

Saksbehandler: Ingrid Ertresvåg
Telefon: 918 08 349
Kommuneutvikling

Tømmerholt gård, gbnr 94/3 - Behandling av planoppstart for detaljregulering nr. 2020006

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	17.06.2021	151/21

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020008 «Tømmerholt Gård» igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er i henhold til vedlagte kartskisse datert 08.04.2021.
 - a. I planprosessen skal det tas særlig hensyn til landskapsvirkninger og silhuettvirkninger av bebyggelsen skal unngås.
2. Det varsles samtidig at den del av reguleringsplan nr. 2014008 for Gang/sykkelvei Snipetorp – Tenvik, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

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

Hovedutvalg for kommunalteknikk 17.06.2021:

Behandling:

Uttalelse fra barne- og ungdomsrepresentanten ble referert i møte.

T. Kalheim (FRSV) fremmet følgende forslag til nytt punkt 1 b:

For å ivareta hensyn til jordbruksarealet nedskalleres utbyggingsplanen slik at område lengst vest realiseres primært.

S. Foyn (Ap) fremmet følgende nytt punkt 1 b:

I videre planprosess bør det vurderes muligheten for å bevare mest mulig av dyrket areal. Det kan evt tilrettelegges for andelshager. Dette vil også være i tråd med formålsbestemmelsen bolig/næring. Utvalgsleder påpeker at det ønskes en befaring ved førstgangsbehandling av saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

T. Kalheims forslag til nytt punkt 1 b falt med 8 mot 3 stemmer (FRSV,

S. Foyns forslag til nytt punkt 1 b enstemmig vedtatt.

HFK- 151/21 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020008 «Tømmerholt Gård» igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er i henhold til vedlagte kartskisse datert 08.04.2021.
 - a. I planprosessen skal det tas særlig hensyn til landskapsvirkninger og silhuettvirkninger av bebyggelsen skal unngås.
 - b. I videre planprosess bør det vurderes muligheten for å bevare mest mulig av dyrket areal. Det kan evt tilrettelegges for andelshager. Dette vil også være i tråd med formålsbestemmelsen bolig/næring.
2. Det varsles samtidig at den del av reguleringsplan nr. 2014008 for Gang/sykkelvei Snipetorp – Tenvik, som overlappes av ny detaljregulering, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jf. plan- og bygningsloven kap. 17.

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

Vedlegg:

Referat oppstartsmøte
Forslagstillers tilbakemelding på referat fra oppstartsmøte
Planavgrensning Tømmerholdt
Planinitiativ Tømmerholt
Utkast_Regulering Tømmerholt Gård

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det er søkt om oppstart av detaljregulering for Tømmerholt Gård, plannr. 2020008. Planområdet er på ca. 61 daa, og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, eksisterende boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse i kommunedelplankart for Nøtterøy.

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse og næringsbebyggelse/forretning på gbnr. 94/3. Forslagstiller ønsker hovedsakelig å regulere både til forretning og næring innenfor det kombinerte området. Kommunedirektøren er ut fra foreliggende kommunedelplan foreløpig positiv til å regulere til forretning i dette området, men det vil avhenge av at området blir avsatt til kombinert boligbebyggelse og forretninger ved revisjonen av kommuneplanens arealdel for 2022.

Detaljer for boligtype og utforming av bebyggelsen vil fremgå i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren mener det vil være svært viktig å tilpasse bebyggelsen til landskapet og at det ikke bør bygges på høydedrag og koller da det vil gi store siluett- og landskpsvirkninger. Kommunedirektøren gjør videre oppmerksom på at det innenfor planområdet er det 24 daa fulldyrket jord, området ligger under marin grense og det er registrert rødlistet naturtype og utvalgt naturtype innenfor planavgrensningen.

Planinitiativet er i hovedsak i samsvar med kommunedelplan for Nøtterøy, og kommunedirektøren anbefaler oppstart av detaljregulering.

Innledning

Ingeniørservice AS søker på vegne av Tømmerholt AS om oppstart av detaljregulering nr. 2020006 for Tømmerholt gård. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av ny boligbebyggelse og næringsbebyggelse/forretning på gbnr. 94/3. Forslagstiller ønsker i hovedsak å regulere til boligformål, herunder forslag om «Ungt Eldre Tun» og kombinert bolig og forretning/næring i sørøst.

