

Færder kommune
3163 Nøtterøy

Att. Anne Delbeck

Gbnr. 205/27 og 205/51 – Detaljregulering for Vestveien 303 (2018003) - Svar på mottatte innspill under offentlig ettersyn.

I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Vestveien 303 i Færder kommune (PlanID 2018003), har det til sammen kommet inn 14 innspill fra berørte naboer og offentlige instanser. Innspillene er vurdert og kommentert.

Oversikt over innkommende innspill til offentlig ettersyn.

NR	Navn	Adresse	Dato
Naboer og velforeninger			
1	Svein Ola Larsen	Glenneveien 20, 3145 Tjøme	15.02.2021
1	Gry og Svein Ola Eriksen og larsen	Glenneveien 20, 3145 Tjøme	26.01.2021
2	Trond Mortiz Hauge	Vestveien 315, 3145 Tjøme	18.02.2021
3	Kathrine Winkelhorn	Vestveien 336, 3145 Tjøme	01.02.2021
4	Henrik Grawert	Vestveien 304, 3145 Tjøme	08.02.2021
5	Christian Pagh	Hytteeier	01.02.2021
6	Paul Grøtvedt	Stauperveien 75, 3145 Tjøme	26.01.2021
7	Hilde og Steinar Berfendal	Vestveien 313, 3145 Tjøme	23.01.2021
8	Christian Castellan	Vestveien 335, 3145 Tjøme	25.01.2021
9	Glenne, Svelvik og Sandbekk Vel- og båtforening	-	19.01.2021
Offentlige instanser			
1	Statens Vegvesen	-	19.01.2021
2	Vesar	-	05.02.2021
3	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	-	15.01.2021
4	Vestfold og Telemark Fylkeskommune	-	25.02.2021
5	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	-	24.02.2021

1. Gry og Svein Ola Eriksen og Larsen

Gry og Svein har sendt inn 2 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av forslaget til detaljregulering for Vestveien 303. Merknader fra ovenfornevnte fremgår nedenfor (sitat).

Jeg stiller spørsmål ved tre punkter i planbeskrivelsen som ser ut til å ha gått helt under radaren til saksbehandleren:

5.20.

Denne bussruten går Østveien, ikke Vestveien, det er derfor ikke buss hver halve time. Det er tvert imot et veldig dårlig kollektivtilbud her spesielt i helgene.

6.6

Det er gjort vurderinger av de miljømessige prinsippene i naturmangfoldsloven paragraf 8-12 med tanke på naturmangfoldet i forbindelse med regulering og utvidelsen av småbåthavnen. Hva betyr dette? Som nabo i området er jeg spent på hvilken båthavn utbygger har planer om å regulere og utvide.

6.11

Det står at det er skoler og barnehager i området. Faktum er at det er 4,7 km. til ungdomskole, 4,8 km. til barneskole og offentlig barnehage: Det er 1,7 km. til Randineborg private barnehage. Alt i henhold til NAF ruteplanlegger. Dette betyr at alle elever må krysse vestveien hver morgen for å ta skolebussen

Stiller meg også bak Henrik Gravert i spørsmålet om hvorfor veivesene aksepterer 20 m. byggegrense når regelen er 50 m. Dette er absolutt ingen nødvendig utbygging.

Antallet boliger er alt for høyt og byggestilen bryter totalt med eksisterende bebyggelse. Dette er rett og slett stygt. Dette blir svært synlig, også fra sjøen, og ser ut som mange små "bunkerser" i skråningen overfor Vestveien. De gamle, Sefrakregistrerte husene som er så karakteristiske for Glenne, vil ødelegges både av det høye antall boliger og arkitekturen på dem.

Utbyggingen vil kreve sprenging av enorme mengder fjell, noe som betyr store, irreversible naturinngrep.

Det ligger en mengde ferdig regulerte tomteområder på Tjøme, og det er flere på trappene, blant annet 61 tomter i tilknytning til Pytterøningen. Det er jo bedre å legge så store felt til nettopp Sentrum, hvor det er korte avstander til skole, barnehager, butikker etc.. Trenger vi virkelig å ødelegge natur- og kulturlandskapet på Glenne? Det bør heller tillates spredt eneboligbebyggelse med store tomter, slik Glenne fremstår i dag.

De er stor motstand lokalt. Fastboende og sommergjester bør bli hørt! Det vi har ødelagt får vi aldri igjen.

Kommentar:

5.20

I Planbeskrivelsen er det ikke spesifisert om bussruten går fra Østveien eller Vestveien. Bussrute 022 trafikkerer forbi Glenne og Gjervåg søndre. Det er tilstrekkelig med kollektivtilbud fra planområdet. Ifølge rutetabellen går det buss hverdager fra 06 til 19. Når det gjelder punkt 5.20 i planbeskrivelsen skal dette spesifiseres litt mer.

6.6

Dette er rett og slett en skrivefeil. Det skal ikke utvides eller reguleres småbåthavn i området. Skrivefeilen er rette opp.

6.11

Det stemmer at ungdommen skolen har en avstand på 4,7 km fra planområdet og 4,8 km til barneskole. Ut fra vårt perspektiv er dette en tilfredsstillende avstand. Per i dag er flere barn som bor i umiddelbar nærhet til planområdet. Avstand til skole har ikke vært en utfordring for barn og ungdom. Det går skolebuss fra planområdet. Når det gjelder kryssing av fylkesveien, så er dette utenfor vårt planområde. Fylkeskommunen er ansvarlig vegmyndighet, og det er fylket som skal tilrettelegge for fotgjengerfelt. Videre må fartsgrenser også tas i betraktning.

Ang. byggegrense fra 50 m til 20, så er dette kommentert under innspill fra Henrik Grawert.

Antall boliger er tilpasser områdets størrelse. Planforslaget har uten tvil tatt hensyn til arealeffektivitet. Det er utarbeidet visualiseringen for mulig fremtidig boligbebyggelse.

Visualiseringen viser bebyggelsen sett fra Fylkesveien og fra sjøen.

Nærmeste sefrakregistrert bygg er ca. 300 meter fra planområdet. Det kan foreløpig ikke forstås hvordan fremtidige bebyggelse på planområdet, skal «ødelegge» sefrakboligene.

