

Kommentarer til referat fra oppstartmøte - Gnr. 94 Bnr. 3 – Tømmerholt.

Det vises til mottatte referat datert 8. april 2021 fra oppstartmøte den 24. mars d.å.

Innledning

3. februar 2017 ble det avholdt forhåndskonferanse før ønsket oppstartmøte, det vises til notat sent med begjæringen. Grunnet omorganisering og flytting av teknisk etat, sammenslåing og etablering av Færder kommune, ble anbefalt å utsette oppstartmøte.

Begjæring om oppstartmøte ble sendt kommunen 4. april 2019 med nødvendig vedlegg og sosi fil.

Kommentarer til referatet.

Følgende bes vedlagt i den videre saksbehandling.

Referatet fremstår som et helhetlig referat fra møte 24. mars. Det anføres at dette ikke kan stemme. Referatet slik det foreligger ble fremlagt i møte den 24. mars som et forhåndsutfylt referat, som ble gjennomgått i det 1 ½ timers møte. Det synes uheldig at ingen vesentlige kommentarer fra møtedeltagere er medtatt i referatet. Slik sett er det ikke noe referat fra møte.

Nedenfor kommentarer som i hovedsak ble fremsatt i møte, bes derfor vedlagt til referatet.

Innledningsvis vises til kommentarer fra Ingeniørservice e-post 8. mars. som i hovedsak ble kommentert i møte.

Pkt. 1 – Hensikten med planarbeidet.

Omkring år 1999 ble sydlig del (9 da.) fra kommunens side foreslått til næring med butikk som hovedformål. I siste kommuneplan 2016 ble det fra kommen foreslått at området, samt Hovedbølet (gartneridelen 10 da.) disponeres til næring/bolig (BN) og resterende 46 da. til bolig.

Med næring ble forstått også butikk og annen type lett næring. Særlig styrkes dette når det er avsatt i kommuneplanen for 2016 et «Nærsenter på Tømmerholt». Med Nærsenter forstås også butikk.

I tidligere formøte med saksbehandler august 2020 ble dette tatt opp og forklart. På det grunnlag fremmet saksbehandler selv endring fra dagens bolig/næring til kombinert forretning/bolig. Endringen forstås positivt fra kommunedirektøren som inntatt i referatet.

Så vel før møte og i møte ble det foreslått at sydlig del forblir forretning/bolig og at Hovedbølet (gartneridelen) beholdt næring/bolig status. Til dette ble svart at det ikke lar seg

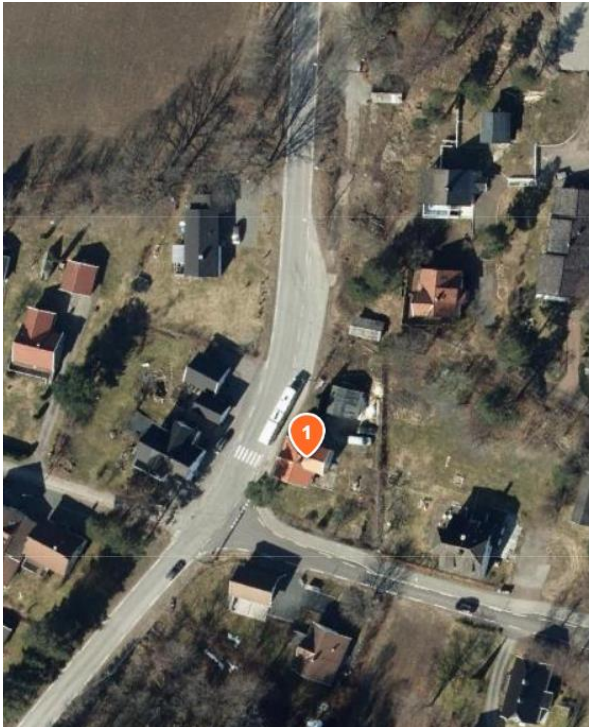
kombinere to kategorier, hvilket synes noe merkelig. Det bes notert at denne fordeling er å foretrekke fra forslagstiller.

I en nødvendig prioritering for begge områdene vil forretning/bolig bli å foretrekke.

