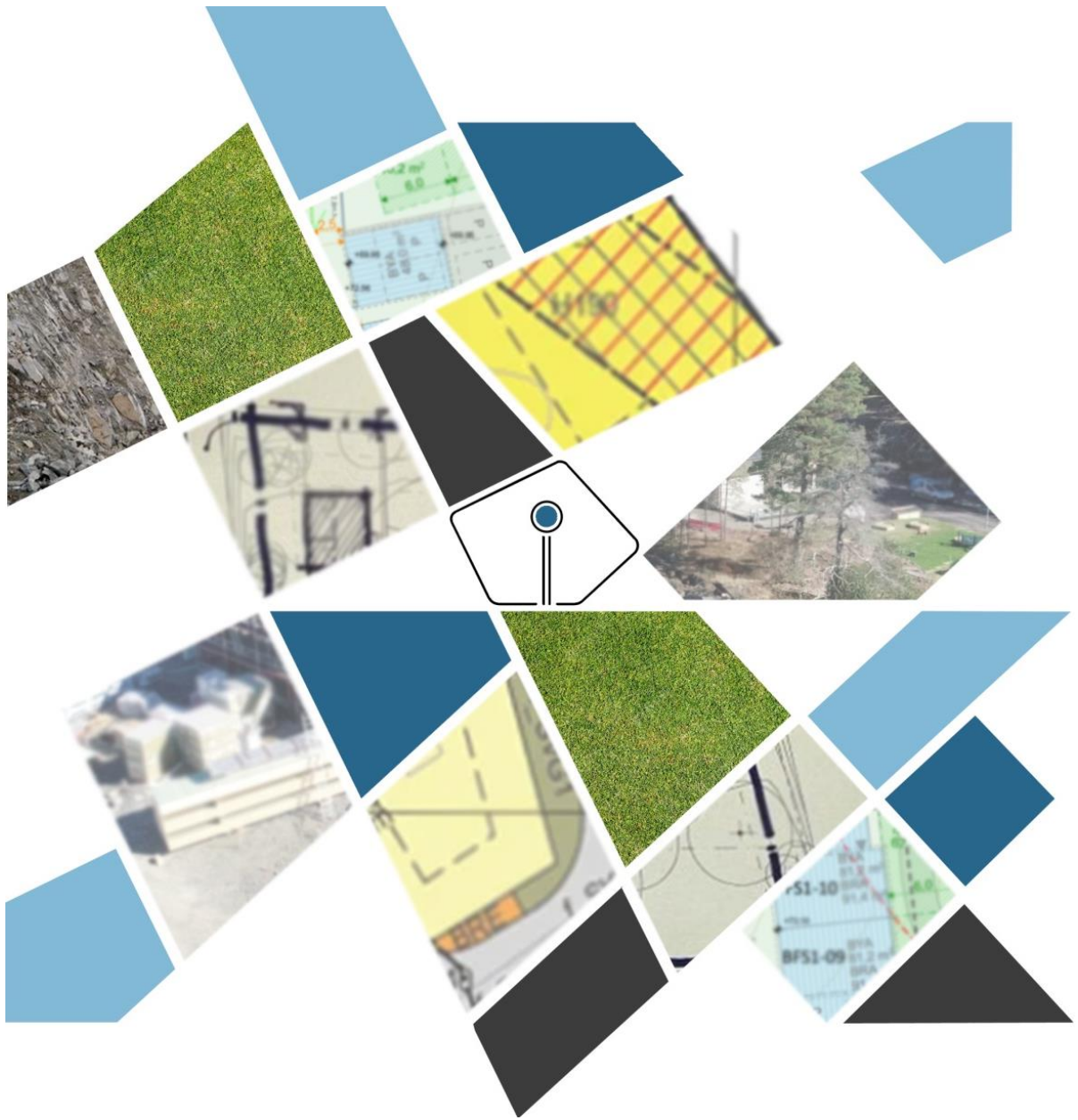


# PLANINITIATIV

## DEL AV ROPPESTADKOLLEN

DATO: 26.03.2024



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	2
1.1	Formålet med planforslaget .....	2
1.2	Kontaktinformasjon .....	2
1.3	Formålet med planforslaget .....	3
<b>2</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b> .....	4
2.1	Formålet med planforslaget .....	4
2.2	Regionale planer .....	4
2.3	Kommuneplaner (overordnede) planer .....	5
2.4	Reguleringsplan .....	5
<b>3</b>	<b>Utredningstemaer og samfunnsikkerhet</b> .....	6
3.1	Aktuelle utredninger .....	6
3.2	ROS-analyse .....	6
3.3	Konsekvensutredning .....	6
3.4	Prosesser for samarbeid og medvirkning .....	6
<b>4</b>	<b>Stedsanalyse</b> .....	7
4.1	Dagens arealbruk og beliggenhet .....	7
4.2	Offentlig og privat servicetilbud .....	7
4.3	Friluftsliv og uteområder .....	7
<b>5</b>	<b>Presentasjon</b> .....	8
5.1	Beskrivelse av forslag til endring .....	8
<b>6</b>	<b>Sluttkommentar</b> .....	22

## 1 Innledning

### 1.1 Formålet med planforslaget

Omkri Plan & Arkitektur AS er engasjert av Roppestadkollen AS for omregulering av gjeldende reguleringsplan – Del av Roppestadkollen PlanID 2018016 i Færder kommune.

Hensikten med planarbeidet er å endre deler av gjeldende reguleringsbestemmelser med tilhørende plankart for planområdet. Omreguleringen medfører endret bygningstypologi ved at deler av eksisterende konsept erstattes med nytt, samt at gjeldende parkeringskrav justeres iht. ny vedtatt overordnet plan. Endring av gjelder i hovedsak BB1 a – b, BB2, f\_P1, BB3 og f\_P2.