Planområdet ligger på Tømmerholt i Nøtterøy, og er på ca. 61 daa. Selve eiendommen gbnr. 94/3 er på ca. 56 daa. Deler av gbnr. 148/1, 94/11 og 94/53 er inkludert for å sikre tilfredsstillende adkomst og friskt. Planområdet ligger langs Tenvikveien og består av skog mot vest, fulldyrka jord i nord og sør, og noe eksisterende bebyggelse i senter av området, som benyttes som bolig og nedlagt gartneri/lager.

Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, eksisterende boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse i kommunedelplan for Nøtterøy. Deler av planområdet omfattes også av reguleringsplan nr. 2014008 - Gang og sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien.

Det ble avholdt oppstartsmøte 24.03.2021. Referatet følger som vedlegg til saksfremlegget sammen med forslagsstiller sine kommentarer.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid
Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan.
Kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.1.2018.
Kommunedelplankart Nøtterøy, vedtatt 31.1.2018.

Vurderinger

Overordnet plan

Planinitiativet er i hovedsak i samsvar med kommunedelplan for Nøtterøy. Planområdet utgjør ca. 61 daa, og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, eksisterende boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Det er i arbeidet med kommuneplanens arealdel for 2022 foreslått at det kombinerte arealformålet endres til kombinert boligbebyggelse og forretninger. Forslagstiller ønsker hovedsakelig å regulere både til forretning og næring innenfor dette området. Kommunedirektøren er foreløpig positiv til å regulere til forretning i dette området. Det vil imidlertid avhenge av at området blir avsatt til kombinert boligbebyggelse og forretninger i kommuneplanens arealdel for 2022. Kommunedirektøren er noe skeptisk til å regulere til kombinert boligbebyggelse, næringsbebyggelse og forretninger. Deler av planområdet omfattes også av reguleringsplan nr. 2014008 for Gang/sykkelvei Snipetorp – Tenvik, hvor det er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Planavgrensning

Planområdet er på ca. 61 daa og omfatter eiendommen gbnr. 94/3 som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse. I tillegg er deler av Tenvikveien gbnr. 148/1 langs eiendommen gbnr. 94/1 og deler av gbnr. 94/53 og 94/11 i nord tatt med i planavgrensningen. Planavgrensningen omfatter også Tenvikveien mot sør for å legge til rette for en bedre utforming av kollektivfelt og gang- og sykkelvei.

Trafikk/adkomst

Adkomst inn til planområdet er planlagt fra Tenvikveien. Det er i reguleringsplanen for Gang/sykkelvei Snipetorp – Tenvik regulert inn adkomst til gbnr. 94/11 i nord i planavgrensningen og det er regulert adkomst til gbnr. 94/3 hvor dagens adkomst til gartneriet er i dag. Forslagstiller ønsker hovedsakelig å regulere to nye adkomster inn til planområdet. Kommunedirektøren fraråder å regulere flere adkomstveier inn til planområdet enn det er lagt opp til i reguleringsplanen for Gang/sykkelvei Snipetorp – Tenvik. Plassering og antall adkomster må vurderes videre i planprosessen i samarbeid med Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

I kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 25.6 bokstav e er det et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs planområdet og ned til Snipetorp. Kryssløsning ved Snipetorp må sees på i samarbeid med Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

Alle veier innenfor planområdet må dimensjoneres og reguleres i samsvar med Færder kommune sin veinorm.

Landskap og estetikk

Nordvest i planområdet er det en kulle. Forslagstiller ønsker eneboliger med lav profil på selve kullen, og noen sammenhengende eneboliger i veien opp mot kullen. Det høyeste punktet på kullen ligger på kote 71 meter over havet (moh) og åkeren og Tenvikveien ligger på ca. kote 54 moh. Det vil i det videre planarbeidet være viktig med tilpasning til landskapet. Kommunedirektøren fraråder å regulere for bebyggelse på toppen av kullen, selv om det blir eneboliger med lav profil. Det må videre legges opp til at bebyggelsen kan plasseres i terrenget uten store terrenginngrep som fyllinger, skjæringer og høye støttemurer. Kommunedirektøren mener det er viktig i planprosessen å søke løsninger som unngår at bebyggelsen gir særlige silhuettvirkninger når planområdet er utbygd.

