

Saksbehandler: Eline Solerød Jahren
Telefon:
Kommuneutvikling

Mellomskauen - Detaljregulering nr. 2025003 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	26.08.2026	104/26
Formannskap		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen med plankart datert 08.04.2026, sist revidert 29.06.2026, og bestemmelser datert 08.04.2026, sist revidert 29.06.2026, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Reguleringsplan nr. T96 GS-veg RV308 oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Innkomne forslag:

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 26.08.2026:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 104/26 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen med plankart datert 08.04.2026, sist revidert 29.06.2026, og bestemmelser datert 08.04.2026, sist revidert 29.06.2026, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Reguleringsplan nr. T96 GS-veg RV308 oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Vedlegg:

Plankart

Bestemmelser

Bestemmelser med endringer markert i rødt

Planbeskrivelse

Illustrasjonsplan

ROS-analyse

Kommunalteknisk plan

Uttalelse til kommunalteknisk plan

Klimagassberegninger

Geoteknisk notat for delområde 37 Sundene

Sammenstilling av uttalelser til offentlig ettersyn

1. gangsbehandling (PTM-sak 057/26)

Tegninger / øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Planforslaget legger til rette for oppføring av én enebolig med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Eiendommen ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde, men boligen planlegges i hovedsak etablert på areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF.

Kommuneplanens retningslinjer åpner for oppføring av nye boenheter i LNF-områder gjennom reguleringsplan innen nærmere fastsatte rammer. Planforslaget vurderes i hovedsak å være i tråd med retningslinjene under punkt 20.1. Planforslaget avviker imidlertid fra retningslinjene når det gjelder krav om buffersone mot dyrka mark. Avstanden mellom den nye boligen og dyrka mark vil være ca. 13 meter, og det er ikke stilt krav om etablering av vegetasjonsbelte.

Avviket er vurdert som akseptabelt etter en konkret vurdering. Det er ikke regulert areal til buffersone slik kommuneplanen forutsetter, men adkomstveien vil ligge mellom bebyggelsen og landbruksarealet og fungere som en del av bufferonen. Videre er det lagt vekt på at den mest påregnelige driftsformen er lite konfliktutsatt, at avstanden er nær kravet, og at de mest attraktive uteoppholdsarealene i hovedsak ligger vendt bort fra landbruksarealet.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø vedtok i møte 06.05.2026 (PTM-sak 057/26) å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Det er foretatt én justering i bestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringen vedtas.

Innledning

Asplan Viak AS fremmer på vegne av Stefan Sahlstrøm forslag til detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for oppføring av én enebolig med tilhørende uteoppholdsareal og parkering på eiendommen gbnr. 209/218, samt justere eiendomsgrensen mellom gbnr. 209/218, 209/215 og 209/139. Eksisterende bolig på gbnr. 209/139 planlegges bevart.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommuneplanens arealdel. En liten del av planområdet er også regulert til kjørevei, annen veggrunn og gang-/sykkelveg i reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken.

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø i møte 06.05.2026 (PTM-sak 057/26), og det ble fattet følgende vedtak:

1. *Forslag til detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen med plankart datert 08.04.2026 og bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og*

bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

2. *Reguleringsplan nr. T96 GS-veg RV308 oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.*

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

Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Tønsbergs Blad 16.05.2026 og naboer ble underrettet ved brev 15.05.2026. Uttalelsesfristen ble satt til 28.06.2026. Det kom inn 4 uttalelser til offentlig ettersyn som er vedlagt i sin helhet.

Det er foretatt én justering i bestemmelsene etter offentlig ettersyn som er beskrevet senere i saksfremstillingen. Plankartet er uendret, men oppdatert til kommunens standard.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kapittel 12. Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3. Detaljregulering

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

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

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

Naturmangfoldloven §§ 8–12.

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. T96 GS-veg RV308, vedtatt 12.12.2007

Kommentarer til uttalelsene

Uttalelsene til offentlig ettersyn er kort gjengitt og kommentert nedenfor.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev datert 17.06.2026

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

Kommunedirektørens kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

Vestfold fylkeskommune, brev datert 12.06.2026

Denne saken er vurdert til å ikke komme i vesentlig konflikt med de nasjonale eller regionale interesser Vestfold fylkeskommune er satt til å ivareta. Det vurderes at fylkeskommunens innspill fra innledende varslingsrunder er godt ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 05.06.2026

NVE har på grunn av stor saksmengde ikke hatt kapasitet til å gi konkrete innspill, og har derfor gitt en generell tilbakemelding. De viser til at det er kommunen sitt ansvar å sikre at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektørens kommentar

Uttalelsen tas til orientering. Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren i henhold til steg 1–6 i NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* og konkludert med at det ikke er noen potensielle faresoner innenfor planområdet. Overvann skal håndteres på egen grunn, og det er stilt krav om at blågrønn faktor skal være minimum 0,8. Det åpnes for oppføring av nettstasjon innenfor planområdet, og det er stilt krav om at byggegrense mot nettstasjon skal være minimum 5 meter.