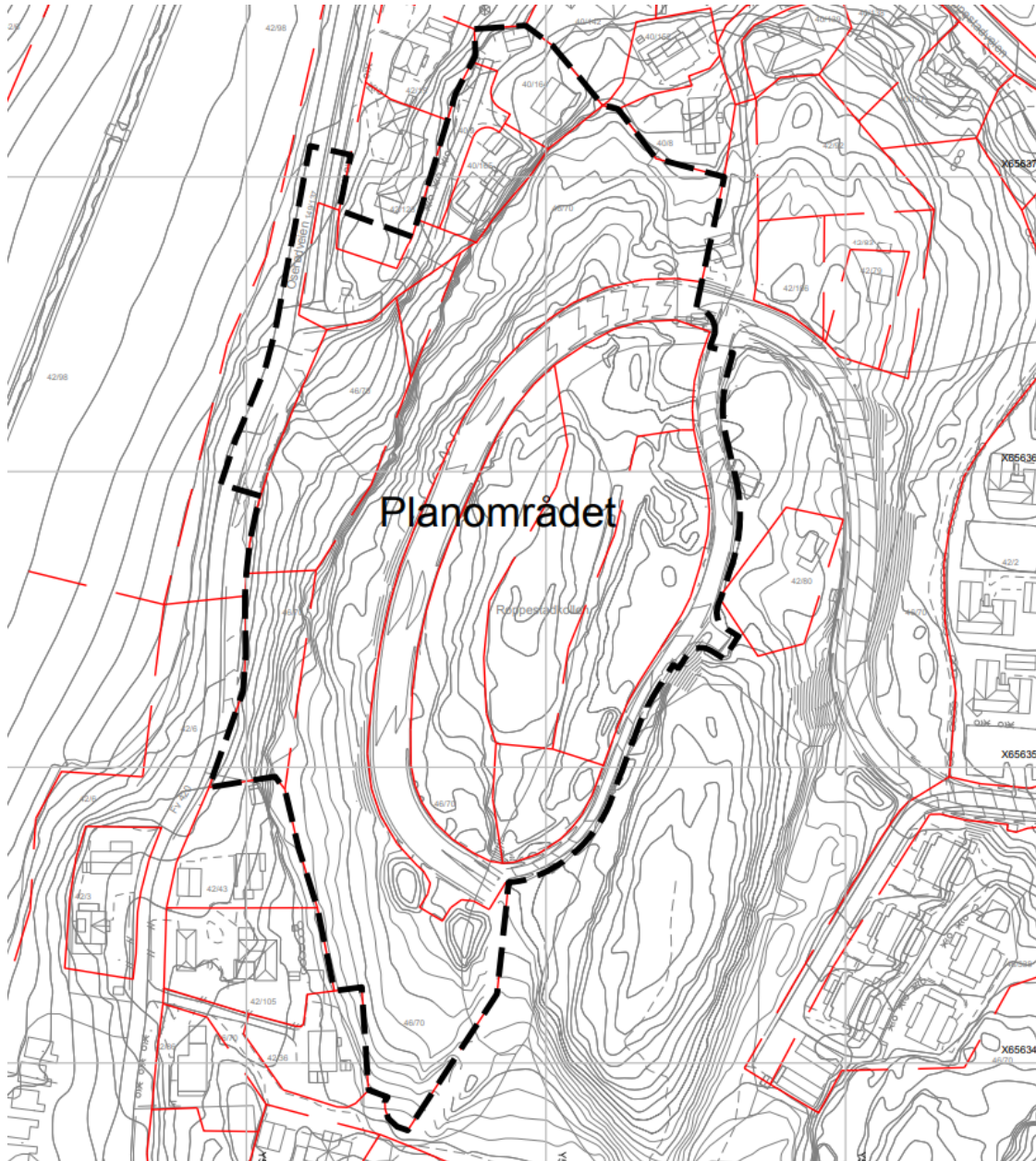
Oppstartsmøte ble avholdt 18.01.2023. Planinitiativet er utformet i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

### 1.2 Kontaktinformasjon

Tiltakshaver	Roppestadkollen AS Kalvtangveien 91, 3192 Husøysund  <u>Kontaktperson:</u> Marius K. Halle T: 932 97 516 E: <a href="mailto:marius@tmre.no">marius@tmre.no</a>
Plankonsulent	Omkri Plan & Arkitektur AS Wirgenes vei 1, 3157 Barkåker  <u>Saksbehandler:</u> Omar Jaf T: 944 72 847 E: <a href="mailto:omar@omkri.no">omar@omkri.no</a>

### 1.3 Formålet med planforslaget

Forslag til planavgrensning er vist i figuren under med svart stipla linje. Planavgrensningen følger i all hovedsak gjeldende reguleringsplan Del av Roppestadkollen. Planområdet er på ca. 40 daa. Planforslaget viderefører gjeldende arealformålet boligbebyggelse.



Figur 1: Utklipp planavgrensning.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Formålet med planforslaget

Statlige og regionale planretningslinjer, som kan berøres. Nedenfor er relevante planretningslinjer, rammer og føringer listet opp.

#### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).**

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

#### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).**

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

#### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)**

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder

#### **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012).**

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

### 2.2 Regionale planer

#### **Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)**

Planprogrammet fastslår følgende hovedformål med planen:

- Utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling
- Bidra til større forutsigbarhet i planleggingen for offentlige og private aktører.

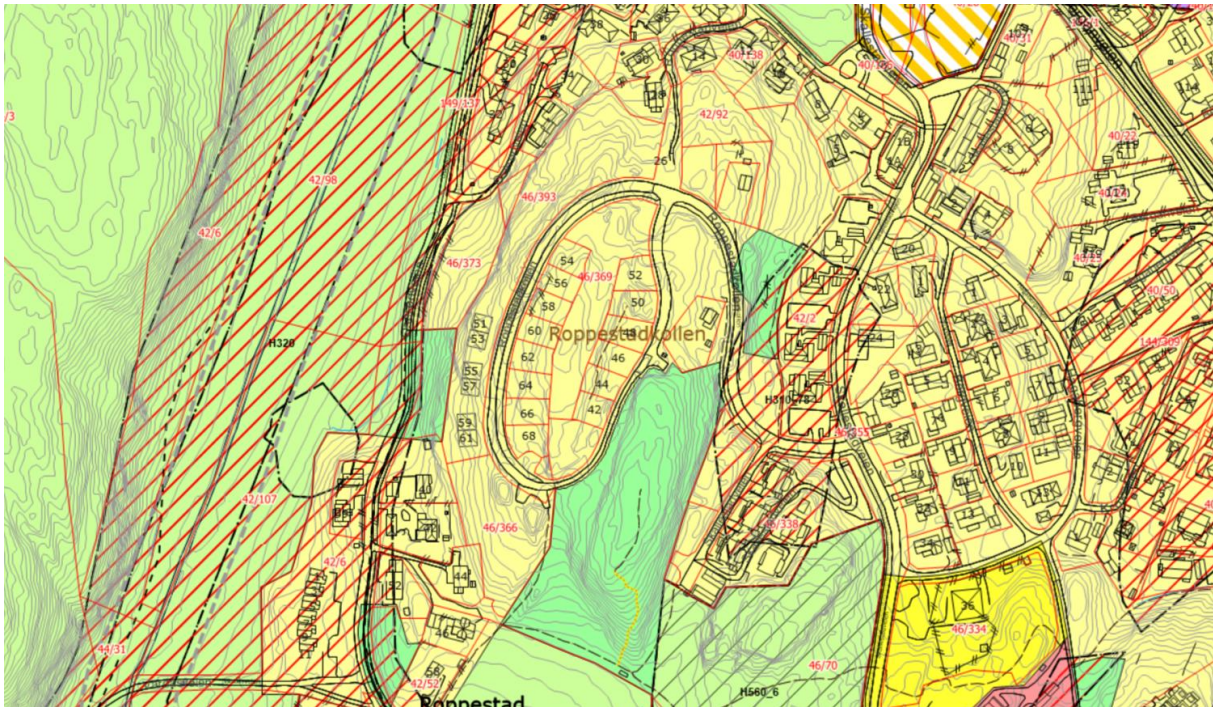
Områder som er prioritert i RPBA:

- Klima og energi
- By og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

## 2.3 Kommuneplaner (overordnede) planer

I gjeldende kommuneplan for Færder kommune er planområdet avsatt til følgende formål:

- Boligformål
- Friområde

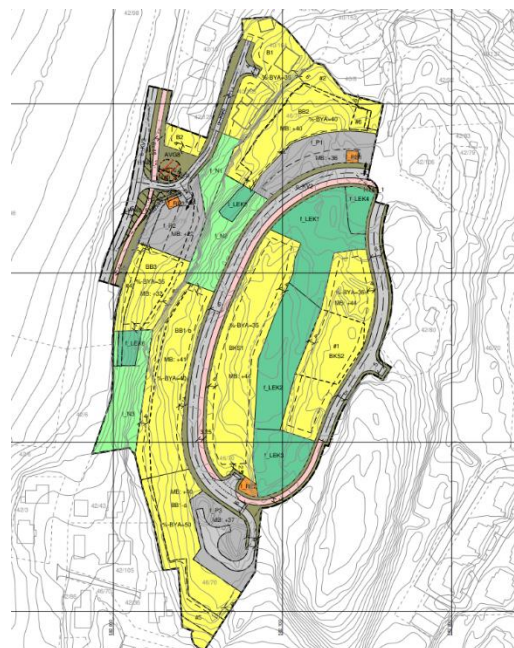


Figur 2: Utklipp gjeldende kommuneplan.

## 2.4 Reguleringsplan

Planområdet er per i dag regulert og inngår i reguleringsplan for Del av Roppestadkollen, vedtatt 2019. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjon
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Naturområde



Figur 3: Utklipp eksisterende reguleringsplan.

---

## **3 Utredningstemaer og samfunnssikkerhet**

### **3.1 Aktuelle utredninger**

Plankonsulent legger til grunn at store deler av planmaterialet for Del av Roppestadkollen, har relevans og at mye kan legges til grunn for reguleringsplanen. Vi imøtekommer kommunens tilbakemelding når det gjelder krav til ytterligere utredninger.

### **3.2 ROS-analyse**

I forbindelse med reguleringsarbeid skal det alltid, iht. plan- og bygningsloven § 4-3 gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Ros-analysen skal i hovedsak dreie seg om samfunnssikkerhet, dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggerne.

### **3.3 Konsekvensutredning**

Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet, jfr. Forskrift om konsekvensutredning av 26. juni 2009 med tilhørende vedlegg. I vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU er det oppgitt hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes etter forskriften.

Planforslaget vil være i tråd med kommuneplanen. Plankonsulent finner ikke at tiltaket har vesentlig virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Totalt sett er der vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

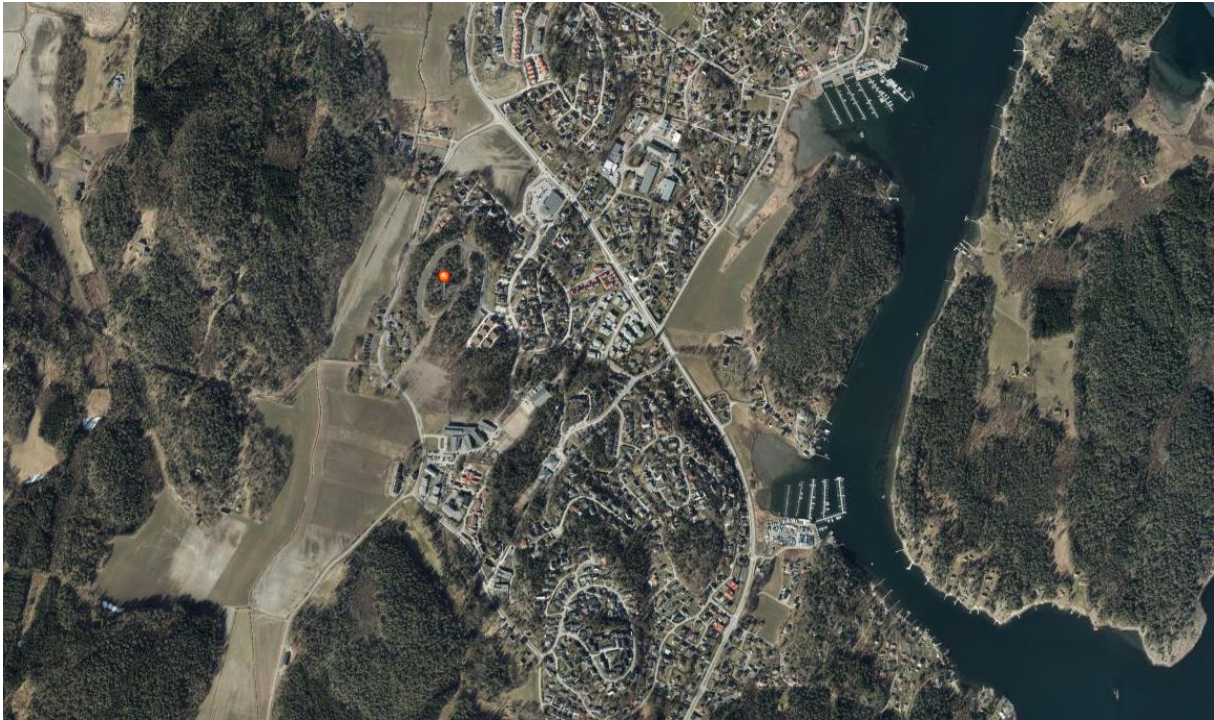
### **3.4 Prosesser for samarbeid og medvirkning**

Kunngjøring av oppstart av planarbeid gjennom varslingsbrev til naboer, berørte parter og offentlige og private instanser. Videre skal oppstart av planarbeidet annonseres i en lokal avis. Det vil være mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen. Innkomne merknader skal vurderes og kommenteres.