Terrenget innenfor planområdet er kupert og består i hovedsak av fjell. Når det skal bygges boliger vil det naturlig nok skje en terrengendring i større eller mindre grad. Det vil sjeldent være mulig å bevare eksisterende terreng «urørt». Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. De sår i terrenget som blir skapt ved et naturinngrep, vil med tiden gro igjen. Minner om at naturinngrepet er begrenset.

Det er klart at det er store mengde ferdig regulerte tomteområder på Tjøme. Færder kommune er under utvikling. Fortetting og transformasjon skjer i eksisterende tettsteder. Videre vil vi minne om at arealet innenfor planområdet, er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Færder. Planlagt fremtidig bebyggelse medfører ikke konsekvens for natur- og kulturlandskapet. Vi forstår at det er «stor» motstand lokalt. Beboerne er vant med å se arealet ubebygget, og det er tydelig at detaljreguleringen ikke er ønskelig.

2. Tron Mortiz Hauge

Jeg er eier av hytte på Vestveien 315 - eiendom nr. 205/57. Jeg ser av dokumentene punkt 7.11 ("Naboer") at Eli Johanne Christensen er interessert i å knytte seg til vann og avløp. Dette er jeg også interessert i og ber om en dialog vedr. dette.

Kommentar:

Det er opp til tiltakshaver å inngå et samarbeid om slik tilkobling. Dette kan avklares gjennom et privatrettslig forhold. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-6 at med mindre annet følger av plan- og bygningsloven selv, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold.

3. Kathrine Winkelhorn

Jeg skriver angående en hel aktuell sak på om en mulig utbygging av Vestveien 303. Vi er mange hytteiere og fastboende som er ganske skeptiske til dette bygge som er for omfattende på en alt for liten plass. Vi frykter at bygge bidrar til at Glenne helt mister de landskapsverdier, kulturmiljø og naturverdier, som kjennetegner Glenne. Det er vanskelig å skjønne at disse verdiene nesten ikke behandles av utbygger og politikere. Vi som bor på Glenne har *stolt* på, at landskapet skulle ivaretas.

- I reguleringsbestemmelser for detaljregulering nr. 2018003 Vestveien 303, Færder Kommune står i § 4.5 **Estetik**: *Nye bygninger og anlegg skal utformes i samspill med naturgitte forhold på stedet og gis en helhetlig utforming med tanke på materialbruk, farge og volumoppbygging.* Men man skjønner ikke hva naturgitte forhold er? På Tjøme er det spredt bebyggelse med areal mellom boligene. Dessuten ligger byggene ut til en vei med masse trafikk. Det arkitektoniske uttrykket av den voldsomme boligmassen på et så lite areal ligner nesten på «fiskekasser» og passer ikke inn i det eksisterende kulturmiljø. Volum-oppbyggingen er for massiv og det arkitektoniske uttrykket er for langt fra den lokale byggeskikk på Glenne. I 3D-illustrasjoner, datert 04.09.20 ser man skisser av boliger uten farger. På Glenne er de fleste hus hvitmalt og med saltak.

- Jeg ber om, at politikerne følger opp bestemmelsene om estetikk, stedstilpasning og byggeskikk. For Færder står det at kulturminner og kulturmiljø alltid skal vurderes i planer for Færder. Dette mangler for Vestveien 303 og dette påpekes her.

- Jeg og mange med mig håper at politikerne vil stemme imot dette forslag. Jeg vil også understreke at et kulturmiljø ikke behøver å være registrert for å ha verdi som kulturminne! Da er det kanskje en ide, at Færder jobber for å registrere kulturmiljøer på Tjøme, og får disse i inn i den lokale kommuneplan.

Kommentar:

Planlagt fortetting er iht. er således i tråd med hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). De siste årene har det vært en fallende befolkningsvekt i Færder kommune. Kommunen har hatt målsetning om 1 prosent årlig befolkningsvekst, men de faktiske tallene har ligget noe under de lokale målsetningene og under lands- og fylkesgjennomsnittet. En fortetting av området avsatt til boligbebyggelse er i tråd med gjeldende kommuneplan. Kommunens administrasjon hadde aldri akseptert å regulere x antall boliger i en «for liten plass».

Kulturmiljø er ifølge § 2 i kulturminneloven definert som et område hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Ifølge sikre databaser er området ikke kategorisert til kulturmiljø i så fall er dette selvutnevnte. Det er benyttet 3D-illustrasjoner kun for å illustreres

fremtidig bygningsmasser. Fargen som har blitt benyttet, er for å tydeliggjøre illustrasjonen ytterligere. Vi ønsker å poengtere at Illustrasjonen er kun et konsept, og det vil ikke bygges «fiskekasser» innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene sikrer at materialbruk og farge skal tilpasses naturgitte forhold på stedet. Naturgitte forhold er berggrunn, topografi, jordbunn, klima etc. Bebyggelsen skal med andre ord tilpasses landskapet.

Vi er fullt klar over at boligene ligger ved trafikkertvei (fylkesvei). I forbindelse med planarbeidet, har vi engasjert Norconsult for å utrede støy fra veitrafikken.

4. Henrik Grawert

Jeg er nabo i Vestveien 304 og har noen kommentarer til forslag til detaljregulering av Vestveien 303.

Jeg forstår det slik at veivesenet har akseptert byggegrense på 20m fra Fv. 308 hvor vanlig byggegrense er 50m.

Samtidig er grensen på gul støysoner tegnet inn på arealplanen. Grensen til gul støysoner ligger på omtrent 50m avstand fra Fv. 308.

Det er også beskrevet at det kreves støyskjerm hvis det er en byggegrense på 20m, fortrinnsvis av glass (denne kommer ikke frem på illustrasjonstegningene).

Etter min mening er støyskjerming sjeldent estetisk i landskapsbildet. Spesielt uestetisk hvis materialet er glass i landlige omgivelser.

Med dette som utgangspunkt ønsker jeg å vite begrunnelsen hvorfor byggegrensen på 20m er akseptert når man kunne unngå støy på arealet hvis vanlig byggegrense hadde blitt praktisert. Kriteriene for dispensasjon i nye byggefelt burde i min forståelse gis med en viss varsomhet.

