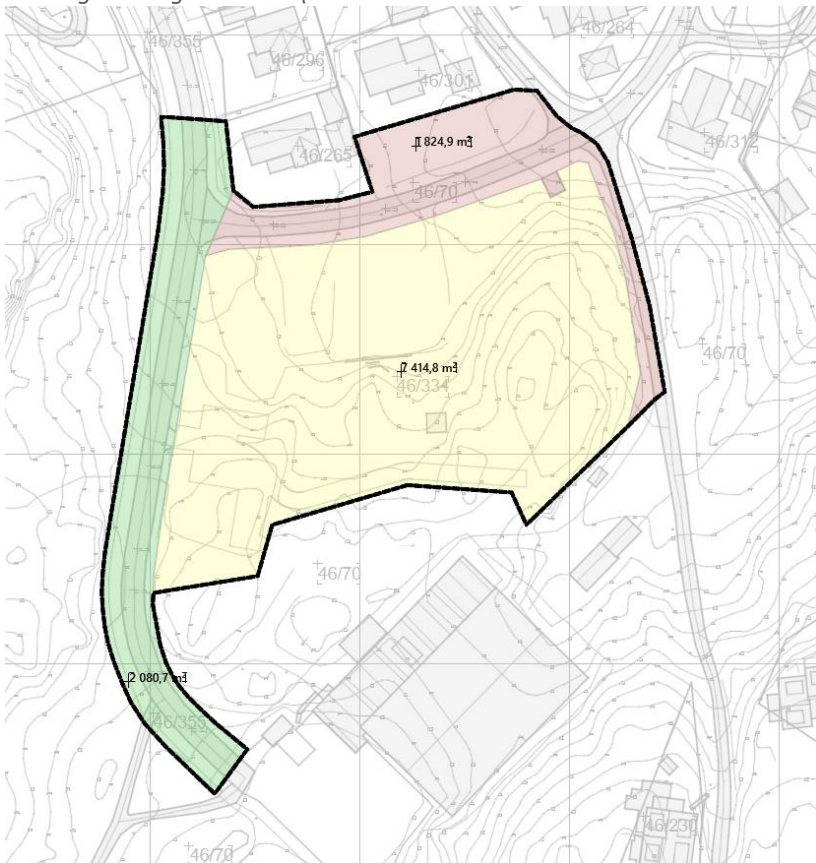


Planavgrensning – fra oppstartsmøte (utgår)

Planavgrensning er revidert i forhold til oppstartsmøte slik at adkomstforhold i nordøst av planområde kan etableres fra Bergveien. Snuhammer for søppelbil i område bak for Hårkollhallen er derfor også tatt med i planområdet.



Planavgrensning – revidert (utvidet)



Planavgrensning – fra oppstartsmøte

Planområdet er utvidet fra 11.320,4 m² til 12.3351,5 m² og består av:

- Gbnr 46/334 er på 7.414,8 m², eies av Vestfold Bygg og eiendom AS (navnendring fra Staverngaten 15 AS).
- Gbnr 46/70 er på (1.824,9 m² + utvidelse på 1013,9 =) 2.838,8 m², eies av Færder kommune.
- Del av Gbnr 46/335 er på 2.080,7 m², eies av Færder kommune.

Justering av planområdet er tatt opp med kommunen i slutten av 2023. Siden den berører kun Færder kommune er det ikke varslet på nytt.

3.3 Stedets karakter og landskap

Tomten ligger i delvis skrånende terreng. Grunnen består for det meste av bart fjell, og store steiner, og i kartet vises et lite område som hav og fjordavsetning og strandavsetning. Området ligger utenfor aktsomhetsområdet fra NVE i kartet. Tynn marin avsetning på bart fjell gir lav risiko for ras og skred.

Områdets geografi ligger bedre til rette for felles leke- og friområder fremfor større private uteoppholdsarealer. Området ligger bra til for å få kveldssol.

Befaring viser at det er synlig fjell i dagen, også der hvor kartet viser hav- og fjordavsetning og strandavsetning.

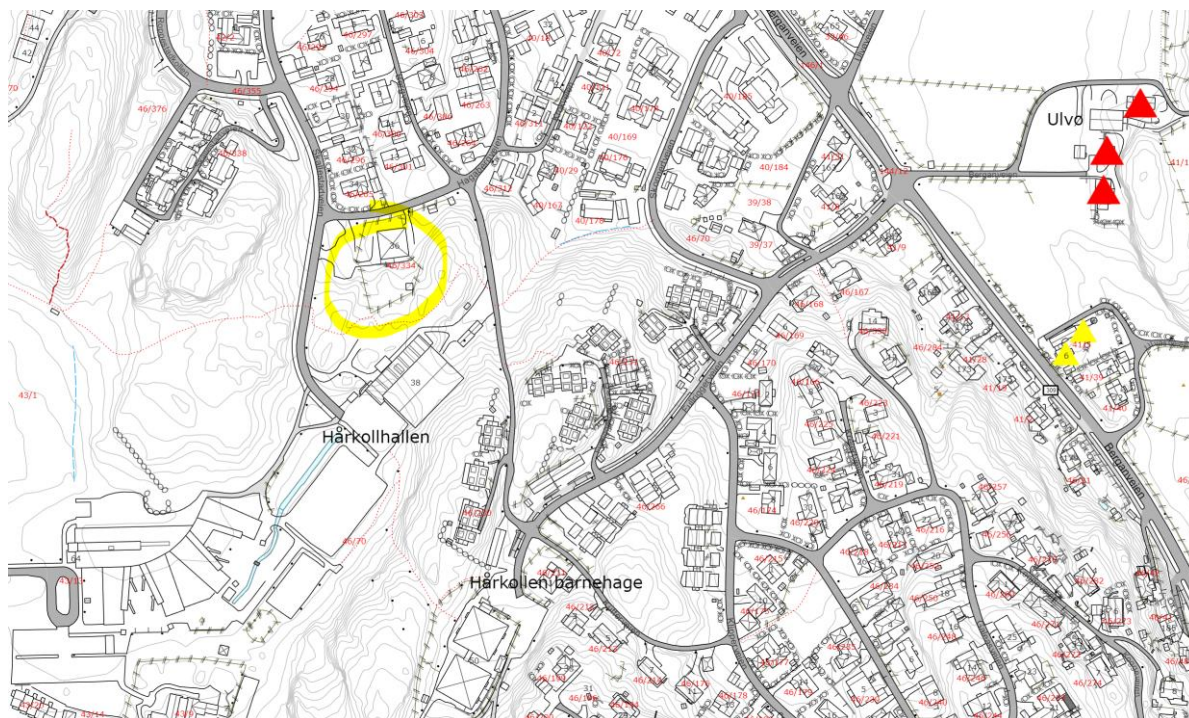
Boligen skal ifølge NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, medføre tiltak i henhold til K3. Vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon skal gjennomføres av foretak med geoteknisk kompetanse som angitt i kap. 3.1. Kvalitetssikring gjennomføres av uavhengig foretak (også for K3 lav faregrad). Dette kravet faller bort dersom det kan dokumenteres at det er stein i dagen.

Grunnet at det kan vises til stein i dagen over hele tomten, er områdestabiliteten vurdert som tilfredsstillende.



3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert bevaringsverdige bygg i direkte omgivelser, eller kulturminner som det skal tas hensyn til. Området er i dag et regulert byggeområde, med offentlig formål/barnehage.



Utklipp fra temakart bevaring kulturmiljø fra Kommuneplanen (planområdet merket med gult)

3.5 Landbruk

Ikke relevant for denne reguleringen

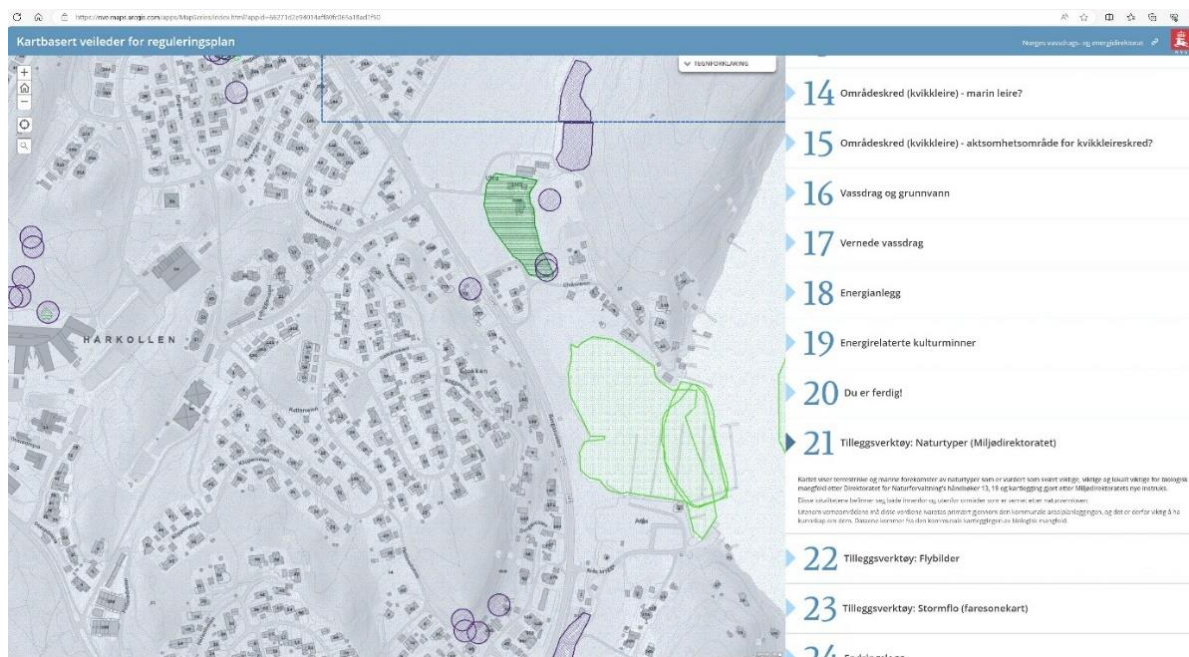
3.6 Naturmangfold, Biologisk mangfold, og vurdering etter Naturmangfoldloven

Området er i dag et regulert byggeområde, med offentlig formål/barnehage og er brukt til ute- og lekeområde til barnehagen. Det vises til NVE kart med tema naturtyper, naturverdier, biotoper mm.

Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfoldet, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jfr. at tiltaket berører natur.

Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truende eller nær truende arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truende eller nærtruende naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Det framkommer heller ikke opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av overnevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet til Naturmangfoldloven §8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og at det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger departementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i Naturmangfoldloven §§ 9-12.

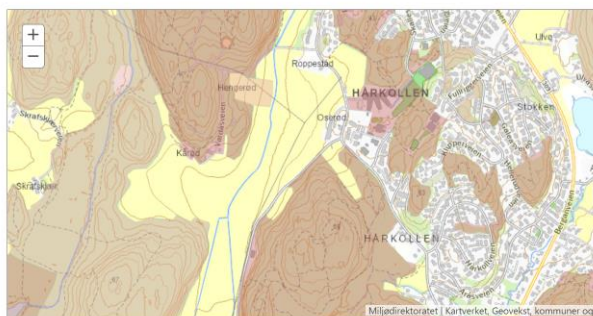


[NIBIO - Kilden](#) og [Artsdatabanken](#) viser ingen funn eller spesielle hensyn som må ivaretas på reguleringsområde.

3.7 Rekreasjon og friluftsliv

Skallestad

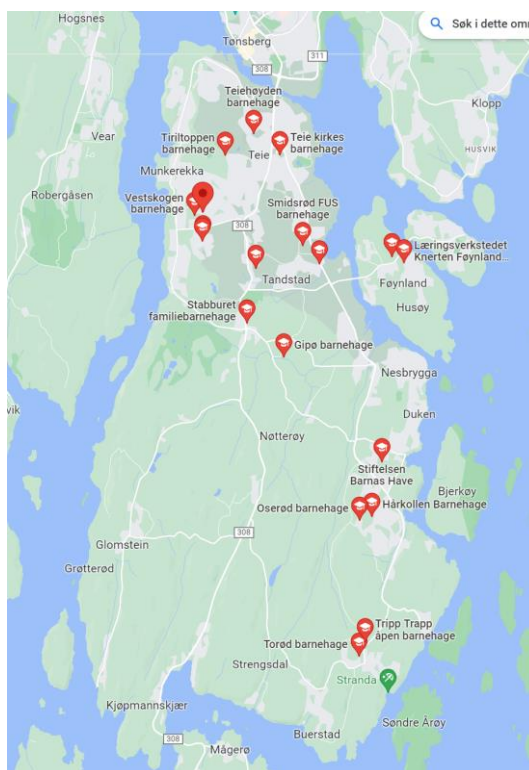
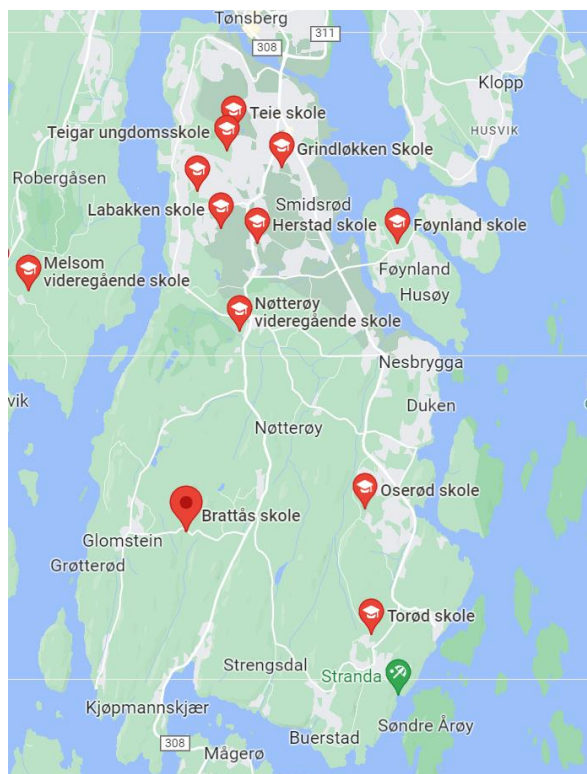
ID	FK00039289
Områdetype	Leke- og rekreasjonsområde
Områdeverdi	Registrert friluftslivsområde
Kommunennummer	3811
Kommunenavn	Færder
Områdebeskrivelse	Delvis skogkledd kulle ved bebyggelse.
Kartleggingsår	2016
Brukerfrekvens	Nie
Regionale og nasjonale brukere	Aldri
Opphav	Friluftslivskartlegging i regi av prosjektgruppe i Natterøy kommune
Opplevelseskvaliteter	Ingen
Symbolverdi	Litt
Lydmiljø	IkkeRegistrert
Funksjon	IkkeRegistrert
Egnethet	Dårlig
Tilrettelegging	Ikke tilrettelagt
Kunnskapsverdier	IkkeRegistrert
Inngrep	IkkeRegistrert
Potensiell bruk	IkkeRegistrert
Tilgjengelighet	IkkeRegistrert
Ustrekning	IkkeRegistrert
Areal fra kartobjekt (daa)	3,3



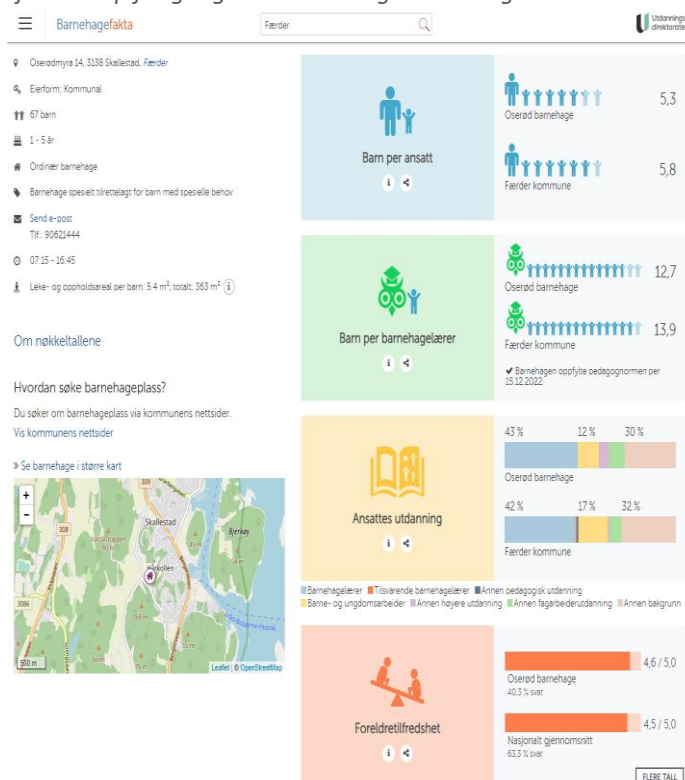
Deler av planområdet og større områder i direkte tilknytning, er betegnet som naturvernområder og friområder og angis som svært viktige friluftsområder, både for rekreasjon og som naturområder. Her vises til Færder kommunens grønnsstrukturanalyse og friluftskartlegging.

Det er eksisterende stier i naturområder og friområder både i og utenfor planområdet. I reguleringen sikres at det fortsettes med at det er enkelt å bevege seg gjennom området på stier/lekeområde som etableres mellom det nye boligområdet, dog ikke gjennom friområdet til Hårkollen dagsenter. Skallestad er angitt som leke- og rekreasjonsområde i [Naturbase](#), sammen med de tilknyttede større områder. Grunnen til at den vises på kartene skyldes nok at dette har vært en offentlig barnehage og et område som kunne brukes av alle uten at området er av spesiell betydning for sin naturtype eller landskapsverdi. Planen viderefører bruk av område for rekreasjon og lek med at det lages et sentralt leke- og rekreasjonsområde i reguleringsplanen.

3.8 Skole og barnehage



Skjermdump fra google – "Skoler" og "barnehager"



Planområdet ligger i skolekrets Oserød.

Det er ca. 200 m til Hårkollen barnehage, som i dag har 96 barn og 250 m til Oserød barnehage, som har 67 barn, ifølge nettside om Barnehegefakta. Oserød barnehage er spesielt tilrettelagt for barn med spesielle behov.

Barnehagekapasiteten i området antas å være god, siden barnehagen på området ble lagt ned på grunn av overkapasitet.

Området ligger i Oserød skolekrets. Oserød barneskole ble bygget i 2004 og ligger rett ved siden av eiendommen; gåavstanden er ca. 150 m. Skolen har 410 elever og 56 ansatte.

I oppstartsmøtet angir kommunen at elevtallet på Oserød er på vei ned. En boligutvikling vil derfor være positivt for skolen. Elevene i denne skolekrets går til Borgheim Ungdomsskole.

Området ligger Kirkesogn 2 Torød, stemmekrets 2 Hårkollen, Postnummerområde 3138 Skallestad.

3.9 Barn og unges interesser

Sør for eiendommen ligger Hårkollhallen, hvor også Hårkollen dagsenter holder til.

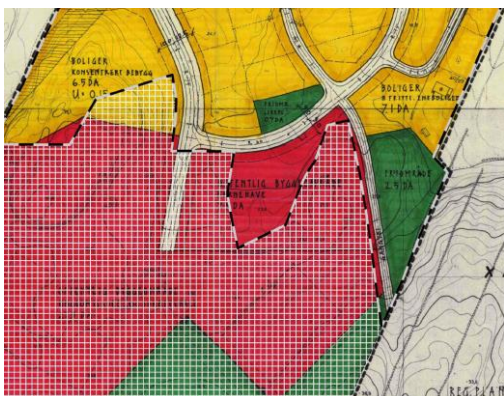


Hårkollhallen



Det er mange lek- og sportsfasiliteter rundt skolen, hallen og barnehagen, i nærheten av planområdet.

Eksisterende friområde på gbnr 46/70 er overgrodd og ikke opparbeidet. Området er tatt med innenfor planavgrensningen og skal fungere som områdelekeplass. Området utbedres.



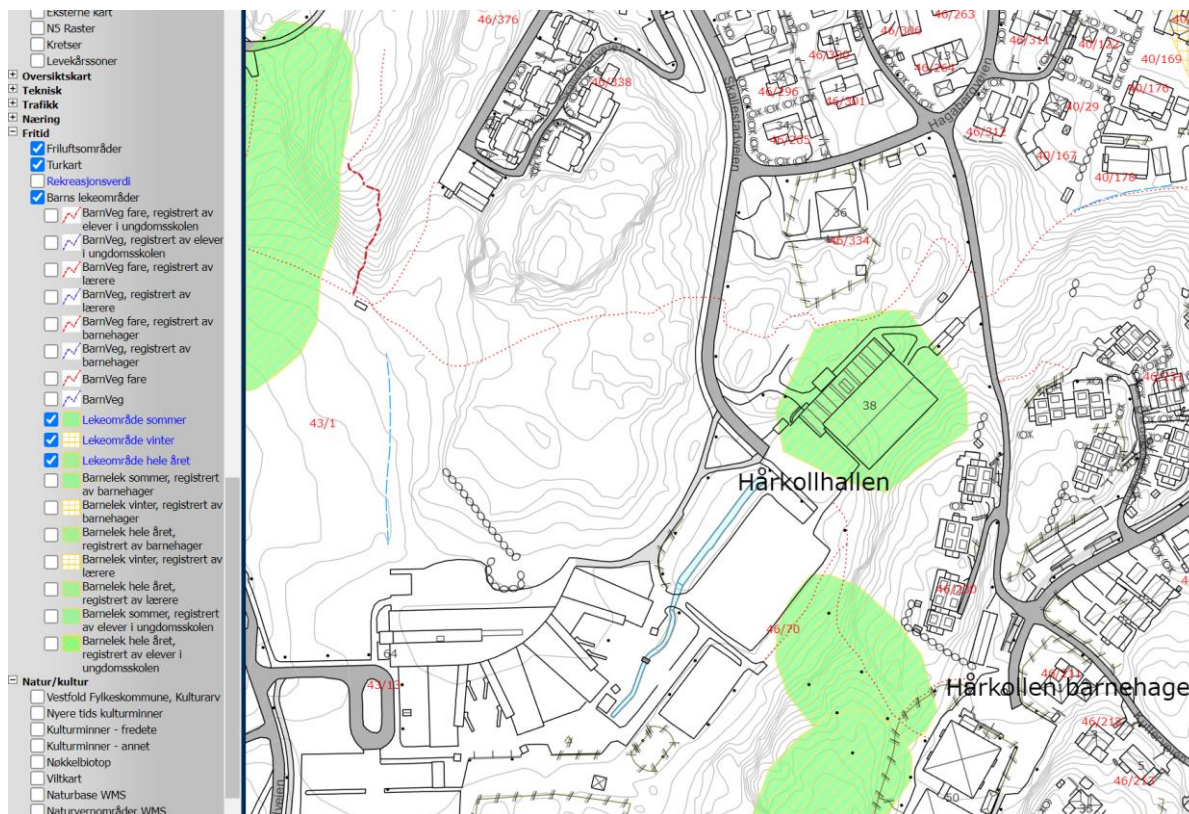
Friområde

Det er i tillegg et uteområde med bål plass ved Hårkollen dagsenter, som grenser mot planområdet i sør mot Hårkollhallen, som kan brukes av alle. Planforslaget legger ikke opp til at dette friområdet er del av forslaget, men arealene er likevel tilgjengelige og kan fritt brukes utenom dagsenters åpningstider.