## 4 Stedsanalyse

### 4.1 Dagens arealbruk og beliggenhet

Planområdet ligger sentral på Nøtterøy ca. 15 km fra Tjøme sentrum og 8 km fra Tønsberg sentrum. Store deler av planområdet er bebyggt og opparbeidet med adkomst via Skallestadveien og Roppestadkollen.



Figur 4: Planområdet ift. omkringliggende.

### 4.2 Offentlig og privat servicetilbud

Planområdet ligger godt tilgjengelig i forhold til offentlig og privat servicetilbud. Nærmeste dagligvarehandel er Meny Skallestad kun 0,5 km gåavstand langs vei fra planområdet. På Skallestad finner vi også blant annet frisør og bakeri.

Like sør for planområdet finner vi Hårkollhallen, Oserørd skole og barnehage, Hårkollen barnehage og Stiftelsen barnas have, under 0,5 km fra planområdet.

Nærmeste bensinstasjon er Shell som ligger på Hjemseeng ca. 2,3 km fra planområdet.

### 4.3 Friluftsliv og uteområder

Deler av planområdet brukes som rekreasjons- og lekeområde for beboere, skoler og barnehager i nærområdet. For øvrig er planområdet registrert som svært viktig friluftsområde. Det gjøres oppmerksom på at friluftsområdet har en større utstrekning enn planområdet.



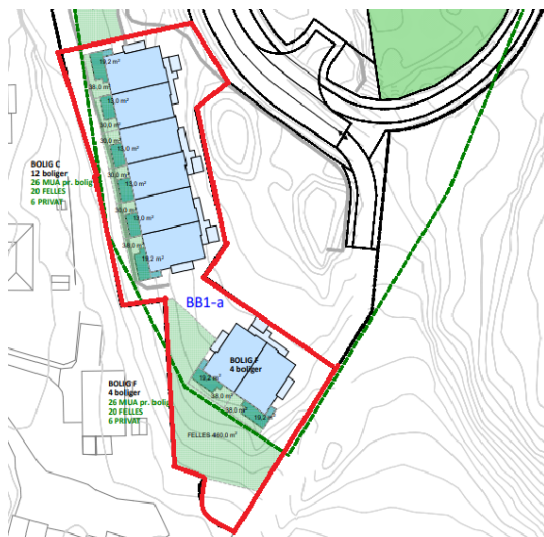
## 5 Presentasjon

### 5.1 Beskrivelse av forslag til endring

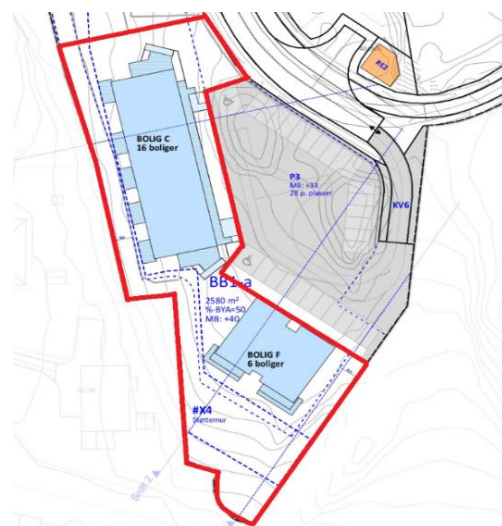
Omcri Plan & Arkitektur AS er engasjert av Roppestadkollen AS for endring av gjeldende reguleringsplan. Hensikten med endringen er tilrettelegging for økt fortetting innenfor planområdet. Omregulering av gjeldende plan bidrar til endret bygningstypologi ved at eksisterende konsept delvis erstattes med nytt. Videre skal parkeringskravet endres lik gjeldende overordnet plan. Bestemmelsesområder for støttemur skal tilpasses ny bygningstypologi. LEK6 skal utvides med 50 m<sup>2</sup> mot nord, slik at den delvis inngår i arealformålet BB3. LEK5 skal fjernes komplett grunnet endring i antall boenheter på BB2. LEK4 skal fungere som en lekeplass for BKS1-2 og BB2.

#### Området BB1-a

Boligfeltet BB1-a er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål. Arealformålet videreføres i forbindelse med omreguleringen. Eksisterende konsept utgjør 16 boliger innenfor feltet, se figur 5. Nytt konsept, se figur 6 tilrettelegger for 22 boliger innenfor feltet (bolig C med 16 boliger og bolig F med 6). Fortettingen medfører ingen negativ ulempe for boligfeltet. Bygningsvolumen opprettholdes likt eksisterende konsept. Økt antall boenheter skjer på bakgrunn av redusert parkeringskrav.



Figur 5: Eksisterende konsept.



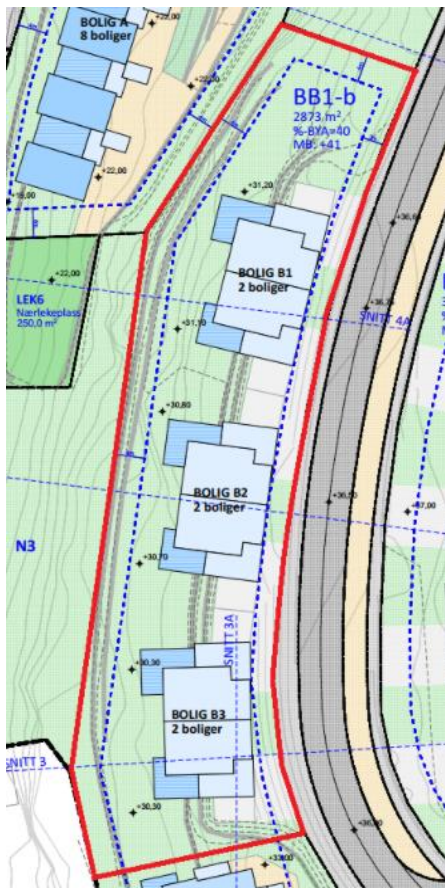
Figur 6: Nytt konsept.