I tillegg er det forhold ved overvann som bør undersøkes nærmere. Per d.d. går det en bekk, som fører vann i regnvær, i området som er planlagt bebygd. Bekken ender omtrent der hvor postkassene står nå. Derfra går bekken via et rør under veien som ender åpent på min eiendom. Ved mye regn flommer bekken over ved sørvestsiden av huset mitt.

Jeg regner med at vannmengden kan øke betraktelig ved etablering av ny vei og nye takoverflater slik at vi kunne få enda større problemer med oversvømmelser på vår tomt.

Jeg foreslår at dette bør utredes nærmere.

Jeg støtter også uttalelsen fra beboere i Glenne Vel- og Båttforening i denne saken.

Kommentar:

Byggegrense langs riks- og fylkesveg er 50 meter, jfr. veglova § 29. Det ble søkt om dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei for gbnr. 205/51. Statens Vegvesen innvilget dispensasjon med å begrunne, at utbyggingspotensial på eiendommen gbnr. 205/51 er begrenset. Det vil ikke være rimelig å kreve at en begrenset utvikling skal settes på vent i forhold til boligutbyggingen på naboeiendommen gbnr. 205/57.

På plankartet til reguleringsplanen for Vestveien 303, er byggegrensen vist med 20 meters avstand fra senterlinjen til fylkesveien. Dvs. at boligen nødvendigvis ikke får avstand på 20 meter fra fylkesveien. I denne saken dreier det seg om større avstand til fra fylkesveien til fremtidige boliger, da avsatt byggegrense har minimum avstand på 20 meter. Statens Vegvesen har i vedtaket presisert at fremtidig hovedhus på gbnr. 205/51 skal ha 20 meter avstand fra senterlinje til fylkesveien.

En hadde ikke unngått støy på arealet hvis byggegrensen hadde vært 50 meter. Generelt har ingen krav på dispensasjon. Videre kan det ikke gis dispensasjon fra lov eller bestemmelsen uten at dette er grundig og faglig begrunnet. Kommunen kan altså ikke gi dispensasjon for et tiltak dersom tiltaket medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som loven skal ivareta. Dette fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd som lyder; *«dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»*.

Som nevnt i planbeskrivelsen skal overvannshåndtering langs vei prosjekteres med Ø 1000 betong sluk/sandfang SL1 til SI7 med infiltrasjon av overvann over sandfanget. En annen mulighet er å montere IFS- kum fra BASAL for infiltrasjon. Området består av fjell under et magert lag med vegetasjonsmasser. Overvann på tomtene skal håndteres lokalt, da som tillatt videreført overvannsmengde til kommunal overvannsledning i veien. Videre skal det monteres kum med overvannregulator (virvelkammer). Etablering av boliger vil ikke føre til økt vannmengdene. Utomhusplan på hver tomt skal være kotert og det skal plasseres sluk som leder overvannet til infiltrasjon/fordrøyning. Arealregnskapet på hver tomt og kommunens retningslinjer danner grunnlag for overvannsberegningen og fordrøyningsmagasin.

5. Christian Pagh

Jeg skriver til dere angående ennå en aktuell sak om mulig utbygning på Glenne, Tjøme - denne gang på Vestveien 303.

Vi er mange hytteeiere og fastboende som er sterkt skeptiske til både omfang og kvalitet av aktuelle utbyggingsprosjekter på Glenne - og dette er intet unntak, tvert imot!

Ingen av de foreliggende forslag for utbygging bidrar på noen måte til området - og dette er ennå mindre tilpasset stedet. Det har ingen arkitektonisk karakter som passer til Glennes særlige kultur- og natur - selv om det fremheves i prosjektet at det skulle være tilfellet. I stedet er det pakket alt for mange huse sammen - uten bra forbindelse til offentlig transport og med markant trafikkforøkning til følge!

Jeg har forståelse for, at det kan utvikles på Glenne - men det må ha en annen skala og karakter - og selvfølgelig passe inn i områdets særlige natur og kultur. Det må jobbes langt mer med tilpassing til stedet og mye større arkitektoniske ambisjoner. Nå er det som om man bare har slengt sammen en masse kasser uten mål og mening.

Jeg håper derfor på, at du og dine kollegaer ville stemme imot dette forslaget også - og i stedet skape mulighet for en mere skånsom tilgang, som styrker kvalitet, natur og miljø på Glenne.

Fremfor alt er det behov for en sammenhengende strategi for utviklingen av Glenne - og andre steder i Færder. En pletvis utvikling uten tanke på bærekraft og steds kvalitet er en skamlet for en kommune, som sier den er opptatt av bærekraft og fornuftig stedsutvikling!

Tjøme er en perle for fastboende og besøkende - nettopp på grunn av sin helt spesielle natur, kulturlandskap og forsiktede tilpassede arkitektur. Selvfølgelig kan man tenke seg videre utvikling på Tjøme, men det må gjøres ordentlig gjennomtenkt for å ta vare på og videreføre de kvaliteter mange setter stor pris på.

Jeg kan gjerne bidra med konkrete innspill til, hvordan man burde gå til en sådan strategisk utviklingsplan. Jeg har telefon 408 88 571 (er dansk, bosat i Oslo og er kommet på Glenne hele livet mit). Jeg arbeider til hverdag med strategisk byutvikling.

Kommentar:

Boligene vist i illustrasjonen er kun et konsept. Hensikten er å vise allmennheten omfanget av mulig fremtidig bygningsmasse. Klart bebyggelsen ikke har arkitektonisk karakter, nå det ikke har blitt lagt vekt på å bruke arkitektoniske virkemidler. I reguleringsbestemmelsen punkt § 5.2 tillates det flatt tak og pulttak. Det er foreløpig ikke bestemt konkret utforming av bygg innenfor planområdet, men reguleringsbestemmelsene sikrer at fremtidig bebyggelse skal tilpasses omgivelsene.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt eller i medhold av denne loven, jfr. pbl. § 29-1. Videre står det i pbl. § 29-2, at ethvert tiltak etter kap. 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Som tidligere nevnt er boligen vist i illustrasjonen kun et konsept. Fremtidig bebyggelse skal være iht. relevante lovverk og kommunens skjønn.

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Fortetting av området er i tråd med hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk. RPBA er Vestfolds felles plan for arealbruk fram til 2040. Fortetting og transformasjon ble tatt inn som et hovedprinsipp i RPBA. Fortetting av området bidrar til hensiktsmessig arealeffektivitet og mer økonomisk utnyttelse av veien enn for frittliggende boliger.