Planområdet er del av et større område som er mye i bruk av barn og unge, her vises det til punkt 3,7.

Bruken grunnes i at det tidligere var en etablert barnehage på eiendommen, og grunnet at den grenser inntil et attraktivt naturområde mot vest, og grunnet alle de andre skole- og idrettsfasiliteter

i omgivelsene. Å ta hensyn til barn og ungdommers mulighet til å fortsette å benytte deler av arealene i området til lek blir en viktig del ved utarbeidelse av reguleringsplanen.



Områder som brukes av elever på barne- og ungdomsskolen angitt av elever selv og lærere:

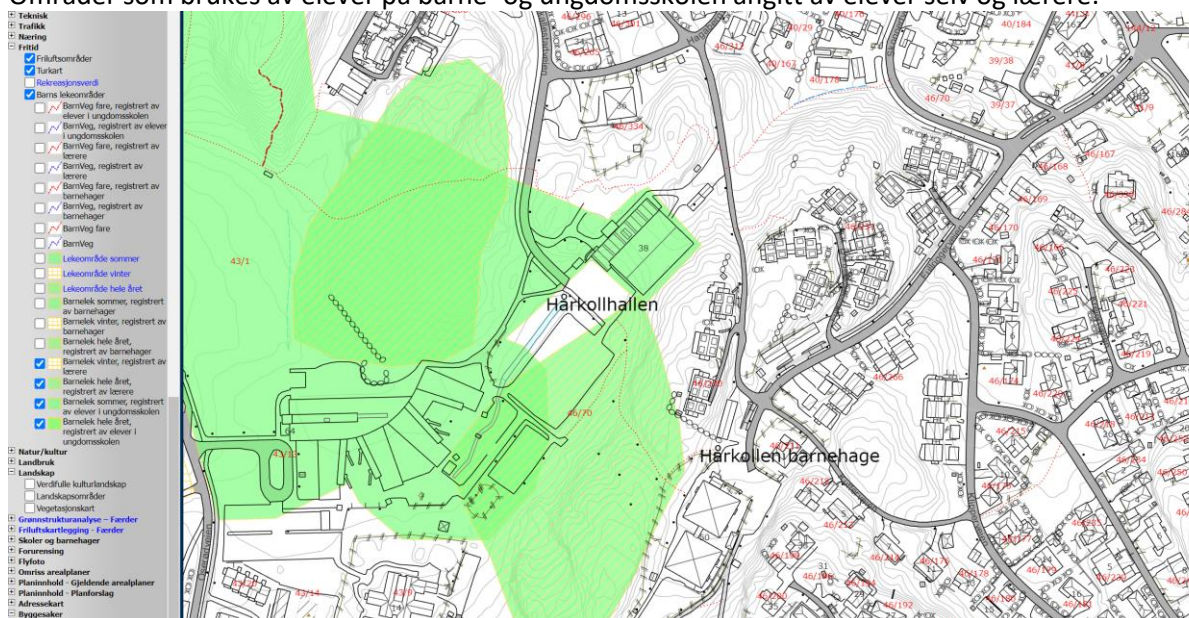


Fig Lekeplasser – hele året. Lekeplasser – merket av - og brukt av skoler og lærere

3.10 Veg og trafikkforhold

Eiendommen har i dag adkomst fra både Skallestadveien og Hagabergveien. Det er i dag en innkjørsel fra Skallestadveien og to innkjørsler fra Hagabergveien inntil området.

Det er opparbeidet gang- og sykkelsti på vestsiden av Skallestadveien, som går til Hårkollhallen og videre til Oserød skole. Selve Skallestadveien er en blindvei som ender i parkeringsplassen til Hårkollhallen og grusbanen. Skallestadveien og Hagabergveien har en fartsgrense på 30 km/t og er kommunale veier.

Eksisterende veier og gang og sykkelstien reguleres inn i plakartet. Det legges ikke opp til endringer av disse i planforslaget.



Skallestadveien med sykkelsti

Byggegrenser fra senter vei i Skallestadveien er 12,5 m, og 9 m langs Hagebergveien, i de gjeldende reguleringsplaner. I oppstartsmøtereferat er det skrevet følgende om trafikkforhold: " Hagabergveien reguleres som K45 vei (der den ligger), byggegrense kan da ligge 5 m fra veiformål. Mot Skallestadveien kan byggegrense legges 5 m fra eiendomsgrense. Etter kommunens ønsker er byggegrense lagt 5 m fra eiendomsgrensen på 5 m i reguleringsforslaget.

Totaltrafikken til området vil ikke øke i forhold til trafikkmengder til området når tidligere Skallestad barnehage var i drift. Trafikken anses som tilsvarende tidligere barnehage når det blir etablert 28 leiligheter på området.

Det har ikke lyktes med å hente inn eksakte tall på barn i Skallestad barnehage, men i et debattinnlegg fra 2011 beskrives besparelse i forhold til kostnader for 30 foreldrepar som må kjøre barna til andre deler av kommunen, ved nedleggelse av barnehagen. Det antas derfor at det var omtrent 30 barn i barnehagen når den var i drift, som ble levert og hentet hver dag i barnehagen, i tillegg til at de var en del ansatte til og fra jobb, hver dag. Antatt 6 til 7 stk.

3.11 Universell utforming

Den eksisterende Skallestadveien tilfredsstiller ikke krav om universelt utformet vei, den er for bratt. Felles leke- og friområde i planforslaget kan generelt få god fremkommelighet og tilgjengelighet, dog ikke på hele området på grunn av eksisterende topografi i planområdet.

3.12 Vannforsyning og avløp

Eksisterende barnehage er koblet til strøm, vann og avløpsnett.

Brannvann

Innhentet digitalt kartgrunnlag fra kommune viser følgende:

Tabell 1 Eksisterende VA-anlegg i området: **Kommunale VA-ledninger**

Skallestadveien:	Hagabergveien:	Fullriggveien:
VL110PVC, SP160PVC, OV200PVC	VL110PVC, SP160PVC, OV200PVC	VL160PVC, SP160PVC, OV300BET
Brannvannskum: SID 4575, SID 4647	Brannvannskum: SID 4645, SID 4731	Brannvannskum: SID 4644

Private VA-ledninger

Fra barnehagen til påkobling i Hagabergveien:

SP110PVC, OV125PC med kummene SID30624 og SID30623

Tabell 2 Informasjon om vannkapasitet ble tilsendt fra kommunen,

25.4.24 Vannkapasitet inntil disse kummene

SID 4575	ikke fått info om
SID 4645	54 l/s
SID 4731	55 l/s
SID 4644	66 l/s
SID 4647	23 l/s



Illustrasjon av tabell

3.13 Energi

Det ligger en trafo i område og en i tilknytning til området. Trafo 2218 Bergveien 13 og Tfo 2219 Hårkollhallen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Færder kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det skal heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Mottatt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablenes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Kartet vises ikke i denne beskrivelsen siden den er unntatt offentligheten. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.



Trafo langs Hagabergveien , mot kryss til Bergveien og en ved Hårkollhallen.

Krav til energiforsyning i hht TEK17 § 14-4.

- Firemannsboligene er under 1000m² og det stilles ingen krav til energifleksibel oppvarming.
- Det stilles ikke krav til fornybar energi, og lavblokk med mindre enn 1000 m² -BRA har ikke krav om pipe.

Småhus har krav om pipe. Dersom man ønsker å unngå skorstein, åpnes det for dette når:

- Boligen oppføres med vannbåren varme, eller
- Årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus.

Krav til varmetap/energibehov i hht TEK17 § 14-2. Krav til energieffektivitet.

(Totalt netto energibehov [kWh/m² oppvarmet BRA per år]

- Boligblokker < = 95kWh/år etter TEK 17.

Det bygges 90 m² BRA pr enhet, og skal gis mulighet for elbilladere for hver 4 mannsbolig, samt mulighet for solcellepaneler på tak.

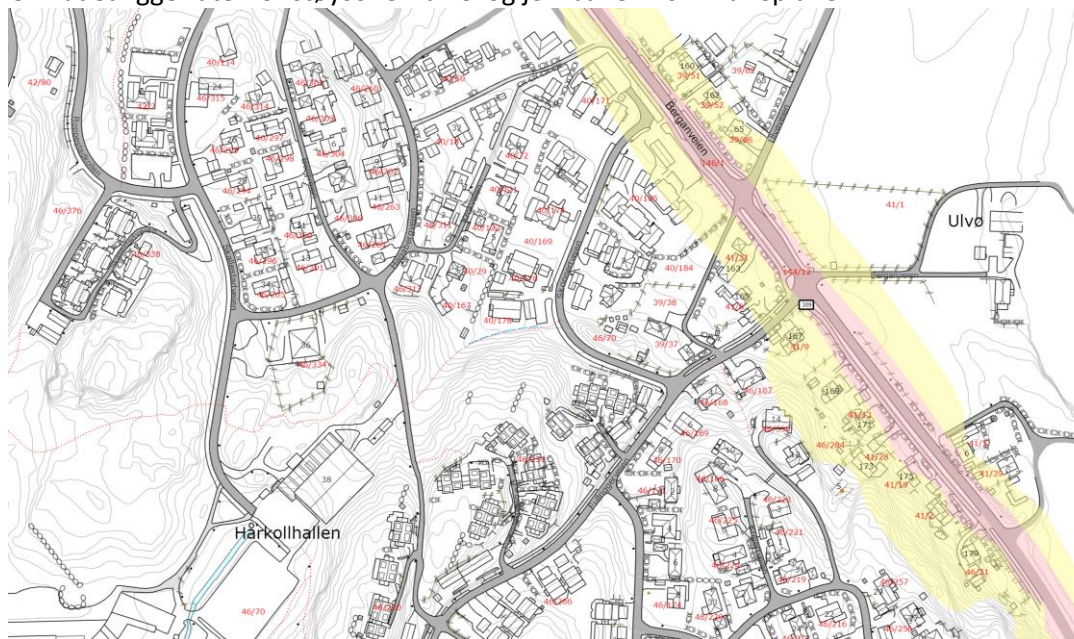
Energibehov per boenhet er 10KW, det vil si at det er behov for 28 KW totalt.

OV planlagt 40A 3Fas 400TN pr stk.

3.14 Støyforhold

Området er ikke utsatt for trafikkstøy. Området ligger nest innerst langs Skallestadveien, som er blindvei. Fartsgrensen i område er maks 30 km.

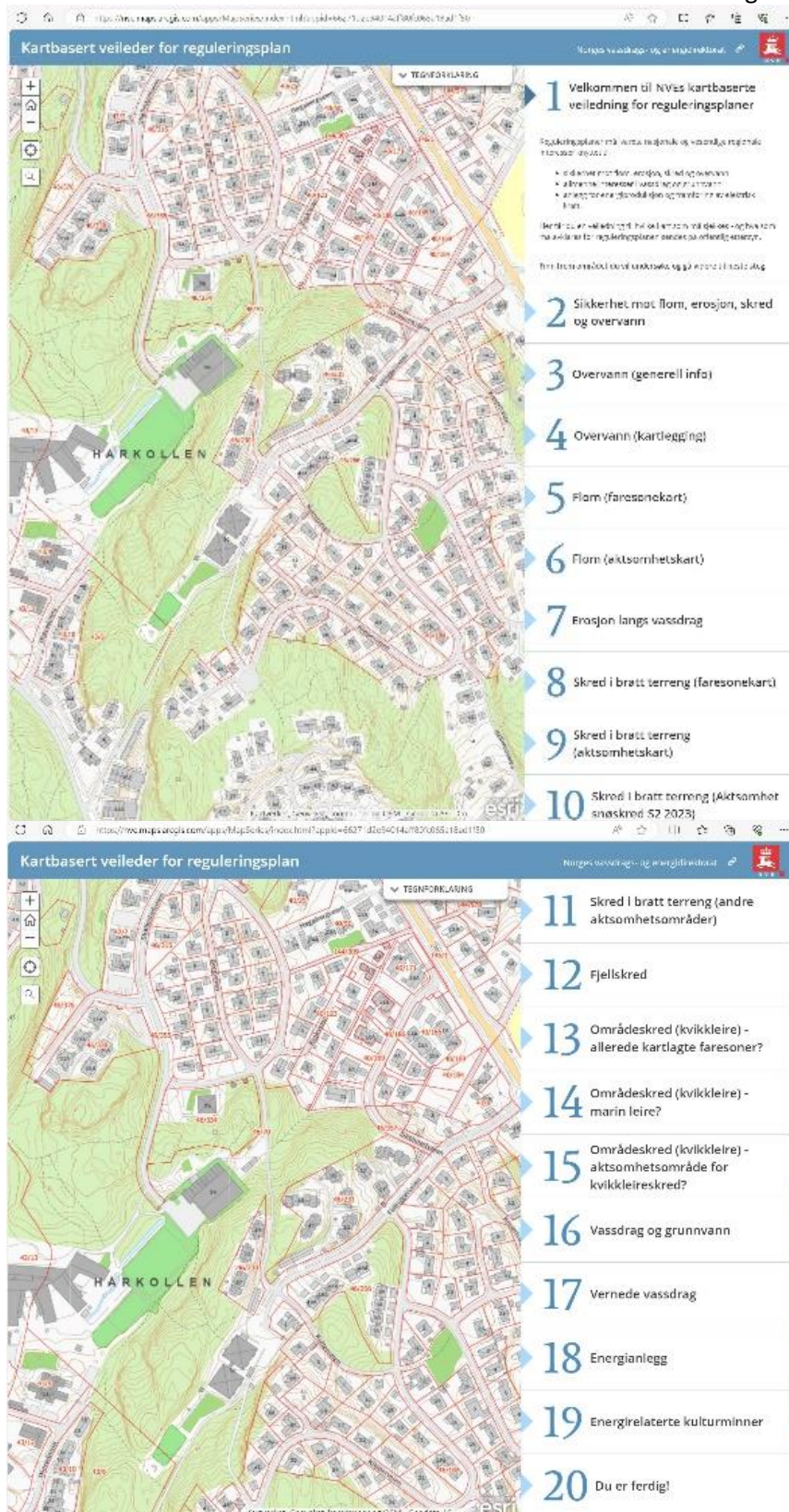
Området ligger utenfor støysone fra vei og jernbane i Kommuneplanen.

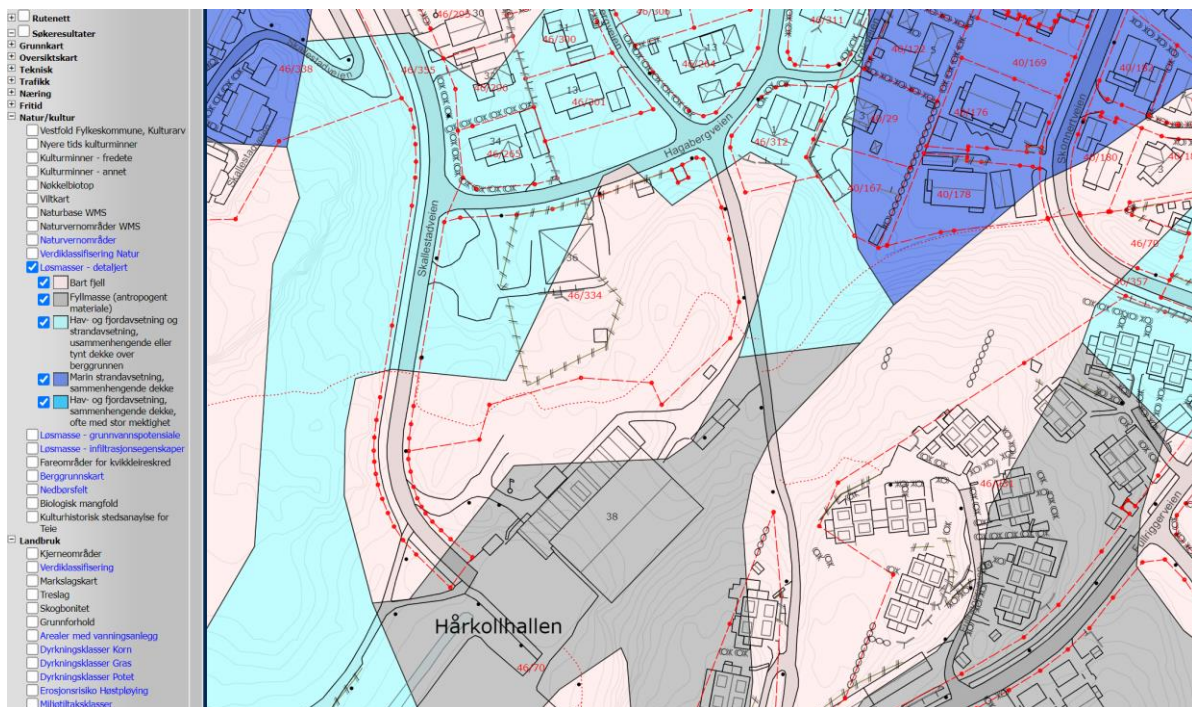


Utklipp fra temakart støy fra Kommuneplanen.

3.15 Områdestabilitet og grunnforhold

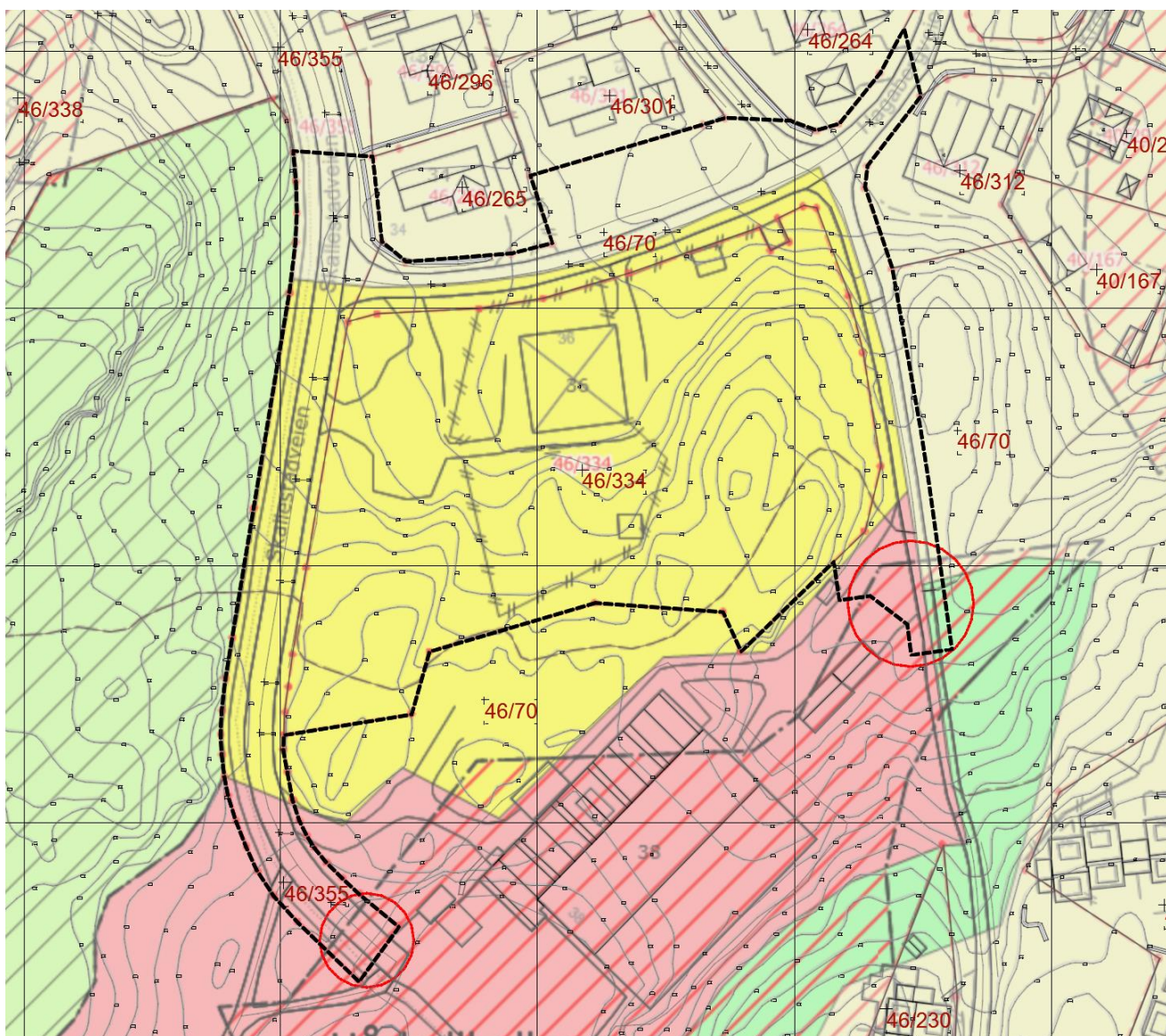
På NVE kart er området ikke merket ved noen av de 20 tema som angis nedenfor.





