



JournalpostID: 18/38737
Arkiv: PLANID-2018016,
PLANNAVN-Detaljregulering
del av Roppestadkollen, FA-
L13

Saksbehandler: Tore Nordvik
Telefon:
Kommuneutvikling

Roppestadkollen - detaljregulering nr. 2018016 - planoppstart

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	21.11.2018	283/18

Rådmannens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2018016 Del av Roppestadkollen, samt oppheving av reguleringsplan nr. 279, Vest for Roppestadkollen der denne overlapper ny plan, igangsettes med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-3, 12-8 og 12-14. Planavgrensning settes i henhold til kartutsnitt datert 12.10.2018.
2. Det varsles samtidig oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jfr. plan- og bygningsloven § 17-4.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksfremstillingen

Hovedutvalg for kommunalteknikk 21.11.2018:

Behandling:

Befaring ble foretatt

Barnerepresentant uttaler at barns interesser er godt ivaretatt i saken

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

HFK- 283/18 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2018016 Del av Roppestadkollen, samt oppheving av reguleringsplan nr. 279, Vest for Roppestadkollen der denne overlapper ny plan, igangsettes med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-3, 12-8 og 12-14. Planavgrensning settes i henhold til kartutsnitt datert 12.10.2018.
2. Det varsles samtidig oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale, jfr. plan- og bygningsloven

§ 17-4.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksfremstillingen

Vedlegg:

00_Planinitiativ
01_Planavgrensning
02_Planavgrensning med gjeldende reguleringsplaner
03_Konseptskisse
04_Konseptredegjørelse
Referat oppstartsmøte

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det foreligger forespørsel om planoppstart for detaljregulering av Del av Roppestadkollen, plannr. 2018016. Det meste av området er omfattet av områdeplan for Roppestadkollen, vedtatt 21.05.2014. Foreslått planavgrensning omfatter også deler av plannr. 279 mot Oserødveien. Planområdet er på ca 40 daa og er avsatt til boligbebyggelse, friområde og lekearealer i kommuneplanen/områdeplan for Roppestadkollen. I konseptskisse som er innsendt til planinitiativet er det foreslått ca 91 boenheter i form av kjedede boliger, firemannsboliger, leilighetsbebyggelse og blokkbebyggelse. Planinitiativet er i hovedsak i tråd med overordnet plan, og rådmannen anbefaler at forespørsel om planoppstart imøtekommes.

Innledning

Ingeniørservice AS i samarbeid med KMS Arkitekter AS fremmer på vegne av Roppestadkollen AS forespørsel om oppstart av detaljregulering for deler av Roppestadkollen. Planavgrensningen omfatter områdene BKS1, BKS2, BB1, BB2, LEK1, LEK2 og LEK3 i områdeplanen for Roppestadkollen, plannr. 2011003 vedtatt 21.05.2014, og områdene B2 og F1 i reguleringsplan Vest for Roppestadkollen, plannr. 279 vedtatt 29.11.2000.

I tillegg er et mindre areal for eksisterende bebyggelse i nord-vest inkludert i planen etter kommunens ønske. Bakgrunnen for dette er at eksisterende reguleringsplan ikke stemmer overens med dagens faktiske utbygde situasjon. Ny plan for denne del av planområde, skal regulere dagens situasjon og vil erstatte gjeldende plan. Planområdet er på ca. 40 daa.

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse i form av kjedede boliger, firemannsboliger og leilighetsbebyggelse, i tråd med gjeldende områdeplan. I område B2 er det i foreliggende konseptskisse foreslått bebyggelse i form av boligblokk med 4 etasjer og parkeringsanlegg i underetasjen. I innsendt konseptskisse er det skissert 91 boenheter innen planområdet.

I områdeplanen for Roppestadkollen er det fastsatt rammer for hvordan området kan utvikles, med krav til type bebyggelse, maks byggehøyde, lekearealer, parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal (MUA). Planinitiativet forholder seg til disse rammene. Forslagstiller har fremmet ønske om å justere noe på formåls grensen mellom BKS1 og LEK2, samt å snu vendehammeren i veg KV5 mot nord i stedet for slik den er regulert i dag og forlenge KV4 noe.

Oppstartsmøte mellom kommunen og forslagsstiller/utbygger ble avholdt 04.10.2018.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.
Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid.
Plan- og bygningsloven kap. 17 Utbyggingsavtaler.
Forskrift om konsekvensutredninger, FOR 2017-06-21-854.

Områdeplan Roppestadkollen, plannr. 2011003, vedtatt 21.05.2014.

Kommuneplanens arealdel, utfyllende bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.1.2018.
Kommunedelplankart Nøtterøy, vedtatt 31.1.2018.

Vurderinger

Ad. konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den vil ikke falle inn under § 6 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 det er skissert og beskrevet i planinitiativet i samsvar med overordnet plan. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og arealene er regulert i områdeplan (plannr. 2011003 og detaljregulering (plannr. 279). Med bakgrunn i dette legger rådmannen til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne plansaken. Selv om det ikke utløses krav til konsekvensutredning, vil rådmannen understreke at det er viktig å belyse planens virkninger for natur, miljø og samfunn på en utfyllende og god måte i planbeskrivelsen.

