

Færder kommune,
Avd. for byggesak
Oversendes per epost

Oslo, 09.04.2025

ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE

BYGGESTED: Tenvikveien 373 og 375, 3140 Nøtterøy

GNR: 89

BNR: 4

ADRESSE: Tenvikveien 373 og 375, 3140 Nøtterøy

TILTAKSHAVER: Tenvik Næringspark AS

Det anmodes om forhåndskonferanse for eiendommen med gnr. 89, bnr. 4 i Færder kommune:
Formålet med forhåndskonferansen er å drøfte etablering av næringsvirksomhet, utleiefritidsboliger på eiendommen. Vi viser til vedlagt PDF med illustrasjoner som følger dette brevet.

Status:

Eiendommen er per dd. avsatt til næringsvirksomhet i KPA og regulert til næringsvirksomhet gjennom reguleringsplan for Tenvik, av 12.12.2012.

Kort historikk:

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble det sendt inn innspill om endring av formål til boligbebyggelse. Dette ble ikke vedtatt, og formål for næringsvirksomhet ble videreført. Gjeldene KPA ble vedtatt 06.09.2023.

Beskrivelse:

Dagens leiekontrakt utgår snart og leietaker ønsker ikke å forlenge avtalen. Hjemmelshaver vurderer det som lite sannsynlig med videre lønnsom utleie for eiendommen og ønsker derfor å utforske alternativer for eiendommen. I kjølvannet av vedtak for ny KPA har man fokusert på virksomhetsformer som lar seg gjennomføre i tråd med nyere politiske vedtak.

Vi vurderer utleiefritidsboliger til å være i tråd med næringsvirksomhetsformålet i både KPA og reguleringsplan. Vi er kjent med at dette har vært et tema for diskusjon i fagmiljøet, men mener dette er tydeliggjort i Regjeringens nyeste veileder til reguleringsplan:

«Dersom utleiehytter og andre bygg er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.»

Statsforvalteren i Oslo og Viken (daværende), skriver i brev til departementet 09.03.22 (om formål til KPA) der de blant annet skriver:

«Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.»

Nærliggende formål vil her være hotell, som inkluderer alle former for hotелldrift, også leilighetshotell, som er et underformål til næringsbebyggelse (tidl. næringsvirksomhet).

Utleiehytter er på sin side et underformål til Fritids- og turistformål. Dersom man tar de andre underformålene i betraktning; fornøylespark, campingplass og leirplass, mener vi formålet omfatter tiltak med typisk beliggenhet langt fra annen bebyggelse.

Situasjonen på Tenvik er et typisk boligområde der næringsområdet på 89/4 er en fremmed fugl og et resultat av historisk arealbruk der den næringsvirksomheten trengte dypvannsbrygge. Ikke en typisk situasjon for fornøylesparker eller leirplasser.

Behov for dispensasjon fra bestemmelsene:

Det er likevel behov for dispensasjon fra punkt 5.4 og kanskje midlertidig dispensasjon fra 3.2 i bestemmelsene til reguleringsplan. 5.4 bestemmer bruk for bygg oppført innenfor formål for næringsvirksomhet (kontor, verksted og lager). Dette er ikke regulert i plankartet, så dispensasjon vil kun være fra bestemmelsen.

Bestemmelse 3.2 gjelder opparbeidelse av gang- og sykkelsti i forbindelse med oppføring av næringsbebyggelse, men har et forbehold om utsatt gjennomføring mot at det stilles nødvendig garanti eller sikkerhet.

Til slutt:

Tiltakshaver ønsker å drøfte framtidig prosess, denne problemstillingen spesielt og tiltaket generelt med kommunen før man går videre med planene. Vi ser frem til å høre tilbake fra kommunen om møtetidspunkt.

Med vennlig hilsen
Skaara Arkitekter v/
Jo Daniel Storengen

SKAARA | ARKITEKTER
plan • bygg • landskap • interiør

Kontor 22 12 50 60
Mobil 412 98 920