Kommunedirektøren vurderer at NVEs saksområder er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Lede, brev datert 19.06.2026

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

Kommunedirektørens kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er foretatt én justering i bestemmelsene etter offentlig ettersyn:

§ 4.5 – I bestemmelsen om nettstasjon er henvisningen til lekeplass fjernet da planforslaget ikke åpner for etablering av lekeplass.

Plankartet er uendret, men oppdatert til kommunens standard.

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget redegjør for relevante forhold og belyser konsekvensene på en tilfredsstillende måte. I det følgende vil kommunedirektøren utdype og kommentere enkelte av temaene i planforslaget.

Overordnet plan

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommuneplanens arealdel. Den nye boenheten planlegges oppført på areal som hovedsakelig er avsatt til LNF. Punkt 20.1 i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer åpner for oppføring av nye boenheter i LNF. Planforslaget vurderes i hovedsak å være i tråd med retningslinjene under dette punktet. Det åpnes imidlertid for et avvik fra punkt f. som stiller krav om buffersone på minimum 15 meter mot dyrka jord. Avviket er begrunnet senere i saksfremstillingen.

Eiendommen foreslås regulert til boligbebyggelse da den ligger i tilknytning til en boligklynge avsatt til boligbebyggelse. Arealformålet vil dermed ikke være i samsvar med arealformålet i kommuneplanen.

Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I nr. 25 skal nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven punkt 7.1.3 legges det til grunn at dette gjelder nye boligområder av en viss størrelse. Departementet vurderer 15 dekar som et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av en viss størrelse. Denne grensen er ikke absolutt og må vurderes i hver enkelt plansak. Utbygging av områder under 15 dekar vil kunne falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Denne planen berører ingen viktige naturverdier. Planen legger opp til en mindre utvidelse av et eksisterende boligområde. Arealet som foreslås omdisponert fra LNF til boligbebyggelse er på ca. 870 m². Medregnet areal til renovasjonsanlegg og vei vil det totale arealet som blir omdisponert fra LNF være på ca. 1370 m². Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen av arealformålet i dette tilfellet ikke er KU-pliktig.

Landskap og estetikk

Det er foreslått en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 8,5 og 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og byggehøyden skal ikke overstige kote +28,5. Ifølge Høydedata varierer byggehøydene til omkringliggende bebyggelse mellom kote +24,1 og +30,5. Kommunedirektøren vurderer den foreslåtte byggehøyden som akseptabel ettersom planområdet

ligger i et relativt flatt terreng som i liten grad er synlig i landskapet. Det påpekes også at planområdet grenser til uregulerte eiendommer hvor det etter plan- og bygningsloven § 29-4 kan tillates mønehøyder på opptil 9 meter. Det står videre i bestemmelsene at bebyggelsen bør tilpasses omkringliggende bebyggelse med tanke på volum, materialer og farger, og at den bør utformes etter naturgitte forhold på stedet. Det er åpnet for at bebyggelsen kan gis en moderne utforming, og det er ikke stilt krav om takform. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i liten grad vil påvirke landskapsbildet ettersom tiltaket innebærer fortetting i et allerede etablert boligområde.

Folkehelse

Planområdet ligger like ved skogsområdet Kynnamarka, som i friluftslivskartleggingen er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Området beskrives som et stort, sammenhengende og kupert skogsområde med skogsvann, omfattende stisystem og opplevelseskvaliteter knyttet til natur, kulturminner og landskap, samt flotte utsiktspunkter. Ifølge Kartverkets turrutebase finnes det også merkede/skiltede skiløyper i Kynnamarka. Kommunedirektøren vurderer at planområdet har en beliggenhet som kan legge til rette for økt aktivitet og dermed gi positive effekter for folkehelsen. Tiltaket forventes ikke å medføre økt støy, forurensning eller trafikkbelastning av betydning, og anses derfor forenlig med målsettingene om å fremme trivsel, trygghet og gode levekår i nærmiljøet.

Barn og unges interesser

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget også ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Den nære tilknytningen til rekreasjonsområder og et variert stinett gir gode muligheter for lek, utforskning og fysisk aktivitet i trygge omgivelser. Tiltaket vil ikke redusere tilgjengelige utearealer eller skape barrierer for ferdsel.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8–12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Prinsippene omfatter kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, kostnadsansvaret ved miljøforringelse, samt miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Det er registrert 2 forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker på eiendom gbnr. 208/14. Forvaltningsområdet til de hule eikene berører areal som foreslås regulert til kjøreveg og gang- og sykkelveg. Dette arealet er i dag regulert til kjøreveg, annen veggrunn og gang-/sykkelveg i reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken.

Det er ikke registrert andre prioriterte arter, truede eller nær truede arter i Norsk rødliste for arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert noen fremmede arter.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet sett som tilfredsstillende i forhold til planens omfang og karakter.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Kravet til kunnskapsgrunnlag med tanke på naturmangfoldet og konsekvenser for dette anses som oppfylt. Det legges derfor mindre vekt på føre-var-prinsippet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for.