Utklipp fra Kommune kart – bart fjell – hav og fjordavsetning (tynt dekke) og fyllmasse

Grunnen i området består for det meste (ca. 80%) av bart fjell markert som rosa områder og resten er angitt med "Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, tynt dekke". Det er usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det er ikke ras- eller flomfare i området



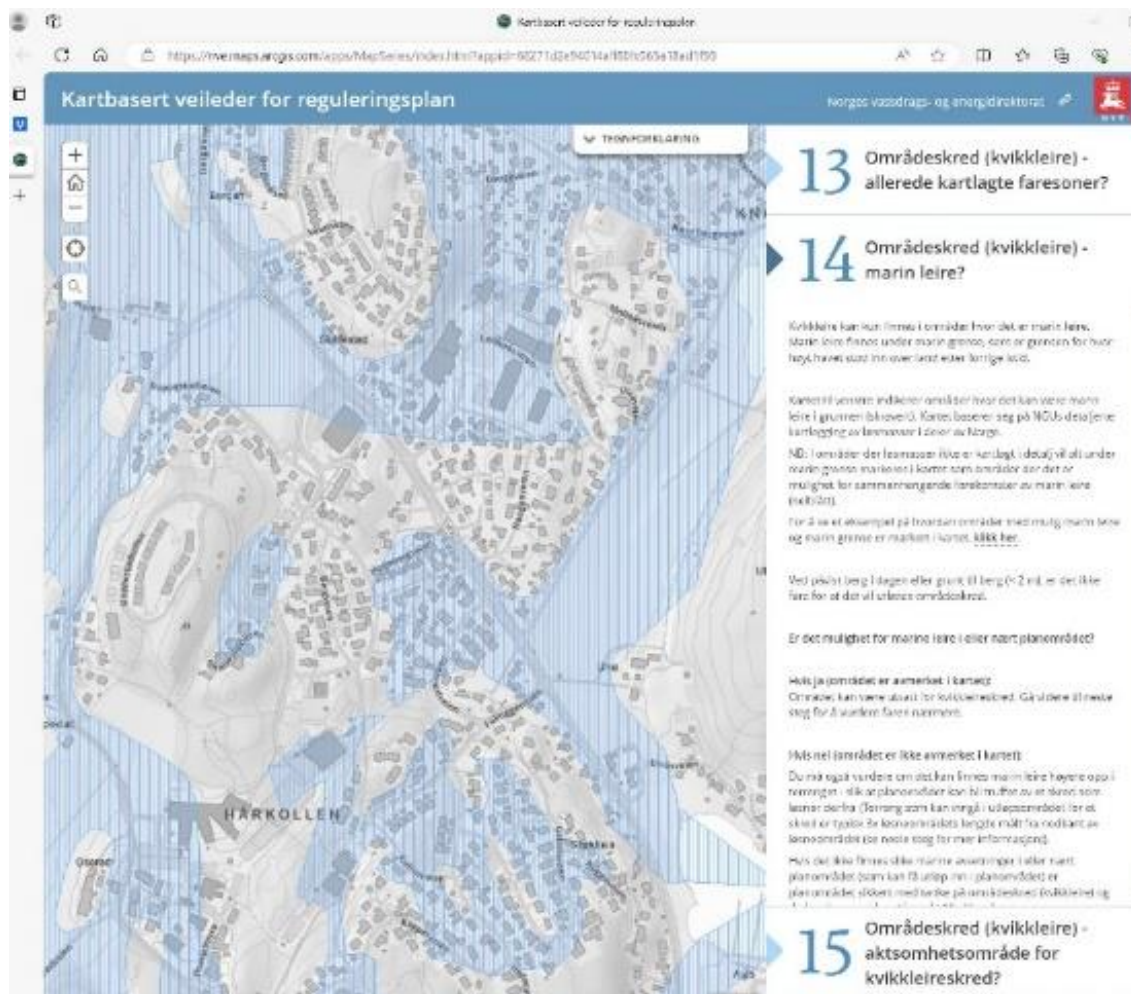
Det er to små områder i kommuneplanen som angir at det kan være ras- og skredfare, begge langt utenfor prosjekteringsområdet. Disse er angitt i eget vedlegg A21-011, som KP hensynsone H130-1 og H130-2.

H130-1, omfatter de siste 8 m av Skallestadveien med sykkelstien, mot parkeringsplassen til Hårkollhallen, ca 0,01 da, og den andre H130-2 er på den eksisterende grusplassen bak Hårkollhallen. Disse områdene ligger en del lavere enn det øvrige planområdet som uten tvil er bart fjell. Her vises det til bilder av området hvor disse to områder er markert, samt bilder av fjell i dagen på byggeområdene.

Forhold i bildene og fjell idagen gjør at de kan konkluderes med at områdestabiliteten for planområdet kan garanteres uten at det behøves å ta prøver.

Kommuneplanens hensynsone H310, følger nøyaktig samme avgrensning som NVE kartet som heter "Fyllmasser (antropogent materiale) der Hårkollhallen er plassert, og på et område rundt nord for den mellom hallen og planområdet. Her er det utvilsomt synlig grunnfjell. Planområdet blir ikke påvirket av eventuelle løsmasser under hallen, siden den ligger en del lavere og bak synlig fjell. Også sør for hallen viser kartet løsmassen, mens det er synlig fjell oppover bakken, hele veien til bebyggelse i Fullriggveien. Dette er også vist i bildene på vedlegg A21-011. I tillegg heller fjellterrenget på nordsiden vekk fra området, mot nordøst. Demed er det ingen ovenforliggende områder som kan rase eller utgjøre en fare for ras med utløpsområde mot eller over planområdet.

Områdestabiliteten av arealene innenfor reguleringen er uberørt av eventuelle fyllmasser i nærheten.



NVE kart - fyllmasser



Bilde fra sykkelvei mot Fullriggerveien- rød pil = Hårkollhallen

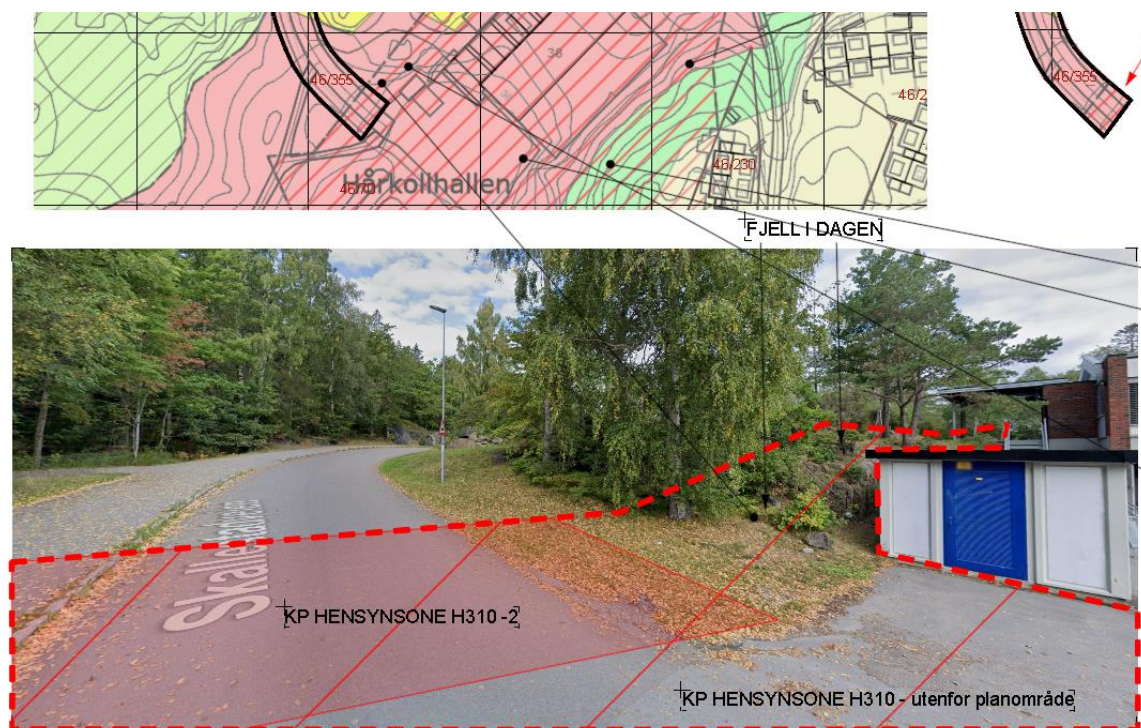
3.15.1 NVE veileder og områdestabilitet

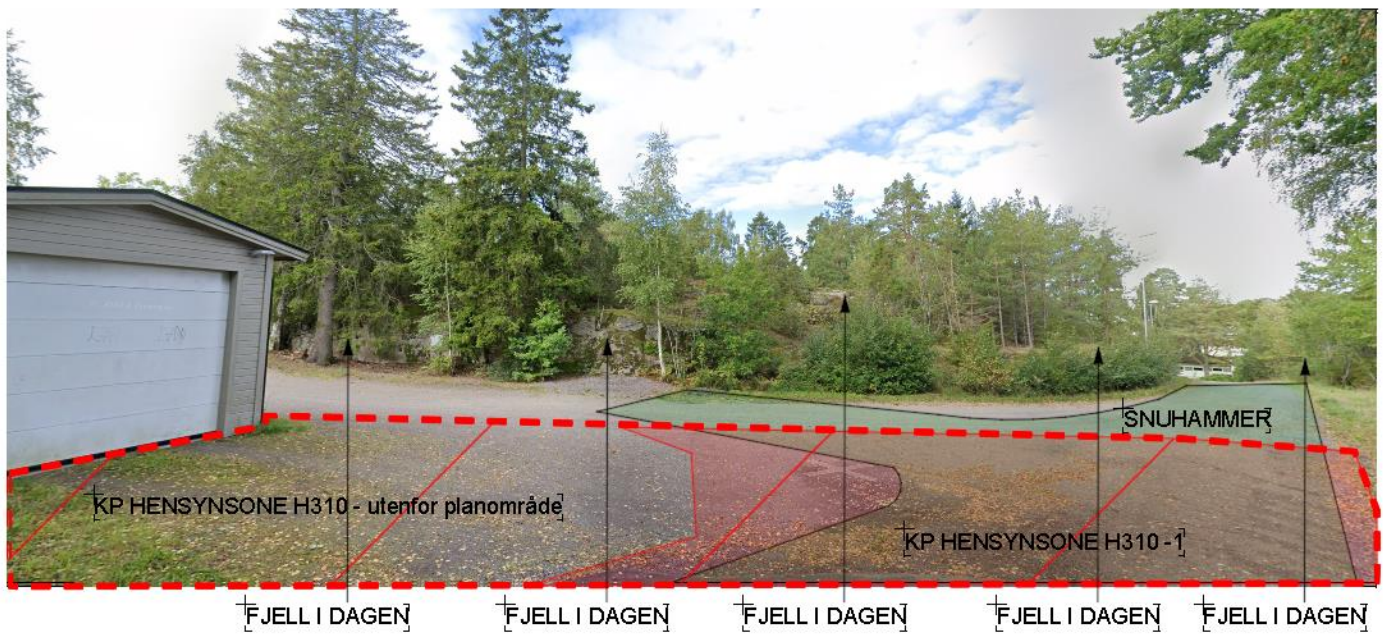
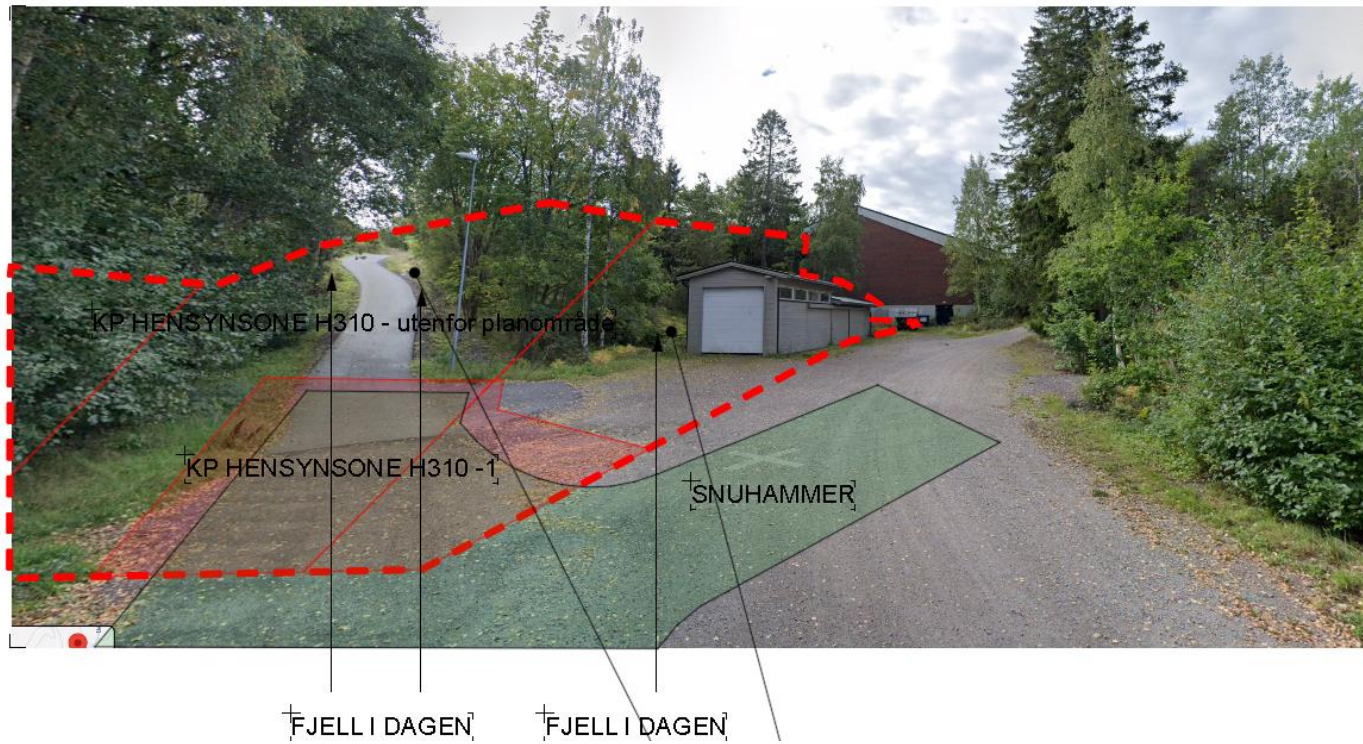
Det vises til NVE veileder Tabel 3.1 om prosedyre for utredning av områdeskredfare. Veilederen deler utredning i to deler. *Del 1- Aktsomhetsområder*, omfatter steg 1 til 3 og skal avklare om det er fare. *Del 2 Utredning av faresoner*, Steg 4 til 11 avklarer om hvordan eventuelle påviste farer håndteres videre.

Viser til redegjørelse over om de aktuelle grunnforhold og til Steg 2 hvor det leses at: "Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred."

Siden Aktsomhetsområder også skal omfatte eventuelle løsne- og utløpsområder *høyere i terrenget*, for å se om tiltaket kan bli truffet av et skred som løsner høyere opp, må det sees på topografien av et større område rundt eiendommen, beskrevet i steg 3. Om det ikke er tilfelle, og gjennomgang av steg 1-3 i veilederen viser at det ikke fins faresoner, da er det ikke nødvendig å utrede disse videre i *Del 2 Utredning av faresoner*, Steg 4 til 11.

I denne situasjonen er det påvist berg idagen, slik at det ikke er fare for områdeskred og det er ingen høyere liggende terreng som kan gjør at område kan bli truffet av et skred høyere opp. Dermed er det ikke behov for en ytterlig utredning av faresoner, etter NVE sin veilederen del 2.





4 Planstatus og rammebetingelser

Gjeldende planstatus i området:

Nasjonale føringer og planoppgaver:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Oversikt over regionale planer:

- Regionalplan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Regional planstrategi 2020-2024
- Regional klimaplan for Vestfold
- Regionalplan vannforvaltningsplan VTFK 2022-2027

Kommuneplanens arealdel :

- 2023-2035, vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oversikt over andre kommunale planer og forskrift i Færder kommune:

- Hovedplan for vann og avløp 2022-2032
- Veiledere og maler for reguleringsplaner og bestemmelser
- Normer og retningslinjer for utarbeidelse av kommunaltekniske planer
- Forskrift om graving

Arealplaner:

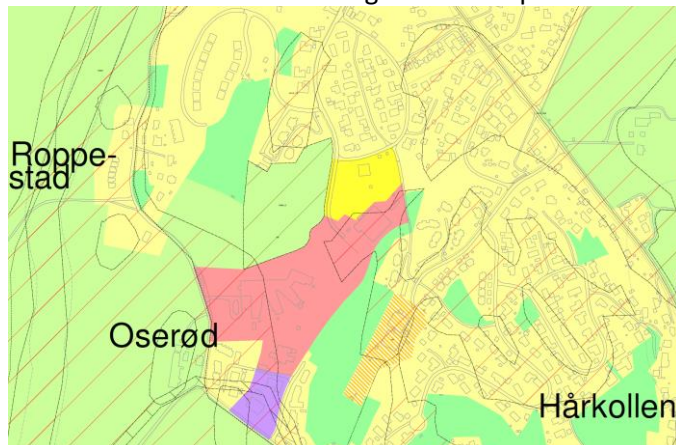
Planen vil erstatte deler av

- Reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen- Oserød
- Reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, der de overlappes av ny detaljreguleringsplan jf. Pbl. §12-14.

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Planområdet er avstatt til bolig i kommuneplanen.



35	42/6 m.fl	Roppestad	2 og 3		16	
36	46/1 m.fl	Oterbekk vest	1, 2 og 3	7	12	
37	30/1	Sparrønningen	1			2
38	46/334 m.fl	Skallestadveien	1 og 2	10	25	
39	28/30 m.fl	Breidablikkveien	1 og 2	4	3	
40	28/379	Nesbryggen Marina	3	1,5	3	
41	43/14	Oserødmyra	1, 2 og 3		19	
Sum Oserød skolekrets					376	67

Utklipp fra Kommuneplankart 2023-2035 – område avsatt til bolig og antall på gbnr 46/334 m.fl

4.1.2 Regionale planer

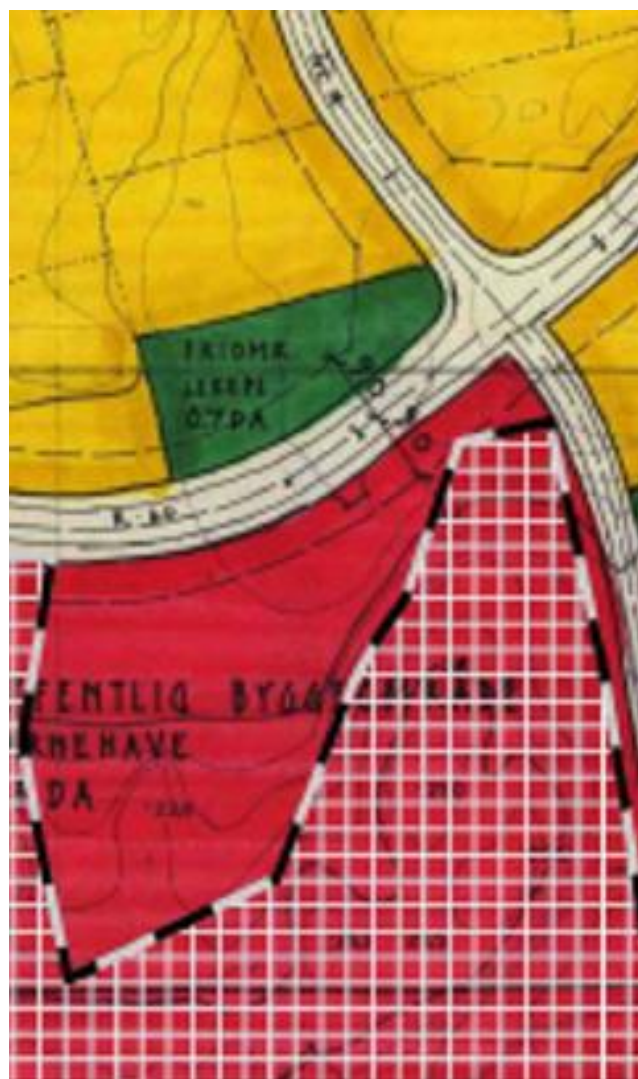
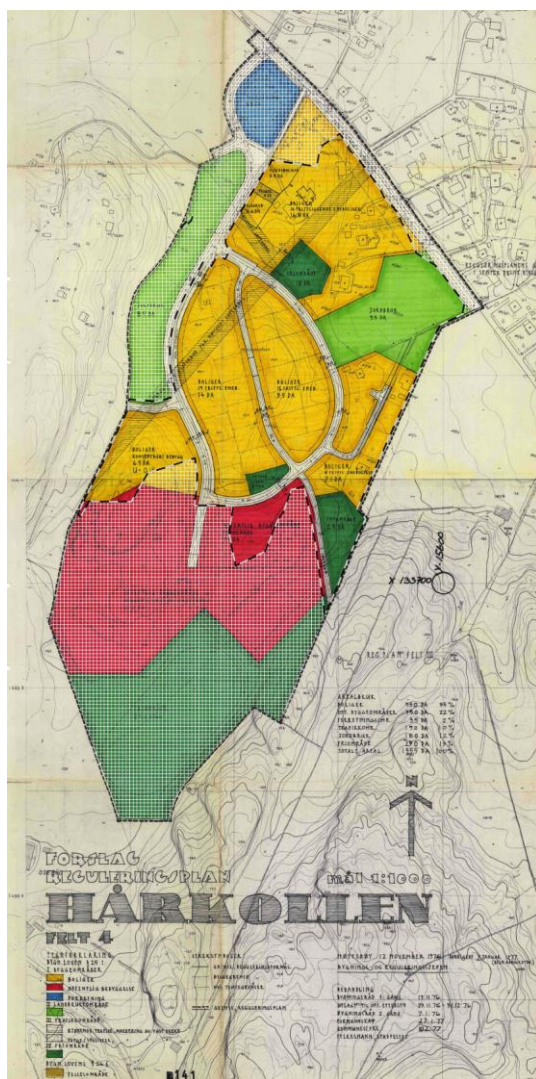
Planforslaget er ikke i strid med de regionale planer.