*Figur 7: Illustrasjon av nytt konsept utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.*

### Området BB1-b

Boligområdet BB1-b er i den nåværende reguleringsplan avsatt til boligformål. Tidligere planer innebar 2-mannsboliger med en stor støttemur som ikke var godt tilpasset det naturlige landskapet på Roppestadkollen. Den nye omprosjekteringen innebærer en endring av boligtypen innenfor BB1-b til 4-mannsboliger. Det nye forslaget er tilpasset det naturlige landskapet og virker mindre dominerende totalt sett.



Figur 8: Eksisterende konsept.



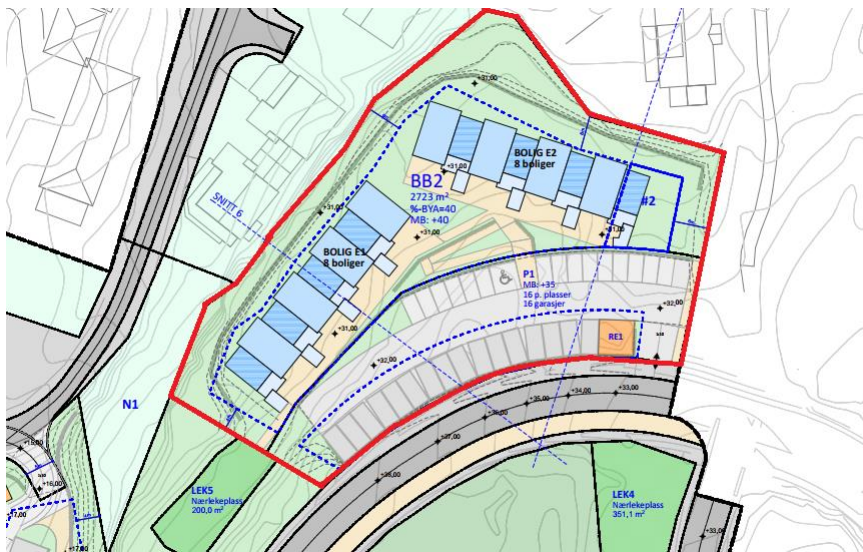
Figur 9: Nytt konsept.



Figur 11: Illustrasjon av bolig på BB1-b utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.

### Området BB2

I gjeldende reguleringsplan er boligfeltet BB2 planlagt med 16 leiligheter fordelt på 2 bygninger. I nåværende konsept er leilighetene plassert nordover med parkeringsplasser i bakkant, som vist i figur 10. Nytt konsept tilrettelegger for 6 eneboliger i stedet for leiligheter på boligfeltet BB2. Dette betyr at antallet boenheter i BB2 reduseres med 10. Omprosjekteringen tar hensyn til naboer og den visuelle påvirkningen. Det nye konseptet påvirker ikke byggehøydene, og den maksimale tillatte byggehøyden på kote +40 opprettholdes. Eneboligene helt i nord vil være litt lavere. Videre fører konseptet til færre terrenginngrep og tilpasning av bygningene til terrenget. Mens det tidligere godkjente konseptet inkluderte en støttemur mot nabobebyggelse, krever ikke nytt konsept en slik støttemur.



Figur 10: Eksisterende konsept.



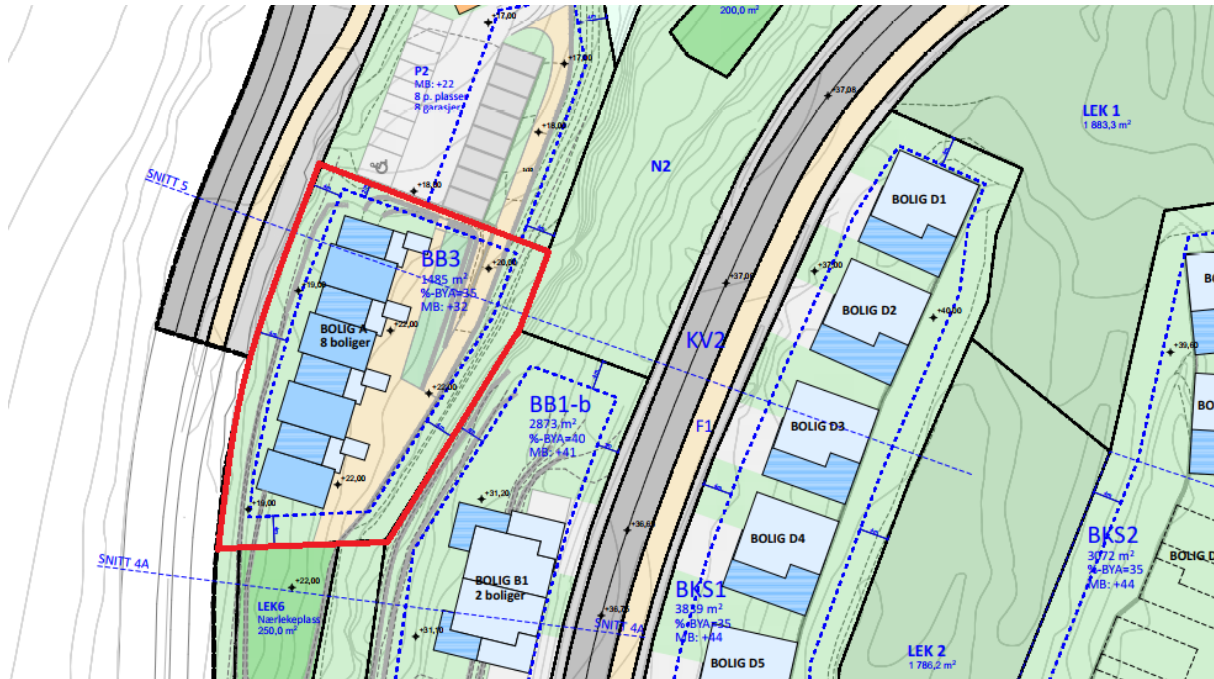
Figur 11: Nytt konsept.



Figur 12: Illustrasjoner nytt konsept utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.

