



Saksbehandler: Eline Solerød Jahren
Telefon:
Kommuneutvikling

Mellomskauen - Planoppstart for detaljregulering nr. 2025003

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	02.06.2025	024/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	04.06.2025	086/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Planoppstart for detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 14.05.2025.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken der planen overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 02.06.2025
Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 04.06.2025:

Behandling:

Befaring foretatt.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 086/25 Vedtak:

1. Planoppstart for detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 14.05.2025.
2. Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken der planen overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Vedlegg:

Planinitiativ
Planavgrensning
Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
Referat fra oppstartsmøtet
Utomhusplan
Plassering av renovasjonsanlegg
Klimagassberegninger til planoppstart

Tegninger / øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for oppføring av én enebolig med tilhørende parkering og uteoppholdsareal 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.

Boligen planlegges oppført på en eiendom hovedsakelig avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være i tråd med punkt 20.1 *Bygging av nye boliger i LNF* i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, men det vil ikke være i samsvar med arealformålet. Kommunedirektøren vurderer dog at planen ikke er KU-pliktig da den legger opp til en mindre utvidelse av et eksisterende boligområde og ikke berører noen viktige naturverdier.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av ny detaljregulering.

Innledning

Asplan Viak AS søker på vegne av Stefan Sahlstrøm om oppstart av detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for oppføring av én enebolig med tilhørende parkering og uteoppholdsareal 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 gang-/sykkelveg, annen veggrunn, boliger m/tilhørende anlegg og mulig tilleggsareal til boligformål i reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken.

Det ble avholdt oppstartsmøte 25.03.2025. Referatet følger som vedlegg til saksfremlegget.

Fakta grunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan
Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid
Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag
Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan

Kommuneplankart, vedtatt 06.09.2023

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. T96 G/S-veg Gjervåg nordre – Glennebakken, vedtatt 12.12.2007

Vurderinger

Kommunedirektøren vil bemerke enkelte forhold i saken:

Plangrunnlag

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

Det planlegges oppført én ny boenhet på en eiendom hovedsakelig avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være i tråd med punkt 20.1 *Bygging av nye boliger i LNF* i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Eiendommen må da reguleres til enten boligbebyggelse eller LNF spredt boligbebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at det mest hensiktsmessige vil være å regulere eiendommen til boligbebyggelse da den ligger inntil en boligklynge avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. 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 ønskes omdisponert fra LNF til boligbebyggelse er på ca. 870 m². Medregnet areal til renovasjonsanlegg og veg vil det totale arealet som blir omdisponert fra LNF være på ca. 1600 m² dersom Vestveien benyttes som adkomstvei. Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen av arealformålet i dette tilfellet ikke er KU-pliktig.

Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter både Vestveien (sidevei) og Mellomskauen for å tilrettelegge for en mest mulig trafiksikker adkomst til eiendommen gbnr. 209/218. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet Vestveien som adkomstvei, men dette avhenger av tillatelse fra fylkeskommunen. Mellomskauen er derfor også innlemmet i planområdet. Planavgrensningen vil snevres inn til 1. gangsbehandling når det er avklart hvilken adkomstvei som skal benyttes.

Renovasjon

Boligene i Vestveien har avfallsbeholderne sine nær gang- og sykkelveien langs fylkesveien, mens boligene i Mellomskauen har avfallsbeholderne sine på sine respektive eiendommer. Mellomskauen er registrert av Vesar som en utfordrende strekning med tanke på trafiksikkerhet ved henting av avfall. Dersom den nye boligen skal ha avfallsbeholderne sine i Mellomskauen, vurderer kommunedirektøren at det må reguleres inn et areal til felles renovasjonsanlegg i starten av Mellomskauen for samtlige boliger i denne veien.

Forslagsstiller har konkludert med at renovasjonsanlegget må plasseres i Vestveien uansett hvilken adkomstvei som skal benyttes da det ikke er plass i Mellomskauen. Forslagsstiller har vurdert to mulige plasseringer av renovasjonsanlegget i Vestveien, se vedlagte skisser. Ved utarbeidelse av planforslaget må det undersøkes om sideveien er å anse som en vei eller avkjørsel. Dersom sideveien er en vei, har syklende på gang- og sykkelveien vikeplikt, og det må reguleres inn frisisiktzone i henhold til kravene i *N100 Veg- og gateutforming*. Denne frisisiktsonen er ikke vist på skissene, men må hensyntas ved plassering av renovasjonsanlegget dersom sideveien defineres som en vei. Avfallsbeholderne kan ikke stå innenfor frisisiktsonen. I retningslinjene til Vesar står det at hentestedet skal være maks 15 meter fra hovedvei. Frisisiktsonen vil vanskeliggjøre oppnåelse av dette kravet. Dersom avfallsbeholderne blir stående mer enn 15 meter fra hovedvei vil beboerne måtte trille dem frem til hentestedet på hentedagen. Kommunedirektøren vurderer dette som en mulig løsning. Renovasjonsanlegget skal være felles for alle boligene i Vestveien.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert både sammenhengende dekke av marin strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke av hav-, fjord- og strandavsetning og bart fjell i området. Der det er registrert marin strandavsetning er det stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Der det er registrert hav-, fjord- og strandavsetning er det svært stor mulighet for spredte eller tynne forekomster av marin leire.

Deler av planområdet omfattes at hensynssone H310 ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel. Færder kommune har engasjert Grunnteknikk AS til å kartlegge områdeskredfaren i henhold til steg 1–6 i NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* i hele kommunen. 32 delområder er per dags dato kartlagt. Planområdet inngår i delområde 37 Sundene som planlegges kartlagt i løpet av 2025. Dersom kartleggingen viser at planområdet ligger helt eller delvis innenfor en potensiell faresone, vil det stilles krav om videre utredning.

Buffersone

Det er registrert fulldyrka jord i arealressurskartet AR5 9 meter nord for eiendommen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer punkt 5.5 *Buffersone mellom landbruk og bebyggelse* skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrka jord være minimum 15 meter. Boligen vil uansett ikke kunne plasseres nærmere den fulldyrka jorda enn 13 meter på grunn av avstandskravet/byggegrense vei, gitt at ikke annet er bestemt i reguleringsplanen. Bestemmelsen i kommuneplanen åpner for at buffersonen kan reduseres dersom det er annen form for hensiktsmessig buffer til stede, som for eksempel vei. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er nødvendig å regulere inn vegetasjonsskjerm på plankartet.

Klimagassberegninger

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 0,11 tonn CO₂-ekvivalenter i året. Til sammenligning må direkte utslipp innenfor Færders grenser reduseres med rundt 2 405 tonn CO₂-ekvivalenter i året for å oppnå netto null utslipp innen 2050. 0,02 hektar skog innenfor planavgrensningen står for 99,1 % av klimagassopptaket. Hvis området blir stående som i dag i 20 år, uten arealbruksendringer, vil det bidra til globale utslippsreduksjoner på 2,21 tonn CO₂-ekvivalenter. Det tilsvarer omtrent 15 reiser med fossilfly tur-retur på strekningen Oslo-Bergen for én person.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler igangsetting av planoppstart for detaljregulering nr. 2025003 Mellomskauen i henhold til planavgrensning på vedlagte kart datert 14.05.2025.