



Saksbehandler: Odd Einar Hansen
Telefon:
Kommuneutvikling

Føynenga -1.gangsbehandling av detaljplan nr. 2024004.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Klima og miljøråd	18.11.2024	057/24
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	20.11.2024	191/24

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.
2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

Innkommne forslag:

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti
Eksisterende trær søkes bevart så langt mulig .Trærne i sin helhet vil gi en verdifull forsterking av buffersonen.

Vedtak som innstilling fra Klima og miljøråd, 18.11.2024

Det viktigste for klima- og miljørådet er at utbyggingen tilpasses terrenget slik at flest mulig trær bevares. Utbyggingen vil slik gi mindre negativ effekt på naturmangfold og lavere utslipp av klimagasser. Utbygger vil oppnå raskere og høyere blågrønnfaktor, og botrivsel vil påvirkes positivt ved at flere trær beholdes. Klima- og miljørådet foreslår derfor å begrense utnyttelsesgraden fra 36% til 30%, som er i tråd med kommunens arealplan.

Klima og miljøråd 18.11.2024:

Behandling:

Saken ble drøftet.

Forslag fra Randi Hagen Fjellberg (Besteforeldrenes klimaaksjon):

«Klima- og miljørådet foreslår å begrense utnyttelsesgraden fra 36% til 30%, som er i tråd med kommunens arealplan. Det viktigste for klima- og miljørådet er at flest mulig trær ivaretas. Derfor foreslår vi at utbyggingen tilpasses terrenget slik at flere trær bevares. Utbyggingen vil slik gi mindre negativ effekt på naturmangfold og lavere utslipp av klimagasser. Utbygger vil oppnå raskere og høyere blågrønnfaktor. Klimarådet er også av den oppfatning at botrivsel vil påvirkes positivt ved at flere trær beholdes.»

Forslaget fra Besteforeldrenes klimaaksjon ble drøftet. Forslaget ble enstemmig vedtatt, med noen justeringer.

KR - 057/24 Vedtak:

Det viktigste for klima- og miljørådet er at utbyggingen tilpasses terrenget slik at flest mulig trær bevares. Utbyggingen vil slik gi mindre negativ effekt på naturmangfold og lavere utslipp av klimagasser. Utbygger vil oppnå raskere og høyere blågrønnfaktor, og botrivsel vil påvirkes positivt ved at flere trær beholdes. Klima- og miljørådet foreslår derfor å begrense utnyttelsesgraden fra 36% til 30%, som er i tråd med kommunens arealplan.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 20.11.2024:

Behandling:

Protokolltilførsel, foreslått av Tone Evy Kalheim, Felleslista Rødt/Sosialistisk Venstreparti
Eksisterende trær søkes bevart så langt mulig .Trærne i sin helhet vil gi en verdifull forsterking av buffersonen.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 191/24 Vedtak:

1. Detaljplan nr. 2024004 Føynenga datert 08.10.2024 med tilhørende bestemmelser av samme dato legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.
2. Del av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føynveien og Føynlandsveien som overlappes av detaljplan nr. 2024004 oppheves, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

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

Protokolltilførsel fra Felleslista Rødt/SV ved T. Kalheim.

Eksisterende trær søkes bevart så langt mulig .Trærne i sin helhet vil gi en verdifull forsterking av buffersonen.

Vedlegg:

Plankart 2024004
Bestemmelser 2024004
Planbeskrivelse 2024004
Lengdesnitt med koter
PTM sak 077_24
Utomhusplan

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Asplan Viak AS fremmer på vegne av Semit Eiendomsutvikling AS forslag til detaljplan for gbnr. 19/2 og 19/97. Planen tilrettelegger for oppføring av 14 stk. nye boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Boligene skal ha adkomst fra Føyneveien i vest, og det skal anlegges støyskjerm som kombinasjon av jordvoll og støygjerde i øst. Mellom Føyneveien og ny boligbebyggelse er det satt av et vegetasjonsbelte på 5 meter som del av buffersone mot landbruksareal i vest. Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og er videre regulert i plan nr. 356 –«Område mellom Føyneveien og Føylandsveien» hvor det gjelder et plankrav for dette området (felt C).

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

Innledning

Asplan Viak AS fremmer på vegne av Semit Eiendomsutvikling AS forslag til detaljplan for gbnr. 19/2 og 19/97. Planen tilrettelegger for oppføring av 14 stk. nye boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Boligene skal ha adkomst fra Føyneveien i vest, og det skal anlegges støyskjerm som kombinasjon av jordvoll og støygjerde i øst. Mellom Føyneveien og ny boligbebyggelse er det satt av et vegetasjonsbelte på 5 meter som del av buffersone mot landbruksareal i vest.