Kommuneplanen legger opp til boligutbygging med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (type 1, 2 og 3 iht. kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 25.5.1). Forslagstiller har i planinitiativet fremmet et ønske om boligbebyggelse i 2-3 etasjer og innenfor området med

kombinert formål bebyggelse i 3-4 etasjer. Kommunedirektøren fraråder byggehøyder over plan- og bygningsloven sine høydebestemmelser i pbl. § 29-4 på grunn av landskaps- og siluettvirkning.

Barn og unges interesser

Det må anlegges områdelekeplass og nærlekeplass i samsvar med utfyllende kommuneplanbestemmelse pkt. 25.7.3. Det er registrert barnetråkk i 2005. Søndre del av planområdet er registrert i bruk av barne- og ungdomsskoleelever. Skogsområde i vest er registrert i bruk til lek av barneskoleelever. Kommunedirektøren viser til at det er en eldre registrering, og at mye kan ha endret seg. Det vil uansett måtte legges til rette for at barn i området kan bruke lekeplassene som blir opparbeidet innenfor planområdet. Barn og unges interesser vil etter kommunedirektøren sin vurdering også sikres ved at det skal anlegges trafikksikker atkomst ved gang- og sykkelvei frem til krysset ved Snipetorp.

Friluftsimteresser

Området mot vest har fått verdi svært viktig friluftsområde i «Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder i Færder kommune». Det er viktig at eventuelle stier gjennom planområdet hensyntas i det videre planarbeidet. Eventuell fjernvirkning av bebyggelsen i området må også vurderes for stier og lysløyper utenfor planområdet.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det i 2020 kartlagt naturtypen Lågurtbøkeskog som er sårbar (VU) på norsk rødliste for naturtyper 2018. Den har også kategori som sentral økosystemfunksjon i NiN. Dette området må hensyntas i planarbeidet og konsekvensene av utbygging må vurderes opp mot naturmangfoldloven i planbeskrivelsen.

Det er også registret to utvalgte naturtyper; hule eiker sør i planområdet. Disse må hensyntas i det videre planarbeidet.

Kulturminner

Det er ikke registrert forekomster av automatisk fredete kulturminner eller nyere kulturminner innenfor planområdet.

Grunnforhold

Løsmassekart viser marine strandavsetninger. Eiendommen ligger under marin grense med stor mulighet for marin leire. Det må gjøres en vurdering av områdestabiliteten av en geoteknisk fagkyndig ved videre planarbeid.

Høyspentstrek

Det går et høyspenttrekk vest i planområdet. Denne må hensyntas i det videre planarbeidet.

Landbruk

Innenfor planområdet er det ca. 24 daa fulldyrka jord, kartlagt dels med svært god jordkvalitet og dels med god jordkvalitet. I RPBA er all jorda på eiendommen avsatt til klasse A. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og kombinert bolig- og næringsbebyggelse i kommunedelplan for Nøtterøy. Forslagstiller har et ønske om å ikke bygge ned den fulldyrka jorden fullt ut, men tilrettelegge for parsellhager for de som bor der. Det må utarbeides en matjordplan, og matjordplanen skal foreligge ved førstegangsbehandling.

Vann, avløp og overvann

Eksisterende kommunale ledninger som krysser planområdet, må hensyntas i planarbeidet. Det antas at kapasiteten på vannforsyning- og spillvannsystem er tilstrekkelig i området, men det må beregnes dimensjonerende vann- og spillvannmengder fra utbyggingen for kontroll av tilstrekkelig kapasitet. Det må utarbeides en kommunalteknisk plan, og det må redegjøres for overvannshåndtering.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den vil ikke falle inn under §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes, og det skal heller ikke reguleres til formål som etter § 8 må vurderes om de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som kan utløse krav til konsekvensutredning. Planen er, slik den er skissert og beskrevet i planinitiativet, i hovedsak i samsvar med overordnet plan. Med bakgrunn i dette legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne plansaken. Selv om kommunedirektøren vurderer det slik at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning, understrekes likevel viktigheten av å utrede og synliggjøre planens virkninger for miljø og samfunn grundig i planbeskrivelsen med tilhørende temautredninger.

Det er krav til å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse og en konsekvensvurdering.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 2020006 for Tømmerholt gård i henhold til planavgrensning på vedlagte kart datert 08.04.21 igangsettes.