Forslaget er innenfor LUG og i tråd med regional plan for bærekraftig arealpolitikk.

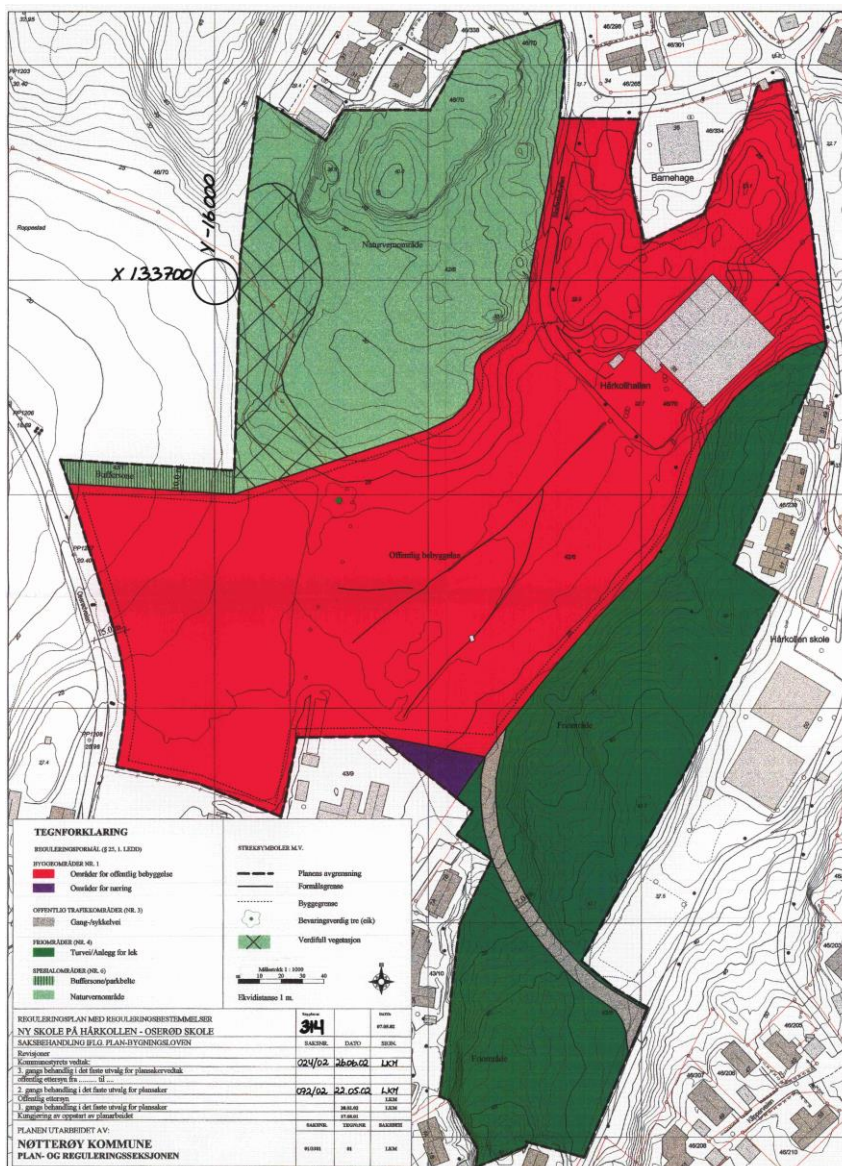
Det bygges kompakte, arealeffektive og energieffektive bygg med gode energiløsninger. Plassering nær barnehage, skole, sportsfasiliteter og nærhet til kollektivtilbud, gir mulighet til å leve på en miljøvennlig og bærekraftig måte.

4.2 Reguleringsplaner

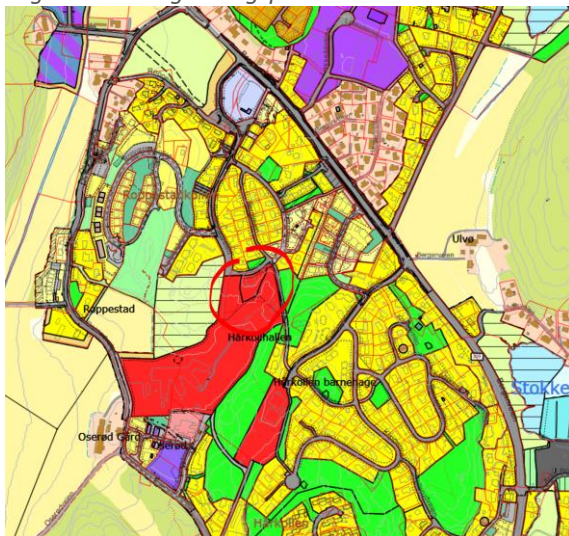
Området må omreguleres på grunn av at planområdet allerede er regulert i to reguleringsplaner som ligger inntil hverandre. Området er i dag regulert til «Bygeområde for offentlig tjenesteyting i plannummer 141 Hårkollen IV og plannummer 314 – ny skole på Hårkollen – Oserød.



Eldre reguleringsplaner som omreguleres



Tilgrensende reguleringsplaner.



Planområdet vist med rød omriss.

4.3 Temaplaner og kommunale normer

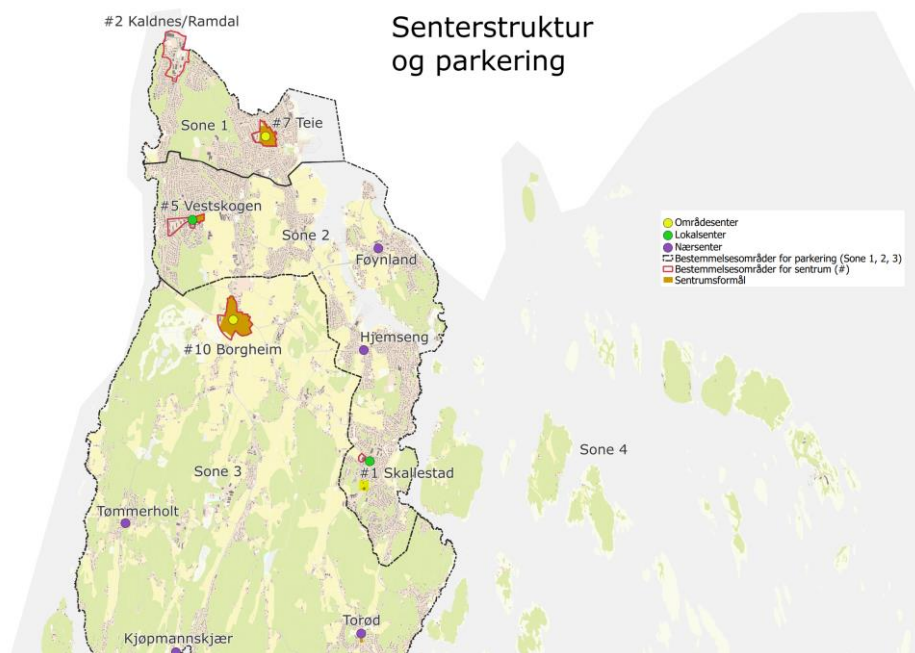
Vei

Færder kommunen Vei-og gatenorm legges til grunn

Parkering

Parkeringsnorm er angitt i ny kommuneplan for 2023-2035.

Arealformål	Beregnings- grunnlag	Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)						Annet
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse <i>Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet</i>	Per boenhet	Min. 2	-	Min. 2	-	Min. 2	-	
		Min. 0,5	-	Min. 1	-	Min. 1	-	
Konsentrert småhusbebyggelse <i>Rekkehus og kjedehus</i>	Per boenhet	Min. 2 eller Min. 1,3* Maks 2	Min. 2	Min. 2 eller Min. 1,3*	Min. 1,5	Min. 2 eller Min. 1,8*	Min. 1,5	* Gjelder hvis man etablerer all parkering i et felles parkeringsanlegg (parkering reservert for forflytningshemmede og gjesteparkering trenger ikke inngå i fellesanlegg).
Blokkbebyggelse <i>Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk</i>	Per boenhet	Min. 1,3 Maks 1,5 eller Min. 0,8* Maks 1,5	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 2	Min. 1,8 Maks 2	Min. 2	* Ved valg av dette alternativet, kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må organiseres i fellesanlegg.
Næring <i>Kontor</i>	Per 100 m² BRA	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	
Næring <i>Annet</i>	Per 100 m² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 1)	(Min. 0,5)	(Min. 1)	Verdier i parentes er retningslinjer.
Forretning	Per 100 m² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Barnehage	Per 15 barn	Min. 2	Min. 4	Min. 4	Min. 3	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever		Min. 15	-	Min. 15	-	Min. 15	
	Per årsverk		Min. 0,5		Min. 0,3		Min. 0,3	
Småbåthavn/havn	Per båt plass	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	



Parkeringsdekning i sone 2, for blokkbebyggelse er min. 1,3 og maks 2. Sykkelparkering er min. 2 per boenhet.

Vann, avløp og overvann

Færder kommunens hovedplan van og avløp 2022-2032 legges til grunn

Overvannshåndtering

Utdrag fra TEK 17§15-8:

«Etter bestemmelsen skal overvannshåndteringen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall. Samme dimensjonerende grunnlag er anbefalt både av NVE og Miljødirektoratet i sine veiledninger. Nivået gjelder bare der kommunene ikke har fastsatt et annet dimensjoneringsgrunnlag i planbestemmelser.

Maksimal dimensjonerende overvannsavrenning skal beregnes for ferdig utbygget tomt.

Det maksimalt akseptable påslippet av overvann det være seg utledning til vassdrag, infiltrasjon eller påslipp til kommunalt nett, bestemmer behovet for fordrøyning (magasinerings) av overvannet og dimensjoneringen av overvannsløsningen».

3-trinns strategi for Færder kommune

1. Fange opp, rens og infiltrere mindre regnskyll
2. Forsinke og fordrøye større regnskyll, 25 års gjentaksintervall.
3. Sikre trygge flomveier og avrenning fra ekstremt regnskyll

Klima

Klima og energiplan for Færder kommune
Handlingsplan for 2022-2026

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Det er plankonsulents mening at ønsket detaljregulering er iht. RPBA's hensikt og formål i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA vedtatt 26.09.2019 sak nr. 58/19).

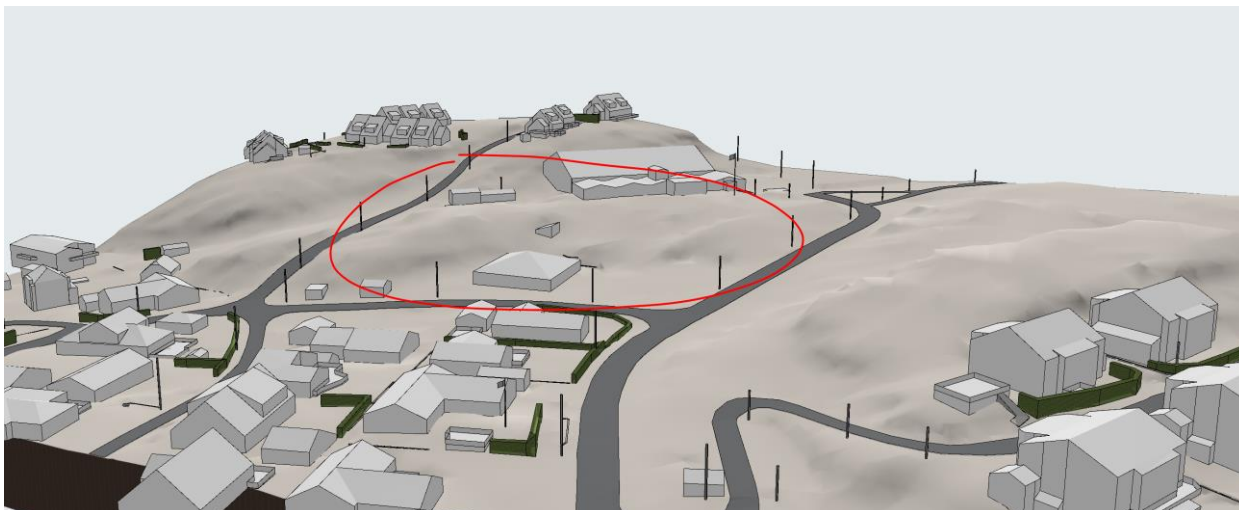
5 Beskrivelse av planforslaget

Prosjektet vil gi Færder kommune flere boliger, i et attraktivt boligområde nær skole og friområder. Eksisterende barnehage, garasjen og parkeringsplass rives. Totalt for området legges det til rette for etablering av maksimalt 28 boenheter.

Det legges opp til å kunne etableres 7 stk. firemannsboliger på området, med tilhørende carporter og boder. Det legges opp til at det på ett av feltene avsatt til bolig-blokkbebyggelse tillates det å bygge sammen to av firemannsboliger. På feltet tillates det å etablere garasjeanlegg under ett eller to av byggene.



Utklipp fra skisse med utomhusplanen - viser bebyggelsens plassering.



Perspektiv av fra området slik det er i dag.



Perspektiv av området i ny situasjon.

5.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for 7 stykk firemannsboliger, totalt 28 leiligheter, fremfor ene- eller tomannsboliger og rekkehus. Valgt boligtype vil redusere utnyttelse, både i %BYA og totalt BRA, betraktelig i forhold til kommuneplanen. Bebygget areal per boenhet for firemannsboliger er vesentlig mindre enn for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

En tomannsbolig vil ha tilnærmet likt BYA og BRA som foreslått firemannsbolig og på samme grunnflate som foreslåtte firemannsboliger vill det maksimalt vært mulig å bygge 3 rekkehus. Reduksjonen i bebygget areal, ligger dermed på 35 til 50 % i forhold til utnyttelse angitt i kommuneplanen.

Utbygger mener at den opprinnelige utnyttelse angitt i kommuneplanen var urealistisk høyt og mener at tomten er for knapp for utvikling av 25 ene- eller tomannsboliger uten at det går på bekostning av felles friområder. Ved valgt type bolig og tilhørende krav på uteoppholdsareal per bolig blir det mulig på få tilstrekkelig felles leke- og grøntarealer, som kan benyttes av alle i området. Områdets geografi ligger bedre til rette for felles leke og friområder fremfor større private uteoppholdsarealer.

En utbygging med firemannsboliger tilrettelegger for at stier gjennom området forbinder de mange natur- og grøntområder rundt Skallestad 36, og gir attraktive snarveier for omkringliggende boligområdet, mot skole- og sportsfasiliteter.

Valgt boligtype gir derfor bedre og større felles grønnstruktur og lekeområde, noe som er positivt for dette etablerte boligområdet og har derfor en positiv innvirkning på omkringliggende boliger.

Bebyggelse legges nord-syd, slik at alle boenheter tilrettelegges for gode solforhold.

5.1.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Planområdet er 12.351,9 m²

Bebyggelse og anlegg

- 1113 blokkbebyggelse, BB– **Totalt – 5901,8 m² (47,7 %)**
(BB1 – 840 m², BB2 – 840,1 m², BB3 – 2531,9 m², BB4 - 841 m² BB5 - 849,8 m²)
- 1610 Felles nærlekeplass, – **Totalt 670 m² (5,4 %)**
(f_LEK1 - 670 m²)
- 1610 Offentlig områdelekeplass, o_LEK2 -**Totalt 575,8 m² (4,6 %)**
- 1550 Renovasjonsanlegg/søppelhåndtering. (f_RA)- **Totalt 37,8 m² (0,3%)**
- 1510 Energianlegg (offentlig) o_EA – **Totalt 20,4 m²**

Totalt areal avsatt til bebyggelse og anlegg – 7205,8 m² (58,3%)

Grønnstruktur

- 3031 Turveg (f_TV – 92,8 m²) - **Totalt 92,8 m²**

Totalt areal avsatt til grønnstruktur - 92,6 m² (0,7%)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2010 Kjørevei, KV50 og KV45 standard, o_KV1 **Totalt 1648,1 m²**
- 2010 Kjørevei offentlig, K45 standard, o_KV2 **Totalt 333,3 m²**
- 2010 Kjørevei Snuhammer kommunal (offentlig), o_KV3 **Totalt 248,5 m²**
- 2011 Kjørevei felles, med P35 standard og privat snuhammer f_KV4 **Totalt 459,4 m²**
- 2018 Annen veggrunn – teknisk (offentlig), o_AVT **Totalt o_AVT : 1153,3 m²**
(o_AVT- 560,2 m² , o_AVT- 167,5m², o_AVT – 217,7m², o_AVT- 49,9m², o_AVT- 33,1m², o_AVT - 124,7m²)
- 2018 Annen veggrunn – teknisk (felles), f_AVT **Totalt f_AVT : 267,8 m²**
- 2019 Annen veggrunn- grøntareal (offentlig) - **Totalt o_AVG : 557,0 m²**
(o_AVG – 90,2 m², o_AVG – 12,5 m², o_AVG – 42,0 m², o_AVG -102,4, o_AVG -111,7 m², o_AVG – 44,0 m², o_AVG – 10,6 m², o_AVG – 69,8 m², o_AVG – 49,5 m², o_AVG – 24,3m²)
- 2015 Sykkelsti (offentlig) , o_GS – **Totalt 428,1 m²**

Totalt areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 5095,5 m² (41,2%)

Hensynssoner

- H140 Frisikt

Totalt lekeplasser og grønnstruktur i planen er 1338,6 m² (=10,8%)

inkludert annet veggrunn – grøntareal blir det 1886,8 m² (=15,3%).

På eiendommen 43/334, er den totalt felleslekeplasser og grønnstruktur på 762,8 m²

ENHET	BYA (M2)	OPA/ANNET(M2)	SUM (M2)
EKSISTERENDE	360		
BARNEHAGE RIVES			
EKS: GARASJE RIVES	30	0	
EKS: P Plass RIVES	750		
TOTAL RIVES			1140
FIREMANNSBOLIG -7	1400	560	
P- PLASSER terreng	151 (28 x 0,3 x 18m2)	0	
CARPORT OG BODER	700 (25 m2 pr bolig)		
ANNET	53		
TOTALT FORESLÅTT BYGGET			2304

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

- 1113 Blokkbebyggelse

Det tillates oppføring av en firemannsbolige på de enkelte tomter BB1, BB2, BB4 og BB5. Maksimalt 4 enheter per tomt, totalt 16 boenheter på disse feltene.

På tomt BB3 tillates det tre stk firemannsboliger. Ett eller flere av blokkene kan bygges sammen. Det tillates garasjeanlegg under ett eller to av byggene. Det tillates maksimalt 12 boenheter i felt BB3. Dermed kan det maksimalt bygges 28 boenheter på hele området.

- 1610 Områdelekeplass

Dette arealet er regulert til offentlig friområde fra før, og avsatt som områdelekeplass. Området fortsetter med samme formål i denne omreguleringen. Område er i dag helt overgrodd og skal opparbeides igjen som områdelekeplass slik at barn og ungdom kan faktisk bruke dette område fremover, slik det opprinnelig var avsatt til. Området er på 0,7 da, som er noe mindre enn kommunens arealdel legger opp til. Det vurderes likevel å være tilstrekkelig siden reguleringsområdet er omringet av store fri- og friluftslivsområder av høy kvalitet.

For at opparbeidelsen av områdelekeplassen skal gi et positivt bidrag til området, er det valgt noe annet enn ballbinge. Siden området ligger tett opp til både skolen og idrettsanlegg ville dette gitt ett dobbelt tilbud. Det foreslås derfor å innrede med utendørs treningsobjekter, bordtennisbord og utendørs sjakkbrett med sitteplasser rundt.

- 1610 Felles lekeplass

Felles lekeplass på 670 m2. Området med diverse tilbud av lek. Tre lommer som tilfredsstiller minimumsmål for lekeplass, er koblet sammen gjennom en sti som går gjennom hele grønnstrukturen som ligger imellom boligtomtene og dermed er direkte tilgjengelig fra alle boligene uten å krysse veier. To av områdene får universell utformede lek, mens terrenget i øst er mest egnet til en liten akebakke. Området har et naturlig dybdepunkt som fungerer som regnbed og fordrøyingmulighet for hele området.

- 3040 Grønnstruktur

Grønnstrukturen binder sammen nærlekeplassen og områdelekeplass i planområdet. Området med lek og grønt vil oppleves som ett. Dette gir en mulighet for alle å bruke disse arealene til en snarvei gjennom området mot skole- og idrettsanlegg og øvrige friområder i nærheten.

- 2010 Vei og 2011 Kjøreveg

Eksisterende vei er avsatt til offentlig kjørevei etter Færder kommune vei- og gatenorm. Bredde på kjøreveien er 5 m, med 1,5 m grøft på begge sider.

Eksisterende sykkelvei er avsatt til gang/sykelsti med bredde på 3 m.

Mellom arealet på 1,5 m for teknisk veigrunn (= grøft) er det avsatt en sone med annen veigrunn – grøntareal mellom tomtgrenser og boligarealene. Disse arealer benyttes til både snølagring og fordrøyingstiltak for området beskrevet videre i denne planbeskrivelse og i kommunalteknisk plan.

For adkomst til tomten BB3 avsettes det en privat kjørevei av typen (K)P35, med kommunal standard. Renovasjonsbilen benytter ikke denne veien siden dette samles ved offentlig vei. Adkomst for brannbil er sikret med snuhammer for privat vei.

- 1550 Renovasjon

Det er lagt opp til at renovasjonsbilen henter fra Hagabergveien, Skallestadveien og den nye delen av Bergveien. To 4-mannsboliger med adkomst fra Hagabergveien, pluss ett 4 mannsbolig med adkomst fra Bergveien, får private avfallscontainere, plassert på egen eiendom. Dunkene plasseres med nærhet til adkomsten/innkjørsel for henting.