Forespørsel om oppstart av planarbeid for detaljplan 2024004 ble behandlet av hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i møte 08.05.2024 (PTM sak 077/24) og det ble fattet følgende vedtak:

PTM - 077/24 Vedtak:

- 1. Oppstart av detaljplan nr. 2024004 – Føyneveien vedtas, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.*
- 2. Oppheving av de deler av detaljplan nr. 356 -Område mellom Føyneveien og Føylandsveien som overlappes av detaljplan nr. 356 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.*
- 3. Bredden på vegetasjonsbeltet som del av buffersone til landbruk reduseres fra 10 til 5 meter under forutsetning av at areal for MUA og lek i hovedsak rettes bort fra landbruksarealet. Kravet til samlet buffersone på 15 meter opprettholdes.*

Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og er videre regulert i plan nr. 356 –«Område mellom Føyneveien og Føylandsveien». Ved utarbeidelse av plan nr. 356 ønsket ikke daværende grunneiere i det aktuelle området å ta stilling til detaljer som plassering av bebyggelse, lekeplass, adkomstveier, parkering og renovasjon mv. I bestemmelsene til plan nr. 356 er det derfor i § 3 pkt. 2 "Plankrav" satt krav om bebyggelsesplan for felt C. Etter endring i plan- og bygningsloven av 2008 gikk «bebyggelsesplan» som begrep ut av lovverket. Departementet legger imidlertid til grunn at der hvor eldre planer stiller krav om bebyggelsesplan, så skal det forstås som et krav om detaljregulering etter dagens plan- og bygningslov. For dette aktuelle området, felt C, må det dermed utarbeides en detaljregulering. I tillegg til plankravet fastsetter gjeldende plan at felt C kan bebygges med totalt 14 stk. boenheter, skal ha adkomst fra Føyneveien i vest, og at det skal anlegges en

lekeplass samt dråpeøy i kryss med Føylandsveien. Foreliggende planforslag viderefører disse forutsetningene.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven §12-10 Behandling av reguleringsplanforslag.

Plan- og bygningsloven §12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.

Detaljplan nr. 356 – Område mellom Føyneveien og Føylandsveien.

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035.

PTM sak 077/24.

Vurderinger

Vedtak om oppstart av planarbeid ble kunngjort i avis og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet i brev av 14.05.2024. Det er kommet inn 6 merknader til planoppstart. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstilleren nedenfor.

Vestfold fylkeskommune 11.06.2024:

Barn og unges interesser skal beskrives og vurderes. Lek- og uteoppholdsarealer skal markeres tydelig på plankart og arealkrav, kvalitet og funksjonskrav skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det bør legges ved sol/skyggediagram for lekearealene mellom 10-17 i jevndøgn.

Grøftareal på innsiden av GS-veg langs Fv 3102 må sikres til overvannshåndtering m.v. Byggegrense på innsiden av grøfteareal må settes på minimum 2,5 meter. Det bes om dialog om byggegrensen i forkant av offentlig ettersyn. Eventuell støyskjerm må plasseres på egen grunn. Planlegges det gangstier ut på GS-vegen må disse reguleres med tilstrekkelig frisikt i henhold til vegnormalen.

Kulturarv har ingen merknader til saken, men minner om meldeplikten i kulturminneloven §8.

Forslagstillers kommentar:

Håndtering av barn og unges interesser er fulgt opp i plandokumentene. Viser til plankart for oppfølging av innspill. Det er avholdt dialog og befaring med samferdselsavdelingen i VFK. Tegninger for kryss med dråpeøy og plassering av støyskjerm med voll er oversendt.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 13.06.2024:

Standardisert tilbakemelding om ivaretagelse av interesseområdene til Statsforvalteren. Ingen spesifikke merknader til planområdet.

Forslagstillers kommentar:

Tas til etterretning.

NVE 23.05.2024:

Minner om flere retningslinjer som arealplaner skal forholde seg til med hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap. Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen skal reell fare for områdeskred være avklart. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. anbefaler at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».

Forslagstillers kommentar:

Det vises til geoteknisk rapport, ROS-analyse og kommunalteknisk plan. Overvann håndteres etter 3-trinsstrategien. Det er ikke aktuelt med fordrøyning. Overvann ved trinn 2 og 3 ledes til sikker flomvei med kort vei til resipient. Det er stilt krav i bestemmelsene om blågrønn faktor på 0,8.

Vesar 11.06.2024:

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

Forslagstillers kommentar:

§ 9 er fulgt opp.

Lede 06.06.2024

Nettselskapet har ikke nettanlegg innenfor planområdet utover alminnelig lavspenning. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er ikke etablert nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Forslagstillers kommentar:

Det er avholdt dialog med LEDE og effektbehov er meldt inn. Strøm sikres fra trafo ved Føyland skole.

Færder kommune v/ kommuneoverlege og miljørettet helsevern 14.06.2024:

Planen må beskrive hvordan den skal sikre kvalitetsmessig gode og tilstrekkelig store leke- og uteoppholdsarealer med tanke på solforhold, støy, vegetasjon mv. Det må gjennomføres støyfaglig utredning tidlig i planprosessen med forslag til tiltak for støyskjerming. Krav til bygge- og anleggsstøy bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Renovasjon må planlegges slik at man unngår ulemper med lukt og flueplager, samt ivaretar trafiksikkerhet.