### Området BB3

Boligfeltet BB3 er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål. Endring av gjeldende reguleringsplan medfører ikke endring i arealformålet bolig. Innenfor boligfeltet skal eksisterende konsept med 8 boliger endres til nytt konsept. Nytt konsept legger til rette for 12 boenheter.



Figur 13: Eksisterende konsept med 8 boenheter.



Figur 14: Nytt konsept med 12 boenheter.



Figur 15: Illustrasjon 12 boenheter på BB3 utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.

### **Fjernvirkning**

Det er gjennomført en vurdering av fjernvirkningen mellom det gamle og det nye konseptet. Denne vurderingen er gjort fra Oserødveien med utsikt mot Roppestadkollen. Det nye konseptet med eneboliger smelter relativt godt sammen med det eksisterende landskapet. Reduksjonen av bygningsmassen bidrar til at perspektivet fra Oserødveien oppleves balansert.

Eneboligene i det nye konseptet er nøye tilpasset det omkringliggende landskapet for å skape en harmonisk og naturlig integrasjon i miljøet. Gjennom omhyggelig planlegging og design har ansvarlig arkitekt tatt hensyn til topografien, vegetasjonen og karakteristikkene til Roppestadkollen. Vider er materialvalget og fargene til eneboligene nøye valgt for å komplementere det omkringliggende landskapet. Den totale effekten er en følelse av at eneboligene ikke bare passer inn i landskapet, men også beriker det ved å tilføre en følelse av bærekraftighet, respekt for naturen og estetisk appell.



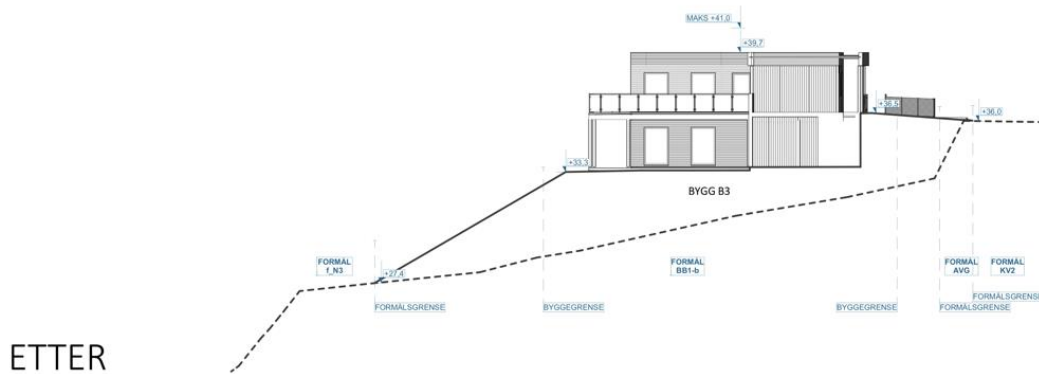
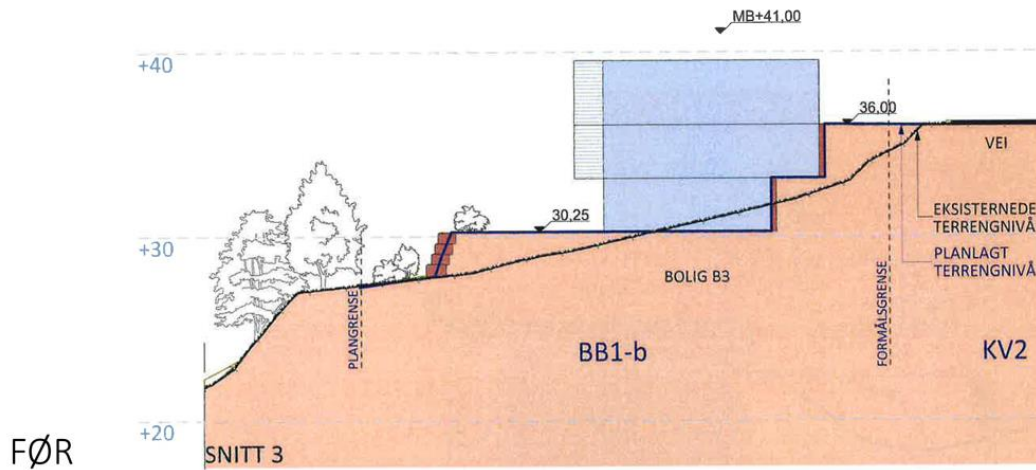
Figur 16: Fjernvirkning av eks. situasjons, godkjent konsept og nytt konsept - utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.



### Terrengsnitt

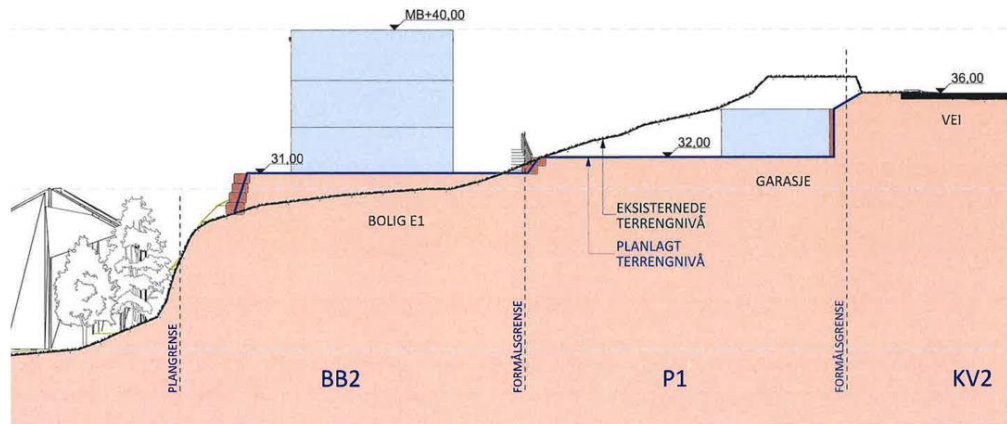
Det er utarbeidet terrengsnitt for boligfeltene som berøres av omreguleringen. Tegningene tar for seg eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå, planlagt fylling og skjæring. For hvert boligfelt er det utarbeidet snitt som viser opprinnelig godkjent konsept sammen med det nytt konsept.