Totalt avsatt til renovasjon i området RA: 37,8 m², hvorav

f_RA – 37,8 m² til felles avfallsløsning for Blokk 4-7

På eiendommen BB1, BB2 og BB3 skal det avsettes 5 m² tilrenovasjon per boligfelt. Totalt 15,0 m² til Blokk 1, 2 og 3.

- 2110 Energianlegg

Omfatter den eksisterende trafostasjonen i planområdet. Planen krever at trafo byttes til en kraftigere. Den plasseres i den eksisterende trafostasjonen.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende barnehage på 400 m², garasjen på 30 m² og parkeringsplassen på ca. 750 m² rives.

Byggegrenser mot Hagabergveien og Skallestadveien er 5 m fra eiendomsgrense, etter kommunens anbefaling/ønske, avklart i oppstartsmøtet. Øvrige byggegrenser for boligbebyggelse er generelt 4 m fra eiendomsgrensen. Boder og carporter kan plasseres utenfor byggegrensen, men minst 1 m fra tomtgrensen.

5.3.1 Byggehøyder

Jfr. Plan- og bygningslovens §29-4 planlegges det for gesimshøyde maks 7,4 m og mønehøyde maks 9,0 m. Gjennomsnittlig planlagt terreng rundt bygget angis og kan ikke ligge lavere enn 1,4 m under første etasjeplan.

Firemannsboliger kan oppføres i 2 etasjer, pluss loft. Det tillates sokkel med boder og parkeringsplasser om terrenget tillater det i ett av feltene. Maksimalt tillatt gesimshøyde 7,5 m, mønehøyde 9 m. Om det velges pulttak kan den øverste gesims være like høy som tillatt mønehøyde. Terrenget er kupert, og det vil være tillatt med sokkel, om det er nødvendig.

5.3.2 Utregning av grad av utnyttning

Forslaget med boligblokkbebyggelse på eiendommen, har en samlet BYA på 1400 m².

Boder, carporter, søppelbod, og parkeringsplasser utgjør minimum 904 m²

Uten parkeringsplasser og frittstående boder eller carport/garasjer er utnyttelse følgende: boligbebyggelse/avsatt til boligformål BB = 1400/ 5902,7 = 23,7%.

%BYA beregningen for hele eiendommen Gbnr 46/334, på 7.414,8 m², blir (boligbebyggelse parkeringskrav + boder + renovasjon / tomt) = 2405/7414,8 = 32,4%.

Avsatte tomtearealer for bolig B1-B5 er laget minimale for at mest mulig av arealet kan avsettes til felles leke- og grøntarealer og for å kunne styre plassering av bebyggelse mest mulig.

På grunn av at sportsboder, parkeringsplasser, carporter og trappeløsningen medregnes i BYA, og at byggeformålsområdene er holdt kompakt, må utnyttelse per tomt settes til 40% for byggeområdene.

Planen baserer seg på firemannsboliger med leiligheter på ca 90 m² BRA. Det er uten eventuelle overbygget uteareal for terrasser, sportsboder, carporter, garasjer eller lagring på loft. Totalt tillatt BRA, inkludert boliger med overbyggete åpne arealer/terrasser, loft, boder, carporter og eventuelt garasjeanlegg på felt B3 blir maksimalt 4800 m² BRA.

5.4 Estetikk, boligmiljø og bokvalitet

Området ligger i slutten av en blindvei som ender ved Hårkollhallen, som ligger på tilgrensende tomt, ved siden av Oserød skole. Det er allerede etablert sykkelsti langs Skallestadveien og det er derfor tygge forbindelser med både lekeområder, kultur og sportstilbud og skolen i direkte omgivelser. Disse nås ved gange innen få minutter. Selve området har et grønt lekeområde i senter av planen, som alle eiendommer grenser til og har en direkte og trygg forbindelse til. Det er flere barnehager i nærheten.

5.4.1 Folkehelse og sosial kvalitet

Planen ivaretar gode skiller mellom harde og myke trafikanter og gir trygge arenaer for utfoldelse for de minste barn i det sentrale lekeområdet og for ungdom gjennom områdelekeplassen. Belysning og grønt i områder. Boligtypen tiltrekker et befolkningsmessig mangfold, både små barnefamilier, førstegangs etablerere, og eldre som ønsker en leilighet istedenfor enebolig kan være interessert i leiligheter av denne størrelse. Halvparten av boligene; de som ligger i første etasje, blir utført som tilgjengelige boenheter. Alle boliger får ett tilgjengelig bad.

5.4.2 Tilgjengelighet og universell utforming

Det er prosjektert terrengtilpasninger i området for å øke tilgjengelighet på de enkelte tomtene, og i felles lekeområdet. Dette muliggjør flere lekemuligheter som blir universell utformet innenfor planområdet.

5.4.3 Teknisk kvalitet

Boligene har utearealer og private terrasser med gode solforhold. Områdets topografi gjør at leilighetene har god utsikt og utsyn. Leilighetene utføres i tråd med dagens krav om energieffektivitet.

5.4.4 Arkitektonisk kvalitet og estetikk

Bebyggelse er tenkt oppført i tre, hovedsakelig med trekledning som fasademateriale, og eventuelle innslag av farget platekledning rundt inngangspartiene, med for eksempel en egen farge for hver firemannsbolig.

Stilen tar hensyn til områdets eksisterende karakter og byggestil. I utforming av firemannsboligene skal det være en viss variasjon, innenfor samme i arkitektonisk uttrykk. Dette vil gi en harmoni i materialbruk mellom boligene, og samtidig vises frem en faktor av identitet for hver enkelt bygg. Også carporter og boder i området skal ha utførelse i tre panel, med spiledetaljer som en skal kunne se igjen i firemannsboligene, i rekkverk til terrassene, og eventuelle privatiserende skjermer. Dette vil gjøre at hele området får ett helhetlig uttrykk. Disse detaljene er antydnet, men ikke tydelig hensyntatt i illustrasjonene. Området skal bygges ut i sin helhet av en utbygger, som er til fordel for at dette blir gjennomført.



5.4.5 Bruk av stedets kvaliteter

Områdets topografi gjør det mulig å kunne legge en fordøyingsmulighet i lavbrekket, i det sentrale grøntområdet. Dette benyttes som et interessant element i et parkaktige utformede lekeområdet, og samtidig tar opp ekstra vann, om det er nødvendig ved mye nedbør. Både vann og terreng er på denne måten brukt som ressurs for hele planområdet. Tanken er at grøntområdet er et sammenhengende lekeområde, med diverse leketilbud som ligger langs en sti gjennom planområdet. Det er en naturlig akebakke i øst og langs stien er det tegnet en fuglereir-huske og sandkasse som kan utføres universell utformet.

Denne stien er samtidig en trygg snarvei for barn fra omkringliggende bebyggelse til skolen.

5.5 Uteoppholdsareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Planforslaget innfrir kommuneplanens krav til privat uteoppholdsareal for boliger i lavblokk, både i størrelse og kvalitet. Minimum privat MUA er 10 m² og minimum felles MUA er 40 m², med minimumsbredde på 4 m; tilsammen 50 m² per boenhet.

Felles lekeareal er lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det skal være tilrettelagt for ulike typer lek til ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

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

Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense for boligbebyggelse mot lekeplassen er 4 meter. Boder og carporter kan plasseres utenfor byggegrensen, men minst 1 fra tomtegrensen.



Lekearealene og friområde har solrik beliggenhet og er skjermet mot sterk vind. Minimum 50 % av lekearealene er solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

5.5.2 Nærlekeplass

Nærlekeplassen LEK 1 på 670 m² har et variert utvalg av lekeapparater og ligger mellom boligene. Dette gjør også at alle lekeplasser er tilgjengelig for alle beboerne i området, uten at de behøver å krysse en vei. Den er langstrakt og har gode solforhold som vist i soldiagram over, fra vårjevndøgn, kl 15.00. En sti føres gjennom hele lekeplassen som forbindes gjennom grønnstruktur med områdelekeplassen. Langs stien plasser diverse sitteplasser og lekeapparater. Det er foreslått ett fuglereir og et huskestativ som universell utformet lek, vest i lekeområdet. Ellers er planlagt et sandlek område og flere vippedyr. I den østlige delen er terrenget noe brattere og den kan brukes som en lite akebakken for de minste. Hele området vil oppleves som en grønn lunge mellom boligene.



5.5.3 Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter.

Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass, etter kommuneplanen, er 750 m².

Det er en eksisterende områdelekeplass er angitt som 0,7 da i gjeldende reguleringen. Størrelse endres ikke, dog arealer for LEK 2 i denne reguleringen, blir 575,8 m². At veigrøfta var regnet inn i tidligere plan kan forklare dette. Plassen var ubrukt og overgrodd i mange år, men er nå ryddet, og planen omfatter ny opparbeidelse av områdelekeplassen som vil være svært positivt for omkringliggende boliger og nye boliger.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Tilbudet i denne områdelekeplassen bør ha en annet tilbud en de leke- og sportsområder som ligger i direkte nærhet av området og derfor foreslås lekeplassen opparbeidet med bordtennisbord, utendørs sjakkbrett, og 3 stykk utendørstrengs objekter, som en hevestang trippel, dips-stativ og push-up bars, samt noen uformelle sitteplasser.

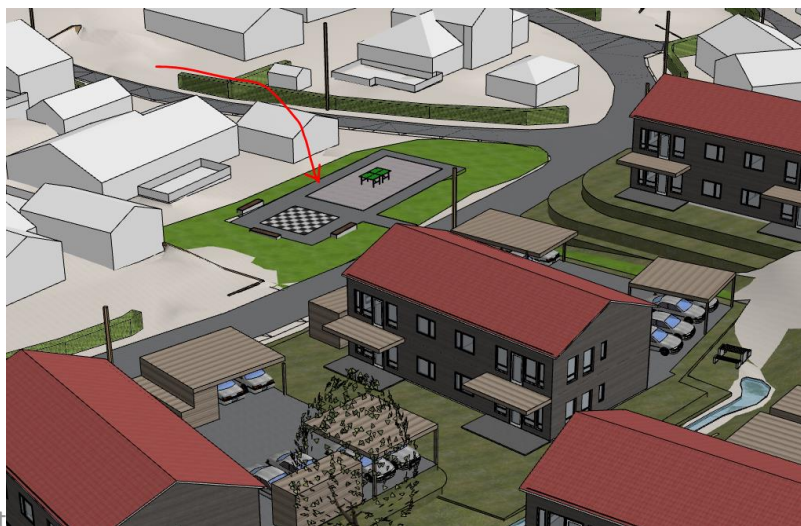
I kommuneplanen beskrives at det for inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m² per boenhet.

For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet.

For 28 enheter i forslaget er da $25 \cdot 25 + 3 \cdot 15 = 670$ m².

Totalt lekeplasser og grønnstruktur i planen er 1763,7,9 m² (=15%). Inkludert LEK 2 og grønne arealer rundt veier. Planen legger opp til 670 m² nærlekeplasser LEK1, sammenbundet gjennom 92,8 m² turvei (TV). Totalt 762,8 m² på eiendommen 43/334.

Forslaget følger ikke kommuneplan nøyaktig. Forslaget menes likevel å være tilstrekkelig i forhold til intensjonen i planen og gir romslig og kvalitative lekeområder for de nye og eksisterende boligene i området.



Utklipp fra planområdet



forbilde(privat bilde)

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er ikke relevant for området. Det refereres til oppstartsmøtet hvor det er angitt at det ikke er registrert forekomster av automatisk fredete kulturminner eller nyere kulturminner innenfor planområdet.

5.7 Miljøtiltak

Planen tilstreber minst mulig inngrep i eksisterende terrenget og bevarer topografien mest mulig. Det er nødvendig med tilpasninger på grunn av at terrenget til dels er veldig kupert, samt at det skal legges til rette for universell utforming og kvalitative uteomhusarealer. Det etableres energieffektive kompakte leiligheter.

5.8 Mobilitetsanalyse og samferdsel

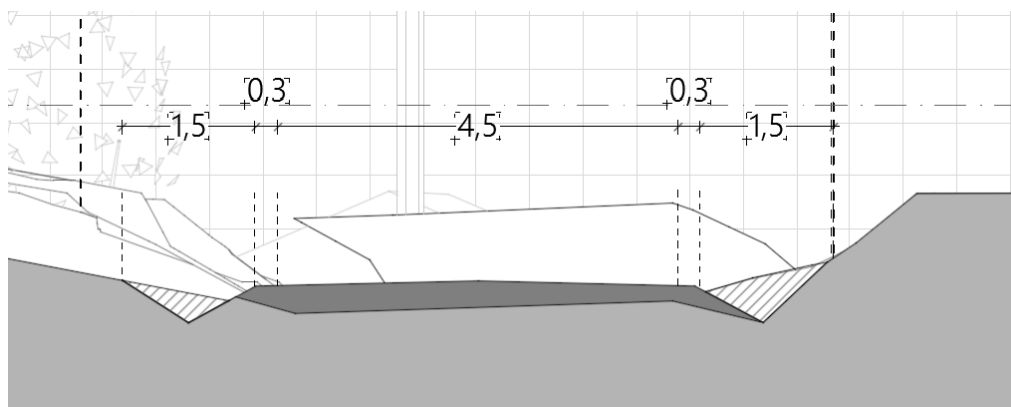
5.8.1 Vegtyper

Skallestadveien er en eksisterende vei og skal holde KV50-standard, etter Færder kommunens vei- og gatenorm.

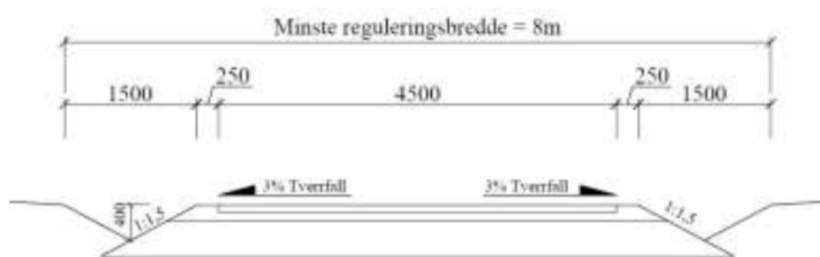
Hagabergveien og Bergveien, rundt området, skal holde veistandard KV45-standard.

Den deler som reguleres som KV2 i reguleringsplanen av Bergveien utbedres. Dette er lagt inn i rekkefølgebestemmelser.

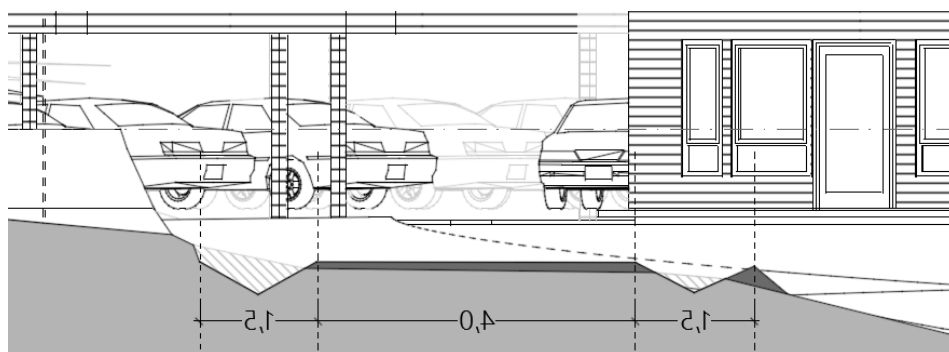
Veiprofiler i snitt B og E er vist i tegningene A30-105 og A-30- 106, og er utarbeidet etter profilene i Færder kommunen vei- og gatenorm.



Normalprofil K45



Privatveien holder P35 standard, og snuhammer, privat vei. Veiprofiler til denne veien i snitt A og H er vist i tegningene A30-107 og A30-108, og er utarbeidet etter profilene i Færder kommunen vei- og gatenorm. Kjørebanelen utvides med 1 m bredde fra 10 m fra krysset mot Skallestadveien. Krysset blir utført som en forkjørersregulert kryss, med stoppskilt.

**Normalprofil P35**

Eksisterende snuområde bak Hårkollhallen er stort nok til snuhammer med kommunal vei- standard.

Annet veggrunn teknisk (AVT) benyttes til veiskulder og grøfter.

Annet veggrunn grønn (AVG) kan brukes til lagring av snø og fordrøyingstiltak, som er beskrevet i eget avsnitt.

- Areal avsatt til offentlig kjørevei KV1 omfatter både KV50- standard og KV45-standard – 1648,1 m²
- Areal avsatt til ny offentlig kjørevei KV2, med KV45-standard - 333,3 m²
- Areal avsatt til offentlig kjørevei KV3, med snuhammer- kommunalt standard – 248,5m²
- Avsatt til privat vei KV4, med KP35-standard - 459,4 m²
- Areal avsatt til sykkelsti: GS - 428,1 m²
- Areal avsatt til annet vei areal teknisk offentlig og felles; *Totalt AVT: 1421,1 m²*
(o_AVT1- 560,2 m² , o_AVT2- 167,5m², o_AVT3 – 217,7m², o_AVT4- 50,1m², o_AVT5- 33,1m², o_AVT6 -124,7m² + f_AVT7 267,8m²)

Totalt avsatt til samferdsel (3094,6+1404,3) = 4948,1 m²

- Avsatt til annet veggrunn- grøntareal: *Totalt SVG: 557,0 m²*
(o_AVG 1 – 90,2 m², o_AVG2 – 12,5 m², o_AVG3 – 42,0 m², o_AVG4 -102,4, o_AVG5 -111,7 m², o_AVG6 – 44,0 m², o_AVG7 – 10,6 m², o_AVG8 – 69,8 m², o_AVG9 – 49,5 m², o_AVG10 – 24,3m²)

5.8.2 Frisikt

Fartsgrensen er 30 Km/t i hele området.

Frisikt i kryss mellom Skallestadveien og Hagabergveien er lagt i reguleringsplanen, etter Færder kommunen vei- og gatenorm tabell 7 for uregulerte T-kryss med ÅDT under 100, med 20 m, 20 m, 4 m.

Utkjøring fra privatveien KV 4, blir utført som en forkjørsregulert T-kryss med ÅDT under 100, og frisikt er lagt i reguleringsplanen, etter Færder kommunen vei- og gatenorm tabell 7, med 24 m, 24 m, 4 m.

Frisikt til alle avkjørsler med ÅDT under 50, fra byggeområdene, er lagt i reguleringsplan, etter Færder kommunen vei- og gatenorm tabell 7, med 20 m, 3 m, 3m.

Den nye veien KV2 som skal opparbeides etter KV45-standard, kalles den nye Bergveien og er en blindvei. Den stopper bak Hårkollhallen. Veikrysset mot Hagabergveien, betegnes i dag som en avkjørsel, men blir nå ett forkjørsregulert T-kryss, siden det reguleres inn en bom på enden av den eksisterende Bergveien, etter kommunens anbefaling. Det er ikke er annen trafikk fra og til denne veien enn til garasjer og lager på baksiden av Hårkollhallen og en ny utkjøring fra den nye firemannsboligen. Frisikt er lagt i reguleringsplanen, etter Færder kommunens tilbakemelding og vei- og gatenorm tabell 7, med 24 m, 24 m, 6 m. Eksisterende trafo langs Hagabergveien er ikke veien for frisikten.

5.8.3 Fylkeskommunens mobilitetsdashboard

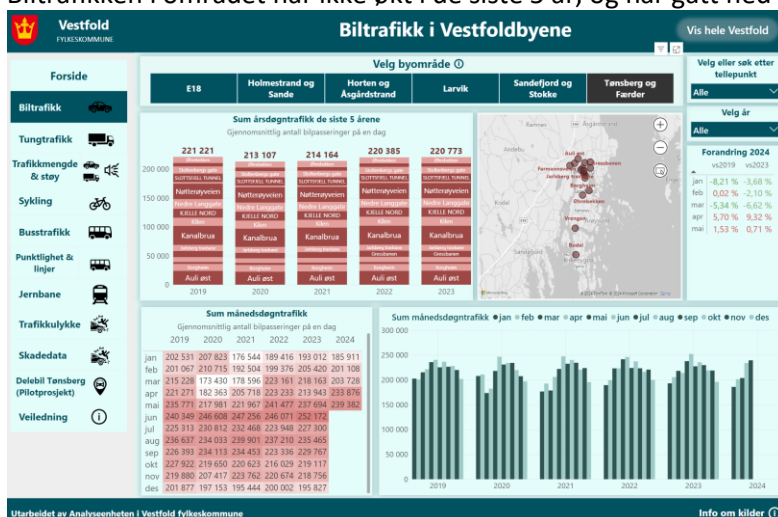
Fylkeskommunen har en egen side med informasjon om trafikkutvikling i Vestfold, Tønsberg og Færder.

