

**Til:** Færder kommune  
**Fra:** Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes  
**Dato:** 28.04.2021  
**Emne:** **Oppstart detaljregulering for Tømmerholt Gård**

## Planinitiativ - Dokumentasjon til oppstartsmøte

### Kontakt

**Forslagstiller:** Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes  
[ig@ingserv.no](mailto:ig@ingserv.no), 400 34 783  
Broen 5D, 3170 Sem

**Tiltakshaver:** Tømmerholt AS v/Knut Nordstaa  
[knuts.mail@tele8.no](mailto:knuts.mail@tele8.no), 905 43 838  
Postboks 113 - Borgheim, 3163 Nøtterøy

### 1. Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse og næringsbebyggelse på gbnr 94/3 i tråd med kommuneplanen. Deler av Tenvikveien, gbnr 148/1, som ligger øst for utbyggingsområdet inkluderes i planforslaget for å sikre tilfredsstillende adkomst og siktforhold. Deler av gbnr 94/11 og 94/53 er inkludert for å sikre friskt i nord. Deler av Tenvikveien er inkludert mot sør for å se på bedre løsning med adkomst til bussholdeplass. og fotgjengerovergang.

Området reguleres hovedsakelig til boligformål, herunder forslag om Ungt Eldre Tun og området i sør/sørøst reguleres til kombinert boligformål med forretning/næring. Forslagsstiller foretrekker en fordeling av disse formålene grunnet tidligere dialog med kommunen. I tillegg vil det i planen inngå grøntarealer, uteområder for lek og fritid, intern veier, pyntedammer som også har til formål å håndtere eget overvann og gangstier til friarealer og nærliggende lysløype vest for området. Intern parkering, tekniske anlegg og annet arealbruk som naturlig hører med til områdets anvendelse innenfor egne grenser.

### 2. Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Tømmerholt i Nøtterøy i Færder kommune og er på ca. 61 daa. Selve eiendommen 94/3 er på ca. 56 daa.

Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrensene til gbnr 94/3, i øst er arealer for Tenvikveien inkludert i planavgrensningen. Mot nord er deler av gbnr 94/11 og 94/53 inkludert. Plangrensen omfatter også Tenvikveien mot sør for å legge til rette for en bedre utforming av kollektivfelt, med tanke på fortau til skole og bussholdeplass.

Arealene innenfor planområdet består i dag av krattskog (vest), dyrka mark (nord og sør) og noe eksisterende bebyggelse i senter av området, som benyttes som bolig/nedlagt gartneri/lager.

Deler av planområdet ligger innenfor områder registrert med marin strandavsetning jf. nasjonal løsmassedatabase.

### Virksomheter:

Ved ferdig utbygging vil planforslaget medføre en økt trafikk fra nye beboere på Tenvikveien.

Planområdet vil ved ferdig utbygging gi nye områder for tilrettelagt lek som vil kunne være til stor glede for beboerne innenfor område i trafikksikre og trygge omgivelser.

Eksisterende skogarealer og deler av dyrka mark vil bli bygget ut og vil få virkning på landskapsuttrykket. Det bør utarbeides matjordplan som sikrer ivaretagelse av matjord innenfor planområdet. Det er ønskelig å ivareta mye av resterende dyrka mark for å legge til rette for at beboere kan ha tilgang til parselhage som vil bidra til å etablere et trivelig fellesskap.

Det forutsettes at områdestabilitet blir vurdert i forbindelse med planarbeidet. Tiltakshaver har tatt høyde for stabilisering og pålning av grunn der det vil være nødvendig.

### **3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Tømmerholt AS har utarbeidet et foreløpig skissekonsept som viser foreslått utbygging, vedlagt.

Området ønskes regulert og bebygd med følgende områder:

#### Nord mot Tenvikveien og mot vest mot åsen

Boliger for seniorer / omsorgsboliger med aktiv livsstil om ønskelig i et fellesskap, service tilbud for helse m.m.

Det vil bli lagt stor vekt på at bebyggelsen skal ha et hyggelig klassisk uttrykk som passer godt inn i terrenget. Bygningskroppene ønskes opp til tre etasjer nedtrappet til to mot bebyggelse i nord. Det er allerede inngått samarbeid med Ålvsbyhus som vil stå for utbyggingen av området og bidra til utforming av området og boligenes plassering.

Kommuneplanen legger opp til boligutbygging med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (type 1, 2 og 3 iht. kommuneplanens bestemmelser). Tømmerholt AS, Ingeniørservice AS og Ålvsbyhus AS vil se nærmere på utbyggingsvolum, antall og tetthet i forbindelse med planarbeidet. Rammer for utforming av området settes i samarbeid med kommunen i oppstartsmøte, og detaljarbeid påstartes når merknader til varsel om oppstart er samlet inn slik at vi kan ta hensyn til dette i planleggingen.

#### Åsen

Eneboliger med lav profil godt integrert i terrenget. Noen sammenhengende eneboliger i vegen opp mot åsen. Det er tidligere lagt føringer på den tilsvarende Åsen mot vest på Tømmerholtåsen.

#### Syd og øst for åsen og mot fellesareal (åker)

Eneboliger og noe sammenhengende i rekke. I dette området kan det være aktuelt å etablere parselhager i tilknytning til uteoppholdsareal.

#### Sydøst

Næring / bolig. Butikk, kontor, bolig og lett industri i tre / fire etasjer.