Eiketrærne er ivaretatt i planforslaget gjennom hensynssone bevaring naturmiljø H560 med tilhørende bestemmelser, jf. § 8.2. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treet eller dets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskaide eller

skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring og ev. tiltak i rotsonen skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Kommunedirektøren anser de hule eikene som tilstrekkelig ivaretatt.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet. I plansaker ligger dette ansvaret hos forslagsstiller.

Det er ikke foreslått avbøtende eller kompenserende tiltak knyttet til naturmangfoldet i dette planforslaget ettersom det ikke er åpnet for tiltak som tilsier at det er nødvendig. Prinsippet anses derfor å ha begrenset relevans i planfasen.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater.

Kommunedirektøren kan ikke se at prinsippet kommer til anvendelse i dette planforslaget. Prinsippet anses derfor å ha begrenset relevans i planfasen.

Samlet vurdering

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig. Virkningene en gjennomføring av planen vil gi, er etter kommunedirektørens vurdering samlet sett akseptable.

Trafikk/adkomst

Eiendommen vil få adkomst fra nord via Vestveien (sidevei), som i dag betjener to boenheter. Dette utløser i utgangspunktet krav om regulering av veien i henhold til kravene til veiklasse P30 i kommunens vei- og gatenorm. Ved planoppstart ble det derfor varslet utvidelse av planområdet for å sikre tilstrekkelig areal til dimensjonering av veien. I sin uttalelse presiserte fylkeskommunen at veitraseen må tilpasses innenfor eksisterende eiendomsgrenser og ikke kan legges vesentlig om, ettersom dette vil berøre LNF-areal og ev. dyrka jord. Fylkeskommunen ba også om at vegetasjonen mot jordet bevares, men åpnet for fjerning av vegetasjon innenfor regulert frisiktsone mot fylkesveien. Veien er derfor regulert med en asfaltert bredde på 3 meter, med skulder og grøft som avviker noe fra kravet enkelte steder. Det er ikke stilt krav om at veien skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

Buffersone

Det er registrert fulldyrka jord i arealressurskartet AR5 ca. 9 meter nord for eiendommen. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer punkt 5.5 *Buffersone mellom landbruk og bebyggelse* stiller krav om en buffersone på minimum 15 meter mellom bebyggelse og dyrka jord. Buffersonen skal som hovedregel reguleres på egen eiendom og inneholde et vegetasjonsbelte med minimum 10 meters bredde. Retningslinjene åpner for at buffersonen etter en konkret vurdering kan reduseres dersom det er annen form for hensiktsmessig buffer til stede. I planforslaget er det åpnet for at ny bebyggelse kan plasseres 4 meter fra nabogrense, noe som tilsvarer ca. 13 meter mellom bebyggelse på gbnr. 209/218 og den dyrka jorda. Avstanden vil variere mellom 11 og 18 meter på gbnr. 209/215 og 209/139.

De aktuelle jordbruksarealene på gbnr. 209/1,10 har en svak arrondering. Samtidig er det her flere registrerte hule eiker og andre forhold som gjør at ytterligere oppdyrking er lite aktuelt. Dette gjør at den klart mest påregnelige driftsformen er grasproduksjon og eventuelt beite, som normalt innebærer mindre risiko for konflikter enn ved mer intensiv landbruksdrift.

Kravet om at buffersonen skal reguleres på egen eiendom er i utgangspunktet ment for tilfeller der boligeiendommer grenser til landbrukseiendommer. I dette tilfellet vil adkomstveien bli liggende mellom ny bebyggelse og landbruksarealet, og fungere som en del av buffersonen.

Kommunedirektøren vurderer derfor at dette kravet kan fravikes.

Kravet om vegetasjonsbelte vurderes også som mindre relevant i dette tilfellet, ettersom store deler av buffersonen opptas av adkomstveien og dermed ikke kan beplantes. Risikoen for konflikter anses dessuten som liten, både på grunn av den forventede driftsformen på landbruket og fordi arealet ligger nord for eiendommen. De mest attraktive uteoppholdsarealene vil ligge mot sør og vest, og vil derfor i liten grad være eksponert mot landbruket.

På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at avstanden som er foreslått i planforslaget er tilstrekkelig for å ivareta hensynet bak bestemmelsen. Kommunedirektøren legger også vekt på at problemstillingen ble uttrykkelig omtalt i oppstartssaken.

Grunnforhold

Deler av planområdet er markert med hensynssone H310 ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren i henhold til steg 1–6 i NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* og konkludert med at det ikke er noen potensielle faresoner innenfor planområdet, se vedlagt geoteknisk notat.

Klimagassberegninger

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 1 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget innebærer netto utslipp tilsvarende 0 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år, samt en reduksjon i planområdets opptak av CO₂ på 1 tonn i samme periode. Samlet, netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på ca. 1 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. De beregnede utslippene over 20 år tilsvarer omtrent 7 rundreiser med fossilfly på strekningen Oslo–Bergen for én person.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringen vedtas i tråd med innstillingen.