- Området er ikke utsatt for trafikkstøy

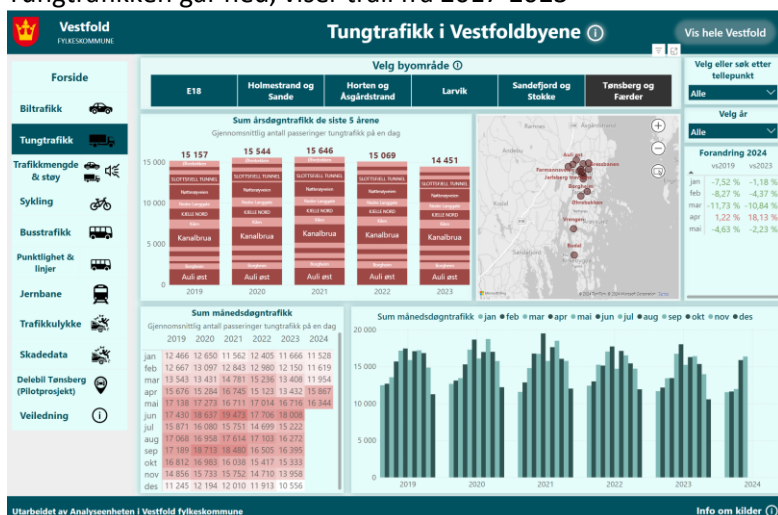


- Trafikkmengder på FV309 Berganveien er registrert med ÅDT på 3000, med 8% lange kjøretøy

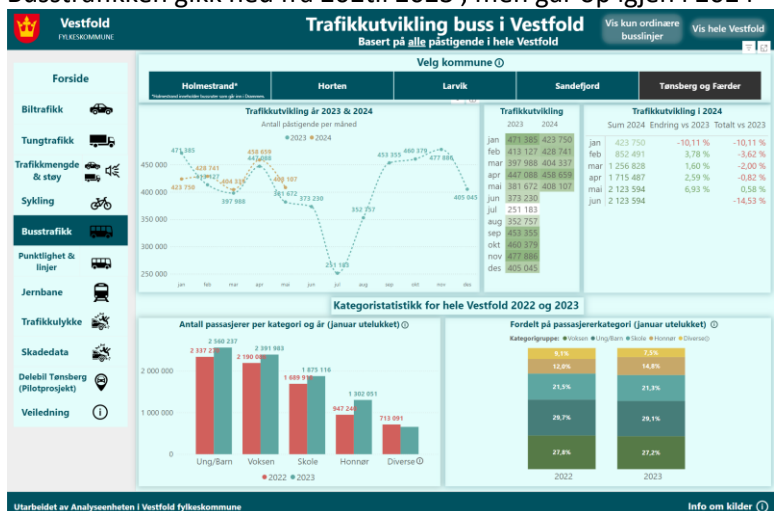
- Biltrafikken i området har ikke økt i de siste 5 år, og har gått ned fra 2019 med 0,2 %.



- Tungtrafikken går ned, viser trall fra 2017-2023



- Busstrafikken gikk ned fra 2021 til 2023, men går op igjen i 2024



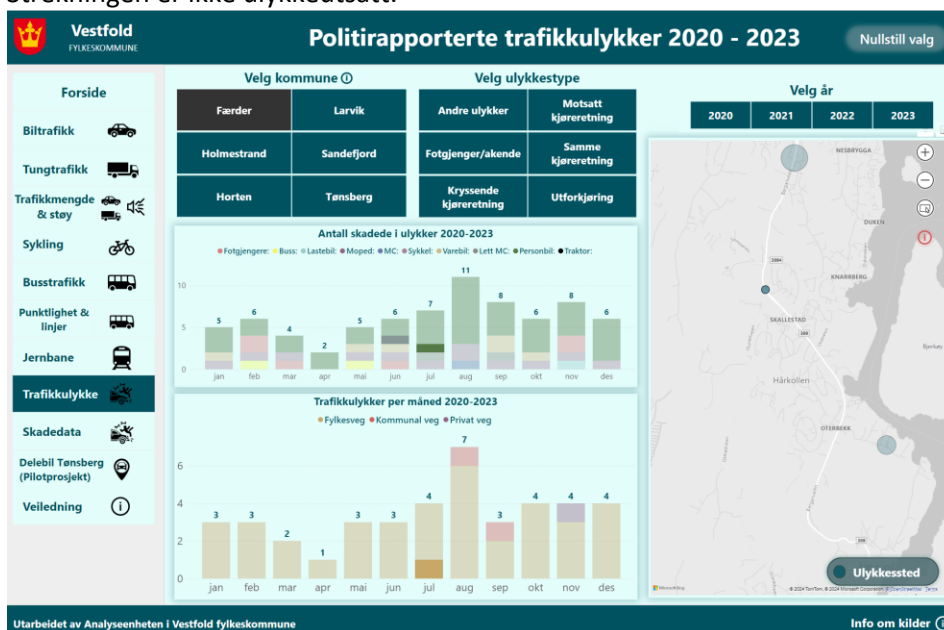
Bussholdeplass Skallestad nordgående 2023/2024 : 22856/10218 reisende

Bussholdeplass Ulvø nordgående 2023/2024 : 10452/4360 reisende

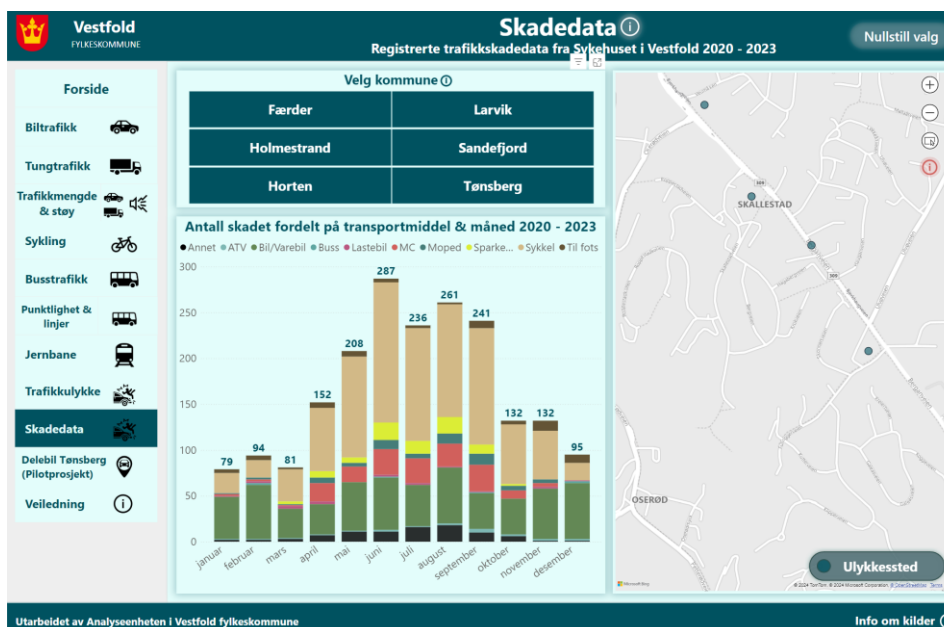
Bussholdeplass Skallestad sørgående 2023/2024 : 3054/1597 reisende

Bussholdeplass Ulvø sørgående 2023/2024 : 728/348 reisende

- Kun en trafikkulykker i periode 2020-2023, nn utforkjøring, med kun 1 bil involvert, på FV 309 Strekingen er ikke ulykkeutsatt.



- Tilgjengelig skadedata
3 prikker som viser skader ifm sykkel, ingen er i nærheten av området eller i avkjøringskryss fra Berganveien til Skallestadveien.



Oppsummert har trafikken mot og langs området ikke vokst i de siste 5 år, tungtrafikken har gått ned, og bussbruk er på vei opp. Konklusjonen fra samlet informasjonen fra mobilitetsdashboardet, er at ingenting tyder på at det er noen farlige situasjoner i de direkte omgivelsene, eller veien mot det aktuelle området.

5.8.4 Veg og atkomst

Planen skaper ikke mer trafikk til og fra området i forhold til dagens reguleringsplan med barnehage, som innebar mye trafikk i forhold til levering og henting av barn (=2 ganger daglig), og fra de ansatte i virksomheten. De prosjekterte nye boenheter er små, og belaster ikke de eksisterende veier og sykkelstier med mer trafikk enn når det var en barnehage med flere avdelinger, på eiendommen. Trafikken fra og til skoler fra området går over Skallestadveien som ender i parkeringsplassen til Hårkollhallen, hvor fra det er direkte adkomst til skolens område. Offisielle adkomst til skolen er fra andre siden, over Oserødveien. Trafikk fra området og boligene i nærheten, til skolen og fritidstilbudene rundt, vil med meget stor sannsynlighet forgår til fots. Ved den nye planen gis mulighet å gå gjennom grønnområdet i planen fremfor langs veien slik det foregår i dag. Selv om området har lite trafikk og det ikke er en farlig skolevei, så er dette et positivt bidrag for både selve område og boligene rundt.

Leilighetene ligger slik til at mye av fritidsaktiviteter nås innenfor gåavstand og både matbutikken og skog og kystområder ligger i nærheten. Det er god offentlig trafikkdekning til mer sentrale sentrumsfunksjoner.

Det er derfor ikke lagt opp til avbøtende tiltak i forbindelse med trafiksikkerheten. Bilbruk kan ikke unngås helt, derfor legges det til rette for el-bil bruk ved boligene.

5.8.5 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Intern privat vei dimensjoneres som kommunalvei med adkomst for store kjøretøy/brannbil. Snuhammer i privatvei er dimensjonert etter Færder kommunen vei- og gatenorm; snuhammer i privatvei.

5.8.6 Parkering

Parkeringsnorm er min. 1,3 per boenhet, i samsvar med den nye kommuneplanen for 2023-2035. Totalt krav på parkering er $28 \times 1,3 = 36$ plasser.

Det kan etableres flere parkeringsplasser på boligområdene, men det begrenses til maks. 2 pr enhet. Parkeringsplasser på terreng, over 1,3 per enhet, skal ikke være med i % BYA. Minst 1 parkeringsplass per boenhet, skal være under tak. Parkeringsplasser skal ha min. bredde på 2,7 m x 5,0.

Minst 5% av parkeringsplassene skal reserveres for bruk av forflytningshemmende. Dette tilsvarer minst 2 plasser i hele planen.

Kommuneplanen sier i tillegg at det skal legges opp til 10% av parkeringsplasser skal være til gjesteparkering på fellesareal.

Per firemannsbolig er det krav om 5,2 parkeringsplasser. Det legges opp til 4 parkeringsplasser under tak i carport, minst en parkeringsplass utenom det og minst en felles gjesteparkering for hver av firemannsboligene. Gjesteparkeringen utføres slik at den kan brukes av forflytningshemmende på minst 2 av byggeområdene.

I Kommuneplanen 7.4.1 står det at; «Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal i utgangspunktet parkeringsanlegg i sin helhet etableres under bakkenivå».

Sykkelparkering er satt til minimum 2 pr enhet, i samsvar med den nye kommuneplanen.

Sykkelparkering kan plasseres i sportsbod, og regnes som tilfredsstillende ved etablering av en egen sportsbod for hver boenhet, på 5,0 m².

5.8.7 Kollektivtilbud

Det er bra kollektivforbindelse fra Skallestadveien 36. Det 7 min gåavstand, og 494 m til nærmeste bussholdeplass Ulvø, i Berganveien. Informasjonen er fra VY appen. Busstur med Bussrute 113B til

Teie sentrum tar 17 min. Bussen går videre til Tønsberg rutebilstasjonen og tar da totalt 25 min. Bussen går hver 20 min. Viser til avsnitt 5.8.3 om kollektiv.

5.8.8 Gangtraseer og snarveger

Planforslaget bidrar til forbedring av eksisterende og opparbeidelse av nye ganglinjer eller snarveger fra omliggende boligområder til både skolen og dens områder, idrettshallen og øvrige sportsfasiliteter i nærheten og omkringliggende friområder.

5.8.9 Gang- og Sykkelveg

Eksisterende veier og gang og sykkelstien langs Skallestadveien reguleres inn i plakartet. Det legges ikke opp til endringer i disse i planforslaget.

5.9 Universell utforming

Områdelekeklassen utføres universell utformet. LEK 1 og LEK 2 utformes universelt, og minst en av lekene kan brukes av rullestolbrukere, men akebakken i LEK 3 blir ikke det. Adkomstene fra privat parkering til inngangsdører i leilighetene i første etasje blir universelt utformet, med unntak av et mulig parkeringsanlegg under en eller flere blokker i felt B3. Leilighetene i 1 etasje utføres etter TEK 17 om tilgjengelighet, mens leilighetene i 2 etasje får tilgjengelig bad.

5.10 Vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og brannvann

Nye boliger tilknyttes til det eksisterende offentlige vannforsyningsnett.

Den planlagte bebyggelsen regnes delvis som større enn småhusbebyggelse. Av den grunn er det nødvendig å sikre tilstrekkelig slokkevannsdekning iht. Tek17, §11-16 bokstav E.

Preaksepterte ytelser for vannforsyning utendørs, minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak.

Kap. 2.1 i notatet her viser at dette kravet ivaretas med det eksisterende vannforsyningsnett i Hagabergveien og Skallestadveien.

Bygg nr. 7 har størst slangeutlegg = 80 m mellom nærmeste brannvannskum SID4645 og hovedangrepsvei. Erfaringsmessig kan brannvesen akseptere dette med brannbil som mellomledd og når slangen kan legges uten hindringer, noe som er tilfelle her.

5.10.1 Vannforsyning:

Vann kobles på eksisterende VL-ledning i Hagabergveien. Dette er en 110 mm PVC - ledning.

Påkobling kan utføres ved bruk av anboringsklammer. Det foreslås følgende dimensjonering:

63 mm PE100 fra påkobling til ca. SP- kum S3. 63 mm - ledningen skal forsyne bygg nr. 1 - 6. Det legges avgreininger 40 mm PE100 til alle bygg.

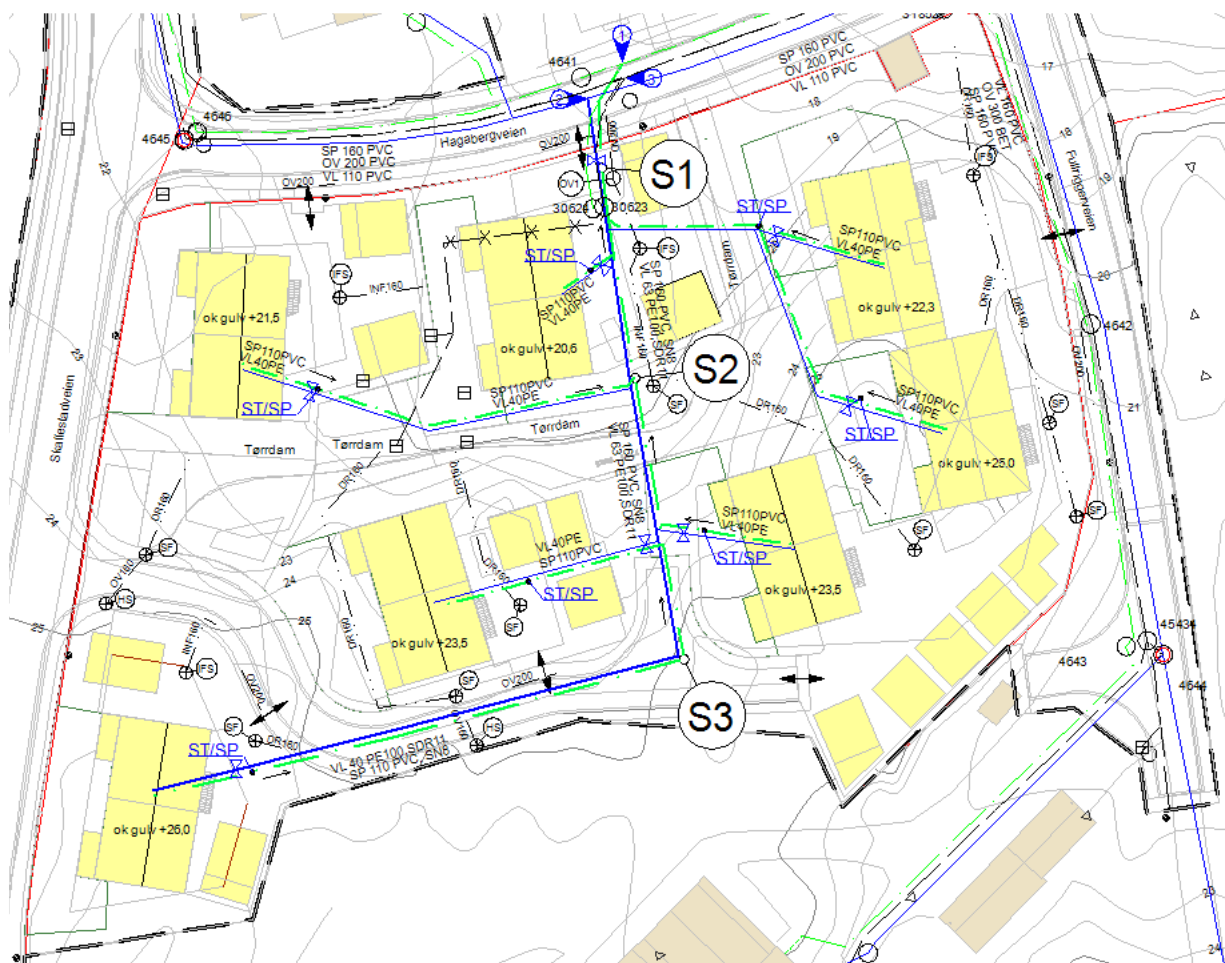
Fra S3, eller fra avgreining til hus nr.5/ 6, fortsetter vann med 40 mm PE100 frem til bygg nr. 7.

5.10.2 Spillvann:

Fra påkobling og frem til S2 foreslås det en 160 mm PVC-ledning. Fra S2 og opp til hus nr 7 legges det 110 mm PVC ledning. Generelt legges det 110 mm PVC fra alle bygg til felles spillvannsledning 110/ 160 mm PVC. Alle bygg skal ha en spyle/- stakekum (ST/SP) før avgreining på felles- ledning.

Felles SP110PVC kobles på SP160PVC i Hagabergveien via den eksisterende påkoblingen.

Det etableres kum S1 før påkoblingen. Kummene S1-S3 kan utføres som minikum med 425 mm stigerør. Det vises til VA-norm, vedlegg Fk-601



5.10.3 Overvann:

Det eksisterer en overvannskum på eiendommen i dag. Ved videre prosjektering bør det ses nærmere på om noe av de gamle kummene og slukene kan benyttes videre.

Det er tatt høyde for at det må bygges et nytt anlegg ifbm. utbyggingen av området.

Ny overvannskum (OV1) etableres og plasseres i gårds plass, ved bygg 2. Kummen bygges med mengderegulator/virvelkammer, med en videreført mengde på maks

3 l/s. Stikkledning fra OV1 til kommunal ledning (OV200) kobles på med grenrør, iht. VA-norm og VA miljøblad 33.

Beregningene for «etter» situasjonen viser (etter 45 minutter med 25 års regnskyll) at det totalt er 178.6 m³ overvann som må fordrøyes og infiltreres totalt på eiendommen.

For sammenligning, er det gjort beregning av «før» situasjonen. Den viser (etter 45 minutter med 25 års regnskyll) at det er 101.8 m³ som må fordrøyes og infiltreres. Differansen mellom før og etter er 76.8 m³ mer overvann etter utbygging.

Fra alle takflater er det beregnet at, etter 10 minutter med 25 års regnskyll, er det 42.9 m³ overvann som må fordrøyes på hele eiendommen. Det blir 6.14 m³ fordelt på 7 boenheter.

Vann fra asfaltflater (adkomstvegen), som føres til grøfter, er 9.1 m³, etter 10 minutter med 25 års regnskyll. Det er i tillegg gjort en beregning for hele området, med regnenvelopmetoden, som viser nødvendig fordrøyningsbehov. Etter 120 minutter med 25 års regnskyll, er det 213 m³ overvann som må fordrøyes. Dette er for hele området, og ved en videreført mengde på 3 l/s. Viser til vedlagte beregninger i kommunal teknisk plan fra Ingeniørservice.

Iht. snitt-tegninger, skal det stedvis fylles noe opp med masser, disse massene kan benyttes som infiltrasjon. Dette beregnes nøyaktig ved videre detaljprosjektering.

Trinn 1

Lett regnskyll som faller på tak ledes via taknedløp og ut til terreng. Det er fordelaktig med så mange nedløp som mulig, slik at vann spres mest mulig utover. Regn som faller på asfaltflater (adkomstveg), ledes med fall til grøft og/ eller sluk. Vann med avrenning i permeable flater infiltreres direkte. Vannet som ikke infiltreres direkte, ledes via fall mot sluk/ mot grøntarealer. Det samme gjelder vann som treffer grøntområder.

Sluk plasseres strategisk, slik at vann renner til sluket.

Det skal etableres godt med fall fra bygningsmasser, iht. TEK17, slik at vann ikke renner inn mot fundamenter. Asfaltflater anlegges med fall mot sluk, eller der det er mulig ut mot grøft/ grøntområder. Trær og øvrig beplantning vil være med å redusere avrenning fra eiendommen.

Trinn 2

Overvann håndteres på samme måte som i trinn 1, med tiltak for å forsinke og fordrøye overvann iht. dimensjonerende mengder (25 års regnskyll).

Grøfter langs ny adkomstveg

Grøfter langs den nye adkomstvegen bygges med følgende estimert kapasitet: 0.3 m³ per lengdemeter. Grøftene er ca. 200 m lang (begge sider).

Et forsiktig estimat tilsier følgende kapasitet, $Q = 150 \text{ m} \cdot 0.3 \text{ m}^3 = 45 \text{ m}^3$.

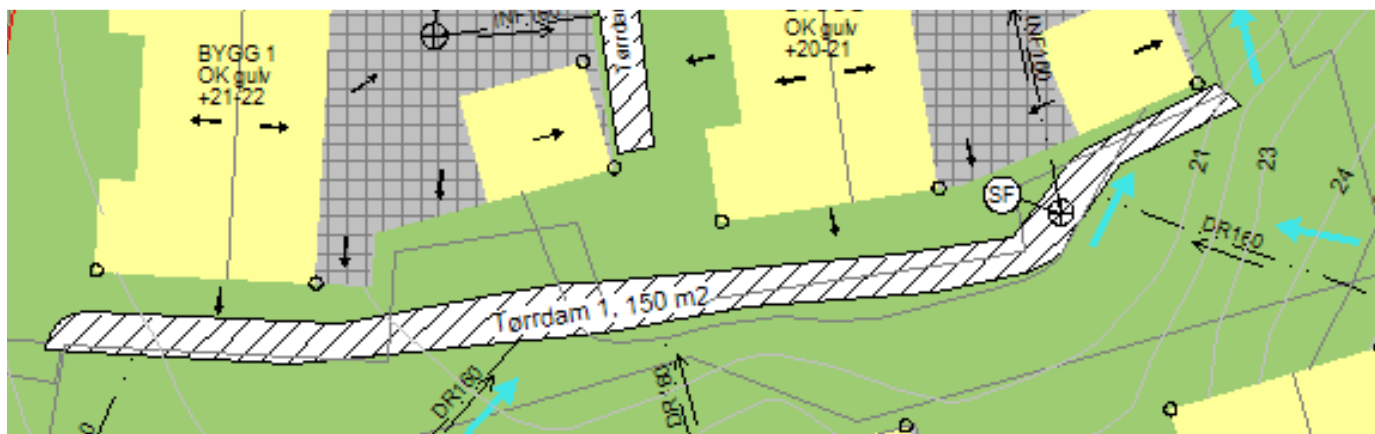
Grøfter kan i tillegg bygges med svanke, som vil ha kapasitet til å fordrøye og lede overvann. Det legges inn strømningsavskjæring ved behov/ stort fall.