Ifølge sikre databaser som Artsdatabanken og Miljøstatus, er det ikke registrert vernede arter eller naturtyper i/eller omkring planområdet. Det er heller ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø. 300 meter sør for planområdet er de registrert serfak-bygg. Grunnet terrengformasjonen i området, vil ikke et fremtidig boligprosjekt være til ulempe for omkringliggende bebyggelse.

Vi takker for tilbudet ang. innspill til «sådan strategisk utviklingsplan», men dette kommunen og fylket sitt ansvarsområde.

6. Paul Grøtvedt

Ved Gjervåg på Tjøme planlegges det nå å bygge 11 boliger i et område øst for Vestveien. Prosjektet ble nylig vedtatt av Færder kommune og er nå lagt ut til høring. Det er Vestveien 303 AS og Arild Einang som står bak utbyggingsprosjektet, mens KMS Arkitekter AS i samarbeide med Einang har utarbeidet detaljregulering for utbyggingen. Arild Einang er Frp-politiker og vara til Færder kommunestyre. Før det var han en sentral politisk aktør i Tjøme kommune, og kom i Økokrims søkelys på grunn av tvilsomme regelbrudd ved utbyggingen av 4 sjøboder i Dalsveien på Tjøme.

Nå er altså Arild Einang på farten igjen med et større byggeprosjekt. Alt synes denne gang også å gå på gode kommunale skinner, i alle fall så langt. Denne utbyggingens førstegangsbehandling er godkjent av kommunedirektøren i Færder kommune og gir dermed Einang grønt lys til å gå videre med prosjektet. Kommunedirektøren er litt betenkt med henblikk på utbygging i den utilgjengelige fjellskråningen, særlig hva angår store inngrep i terrenget, men både arkitekt og utbygger påstår at dette kan håndteres på en skånsom måte.

Når det gjelder boligens form og arkitektoniske uttrykk mener kommunedirektøren at «det kan åpnes for boliger med flatt tak og pulttak (med unntak av bolig på gbnr. 205/51 hvor det åpnes for sadeltak)». I hovedtrekk åpner altså kommunen for en type banal kassearkitektur som er et fremmedelement i forhold til den spredte og tradisjonsbundne hyttebebyggelsen i området. Her er det altså ingen tilpasning til den eksisterende bebyggelsen slik det kreves i kommuneplanens arealdel pkt. 12 og 13, eller i Plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Kommunedirektøren nevner ingen ting om stedstilpasning. Dette er merkelig fordi fortetningen i tomtearealet med 11 boliger danner en kompakt bygningsmasse som totalt endrer områdets karakter og det homogene særpreget i den spredte fritidsbebyggelsen. Her er det en fatal glipp, som sammen med den fremmedartede bikube-arkitekturen burde ha fått saksbehandlerne til å våkne og vende tommelen ned.

Nettopp dette med steds karakter har KMS Arkitekter AS, selv belyst i sitt planforslag. I punkt 4.6 «Steds karakter» står det å lese: «Gjervåg karakteriseres som et boligområde med omliggende fritidsbebyggelse, ... av småhusbebyggelse i en- til to etasjer med et homogent helhetsuttrykk, med tradisjonell arkitektur, saltak og tre som byggematerialer». I punkt 6.4 konkluderes det allikevel med at «Planen legger til rette for å ivareta områdets karakter. Steds karakter er ivaretatt på en god måte gjennom bestemmelsene for ny bebyggelse».

Dette stemmer ikke. Ser vi på boligfortetningen i planforslagets skisser er det ikke gjort noe forsøk på å ivareta områdets særegne steds karakter. Tettheten av nye boliger på tomten er kompakt og helt fremmed for den spredte bebyggelsen av fritidsboliger. Heller ikke har arkitektene prøvd å tilpasse seg den eksisterende byggeskikken i området. Tettheten av kasseboliger på tomten minner mer om en bikubekoloni som arkitektonisk sett distanserer seg fra områdets tradisjonsbundne og enhetlige byggestil.

Under pkt. 5.5 «Visuell utforming» finner vi rosene i pølsa. I første linje: «Nye bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form». I siste linje: «Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende og eksisterende bebyggelse i forhold til materialer og farge, men kan gis en moderne utforming». Dette henger ikke på greip. I første linje skal nye bygninger forholde seg til omgivelsenes karakter og form, i siste linje kan de gis en moderne utforming. På formens nivå er dette en ren selvmotsigelse.

Egentlig røper dette resonnementet en rekke sprikende standpunkter og diffuse resonnementer som er typisk for arkitektstanden. For det første påstår arkitektene her at stedstilpasningen er ivarettatt, mens deres forslag viser noe helt annet. For det andre hevder de å ha tilpasset seg den eksisterende byggeskikken mens de nye boligene demonstrer det motsatte i en indre konflikt mellom tilpasning og moderne utforming. Denne selvmotsigelsen gjenfinner vi også i kommunedirektørens vurdering av boligprosjektet, som strider mot både kommuneplan og Plan- og bygningsloven.

Da er det på tide å spørre: Når lovverk og kommuneplan tilsier at dette boligprosjektet i Vestveien 303 ikke bør godkjennes, med hvilken hjemmel kan da kommunedirektøren åpne for boliger som bryter med dette ensartede hyttemiljøet? Mener hun kanskje at flatt tak og pulttak er moderne bygningsformer som passer inn i et hvilket som helst miljø? Og hva med den kompakte boligfortetningen, hvordan harmonerer den med steds karakteren på Gjervåg? Siden kommunedirektørens hjemmel for en slik åpning/tillatelse ikke er basert på kommuneplan og lovverk, hvordan kan da Arild Einangs byggeprosjekt få en slik godkjenning?.

Kommentar:

KMS Arkitekter unnlater å kommentere usaklige argumentasjon. I denne saken har tiltakshaver engasjert KMS for å utarbeide reguleringsplan for Vestveien 303. I kommuneplan er arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planen fastsetter hvordan området skal brukes og hva som kan bygges der. Videre er det reguleringsbestemmelsene som gi konkrete føringer.