#### Boligfelt BB1-b:

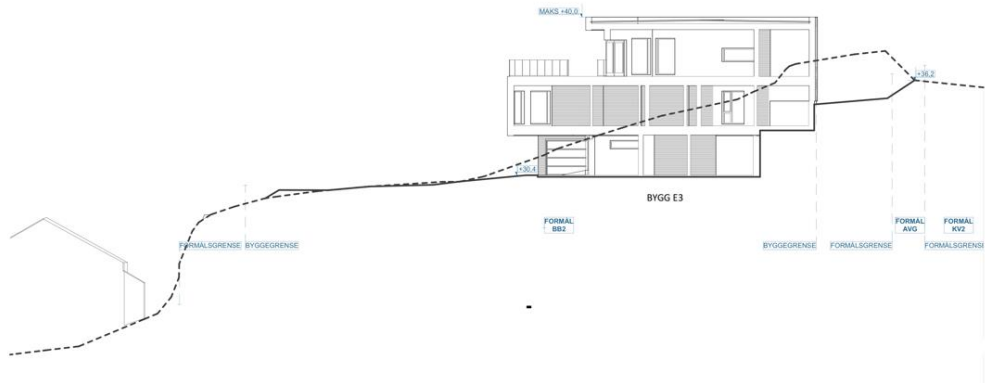


**Boligfelt BB2:**

FØR

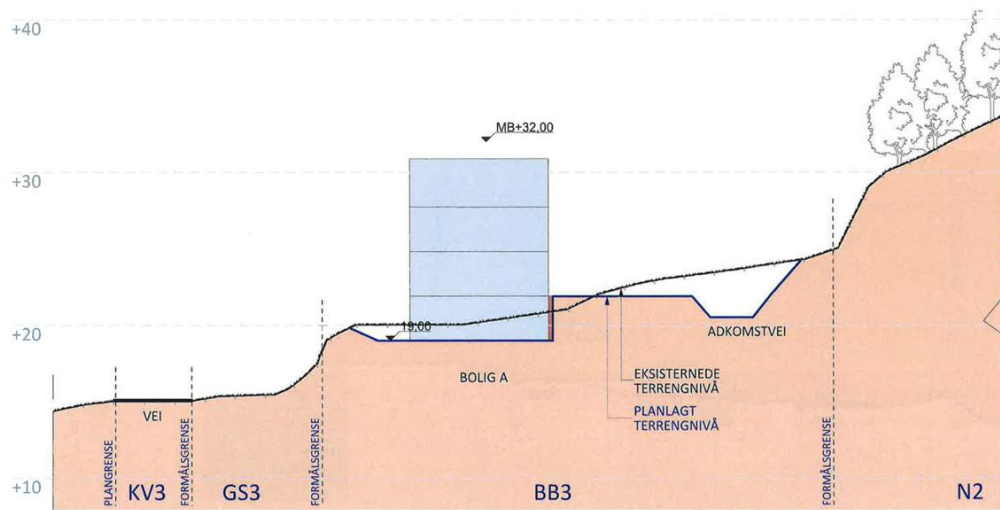


ETTER

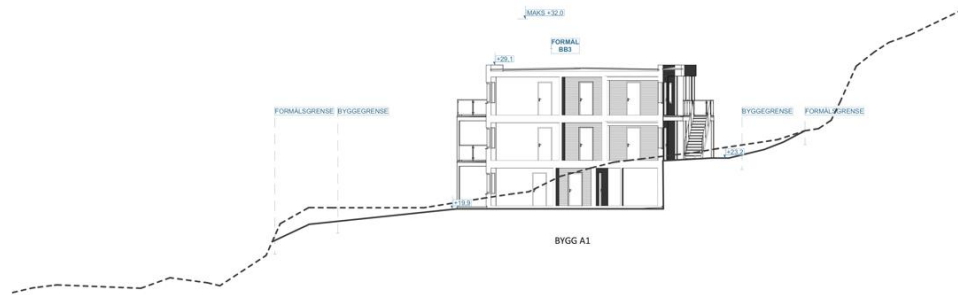


**Boligfelt BB3:**

FØR

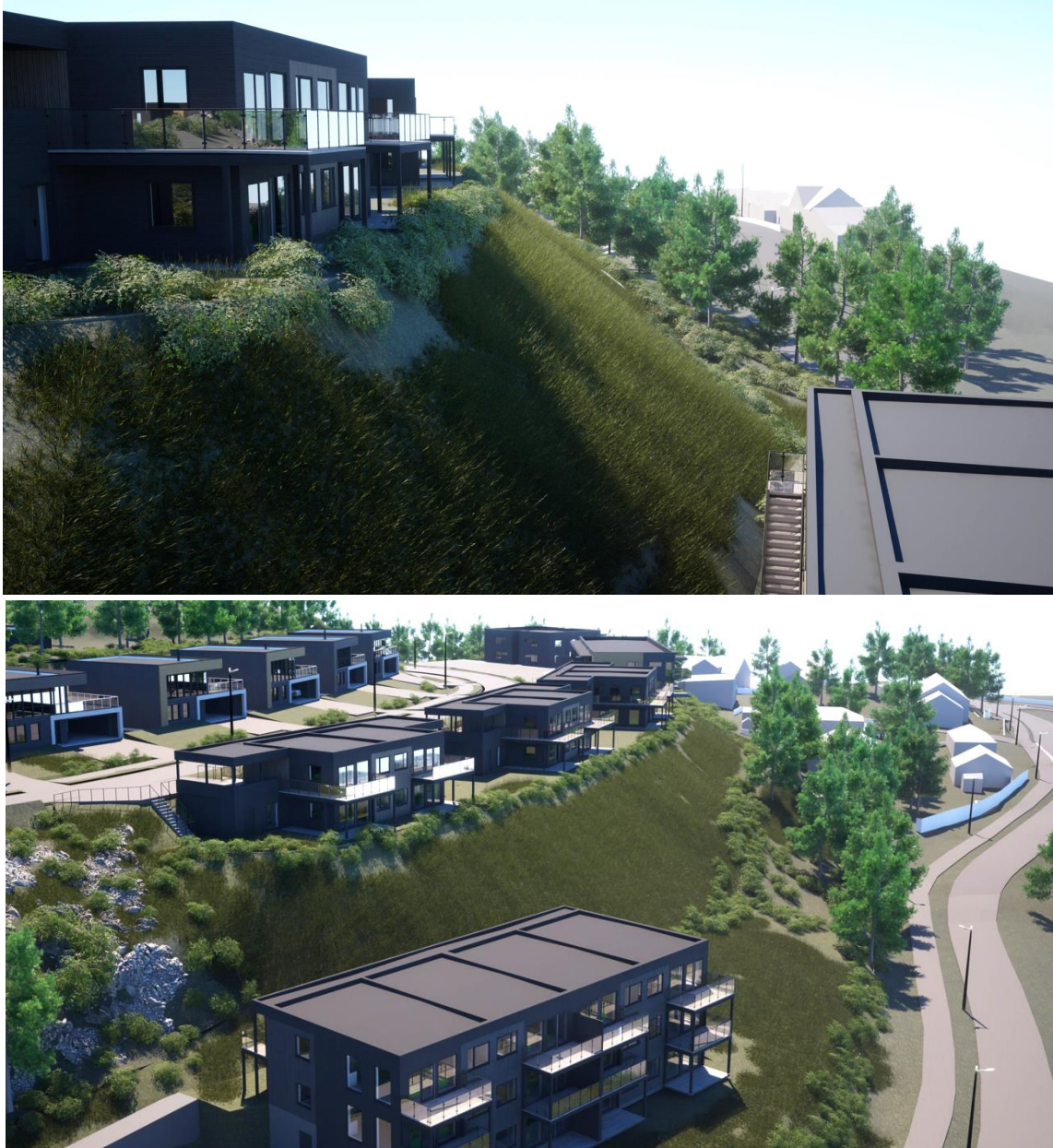


ETTER

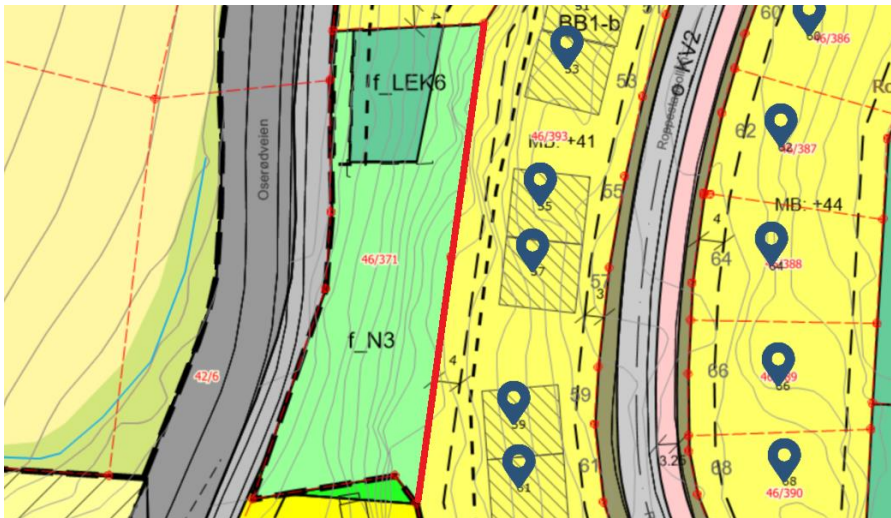


### **Bestemmelsesområde for støttemur**

Bestemmelsesområdene for støttemurer skal fortsatt være gjeldende. Videre legger omreguleringen til rette for bruk av naturlige skråninger i stedet for støttemur der det er mulig. Området for bestemmelsesområde #3 skal utvides mot f\_N3. Denne utvidelsen vil ikke føre til oppføring av en støttemur, men heller en naturlig skråning, som illustrert i figur 17. Allmenhetens bruk av området vil ikke bli påvirket, da allmennheten ikke ferdes her. Det er viktig å merke seg at terrenget ikke er egnet for ferdsel.



*Figur 17: Illustrasjon av skråning utarbeidet av OMKRi Plan & Arkitektur.*



Figur 18: Gjeldende reguleringsplan med støttemur rød linje. .



Figur 19: Situasjonsplan med utvidet bestemmelsesområde rød linje.

### Lekeplass

Lekeplassen f\_LEK6 skal utvides mot nord (50 m<sup>2</sup>), da en utvidelse mot sør ikke er egnet til arealformålet lek grunnet kupert terreng. Med utvidelse mot nord sikrer man en bedre tilpassing til terreng og dermed skaper et trygt og trivelig miljø for lek.

I tillegg til utvidelsen av lekeplassen f\_LEK6, skal f\_LEK5 fjernes. Dette skyldes endringen i boligtypen på BB2, som i hovedsak er grunnen til reduksjonen i kravet til lekeplass på Roppestadkollen. Planforslaget sikrer at lekeplassene med fornuftig plassering innenfor planen blir videreført og optimalt utnyttet.