Tørrdam/ Vadi:

Det foreslås å bygge tørrdammer/ vadi flere steder på området, for å fordrøye overvann, hindre vann i å renne fritt ut av/ inn på eiendommen, samt å lede vannet trygt forbi bebyggelse og infrastruktur.

Se foreslått plasseringer for tørrdammer/ vadi i tegning G01-410.

Dybden på tørrdammer/ vadi er satt til 0.15 m.



Tørrdam 1, Foreslått areal er 150 m². Estimert kapasitet, $Q = 90 \text{ m}^2 \cdot \text{dybde } 0.15 \text{ m} = 22.5 \text{ m}^3$.

Tørrdam 2, mellom bygg 1 og 2. Foreslått areal er 60 m². Estimert kapasitet; $Q = 60 \text{ m}^2 \cdot 0.15 \text{ m} = 9 \text{ m}^3$.

Tørrdam 3, mot nordøst

Foreslått areal er 40 m². Estimert kapasitet, $Q = 40 \text{ m}^2 \cdot 0.15 \text{ m} = 6 \text{ m}^3$.

Vadi 1 og 2 - Foreslått areal per vadi er 22 m². Estimert kapasitet, $Q = 22 \text{ m}^2 \cdot 2 \cdot 0.15 \text{ m} = 6.6 \text{ m}^3$.

Vadi 3 - Foreslått areal er 80 m². Estimert kapasitet, $Q = 80 \text{ m}^2 \cdot 0.15 \text{ m} = 12 \text{ m}^3$.



Illustrasjon for hvordan en Tørrdammer/vadi kan bygges

Pukkgrøfter under tørrdam/vadi: Dersom man i tillegg bygger opp tørrdammer/vadi med et lag pukk, kan man i tillegg få plass til å fordrøye vann her. Estimert kapasitet, $Q = \text{dybde} = 0.50 \text{ m} \cdot 56.1 \text{ m}^2$ (totalt arealer av tørrdammer/vadi) $\cdot 0.25$ (25% porevolum) = 7 m³.

Grøntarealer: Grøntarealene utgjør ca. 44% av eiendommen, og vil stedvis ha noe oppbygging som kan egne seg for infiltrasjon. Et meget forsiktig estimat tilsier $Q = 500 \text{ m}^2 \cdot 0.15 \text{ m} = 75 \text{ m}^3$.

Trinn 3

Det skal sikres trygge flomveier ved ekstrem nedbør, og samtidig med snøsmelting.

Eiendommens avrenning er hovedsakelig fra sørvest mot nordøst.

Vann ledes hovedsakelig i grøfter, og i nedsenkninger (vadi), slik at det renner trygt gjennom planområdet, slik at bygg og infrastruktur ikke skades. Riktig fall i harde flater er viktig for å lede vannet rett vei. Flomvann fra utbyggingen må ikke gjøre skade på naboeiendommer. Etablering av vegetasjon som trær, busker og bed er positivt med tanke på å lede flomvann- og for å fordrøye vannet. Flomveier vises med blå piler i tegning G01-410.

5.11 Blå grønn faktor

Det er utarbeidet plan for blågrønn faktor. Blågrønnfaktor er beregnet til 0,83, som er over kravet på 0,80.





Trær som ønskes bevart



5.12 Renovasjon

Det er lagt opp til at renovasjonsbilen henter fra Hagabergveien, Skallestadveien og den nye Bergveien.

To 4-mannsboliger med adkomst fra Hagabergveien, og 4 mannsboligen med adkomst fra Bergveien, får private avfallscontainere, plassert på egen eiendom. Dunkene plasseres med nærhet til adkomsten/innkjørsel for henting. Det skal avsettes 5 m² for det, på egen tomt. Plassering skal vises på utomhusplan for hver av disse tomtene, etter retningslinjer fra Vesar.

Det er avsatt eget areal til Renovasjon i planen.

- Totalt avsatt til renovasjon i området RA: 52,8 m²

f_RA1 – 37,8 m² til felles avfallsløsningen for Blokk 4-7

På BB1, BB2, og på BB3 skal det avsettes 5 m² på hver tomt, totalt 15,0 m². Plassering skal vises på utomhusplan for disse tomtene.

Hver 4-mannsbolig skal da være plass til beholdere for matavfall 1 x 240L, restavfall 2 x 240L, papir 2 x 240L, plast 1 x 370L og glass og metal 1x 140 L, totalt 7 containere.

For de øvrige 4-mannsboliger, er det planlagt med en felles avfallsøsning (16 enheter) ved felles innkjøring (privatvei). Det er derfor ikke planlagt at Renovasjonsbilen kjører inn denne veien. Det er allikevel prosjektert snuhammer i denne veien.

Totalt skal det være plass til da være plass til beholdere for matavfall 3 x 240L, restavfall 3 x 770L, papir 3 x 770L, plast 2 x 660L og glass og metal 1x 370 L, totalt 12 containere.

5.13 Energiløsninger og klimatiltak

Lede har gitt et konkret tilbud på energiløsning for området med nok kapasitet; 3 fordelingsskap og stikkledninger til hver firemannsbolig. Løsningen er skissert i tidligere løsning, men fungerer på tilsvarende måte i planforslaget. Trafo i eksisterende trafohus i2218 Bergveien 13 byttes til en trafo til 500 kVA treviklingstrafo.

Foreslått byggegrense mot brennbare overflater, fra denne trafo, er regulert til 5 m, og er sjekket med Lede til å være tilstrekkelig. Byggegrensen er i tråd med regler for risikovurdering ved plassering av nettstasjoner og verdier på magnetfelt på under 0,4 mikrottesla.

Bebyggelse i planforslaget er plassert lenger enn 5m fra nettstasjonen. Avstanden er 7,9 m.



Tiltaket ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er en målsetting om klimagassreduserende tiltak i form av levering av EL ladepunkt for hver 4 mannsbolig. Det gjøres tiltak for å minimere energibruk ved å legge opp til energieffektive kompakte leiligheter, med mulighet for solcellepaneler på taket. Terrengtilpasninger og masseregnskapet er planlagt uten frakt eller tilkjøring av masser, samt at knusing skjer lokalt slik at klimagassutslipp med frakt minimaliseres. Det er planlagt å installere varmepumper i leilighetene.

5.14 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Færder kommunens sjekklister for identifisering av risiko og sårbarhetsforhold i ved utarbeidelse av reguleringsplan er gjennomgått og det er ikke identifisert mulige og aktuelle uønskede hendelser. Sjekklister for risiko- og sårbarhetsforhold er utarbeidet med utgangspunkt i DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) og de angitt relevante kilder for innhenting av informasjon er benyttet.

5.14.1 Støytiltak

Det er ikke nødvendig med overordnede støytiltak. Området ligger ikke i en støysone. Det er ikke gjennomgangstrafikk i området, da det ligger i slutten av en blindvei. Tillatt hastighet i området er 30 km/t.

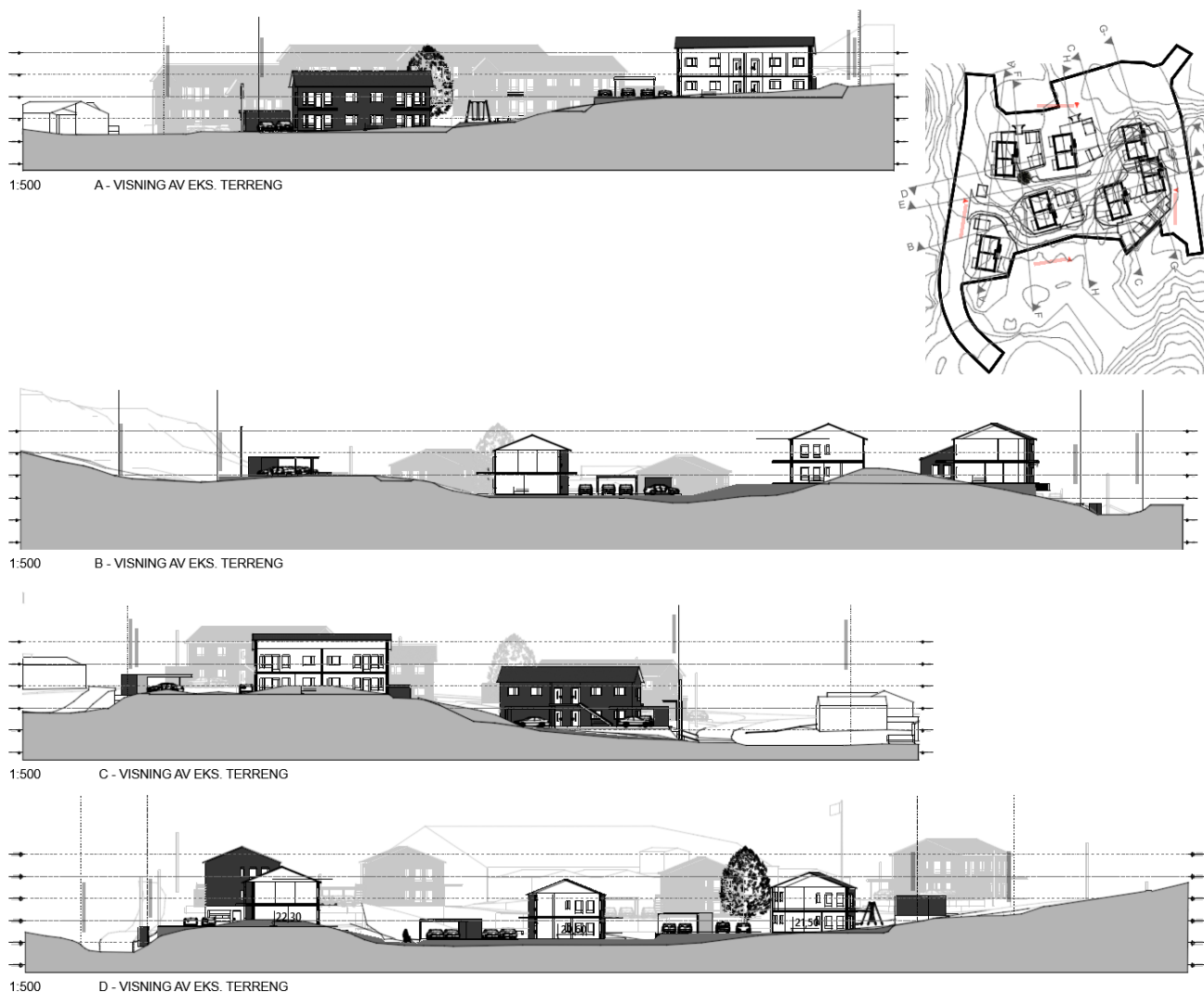
Følgende er tatt med i reguleringsbestemmelsene:

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på eventuelle støytiltak.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

5.15 Terrenginngrep og massehåndtering

Foreslått plan følger eksisterende terreng, som er kupert. Terreng tilpasses med utfyllinger/utgravninger for å kunne tilfredsstillende adkomst og uteoppholdsarealer. Terrengets opprinnelige topografi endres allikevel ikke vesentlig. Det må gjøres inngrep til blant annet diverse fordrøyingstiltak, før det endelige terrenget blir dandert over.



Terrenget er til dels bratt og det kan derfor allikevel være behov for forstøtninger, også, når terrenget stort sett følger dagens topografi. Utenom det som er ikke søknadspliktige tiltak, så kan forstøtningene tillates i eiendomsgrensen, inntil 2 m, og skal inkludere nødvendig sikring.

5.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for området.

Bergveien, fra krysset til snuhammer, oppgraderes til kommunaltekniske standard KV45, før brukstillatelse til blokk i BB3, som er avhengig av denne innkjørselen kan gis.

Før det gis brukstillatelse for felt BB1, skal lekeareal Lek 2 og Friområde 1 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for felt BB2, skal lekeareal Lek 3 og Friområde 2 være opparbeidet
Før det gis brukstillatelse for felt BB3 skal lekeareal Lek 4 være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt BB4 skal lekeareal Lek 1 og KVP med snuhammer være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt BB5 skal lekeareal Lek 1 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

6 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring og varsling av oppstart ble annonsert i Tønsberg blad 30.september 2023 og det ble samtidig sendt varsel til naboer, grunneiere, offentlige og private instanser etter kommunens varsel liste.

Det er ikke avholdte folkemøter, informasjonsmøter, arbeidsmøter, idédugnad, og så videre.

Følgende merknader er mottatt innen fristen på 31. oktober 2023

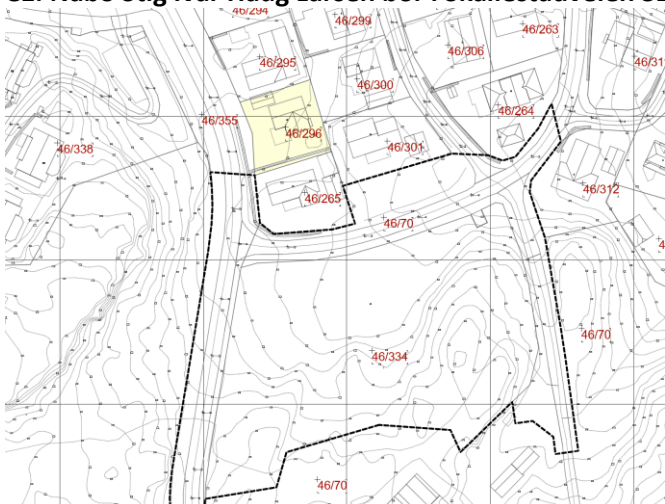
- C1 27-09-2023 Merknad fra nabo i Skallestadveien 32, som ikke ønsker en slik utbygging
- C2 27-09-2023 Brev fra lede som drifter strømmettet, med kart over trafoer i område og generell info for og om videre prosjektering
- C3 03-10-2023 Brev fra NVE –generell/ standardisert uttalelse som viser til gjeldende regler og forskrifter
- C4 11-10-2023 Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – standardisert uttalelse
- C5 20-10-2023 Brev fra Statens vegvesen – standardisert uttalelse
- C6 31-10-2023 Brev fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Fylkeskommunen mener at krysset FV Bergansveien x Skalestadveien må vurderes ift at gang og sykkelveien må trekkes 5 m tilbake i kryssområdet slik at biler kan stoppe mellom primærveien og gang- og sykkelveien, grunnet i at denne boligområdet vil få sin adkomst via dette krysset. De peker videre på at det i planleggingen må tas hensyn til fremtidige klimaendringer som kan gi utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred.

Det har ikke kommet inn innsigelser. De mottatte standardiserte uttalelser blir hensyntatt gjennom tilfredstillelse av de generelle og tekniske krav i pbl, TEK 17 og kommuneplaner.

6.1 Tilsvar på merknader

Utenom gjeldende krav og forskrifter er følgende merknader utdypet nedenfor, eller tatt hensyn til i planforslaget:

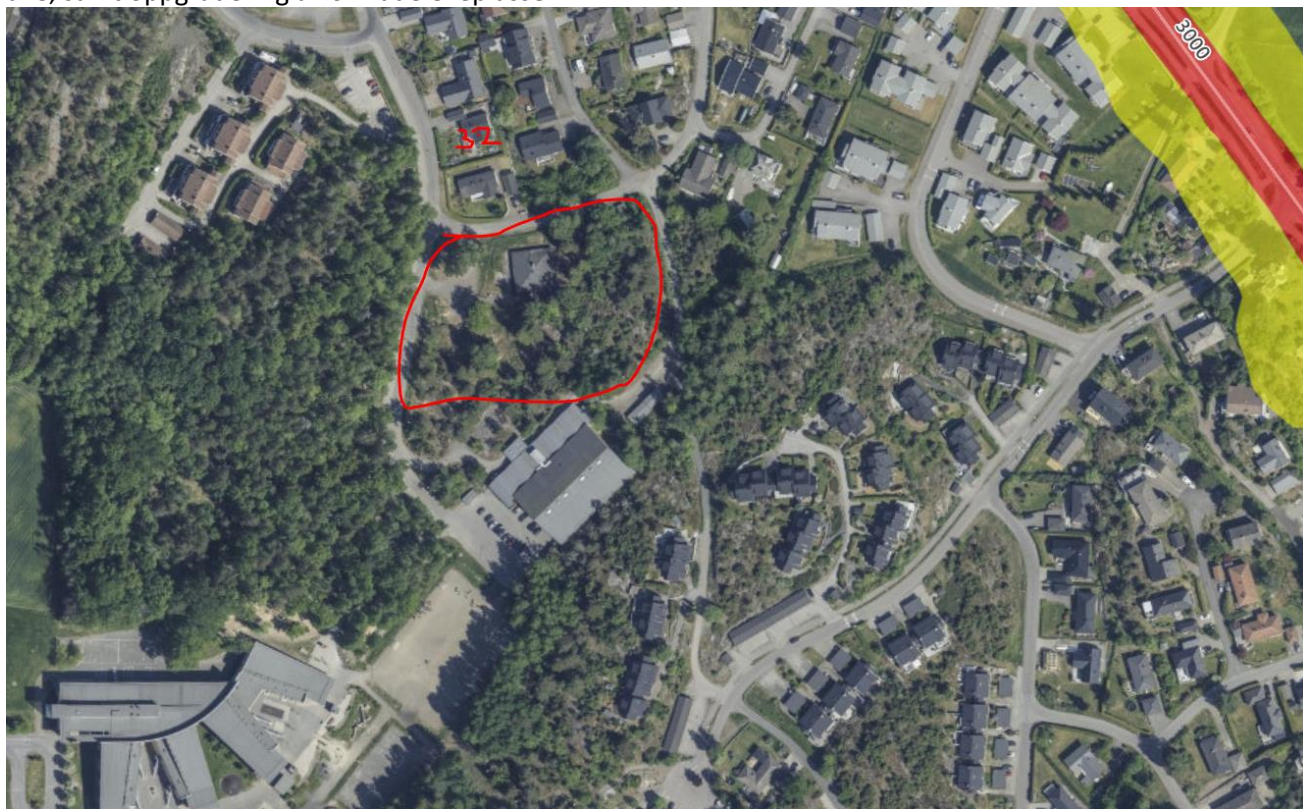
- **C1. Nabo Stig Ivar Haug Larsen bor i Skallestadveien 32, angitt på kart nedenfor.**



Han ønsker ikke en slik utbygging på Skallestadveien. Som skolevei er veien mer enn nok belastet om den ikke skal få 48 biler til frem og tilbake. Han foreslå at ankomsten mot arealene ledes via Hagabergveien og Bergveien at adkomsten fra Skallestadveien sperres. Han ønsker å bevare området som grønn lomme mellom utbyggingene på Nøtterøy.

Tilsvar på C1: Det er politisk vedtatt at området er avsatt til bolig. Tomten ble solgt av kommunen, med formål boligutbygging. I kommuneplanens arealdel er området vurdert til å kunne belastes med 25 ene- eller tomannsboliger.

Området er faktisk omringet av skog og grønt, både i øst, vest og nord, som viser i flyfoto under. Foreslått plan omfatter, utenom boligene, nytt grønt areal mellom boligene som blir tilgjengelig for alle, samt oppgradering av områdelekeplassen.



Færder kommune angir i oppstartsmøtet at elevantallet på Oserød skole er dalende.

Veinettet er tilstrekkelig for å belastes med foreslått bebyggelse. Praktisk sett øker ikke trafikkbelastningen i området, i forhold til regulert brukt som barnehage. Trafikken til barnehagen er sammenlignbar eller høyere enn i planforslaget. Boligene vil alltid generere trafikk, men heller mindre enn mere, i forhold til dagens regulering som barnehage. Nye beboerne i dette området vil være lite avhengig av bil, på grunn av at det finnes et veldig godt tilbud av både tjenester, skole, sport og fritidsområder innenfor gangavstand til planområdet. Om det kommer barn i de nye boligene, så vil de bo rett ved siden av skolen, og vil ikke belaste trafikken langs Skallestadveien 32 i det hele tatt.

Skoleveien for elever fra et større område benytter seg av gang- og sykkelstien, som ligger på vestsiden, langs Skallestadveien. Når elever går på denne gang- og sykkelstien, blir de ikke berørt av trafikken fra det nye boligområdet.

Det vises også tilbake til kapittel med mobilitetsanalyse for mere detaljer om dette.

Skallestadveien holder normalprofil K50. Hagabergveien og Bergveien holder normalprofil K45, som er beskrevet å være tilstrekkelig for 30 boenheter i blindvei, eller 50 boenheter i sløyfe. Den nye delen av Bergveien reguleres til K45, og trenger noen justeringer for å tilfredsstille kommunal standard.

Vi ser ikke at merknaden kommer med relevante nye innspill som det skal tas hensyn til i planen. Kommunen har foreslått bom i enden av den eksisterende Bergveien, denne er lagt inn i planen.

- **C2 1 og 2: Energiforsyning; generell tilbakemelding.**

Tilsvar på C2: Det ble sendt en søknad til Lede for et konkret tilbud på nytt anlegg for prosjektet i etterkant av denne generelle tilbakemeldingen, av 15-11-2023. Det er mottatt en komplett anleggsløsning fra Lede 11-12-2023 hvor det er avklart at det ikke er behov for et nytt trafohus, men en løsning hvor kapasitet i det eksisterende trafohuset økes til 500 KVA, sammen med et forslag på kabelskap og stikkledninger til hver firemannsbolig. Dette er beskrevet og vist i planbeskrivelsen.