Reguleringsplanen for Vestveien 303 følger kommuneplanens arealdel. Alle har rett til å fremme forslag til reguleringsplan. Etter vedtatt reguleringsplan vil det være aktuelt med detaljprosjektering av boliger. Plan- og bygningsloven har bestemmelser om en rekke tiltak som er søknadspliktige, samt bestemmelser til kommuneplan. Før søknad om «boligbygging» skal berørte naboer få anledning til å uttale seg.

Kommunen åpner ikke for kassearkitektur, da dette er kun et konsept og utformingen på boligene skal detaljeres i en annen fase. Plan- og bygningsloven er det primære lovverket for planlegging og utvikling. PBL. tar for seg viktige temaer som bærekraft, universell utforming og estetisk utforming av omgivelsene.

Vi ønsker å understreke at PBL. har to viktige paragrafer som omhandler arkitektonisk utforming. Kommune, konsulent og utbygger er kjent med disse paragrafene.

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov. Jfr. PBL § 29-1

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Jfr. PBL. § 29-2

En vedtatt reguleringsplan har flere funksjoner. Den følger opp kommuneplanens arealdel, og legger detaljerte føringer for utforming, som byggegrenser, byggehøyder, estetikk og universell. Prosessen fram mot en reguleringsplan er også lagt opp for å fange opp og avveie eventuelle motstridende interesser mellom statlige myndigheter, berørte privatpersoner, grunneiere og kommunen. Den er også den endelige politiske godkjenningen av et større tiltak, da den vedtas av kommunestyret og må aksepteres av nasjonale og regionale myndigheter.

Vi mener fortsatt at planforslaget legger til rette for å ivareta omkringliggende bebyggelse, da forslaget ikke berører disse. Terrenget innenfor planområdet er kupert noe som gir begrensninger for boligtyper. Videre bør ikke fremtidig helårsbolig ha lik byggeskikk som fritidsbolig, da bruken varierer. Selv om det eksisterer fritidsboliger omkring planområdet, må hytteeiere akseptere at tilgrensede areal er avsatt til boligbebyggelse. En må regne med at fremtidige boliger ikke kan utformes som fritidsboliger.

Når det gjelder punkt 5.5 i planbeskrivelser «visuell utforming», er det tydelig beskrevet at nye bygninger skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Tilpasses omgivelsene kan dreie seg om høyde på byggverk. F. eks. at det å oppføre bolig som er høyere enn omkringliggende bebyggelse medføre at «bygninger» ikke er i samspill med omgivelsens karakter. Det er videre spesifisert at *«ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende og eksisterende bebyggelse i forhold til materialer og farger, men kan gis en moderne utforming»*

I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Vestveien 303, har Vestfold og Telemark Fylkeskommune uttalt følgende: *«det er utarbeidet Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner og fotomontasje av fremtidig bebyggelse. Fylkeskommunen mener påvirkning på landskap og fjernvirkning er godt illustrert og beskrevet».*

Gjennom detaljprosjektering av boligene, skal det sikres estetisk utforming, som tar hensyn til landskap og terreng. Materialbruken påvirker visuelle karakterer betydelig. Ved hjelp av materialer kan fasaden på fremtidige boliger få mer gjennomsliktig karakter.

Det at boligprosjektet er i strid med både kommuneplan og plan- og bygningsloven, er enkel manns vurdering. Illustrasjonen er basert på enkel skisse kun for å belyse tiltaket for politikerne, kommunen og andre offentlige instanser.

Administrasjonen i kommunen har ikke vurdert volum, som høyde eller størrelse på fremtidige boliger som en utfordring. Generelt er plan- og bygningsloven en «ja» lov. I utgangspunktet skal man få tillatelse til tiltak med mindre tiltaket strid mot bestemmelser i eller gitt medhold av lov. Det frie skjønn kommunen har innebærer at kommunen kan selv velge mellom ulike lovlige løsninger når de fatter vedtak. Fritt skjønn gir rom for både faglige vurderinger og for lokalpolitiske vurderinger. En slik vurdering kan være om boligen har tilstrekkelig visuelle kvaliteter eller godkjenning av byggverkets plassering på en tomt.

Planlegging etter plan- og bygningsloven er et politisk styringsredskap som skal fremme en ønsket samfunnsutvikling og arealbruk innenfor et avgrenset område med bærekraftig utvikling som formål, jfr. Pedersen m. fl. 2018 s. 102.

Det er vanskelig å forholde seg til følgende sitat *«når lovverk og kommuneplan tilsier at dette boligprosjektet i Vestveien 303 ikke bør godkjennes, med hvilken hjemmel kan da kommundirektøren åpne for boliger som bryter med dette ensartede hyttemiljøet»*. Kommunen kan med hjemmel i «kommunalt fritt skjønn og lokalt selvstyre» avgjør dette. I denne saken bør vi tenke mer fremtidsrettet, enn å diskutere de hypotetiske ulempene ved tiltaket på «ensartede hyttemiljø». Det bør tilrettelegges for flere boliger, som tiltrekker flere skattebetalere til kommunen.

7. Hilde & Steinar Berfendal

Vi er nærmeste nabo sør for byggefeltet. Vi har nå sett på plantegningene som er blitt sendt ut. Ut ifra det vi kan se på plantegningene har disse boligene utseendemessig lite til felles med dagens bebyggelse. Antall boliger sett i sammenheng med også nytt felt ved Glenne pensjonat mener vi kan bli en for stor belastning for området. Så det vi ønsker er færre boliger og at type bolig må endres slik at Glenne bevarer sin egenart.

Kommentar:

Antall boliger er i tråd med hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Illustrasjonen viser kun et foreløpig konsept. Det er reguleringsbestemmelsen § 4.5 som sikrer at det ikke etableres bebyggelse som ikke er i samspill med naturgitte forhold. Ny bebyggelse skal gis en helhetlig utforming med tanke på materialbruk, farge og volum.

Det skal til sammen tilrettelegges for 11 eneboliger. Antall boliger vil ikke medføre ulempe for omkringliggende bebyggelse. Hver bolig har tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering. Dersom kommunen hadde sett på antallet som utfordrerne, ville forslagstiller blitt oppfordret til å redusere antallet.