Forslagstillers kommentar:

Størrelse og kvalitet til lek og uteopphold er sikret i plandokumentene. Det er stilt krav om bevaring av et større tre samt etablering av vegetasjon på område for lek som vil sikre ulike soner og skygge. Støyfaglig utredning er vedlagt.

Kommunedirektørens vurderinger

Overordnet plan

Den foreslåtte arealdisponeringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger videre opp de føringer som er gitt i detaljplan nr. 356 med tanke på boenheter, samferdselsløsninger og lekeplass.

Plangrep

Planen tilrettelegger for oppføring av 14 stk. nye boenheter i form av frittliggende (B1-3) og konsentrert (BK) småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres med flatt-, pult-, eller saltak. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter. I areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BK) tillates takterrasser. Alle nye boenheter får adkomst via Føyveien (o_KV1). Lekeplassen (f_LEK) ligger skjermet fra trafikk sentralt i området. Området er støyutsatt, men det er foretatt en støyutredning som viser hvordan dette kan løses. Det planlegges støyskjerming mot Føylandsveien i form av støygjerde kombinert med jordvoll. Det er videre avsatt areal til vegetasjonsskjerm (VS1-2) i 5 meters bredde langs Føyveien som del av buffersone mot landbruk. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 36% BYA som er noe høyere enn retningslinjen i kommuneplanen. Etter kommunedirektørens syn oppveies dette av et det er regulert inn en stor lekeplass, se avsnitt under. Videre er krav om vegetasjonsskjerm kommet inn i kommuneplanen etter at gjeldende plan 356 ble vedtatt, noe som medfører at tilgjengelig areal for bebyggelse og anlegg har blitt noe mindre.

Barn og unges interesser

Det er avsatt mer enn dobbelt så stort areal (760m²) til lekeplass enn det som fremgår som krav i kommuneplanens bestemmelser (350m²). Det er videre satt krav i bestemmelsene om at lekeplass

skal opparbeides i henhold til kommuneplanens krav. Lekeplassen ligger skjermet fra trafikkområder, og det er satt av areal til en turvei inn på lekeplassen. Gjennomføring av tiltak etter planen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke påvirke barn og unges interesser negativt.

Støy

Området er utsatt for støy fra fylkesvei 3102 Føylandsveien, og støyskjermingstiltak er nødvendig. Det er utarbeidet en støyutredning av Akustikk-konsult datert 06.05.2024) som presenterer forslag til tiltak og forslag til reguleringsbestemmelser. Gjennom etablering av en voll med støyskjerm (totalt 1,8 – 2 meter i høyde) vil det oppnås tilfredsstillende støyforhold i tråd med veileder T -1442/2021. Noen fasader i 2. etg. vil fortsatt ligge i gul støysone, men alle boligene har en stille side. Det er videre stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at minst et soverom skal ha luftevindue mot stille side.

Buffersone mot landbruk

Arealet vest for Føyneveien er en landbrukseiendom (gbnr. 19/1). Det er 15 meter fra formålsgrænse mellom vegetasjonsskjerm (VS1-2) og boligbebyggelse (B1-3) til dyrket mark. Krav til 15 meter buffersone er dermed oppfylt. Bredde på vegetasjonsskjerm er satt til 5 m, jf. vedtaks punkt nr. 3 i PTM-sak 077/24. Vegetasjonsskjerm blir noe oppstykket av 3 adkomster samt kjørevei f_KV2. Kommunedirektøren viser her til forutsetning i gjeldende plan 356 om at boligene innenfor området skal ha adkomst fra Føyneveien.

Samferdsel

Alle nye boenheter får adkomst via Føyneveien som er offentlig vei. Det etableres en felles kjørevei (f_KV2) fra Føyneveien for feltene BF1-2 og BK. Føyneveien er offentlig vei. Det skal videre etableres en turvei (o_TV2) til gang- og sykkelveien som ligger til Føylandsveien. Det er satt rekkefølgekrav om etablering av dråpeøy i krysset Føyneveien/Føylandsveien.

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

Planområdet ligger under marin grænse og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i kommuneplanen. Det er utarbeidet en rapport med vurdering av områdestabilitet (Grunnteknikk AS, 14.08.2024). Undersøkelsen konkluderer med at det ikke finnes kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper på eiendommen, og at aktsomhetsområdet må revideres ut av tomten.

Utslipp og opptak av klimagasser

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 19,75 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 87,21 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 106,96 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.

De beregnede utslippene over 20 år tilsvarer omtrent 740 reiser med fossilfly tur-retur Oslo-Bergen for én person, som i så fall måtte ha reist omtrent 37 slike rundturer i året i 20 år. Se forøvrig vedlagt notat om klimagassberegningene.

Konklusjon

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel samt de føringer som fremgår av reguleringsplan nr. 356 og PTM-sak 077/24. Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2024004 for Føynenga legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.