Ad. planavgrensningen

Planavgrensningen følger områdeplanens områdeinndeling for de deler som er omfattet av områdeplanen. Når det gjelder arealet mot Oserødveien, så omfatter det de arealene som Roppestadkollen AS har ervervet (F1 og B2 i plan nr. 279), samt eiendommene Oserødveien 34 og 36 med adkomstvei. Oserødveien 34 og 36 er tatt med i planavgrensningen etter kommunens ønske da gjeldende reguleringsplan ikke samsvarer med faktisk utbygging. Det er spesielt adkomstvei og regulerte byggegrenser som i gjeldende plan fraviker fra faktisk utbygging.

Ad. teknisk infrastruktur

For de deler av planområdet som er omfattet av områdeplanen er hovedprinsippene for teknisk infrastruktur løst. Kommunaltekniskplan skal utarbeides som en del av planforslaget og vil vise de endelige detaljerte løsninger for vann, avløp, overvann og adkomstveier. For området mot Oserødveien har rådmannen signalisert at det er ønskelig å benytte eksisterende avkjørsel/kryss i størst mulig grad og at dette bør oppgraderes noe i forhold til veinormens krav for å oppnå gode trafiksikre løsninger.

Ad. konseptskisse, ny bebyggelse

I forslagsstillers konseptskisse er det lagt til grunn å følge de rammer for høyder på bebyggelsen og utnyttelsen som er gitt i gjeldende områdeplan for Roppestadkollen og kommuneplanens utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Utnyttelsesgraden vil i stor grad bli styrt av kvalitetskrav til antall parkeringsplasser, krav til nærlekeplasser og minste uteoppholdsareal (MUA). Rådmannen legger til grunn at en ved utarbeidelse av planforslaget vil vektlegge å gi ny bebyggelse en god tilpassning til bebygde omgivelser og landskap i tråd med de rammer som er gitt i områdeplanen. På område B2 er det i konseptskissen tenkt blokkbebyggelse med 4 boligetasjer og parkeringskjeller. I tilgrensende område mot øst (BB2) er det i områdeplanen for Roppestadkollen regulert til blokkbebyggelse. Rådmannen vurderer ut fra dette at det vil være naturlig å gi dette området samme utvikling i forhold til boligtype som BB2 i områdeplanen. Rådmannen er noe betenkt i forhold til de byggehøyder som er skissert her og vil understreke at som en forutsetning for denne vurderingen legges det til grunn at det i planprosessen blir lagt avgjørende vekt på å finne løsninger som gir god landskapstilpassning og tar tilstrekkelig hensyn til bebygde omgivelser med tanke på terrengtilpassning, byggehøyder og volumoppbygging. Rådmannen vil ta stilling til byggehøyder når endelig forslag til løsninger med nødvendige illustrasjoner foreligger.

Ad. barn og unges interesser

I områdeplanen for Roppestadkollen er det satt av langt mere areal til lekeplasser og grøntområder enn kommuneplanens krav. Arealene er også godt egnet til disse formålene. Det er kort vei til Oserød skole og det er gang- og sykkelvei mellom planområdet og skolen. I konseptskissen er det foreslått å justere formåls grensen mellom BKS1 og LEK2 noe, slik at LEK2 blir redusert med ca 370 m².

Bakgrunnen for ønsket om justering av formålsgrensen er å oppnå en bedre tomtearonding for den nye bebyggelsen. Det er også et ønske om å etablere nærlekeplass på 250 m² innenfor LEK1. Med disse justeringene av arealer vil det fortsatt være 4.800 m² med godt egnet areal som er regulert til områdelekeplass. Kommuneplanens krav er 3.500 m². Med bakgrun i at det er avsatt store lekearealer med god kvalitet kan rådmannen være positiv til de foreslått endringene i forhold til vedtatt områdeplan.

Ad. naturmangfold

I naturbase er det gjort en miljøregistrering i skog som tangerer planområdets avgrensning i sør. Registreringen er en forekomst av eldre lauvskogsuksesjon. I områdeplanens bestemmelser er store eiker sikret med en bevaringsbestemmelse i § 6.6, jfr. forskrift av 12.mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Utover dette er det ingen spesielle kjente eller registrert naturverdier innen planområdet.

Ad. Kulturminner

Det er registrert en steinalderboplass innenfor planområdet. I forbindelse med områdereguleringen ble denne gitt en båndleggingssone etter lov om kulturminner, og gitt reguleringsbestemmelser (§ 11.2) som sikrer at det ikke kan gjøres tiltak der uten at det er gitt særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Forslagsstiller har opplyst at de i planprosessen vil se på mulighetene for å få frigitt dette arealet til utbyggingsformål i samarbeid med Vestfold fylkeskommune, Kulturarv. En slik frigiving vil trolig medføre arkeologisk utgraving av området.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forespørsel om planoppstart for detaljregulering del av Roppestadkollen, plannr. 2018016 imøtekommes.