8. Christian Castellan

Hei! I forhold til utbygging som er planlagt, så reagerer jeg på flere ting. Først vil jeg si at de boligene som er planlagt har ett totalt annet utseende og uttrykk enn de boliger og hytter som ligger på Glenne idag å vil således ikke passe inn med øvrig bebygging. Neste punkt som bekymrer meg er trafiksikkerheten, vi har ett problem på Glenne med dette. Veldig mange bilister som holder for høy fart her, sammen med skumle utkjøringer. Vi har heller ingen fotgjenger overgang som kan benyttes av barn som skal til skolen f.eks. Nærmeste overgang er mølledammen! Med denne utbygging vil det resultere i ihvertfall 12-16 nye biler i nærområdet. Som vil skape enda mer trafikk. På sommeren og i rushtiden kan det være problematisk å krysse veien. Vil også belyse det dårlige kollektiv tilbudet som er på Vestveien. Ser at de eiendommene som er planlagt er funkis boliger med små tomter, dette vil resultere i relativt høy utsalgspris etter endt byggetid. Noe som igjen vil føre til at barnefamilier ikke har økonomi til å kjøpe disse. Ønsker ikke Færder kommune fler barnefamilier til øyene?

Kommentar:

Illustrasjonen viser ikke planlagte boliger, men kun et konsept. Hensikten er å vise fjernvirkning fra sjø og fylkesveien. Når det gjelder trafiksikkerheten, vil ikke planen legge til rette for uønskede hendelser. Det at bilister holder høy fart på Glenne, er dessverre utenfor vårt ansvarsområde. Det er fylkeskommunen som er vegmyndighet og har hovedansvaret for trafiksikkerheten. Videre er det utarbeidet siktlinje mot fylkesveien, som har til hensikt å redusere en eventuell uønsket hendelse.

Per i dag finnes det andre prosjekter i Færder kommune som legger til rette for barnefamilier. En skal ikke se bort i fra at barnefamilier etablerer seg i området, da området egner seg meget godt for barnefamilier. Fremtidige boliger vil tiltrekke gode skattebetalere til kommunen.

9. Glenne, Svelvik og Sandbekk Vel- og båtforening

Velforeningen er av den mening at det planlagte antall boliger er for høyt, og at arkitekturen på boligene, som er planlagt med pult-tak, bryter sterkt med områdets karakter.

Følgelig mener vi at antall boliger bør reduseres kraftig, og at arkitekturen bør endres til å være mer i tråd med eksisterende bebyggelse med sal-tak. Vi ønsker å bevare Glenne som et landlig sted, med tradisjonell byggeskikk. Det er mange Sefrakbygg i området, og det er viktig at Glennes unike kulturmiljø bevares.

Det er i tillegg planlagt ytterligere en utbygging rundt Glenne pensjonat, og også en mulig områderegulering i tilknytning til dette området. Vi ber om at utbyggingene sees i sammenheng, da det potensielt vil bety 31 nye boenheter. I dag er det 26 fastboende i grenda, dette vil altså bety mer enn en fordobling.

Glenne er et lite sted langs FV 308 (Vestveien), og er ikke på noen måte dimensjonert for utbygginger i denne størrelsen. Vestveien er sterkt trafikkert, og barn må krysse veien for å komme med skolebussen. Det er ikke gangavstand til Tjøme sentrum. Trafikkbelastningen i området vil øke betraktelig. Busstilbudet er dårlig. På Glenne har vi flotte tur- og rekreasjonsområder, lokalt landbruk og en liten strand. Veien ned til Glennestrand er svært smal. Det er naturlig å anta at denne veien blir utsatt for en strek trafikkøkning ved et så stort antall nye boenheter, og pr. i dag er det ikke parkeringsplasser til de, som ønsker å bruke stranda i sommerhalvåret.

Motstanden mot utbyggingen er stor, både blant fastboende og sommergjester.

Kommentar:

Det er klart at eksisterende bebyggelse har saltak, og at reguleringsplanen legger til rette for boliger med pulttak/flatt tak. Generelt er det viktig med samspill og ikke direkte stilkopiering. Viktige elementer, som volum og mulig fasadelinje bør videreføres. Et moderne preg på fremtidig boligbebyggelse medfører til positiv variasjon og spenning i området.

Selv om det eksisterer sefrak-bygg sør for planområdet, vil ikke fremtidig bebyggelse være til sjenanse eller ulempe for disse. Minner om at sikre databaser viser at området ikke er avsatt kulturmiljø. 3D-illustrasjonen viser kun et konsept. Hensikten er å vise hensyn til fjernvirkning fra fylkesveien og sjøen. Målsetningen om at området skal fremstå med helhetlig preg er viktig.

Ved å gi modernepreg på fremtidig boligbebyggelse, vil områdets utvikling leses over tid. Når reguleringsplanen vedtas, vil boligene innenfor planområdet detaljprosjekteres. Det skal legges stor vekt på arkitektoniske virkemidler, som resulterer i boliger med arkitektur tilpasset landskapet og omkringliggende bebyggelse.

Antall boliger innenfor planområdet, har blitt avklart med kommunens administrasjon i tidlig fase. Fylkeskommunen har i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen for Vestveien 303 uttalt følgende: «Området Gjervåg er et mindre tettsted på Tjøme i Færder kommune som ligger i nærhet til Glennekilen småbåthavn. Område er avsatt til fremtidig bebyggelse i overordnet plan. Planen vil etter fylkeskommunens syn bidra til fortetting i eksisterende tettsteder, planen er således i tråd med hovedgrepet i RPBA».

De siste årene har det vært en fallende befolkningsvekst i Færder kommune, som har hatt en målsetning om 1 % årlig befolkningsvekst, men de faktiske tallene har ligget noe under de lokale målsetningene og under lands- og fylkesgjennomsnittet.

Reguleringsplanen legger til rette for 11 boliger innenfor planområdet. Ut fra vårt perspektiv medfører dette til bærekraftig fortetting av området. Det er viktig at naboer og andre berørte imøtekommer den positive utviklingen for området. Med dette prosjektet bidrar man til en helhet og kvalitet, slik at området for øvrig vil fremstå som et helhetlig og attraktivt boområde.