Prosjektet utarbeides for passivhus standard / lavenergi bygg. Det er ønske om å benytte solenergi strøm og solenergi vann. Andre tekniske løsninger som jordvarme som dyp boring / varmesløyfe i grunn.

Det er ikke stilt spesifikke krav i forbindelse med nærings-/forretningsdelen av området, men det legges til rette for kombinert forretning, bolig og butikk.

Planområdet ligger i tilknytning til Tenvik/Tømmerholt og vil fungere som en utvidelse av eksisterende boligområder. Omkringliggende områder er i hovedsak bygget ut med eneboliger, rekkehus og noen leilighetsbygg.

#### 4. Utbyggingsvolum og høyde

Boligbebyggelse i 2-3 etasjer. Bolig/næring(/forretning) i 3-4 etasjer. Se beskrivelse ovenfor.

#### 5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal anlegges boligbebyggelse i tråd med TEK17 med tilhørende parkering, utearealer og lekeområder i henhold til krav i kommuneplanen.

#### 6. Landskap og omgivelser

Den delen av planområdet som består av dyrka mark og eksisterende bebyggelse er relativt flat og heller slakt mot sør. I vest går landskapet over i en kratt kledd kulle. Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse og området ligger som en naturlig utvidelse av Tømmerholts tettbebyggelse. Det bestrebes med at ny bebyggelse tilpasses terrenget i størst mulig grad. Nær- og fjernvirkning med 3D illustrasjoner vil bli laget i forbindelse med planforslaget.

Tenvikveien går langs planområdet i øst og er offentlig fylkesvei. Fartsgrensen forbi planområdet er 40km/t med to fartsdumper.

#### 7. Forhold til andre planer

Planområdet er hovedsakelig uregulert. Deler av planområdet berører plan 2014008 - Gang/sykkelvei og fortau Snipetorp – Tenvik, som legger til rette for fortau langs Tenvikveien i øst.

I gjeldende kommuneplan for Færder kommune er planområdet avsatt til framtidig boligformål og kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/næring). Arealene som omkranser planområdet er avsatt til LNFR formål i vest og eksisterende boligbebyggelse i nord, sør og øst. Iht. senterstrukturen i kommuneplanen planlegges det for et nytt nærsenter på Tømmerholt for å bidra til å styrke handels- og tjenestetilbudet i boligvekstområder. Det er ønskelig med en fordeling av kombinert bolig/næring og bolig/forretning da det er mer hensiktsmessig å etablere butikker og næringsvirksomhet i området. Det ble foreslått et enten-eller-prinsipp der forretning foretrekkes og er mere hensiktsmessig for området enn næring. Det er ønskelig at gartneridelen nord for adkomsten beholder næring/bolig status og at det blir et fordelt formål.

Det stilles rekkefølgekrav i kommuneplanens bestemmelser til området: «Det skal opparbeides fortau iht. plan 2014008 før nye boliger og næringsvirksomhet kan tas i bruk».

#### 8. Berørte interesser

Det anses som trolig at Fylkeskommunen vil kreve arkeologiske registreringer av området. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner/miljøer på området i dag. I forbindelse med planlegging av fortau langs Tenvikveien ble det utført arkeologisk registrering med ingen funn ved Tømmerholt.

Det kan være muligheter for forekomster av eik som omfattes av naturmangfoldloven innenfor planområdet da det allerede er kjennskap til inntegnet eik i reguleringsplan for G/S-fortau. Det skal gjøres befaring på området og funn av eventuelle forskriftseiker måles inn og bevares i plankartet. De tre Eiker er alt målt inn i forbindelse med regulering av fortauet.

Det planlegges ny adkomst fra Tenvikveien (Fylkesvei 3088). Interne veier blir trolig overdratt til kommunen, men det er ønskelig med private internveier.

Det er vann, fiber, avløp sentralt og gjennomgående fra nord til syd på hele eiendommen.

## **9. Samfunnssikkerhet**

Det anses ikke at planforslaget vil medføre betydelig risiko i forbindelse med samfunnssikkerhet. Det skal gjennomføres ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

## **10. Varsling**

Offentlige instanser iht. vedlagt liste er vurdert som interessenter til planarbeidet og vil motta varsel om oppstart. I tillegg skal naboer til planområdet varsles. Varsel sendes i brev/epost til berørte naboer og instanser, kunngjøres i lokal avis, samt legges ut på Ingeniørservice sin hjemmeside.

## **11. Samarbeid og medvirkning**

Det skal samarbeides med Älvsbyhus om utforming og plassering av bebyggelse. Aktøren har ferdighus som bidrar til hyppig og billig etablering av boliger. Dette kommer godt med for eventuelle førstegangskjøpere.

Naboer og berørte parter vil få anledning til å uttale seg til planoppstart i forbindelse med varsel, innkomne merknader vil bli vurdert og kommentert i planen. Det planlegges ingen annen form for medvirkning annet enn tett dialog med saksbehandler i kommunen og eventuelt avdeling for vei og kommunalteknikk.

## **12. Konsekvensutredning**

Tiltaket går ikke under forskrift om konsekvensutredning §2 – Planer som alltid skal behandles etter forskrift.

Tiltaket er vurdert ikke å gå under §3 da det forutsettes at tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Det anses at det ikke er behov for konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Aktuelle tema vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen og ROS-analysen som vedlegges planforslaget til 1. gangsbehandling.