Det fremmes fra forslagstiller på ny en todelt kombinert deling på de to områdene hvis mulig.

Pkt. 2 – Planbegrensning

Forslaget slik Ingeniørservice har kommentert i brevet 8. mars, ble i møte fremlagt av den nevnte grunn, at det vil være langt mer sikkert, praktisk og økonomisk løsning at fortauet fra Brattåsveien som ender opp foran innkjøringen til huset i Tenvikveien 208 (merket 1.) videreføres i den tidligere nedlagte Tenvikveien, der hvor bussen i dag stopper, jf. bilde. For dernest evt. å flytte fotgjengerovergangen noen meter nordover til sydenden av Gnr. 94 Bnr. 3 (forslagstillers eiendom).



Tenvikveien 208

Pkt. 3 – Planstatus for reguleringsområdet

I likhet med Ingeniørservice bemerkes at planforslaget er i samsvar med overordnet plan, selv om det fra saksbehandler ble nevnt at endringen til forretning / bolig var grunnlaget for å krysse av -for at det ikke var i.h.t plan.

Forholdet til endring til forretning/bolig fra næring/bolig anses vil bli et resultat av kommende kommuneplan.

Pkt. 4 – Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet

Landbruk:

Det ble bemerket at boniteten etter tidligere prøver viser lav bonitet. Gårdbruker Sverre Glomstein som har disponert åkeren er ikke interessert i videre drift, men har på forespørsel fra grunneier siste 10 år uten vederlag dyrket korn for at område ikke skal gro igjen.

Det ble også bemerket, at det i den fremlagte planen er mesteparten av åkeren beholdt, med at det ikke skal bygges ned, men benyttes som fellesareal/parkområde etc., jf. innsendt utkast til detaljregulering. Forslagstiller mener dette er en flott løsning som også sikrer trygge lekeplasser og rekreasjonsområde m.m.

Hva gjelder stansing av tidligere prosjekter m.h.t dyrket mark, antas at det her vises til den betydelige og langvarige folkemotstanden mot utbyggingen av Borgheim syd?

Åsen:

Som det ble nevnt i møte, ble det fra grunneier protestert på utbygging av den vestlige åskammen på Tømmerholtåsen gnr. 94 Bnr. 35 i protestbrev den 20.03.2013 -uten resultat.

Åskammen på Tømmerholtåsen er tilsvarende i høyde og utforming som åsen på 94/3 som ses til høyre i bilde. I den forbindelse ble det 23.03.2013 laget et 11 sider dokument over de dispensasjoner og tillatelser utbygger Block Wathne fikk ut over gjeldende reguleringsbestemmelser -som var vesentlig og betydelige.

Som en konklusjon på tillatelsene ble dette oppfattet som en videre føringer av regulering og bebyggelse bestemmelsene som kunne påregnes på 94/3.

I oppstartmøte ble det fremlagt et bilde som viser bebyggelsen på Tømmerholtåsen, som ble bedt å følge saken, jf. vedlegg. Bilde viser ovennevnte illustrasjon og bebyggelse.



Tømmerholtåsen april 2021.

Skole:

M.h.t skolekapasitet ble det ble bemerket at spesial klasser på Brattås skal flyttes til nye Labakken skole høsten 2021. Videre at forslagstiller mener at i område «Eldre Tun» kan det inntas begrensinger i sameieavtaler hvem som kan bebo disse boliger.

Samtidig anmerkes, om kapasiteten skulle bli sprengt kan barn fra Tømmeholt uten vanskelighet gå på Labakken nye skolen. Det er buss stopp i begge ender av eiendommen Gnr. 94 Bnr. 3. Til Brattås er det ca. 1 km skolevei uten buss avgang.

Herstad skole som legges ned har i dag 190 elever, nye Labakken får 550 nye plasser, som igjen vil frigjøre 360 nye skoleplasser i området. Det er opplyst at Brattås har ca. 183 elever pluss forsterket avdeling med 13 elever og totalt 47 ansatte.