Når det gjelder trafiksikkerhetene langs fylkesveien, er det fylkeskommunens veiavdeling som har hovedansvaret for dette. Vestveien har en ÅDT (årsdøgnetrafikk) på 3600, der 6 prosent utgjør lange kjøretøy. Tilrettelegging for 11 boliger, vil ikke medføre nevneverdig trafikkøkning til og fra området. Fra planområdet er det gangavstand til Glennestranda. Mangel på parkeringsplasser ved stranda et eksisterende problem, og ikke et fremtidig problem forårsaket av reguleringsplanen. Det antas at alle beboerne vil ikke dra til stranda samtidig.

Det kan bli flere bussavganger til og fra Glenne. Dette er et tema som må tas opp med fylkeskommunen, VKT og kommunen, etter etablering av boligene.

Offentlige instanser

1. Statens Vegvesen

Området som ønskes regulert er et 11,5 daa stort areal på Tjøme. Arealet ønskes nyttet til 11boliger. Reguleringen er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel.

Som en del av regionreformen ble ansvaret for fylkesvegnettet overført til fylkeskommunene fra 1. januar 2020. Vi vil derfor normalt ikke uttale oss om saker som kun berører fylkesvegnettet.

Statens vegvesen uttaler seg som vegeier for riksvegnettet og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafiksikkerhet. I tillegg har vi et ansvar for å påse at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, arealog transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen. Statens vegvesen har videre ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP) blir ivarettatt.

For at en bil ikke skal sperre for brukere av gang- og sykkelvegen bør det være plass til en bil, 5m, mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen ved utkjøring til fylkesvegen.

Vegen i planområdet betjener 11 boliger. Det er derfor mest naturlig å regne denne som en boligveg, og ikke avkjørsel. Frisikten til gang- og sykkelvegen skal da være 20x8m. Skal krysset regnes som avkjørsel, skal frisikten være 4x35m. De fleste biler som skal kjøre ut i fylkesvegen vil trolig oppfatte at de har vikeplikt for kryssende syklist. Det siste vil derfor trolig være det mest naturlige å bruke. En kombinasjon vil sikre begge forhold.

Vi vil anbefale at det reguleres inn frisikt til alle avkjørsler til den kommunale vegen. Da kan framtidige konflikter, og omfattende saksbehandling, unngås. Statens vegvesen har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget

Kommentar:

Krysset regnes som avkjørsel, og vi forslår å revidere frisikten for avkjørselen til 4x35m. Det er ikke hensiktsmessig å legge til rette for frisikt på 20x8m, da det er snakk om få antall fremtidige boliger. Dersom frisikten for gang- og sykkelvegen revideres til 20x8m, vil dette utløse omfattende omprosjektering av forslaget. Videre begrenser trafostasjonen mulig utvidelse av siktsonen, da den kommer innenfor siktlinjen. Det er heller ikke mulig å flytte på trafostasjonen mtp. plassering av boligene. Fylkeskommunen som har ansvar for fylkesveien, har ikke kommet med innspill til utvidelse av frisiktlinjene.

2. Vesar

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

Kommentar:

Vesar har ingen innspill til detaljreguleringen.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

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

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

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

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

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

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

Kommentar:

DSB har sendt en automatisk tilbakemelding i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljregulering for Vestveien 303. Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt. DSB har ingen konkret tilbakemelding.

4. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark 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.

Fylkeskommunens vurdering

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder:

Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) Hovedgrepet i regional plan for bærekraftig arealpolitikk viser til at hovedvekten av all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Hensynet til arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges i planleggingen.

Området Gjervåg er et mindre tettsted på Tjøme i Færder kommune som ligger i nærhet til Glennekilen småbåthavn. Område er avsatt til fremtidig bebyggelse i overordnet plan. Planen vil etter fylkeskommunens syn bidra til fortetting i eksisterende tettsteder, planen er således i tråd med hovedgrepet i RPBA.

Barn- og unge

Hensynet til barn og unge er innskjerpet i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5, samt forvaltningslova § 17.

Onsdag 26.02.20 ble det avholdt møte mellom forslagsstiller, kommunen og fylkeskommunen. Vi kommenterte i vårt referat fra møte, at fylkeskommunen i utgangspunktet er negative til boligprosjekter hvor vendehammer plasseres i nær tilknytning til lekeareal. I denne konkrete saken har fylkeskommunen fått en grundig redegjørelse for hvorfor dette er gjort. Det er i tillegg satt inn flere avbøtende tiltak for å øke trafikksikkerheten for barn og unge, i tillegg til å øke kvalitetskravene til lekearealet.

Fylkeskommunen mener delvis de avbøtende tiltakene er tilstrekkelig forankret i planbestemmelse, plankart og i planbeskrivelsen. Opparbeidelse, utforming og tidspunkt for opparbeidelse av lekeplass er hjemlet i rekkefølgebestemmelsene og i reguleringsplanens bestemmelser. I midlertidig er deler av f_BLK omfattet av gul støysone, det vises til støyrapport utarbeidet av Norconsult. Vi ønsker minne om at utearealer som befinner seg innenfor gul støysone, ikke er akseptable lekearealer mht. støy.

Selv om dette er identifisert og omtalt, kan vi ikke se at støyskjerm er inntegnet i plankart, eller at etablering av støyskjerm er forankret i planbestemmelsene. Fylkeskommunen ber derfor kommunen vurdere om utearealer for lek for barn og unge er tilstrekkelig ivare tatt før endelig plan vedtas.

Samferdsel

Fylkesveimyndighetene har ingen merknad eller kommentarer til planforslaget.

Landskap

Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner og fotomontasje av fremtidig bebyggelse. Fylkeskommunen mener påvirkning på landskap og fjernvirkning er godt illustrert og beskrevet. Det er i planbestemmelsene vist til at ny bebyggelse skal utformes i samspill med naturgitte forhold. Vi ønsker minne om at fremtidig bebyggelse heller ikke må fremstå sjenerende, og at hensynet til fjernvirkning og landskapstilpasning må ivaretas.

Planfaglig veiledning

Før endelig vedtak ber vi om at det inntegnes støyskjerm i reguleringskart for f_BLK mot Fylkesvei, og at etablering av denne forankres og sikres som del av rekkefølgekravet om opparbeidelse av lekeareal i reguleringsbestemmelsene. For at lekearealene skal være forsvarlig mht. støy, er det en forutsetning at støyskjerm etableres. Fylkeskommunen mener at dette må forankres på plannivå, for å sikre at lekeplassene vil være akseptable med hensyn til tillatt støynivå. Vi forutsetter at dette vil bli ivare tatt av kommunen.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommentar:

Støyskjerm skal inntegnes i plankart. Videre skal reguleringsbestemmelsen sikre at støyskjermen mot fylkesveien bli etablert før lekeplassen kan tas i bruk. Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Målsetningen er at området skal fremstå som helhetlig er viktig. Det skal tas særlig hensyn til landskap og fjernvirkning.

5. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Fagavdelingens vurderinger

Samfunnssikkerhet og beredskap

Innledningsvis vil vi påpeke at den utarbeidede ROS-analysen er mangelfull. Det vises blant annet til at analysen mangler utfyllende vurderinger og kildehenvisninger. På denne bakgrunn forventer vi at kommunen vil gjennomføre en ny ROS-analyse basert på nytt veiledningsmaterieell før reguleringsplanen fremlegges for sluttbehandling, og at analysen følges opp i reguleringsplanen.

Gjeldende veileder som ROS-analysen bør være basert på er DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*, fra 2017. ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Nødvendige tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemiddel i plankart og i planbestemmelser/rekkefølgekrav. Vi minner også om at KMDs rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fastslår at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad.

Eksempler på aktuelle forhold for planområdet som bør fanges opp i en ROS-analyse er at området er angitt med grunnforhold med store muligheter for marin leire. Ettersom flere uønskede hendelser påvirkes av klimaendringer forventer vi at klimarelaterte hensyn, spesielt overvannshåndtering og erosjonsfare, også tas med i vurderingsgrunnlaget.

Klimatilpasning og overvann

Innledningsvis vil vi påpeke at det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019). Veiledning om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging er gitt i DSBs temaveileder *Klimahjelperen*, *Klimaprofil for Vestfold* som finnes på www.klimaservicesenter.no og NVEs faktaark 7/2018 *Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen*.

I planforslaget er det i liten grad vurdert hvordan klimaendringene vil påvirke det aktuelle området. Klimaprofilen for Vestfold fra Norsk klimaservicesenter fastslår at klimaendringene i denne delen av fylket især vil kreve tilpasning til kraftig nedbør. Dette vil stille større krav enn tidligere til robusthet i håndteringen av overvann. En fortetting av flater vil videre ha stort potensiale til å øke avrenningsintensiteten sammenlignet med opprinnelig situasjon. Dette kan ytterligere forsterke problematikken og medføre skader på infrastruktur, bygninger og tilgrensende areal. Dette tilsier at fordrøyning av overflatevann er et viktig premiss for planlegging av planområdet og håndteringen av overvann spesielt.

Det er NVE som har ansvaret for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi) og veiledning til kommunal arealplanlegging. De har laget en veiledningspakke som er tilgjengelig på deres nettsider: <https://www.nve.no/arealplanlegging-under-utvikling-og-ikke-til-bruk/overvann-i-arealplanlegging/>. Andre veiledere er publikasjoner fra Norsk Vann Veileder A162 – *Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering* og Rapport B22 *Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*.

Grunnforhold

I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at planområdet er preget av marine strandavsetninger, og at det er store muligheter for marin leire. Det er gjennomføre en geoteknisk vurdering av området, og det er vurdert at området er egnet for utbygging som planlagt. Av vurdering fremgår det at det kan være aktuelt å utarbeide et geoteknisk notat. I denne sammenheng viser vi til NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det er NVE som er fagmyndighet på dette feltet.

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra Vestveien, og en del av området ligger innenfor rød og gul støysoner. Det er gjennomført en støyfaglig utredning. I forslaget til reguleringsbestemmelsene § 4.2 fremgår det blant annet at støyretningslinjene T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: «Ved søknad om igangsettingstillatelse for første boenhet innenfor støyutsatt område, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold iht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.»

Etter vår oppfatning er den støyfaglige utredningen mangelfull, da den blant annet i liten grad har vurdert eiendommen gbnr. 205/51 (BFS4 i plankartet), angitt som «naboeiendommen» i utredningen. Vi viser til at det følger av støyretningslinjene at det så tidlig som mulig i planprosessen skal foretas en støyfaglig utredning, jf. blant annet punkt 3.1. Videre følger det av retningslinjene punkt 3.5 at utendørs støy er et plantema og skal være avklart før byggesak. Vi anbefaler derfor at det gjennomføres en ny støyfaglig utredning i planprosessen. Videre anbefaler vi at aktuelle fysiske skjermingstiltak inntegnes i plankart og sikres i planbestemmelsene. Det anbefales at kommunen stiller konkrete krav om avbøtende tiltak mot støy i planbestemmelsene der forslaget tillater avvik fra grenseverdiene oppstilt i retningslinjene, herunder at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Vi viser i denne sammenheng til retningslinjene punkt 3.2.1 og veilederen til retningslinjene blant annet punkt 3.2 og 3.4.3.

Landbruk

I planforslaget foreslås det å omdisponere noe areal som er registrert som dyrka jord i NIBIOs kartløsning Kilden. I det videre arbeidet må det komme klart frem hvor mye dyrka jord som blir omdisponert som følge av planen. Videre anbefales det at kommunen vurderer å utarbeide en matjordplan i forbindelse med planarbeidet

Kommentar:

Ros-analysen skal revideres og baseres på DBSs veileder. Det skal gjøres en risikovurdering av hver uønskede hendelsene, som identifiseres i analysen. Videre skal ros-analysen vurdere fremtidige klimaendringer.

Det foreligger geoteknisk vurdering av planområdet, men ikke geoteknisk notat. Reguleringsbestemmelsen skal sikre, at det skal gjennomføres geoteknisk notat for framtidige boliger.

Støyrapporten tar ikke for seg naboeiendommen, da plassering av fremtidig bolig på BFS4 er foreløpig ukjent. Støykravet kan ivaretas ved hjelp av byggegrense mot fylkesveien. Naboeiendommen fikk dispensasjon for plassering av byggegrense nærmere enn 50 meter fra fylkesveien. Generelt vil fremtidig bolig på BFS4 plasseres lengre enn 20 meter fra fylkesveien. Det antas at det ikke er behov for omfattende støykrav for eiendommen, da den er utenfor rød støysoner. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak ved oppføring av bolig på nabotomten.