Figur 20: Utklipp av plankartet med markerte lekeplasser.

---

### **Parkering**

Kommuneplan for Færder kommune ble vedtatt i 2023. I gjeldende overordnet plan er parkeringskravet innskrenket. Det er ønske om å endre parkeringskravet i gjeldende reguleringsplan lik overordnet plan.

I parkeringssonen som Roppestadkollen ligger innenfor er det for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og kjedehus) krav til min. 2 parkeringsplasser per boenhet eller min. 1,3 parkeringsplasser per boenhet.

Nytt prosjekt bidrar til bærekraftig fortetting av Roppestadkollen. Generelt bidrar fortetting til reduksjon av areal- og transportbehovet. Roppestadkollen ligger godt tilgjengelig ift. offentlig og privat servicetilbud. Fra Roppestadkollen er det gangavstand til dagligvarehandel, barnehage og skole. Ved å legge til rette for flere boenheter, bidrar dette til bærekraftige bomiljø der hverdagens gjøremål kan utføres uten bruk av bil.

## **6 Sluttkommentar**

Planområdet vil være i samsvar som i gjeldende plan, selv etter omreguleringen. Hensikten med endringen er å endre reguleringsbestemmelsen og plankart, slik at disse tilpasses nytt konsept.

Tilrettelegging for boliger et svært viktig tiltak for å opprettholde bosetting og sysselsetting i kommunen. konseptet gir gode forhold for barn og unge i form av naturlig lekeplass- og uteoppholdsarealer. Universell utforming er en viktig del av fremtidig prosjektering av boliger med tilhørende fasiliteter.

Det er vurdert at konseptet ikke fører til økonomiske konsekvenser for kommunen. Derimot vil konseptet være et positivt tiltak for kommunen, samt åpner for flere boliger som vil tiltrekke flere skattebetalere til kommunen.