Estetikk og byggeskikk

Forslagstiller er i motsetning til tidligere utbygging på Tømmerholt åsen og skrekk scenariet vis a vis Brattås skole meget opptatt av estetikk og arkitektur. Kommunen har selv i lengre tid tillatt en rekke langt utilpassete byggverk som fremstår meget skjemmende.

Det er i notatet anført at det er ønskelig med tre etasjer i nord/øst. I.h.t pbl. § 29-4 tillates gesims med 8 meter og mønehøyde 9 meter.

På næringsdelen bør det tillates høyere byggehøyde, jf. eksempelvis Nærsenteret på Hjemseng og Føyenland og Signaturhagen på Borgheim.

Miljøfaglig vurderinger

Det er anført at det er Lågurtbøkeskog i notatet. Det bes anført at de eventuelle bøker som er på eiendommen har Skagerak hugget ned p.g.a høyspentledningen for ca. to år tilbake. Ellers er det ingen skog, men kratt og lite bevaringsverdige trær, annet enn to tre eiker som står i grensen mot syd. Sistnevnte vil bli bevart i sitt fulle. Trær vil bli bevart og hensyntatt i den grad de er bevaringsverdige og kan forskjønne området.

Friluftsjnteresser

Stier/vei vil bli ivaretatt gjennom planområde. Det er de siste 23 år sjelden eller aldri observert bruk av område. Derimot er lysløypen vest for åsen observert brukt.

Kulturlandskap og kulturminner

I forbindelse med regulering av fortau ble det gjennomgått av fagkyndig arkeolog på område langs Tenvikveien. Det ble også opplyst at området neppe var gjenstand for kulturminner.

Naturbasert sårbarhet

Høyspent ledning som går over åen i vest.

Det er avtalt med Skagerak i 2021 ny trase, ny plassering av ny trafo kiosk. Høyspent legges i den nye veien som anlegges fra nord til syd øst for åsen, jf. utkast til bebyggelse. Det er tidligere oversendt plantegning og teknisk tekning fra Skagerak.

Barnetråkk

Det anmerkes at dette må by på en total misforståelse.

På de 23 år grunneier har bebodd eiendommen har det aldri vært registrert noe barnetråkk, eller for så vidt voksentråkk slik det anføres. Derimot kan dette forveksles med at det tidligere før 1997 var etablert en idrettsplass syd/øst med kommunen som leietaker. Dette er samme område som nå er avsatt til forretning/næring/bolig.

Avkjørsel og kryss

Det har fra forslagstiller vært dialog med fylkeskommunen om adkomst.

Det er i dag to adkomster til eiendommen, en i helt sydlig grense og en til Gartneriet. Samt at det er adkomst til naboen i nord.

Dagens atkomst til gartneri delen skal kun benyttes som fremtidig adkomst til Hovedbølets gårdsplass. All annen adkomst skal benytte ny adkomst syd for drivhusene. Sydlig skal stenges.

I forbindelse med regulering av fortauet ble planene for utbyggingen slik den fremkommer i forslagstillers utkast til oppstartmøte fremlagt. Det var også befarings med kommunen flere ganger med påvising hvor den nye adkomsten skulle komme. Det er også avsatt til fiber der.

Som det også tidligere er nevnt ble den nye adkomsten godkjent av vegmyndighetene ved forrige kommuneplan.

Hvorfor dette ikke er inntatt i reguleringsplanen for fortauet vites ikke. Samtidig anses adkomsten som uproblematisk også ovenfor fylkeskommunen. Det vises her til notat til fylke i sakens anledning, tidligere oversendt saksbehandler.

Hva angår buss stoppested er det fra forslagstiller foreslått mindre endring samordnet med fortau mot Brattåsveien 208. Det er laget et notat vedrørende buss avganger og behov, tidligere oversendt til fylke med kopi til saksbehandler.

Vann, avløp og overvann

Det ble meddelt fra Drift og anlegg at overvann må håndteres på egen eiendom.

Drift og anlegg hadde ingen kommentarer til spørsmålet vedrørende vann og avløp.

Forslagstiller har derfor foreslått dammer som vist på forslaget som håndterer overvannet, hvilket ble mottatt som en meget god løsning fra Drift og anlegg.