- **C3 NVE innspill**

Tilsvar til C3: Planbeskrivelse og reguleringsplanen viser hvordan overvann behandles i kommunalteknisk plan. Det er hovedsakelig valgt naturbaserte løsninger som vadi og tørrdammer, slik er anbefalt av NVE.

- **C4 Statsforvalteren**

Tilsvar på C4: Planbeskrivelse og reguleringsplanen viser hvordan det aktuelle tema fra denne standardiserte uttalelsen er håndtert, og at tiltaket er tråd med nasjonale og regionale interesser. Tiltaket berører ikke dyrka mark, villrein, strandsonen, vassdrag eller friluftsområder. Planen ivaretar naturmangfold, her vises det til avsnitt om det i planbeskrivelsen. Samfunnssikkerhet er beskrevet i ROS analysen og ivaretatt. Klimahåndtering i form av økte utfordringer knyttet til overvann og avløp er håndtert, og løsninger er beskrevet i kommunalteknisk plan. Arealutnyttelsen og planen er prosjektert i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og legger til rette for en bærekraftig utvikling.

- **C5 Statens veivesen**

Tilsvar på C5: Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper er ivaretatt i fremlagt planforslag. Det er ikke behov for ny infrastruktur rundt planområdet. Det er lagt til rette for å styrke klima- og miljøvennlige løsninger i planforslag gjennom turvei og sti gjennom lekeplassen.

- **C6: Fylkeskommunen**

Tilsvar på C6: Fylkeskommunen antar at de det nye boligområdet påvirker eller endrer trafikkmengde/trafikkbildet i angitt kryss. Dette er ikke et riktig utgangspunkt, da trafikken ikke øker ift eksisterende reguleringsformål og bruk av eiendommen. Vi anser derfor at vurderingen om at veikrysset bør utbedres på grunn av økt trafikkmengde som ikke relevant for denne reguleringen. Fylkeskommens eget mobilitetsdashboard viser at trafikken i Bergveien faktisk er dalende og det er ikke registrert ulykker her eller i nærheten som tilsier at dette krysset bør utbedres. Dermed er krysset vurdert og hensyntatt i planen, uten at det foreslås tiltak. Om det kan være aktuelt med tiltak ved andre nye utbygginger i fremtiden, som faktisk medfører økt trafikk mot området, eller ved andre tiltak som skaper behov for endring av dagens kryss, må vurderes i eventuelle fremtidige saker. Fylkeskommunen, ved Elisabeth Bøen-Hansen har på 15-10-2024 ved mail, bekreftet at den planlagte utbygging ikke utløser krav om endring av krysset fv.309 x Skallestadveien.

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

7.1 Det er ikke krav om KU i planforslaget

Det vises til oppstartsmøte avholdt 19.06.2023, arkivsak 22/2706, hvor det vurderes at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf §§6 og 8.

8 Avsluttende kommentar

Planforslaget vil bidra med bærekraftig utvikling i menneskelig skala, i form av et kompakt og arealeffektivt boligområde, med gode fellesområder og trygge lekeplasser. Alt ligger til rette for gående trafikanter fra og gjennom området. Det er lagt opp til gjenkjennbar arkitektur, med frittliggende bygninger.

Saksbehandler: Anne Line Semb Lie
Telefon:
Kommuneutvikling

Skallestadveien 36 - Sluttbehandling av detaljregulering nr. 2023005

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	04.06.2025	085/25
Formannskap	11.06.2025	086/25
Kommunestyret	18.06.2025	082/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Innkommne forslag:

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 04.06.2025

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 11.06.2025

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 04.06.2025:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 085/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Formannskap 11.06.2025:

Behandling:

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

FS - 086/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Kommunestyret 18.06.2025:

Behandling:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

KS - 082/25 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36, datert 06.09.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato vedtas, sist revidert 30.04.2025, jf. plan- og bygningsloven §12-12.
2. Del av detaljplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen - Oserød og reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV, som overlappes av detaljplan nr. 2023005 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.
3. Planbeskrivelsen revideres etter sluttbehandling, i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksfremstillingen

Vedlegg:

Plankart, sist endret 30.04.2025.

Reguleringsbestemmelser, sist endret 30.04.2025.

Planbeskrivelse, sist endret 17.10.2024

Uttalelser fra offentlig ettersyn, samlet

Søkers svar på uttalelsene til offentlig ettersyn, datert 29.04.2025

Skallestadveien 36 Bygg 3 og 4 Brannkonsept, datert 25.03.2025

Utomhusplan, sist endret 29.08.2024

Snitt A-H, sist endret 12.08.2024

Kartutsnitt med veinavn, datert 09.05.2025

1.gangsbehandling av detaljregulering nr. 2023005

Oppstart av detaljregulering nr. 2023005

Tegninger/øvrig saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det planlegges for å legge til rette for utbygging av 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

Boligene planlegges rundt et tun med lekeplass som skal gå som en grønn lunge gjennom området.

En turvei forbinder lekearealet med områdelekeplassen på andre siden av Hagabergveien.

Områdelekeplass skal opparbeides på kommunal grunn (gbnr. 46/70) og er i gjeldende plan avsatt til lek, men har ikke vært opparbeidet.

Området som søkes regulert er i gjeldende kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 06.09.2023, avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Det er utført noen mindre endringer i kart og bestemmelsene etter offentlig ettersyn, disse er listet opp nederst i saken.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering nr. 2023005 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Innledning

Re Arkitektur AS fremmer på vegne av Morten Klæstad forslag til detaljregulering nr. 2023005 for Skallestadveien 36. Planen tilrettelegger for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

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 kommuneplan for Færder avsatt til boligbebyggelse – fremtidig. Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner som er vedtatt før 31. januar 2018, jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 2.1. Begge reguleringsplanene er vedtatt før 2018, og i dette tilfellet vil derfor kommuneplanens arealdel gå foran reguleringsplanene. Boligformål fremtidig er derfor gjeldende planstatus.

Detaljplan nr. 2023005 ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i møte 18.12.2024 (PTM sak 191/24) og det ble fattet følgende vedtak:

PTM – 220/24 Vedtak:

1. Detaljplan nr. 2023005 Skallestadveien 36 datert 06.09.2024, sist revidert 04.11.24, med tilhørende bestemmelser av samme dato, legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

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.

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

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 05.03.2025 med varselbrev til berørte parter og offentlige myndigheter samt på kommunens hjemmeside og annonse i Tønsbergs blad. Frist for uttalelse ble satt til 28.04.2025.

Ved fristens utløp var det kommet inn 7 uttalelser til planforslaget samt et ønske fra søker om å endre to bestemmelser.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven §12 - Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven §12-12 - Vedtak av reguleringsplan.

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

Reguleringsplan nr. 314 Ny skole på Hårkollen – Oserød.

Reguleringsplan nr. 141 Hårkollen IV.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Vurderinger

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med uttalefrist 28.04.2025. Det er kommet inn 7 uttalelser til offentlig ettersyn, og disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Uttalelser samt forslagsstillers kommentarer til merknadene ligger som vedlegg til saken.

Lede AS datert 17.03.2025

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid og er tilfreds med hvordan forslagsstiller har imøtekommet deres innspill. Ingen ytterligere kommentarer.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Statsforvalteren 20.03.2025

Miljøavdelingen kan ikke se at forslaget til reguleringsplan er i vesentlig i strid med de nasjonale interesser de er satt til å ivareta. De har derfor ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Vesar 25.03.2025

Vesar har ingen innvendinger til reguleringen så fremt renovasjonsforskriftens § 9, plassering av oppsamlingsenheter, og krav til veistandard blir fulgt.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er hensyntatt i planarbeidet.

Vestfold Interkommunale brannvesen 27.03.2020

Brannvesenet minner om fremkommelighet og slukkevann i påfølgende byggesak. Regner med at preaksepterte løsninger blir valgt, om ikke bør brannvesenet være med på vurderingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til forslagsstillers uttalelser (eget vedlegg) som konkluderer med

tilstrekkelig slukkevannskapasitet.

Vestfold Fylkeskommune 27.03.2025

Vestfold fylkeskommune har gjennomgått planforslaget på grunnlag av tidligere innspill, og har ut ifra de regionale og nasjonale interesser de er satt til å ivareta, ingen merknader til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat 11.04.2025

Generell tilbakemelding da det ikke har vært behov for særskilt bistand i saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern 28.04.2025:

De mener planen har mange kvaliteter fra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområder mm.

De har bemerkning til "et naturlig dybdepunkt som fungerer som regnbed og fordrøyning for hele området". Slike areal bør normalt ikke regnes med i lekearealet da de ofte ikke er brukbare til formålet. Videre forutsetter de at akebakken med helning 1:3 ikke regnes inn i lekearealets størrelse, men kommer i tillegg, da kommuneplanen krever at lekeareal ikke skal være brattere enn 1:5. Videre poengterer de at områdelekeplassen er ca 175 m² for liten (mindre enn 750 m² som er kravet) og at den ligger inneklemt mellom en vei, veikryss og en hage. Dette vil gi uvant støy for nærmeste nabo og at de må skjermes fra dette.

Kommunedirektørens kommentar:

Deler av dette området skal fylles opp mer enn først planlagt, løsningen for overvann er derfor noe justert. Sprengsteinsfyllingen vil fungere som fordrøyningskammer ved store nedbørsmengder og vannet vil derfor innfiltreres under lekeplassen. "Regnbedet" skal opprettholdes som et visuelt og bindende element gjennom lekeplassen, men her vil det ikke bli stående vann. Lekearealet blir ikke brattere enn 1:5 i henhold til kommuneplanens pt. 9.6. Ved mer detaljert prosjektering har man sett at helningen blir for liten til en akebakke selv for de små barna, dette behovet vil kunne dekkes i nærområdet rundt skolen.

Områdelekeplassen er som tidligere skrevet i saken litt liten, men det ble avklart i 1.gangsbehandlingen at dette kunne godtas da området ligger omkranset av store lekeområder samt natur/friluftsområder. Dette er også bakgrunn for at kommunen ønsket å styre valg av aktiviteter på dette arealet til noe litt roligere som ikke finnes i området fra før. Aktivitetene vil derfor ikke gi mye støy for naboene, men være et positivt tilbud til alle de etablerte boligene i omkringliggende område. Dette styres i reguleringsbestemmelse § 5.6, der det på LEK2 åpnes for bordtennisbord, utendørs treningsobjekter, benker og bord.

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Færder, hvor arealet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planen vil erstatte 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

Plangrep

Planen tilrettelegger for oppføring av 28 stk. nye boenheter i form av blokkbebyggelse (firemannsboliger) med tilhørende anlegg. Bebygget areal per boenhet for firemannsboliger er vesentlig mindre enn for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter. Lekeplassen (f_LEK1) ligger skjermet fra trafikk sentralt i området.

Områdelekeplassen (o_LEK2) er som tidligere nevnt litt mindre enn kravet og skal opparbeides på kommunal grunn. Området er tidligere regulert til lek, men har ikke blitt opparbeidet. Hagabergveien og Bergveien som ligger ved områdelekeplassen er rolige gater med lite trafikk og lav hastighet. Skulle trafikkbildet i området endre seg er det regulert inn en mulighet for bom i Bergveien.

Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 40% BYA som er noe høyere enn retningslinjen i kommuneplanen. Etter kommunedirektørens syn oppveies dette av at planen har mange gode kvaliteter ut ifra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområder, dagligvare forretning og nærhet til kollektivtrafikk. Det er viktig med høy utnyttelse i et slikt område. Planforslaget følger videre opp de føringer som er gitt i kommuneplanens arealdel.

Barn og unges interesser

Det er avsatt et sentralt og solrikt areal til nærlekeplass for de minste barna, videre er det regulert inn en turvei som et bindeledd til områdelekeplassen på andre siden av Hagabergveien. Det er videre satt krav i bestemmelsene om at nærlekeplassen skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. For områdelekeplassen er det derimot satt krav om andre aktiviteter enn ballspill da dette er sikret i området rundt Oserød skole og Hårkollhallen. Gjennomføring av tiltak etter planen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke påvirke barn og unges interesser negativt.

Samferdsel

Alle nye boenheter får adkomst via Skallestadveien, Hagabergveien og Bergveien som er offentlige veier. Det etableres en felles kjørevei (f_KV3) fra Skallestadveien for feltene BB4-5 og den sydligste firemannsboligen i BB3. Kommunedirektøren er positiv til at antall adkomster øker, siden adkomstene da hensyntar terrenget på en bedre måte.

Det er opparbeidet gang- og sykkelsti på vestsiden av Skallestadveien, som går til Hårkollhallen og videre til Oserød skole. Selve Skallestadveien er en blindvei som ender i parkeringsplassen til Hårkollhallen. Skallestadveien og Hagabergveien har en fartsgrense på 30 km/t. Eksisterende veier og gang- og sykkelstien reguleres inn i plankartet. Det legges ikke opp til endringer av disse i planforslaget. Totaltrafikken til området vil ut fra beregninger ikke øke i forhold til trafikkmengder til området når tidligere Skallestad barnehage var i drift.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 skal legges til grunn som retningslinjer for alle offentlige beslutninger som berører naturmangfold. Planforslaget berører ikke viktige naturtyper eller registrerte truede arter. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer som vil bli påvirket av planendringen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Grunnforhold

Terrenget på planområdet er delvis skrånende og grunnen består for det meste av bart fjell, store løse steiner samt et lite område med hav og fjordavsetning/strandavsetning. Området ligger utenfor aktsomhetsområdet fra NVE i kartet. Tynn marin avsetning på bart fjell gir lav risiko for ras og skred.

Endringer

Foreliggende planforslag er revidert noe etter offentlig ettersyn. Bestemmelsene er endret for å tilpasse seg en annen utbyggingsrekkefølge enn først planlagt. I kartet er det kun en innkjøringspil fra Bergveien som er justert.

Endringer i bestemmelsene:

§ 3.3 *Opparbeidelse av turvei* (her er det endret til den sjette firemannsboligen istedenfor

boenhetene innenfor BB3, dette fordi de nå planlegger å starte med utbygging av BB3).

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for den sjette firemannsboligen, innenfor feltene BB1-5, skal turvei TV være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeplass (her er også rekkefølgen endret fordi utbyggingsrekkefølgen er planlagt endret).

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det første av feltene BB1-5, skal min. 250 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det andre av feltene BB1-5, skal min. 350 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det tredje av feltene BB1-5, skal min. 450 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter innenfor det fjerde av feltene BB1-5, skal min. 550 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for det siste feltet, skal hele LEK 1, samt TV være opparbeidet (viser til § 3.3). Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for den 26. boenheten innenfor feltene BB1-5, skal hele LEK 2 være opparbeidet.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen, men ikke senere enn 1. juni påfølgende sommer etter gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Mindre justeringer som opprydding i tekst ol. i bestemmelser og plankart er ikke kommentert i saksfremlegget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2023005 for Skallestadveien 36 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Færder kommune
Kopi: Re Arkitektur AS

17.03.2025

Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for 2023005, Skallestadveien 36

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om offentlig ettersyn av detaljregulering for 2023005, Skallestadveien 36 i Færder kommune. Høringsfristen er 28.04.2025 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill og vi har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen
Lede AS

Martin Knutsen

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering nr. 2023005 - Skallestadveien 36

Kommuneoverlegen og Miljørettet helsevern viser til offentlig ettersyn for detaljregulering nr. 2023005 - Skallestadveien 36 i Færder kommune

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

Vi mener at planen har mange gode kvaliteter ut ifra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområde mm. Vi har følgende merknader ved offentlig ettersyn:

Lekeareal

Nærlekeplass

Det fremgår av planbeskrivelsen at felles lekeplass skal være på 670 m². Der beskrives det at «området har et naturlig dybdepunkt som fungerer som regnbed og fordrøyingsmulighet for hele området».

Det fremstår som uklart for oss om regnbedet/tørddammen er inkludert i beregningen av lekearealets størrelse. Vi vil påpeke at arealer som primært fungerer som overvannsanlegg, som regnbed eller tørddammer, normalt ikke bør regnes med i lekearealet. Lekearealet skal kun omfatte arealer som er tilgjengelige og egnet for lek store deler av året, uavhengig av overvannshåndtering. Områder som kan fylles med vann ved nedbør, er ikke trygge for barn å leke på ved en viss dybde (20 cm, men også ved lavere dybder, 10–15 cm, for helt små barn). Slike områder kan ha begrenset brukbarhet for lek, særlig i perioder med mye nedbør, og kan innebære en sikkerhetsrisiko. Det må også tas høyde for økt nedbør i fremtiden.

Vi forutsetter også at akebakken med helning 1:3 ikke regnes inn i lekearealets størrelse, men kommer i tillegg, da kommuneplanen krever at lekeareal ikke skal være brattere enn 1:5.

Områdelekeplass

Den planlagte områdelekeplassen er allerede regulert til formålet, men den er ikke i bruk i dag. Det planlegges å rydde og tilrettelegge for lek i forbindelse med utbyggingen for å kunne bruke den i henhold til formålet. Etter vår vurdering har den begrenset kvalitet, da den er mindre enn kommuneplanens krav på 750 m² (575,8 m²) og ligger inneklemt mellom en vei, veikryss og uteplassen til naboen. I henhold til planbeskrivelsen velges utstyr som ikke skaper støy, men dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene ved å ta inn krav i henhold til «Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» fra Helsedirektoratet. Støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg – Veileder.pdf. Det anbefales også å skjerme den nærmeste naboen, da de får ny aktivitet som er uvant for dem i dag og er tett opp til terrassen deres.

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

Med hilsen

Elin Jakobsen
kommuneoverlege

Eva Rizi
Miljørettet helsevern

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

FÆRDER KOMMUNE
Postboks 250
3163 NØTTERØY

Vår dato: 11.04.2025

Vår ref.: 202314805-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 25/1042

Saksbehandler: Maria Solem/

22959764/maws@nve.no

NVEs generelle svar-Offentlig ettersyn - Detaljregulering for 2023005, Skallestadveien 36 - Færder kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.03.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). 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 (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

FÆRDER KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK



FÆRDER KOMMUNE

Postboks 250

3163 NØTTERØY

Saksbehandler, innvalgstelefon

Øivind Fredlund, 33371121

Uttalelse - høring - reguleringsplan - Færder 46/334 med flere - detaljregulering av Skallestadveien 36 - planID 2023005

Det vises til brev 5. mars 2025 med vedlegg fra Færder kommune.

Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag for detaljregulering for Skallestadveien 36 i Færder kommune. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for 28 boenheter fordelt på 7 firemannsboliger.

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, helse og sosial, barn og unges interesser, og gravplasser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Statsforvalteren ved fagavdelingene ha innsigelse til planen. For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021 med tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune, som inntil videre videreføres for Vestfold fylkeskommune. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag.

Miljøavdelingen kan ikke se at forslaget til reguleringsplan er i vesentlig i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader.

Med hilsen

Hanna Fossen-Thaugland (e.f.)
assisterende miljødirektør

Øivind Fredlund
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Vestfold fylkeskommune

Statens vegvesen - Transport og samfunn

Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 1213 Trudvang

Postboks 1010 Nordre Ål

Postboks 5091 Majorstua

3105

2605

0301

TØNSBERG

LILLEHAMMER

OSLO

Færder kommune
Postboks 250
3163 NØTTERØY

Vår ref.

25/200-2/FA-M60, TI-&12/HHJ

Deres ref.

Dato

25.03.2025

Svar - detaljregulering 2023005, Skallestadveien 36

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

Vi minner også om vår tekniske retningslinje. <https://vesar.no/avfallsbeholdere/nedgravde-avfallsloesninger/>

Med vennlig hilsen

Trond Børge Sille
Renovasjonssjef

Heidi Haugland Jensen
Rådgiver renovasjon

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



.FÆRDER KOMMUNE
Postboks 250
3163 NØTTERØY

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato: 27.03.2025
Deres dato: 05.03.2025
Vår referanse: 24/23233-3
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Olof Franzen

Uttalelse til offentlig ettersyn - detaljregulering - Skallestadveien 36 - planID 2023005 - Færder kommune

Vestfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 5. mars 2025. Uttalelsesfristen er satt til 28. april 2025.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger. Planområdet er på 11,3 daa, er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse og er tidligere regulert med formål offentlig bebyggelse (skole). Hensikten med planarbeidet er i samsvar med formålet i overordnet plan.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varslet om oppstart av planarbeid, jfr. vårt brev av 31. oktober 2023, hvor vi spesielt hadde kommentarer til barn og unge, samferdsel og klima og energi.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2. Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.

Fylkeskommunens vurdering

Vestfold fylkeskommune har gjennomgått planforslaget på grunnlag av tidligere innspill, og har ut ifra de regionale og nasjonale interesser vi er satt til å ivareta, ingen merknader til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Gerd-Louise Wessel
Plankoordinator

Olof Franzen
rådgiver
olof.franzen@vestfoldfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Gerd-Louise Wessel - koordinering/planfaglig
Olof Franzén - planfaglig
Elisabeth Bøen-Johnsen – samferdsel

tlf. 924 07 389
tlf. 960 12 265
tlf. 917 58 081

e-post: gerdlouise.wessel@vestfoldfylke.no
e-post: olof.franzen@vestfoldfylke.no
e-post: e.boenjohansen@vestfoldfylke.no

Mottakere:
FÆRDER KOMMUNE

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN

Emne: Detaljregulering nr. 2023005 - Skallestadveien 36 - tilbakemelding fra Vestfold Interkommunale brannvesen

Kopi: karin@reak.no

Til: #Færder Kommune postmottak <postmottak@faerder.kommune.no>

Sendt: 27.03.2025 15:46:18

Fra: Jarle Steinnes <jarle.steinnes@vibr.no>

Brannvesenet har sett på fremkommelighet og slokkevann på denne planen.

Vurderingene ang slokkevann bør ses nærmere på.

Regner med at preaksepterte løsninger blir valgt, om ikke bør brannvesenet være med på vurderingen.

Hilsen

Jarle Steinnes

Senior branningeniør
Forebyggende Avdeling



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00

Mobil: 982 63 020 | **Web:** www.vibr.no

Besøk oss gjerne på facebook:

www.facebook.com/brannvesenet

Husk å sjekke røykvarsleren