

postmottak@faerder.kommune.no

Vår ref.

23/139-2/FA-M60, TI-&12/HHJ

Deres ref.

Dato

14.04.2023

Svar - Detaljregulering Plan-ID 2022003 Svartorveien 1 C

Vesar AS har ingen innvendinger til detaljreguleringen så fremt renovasjonsforskriftens **§ 9. Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard** blir fulgt.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Rui
drifts- og utviklingssjef

Heidi Haugland Jensen
drift og utvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi: paulsen@kbarkitekter.no

Vestfold Avfall og Ressurs AS

Adresse: Taranrødveien 95 B, 3171 Sem

Telefon: 33 35 43 80 / **E-post:** post@vesar.no / **Internett:** www.vesar.no

Bankgiro: 1503 04 52264 / **Foretaksregisteret:** 979 281 536 MVA

KB Arkitekter AS
Kopi: Færder kommune

20.04.2023

Uttalelse til varsel om planoppstart for Svartorveien 1C

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om planoppstart for Svartorveien 1C i Færder kommune. Høringsfristen er 10.05.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Færder kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

2.1. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittstående)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkede knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler

nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.2. Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffen. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

3. Andre forhold

3.1. Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke

- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

3.2. Inntegning på plankartet

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

3.3. Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

3.4. Kapasitet

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

4. Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

5. Vedlegg:

- Kart

Med vennlig hilsen

Lede AS

Sondre Gautefald

Dokumentet er elektronisk signert

KB Arkitekter
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Vår dato: 28.04.2023

Vår ref.: 202306824-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: MP/MPG

Saksbehandler: Maria Solem,
22959764, maws@nve.no

NVEs generelle innspill-Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Svartorveien 1C gnr. 128 bnr. 51 og 228, planID 2022003 - Færder kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 12.04.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Maria Solem
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

KB Arkitekter

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I AGDER
FÆRDER KOMMUNE





Færder kommune
Postboks 250
3163 NØTTERØY

Saksbehandler, innvalgstelefon
Øivind Fredlund, 33372366

Uttalelse til reguleringsvarsel - reguleringsplan - Færder 128/51 - 128/228 - detaljregulering for Svartorveien 1 C - planID 2022003

Det vises til brev 12. april 2023 med vedlegg fra KB Arkitekter.

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Svartorveien 1C (gbnr. 128/51 og 128/228) i Færder kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av tre nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på gbnr. 128/51 og 128/228. Eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Planområdet utgjør ca. 1,7 dekar. I gjeldende kommunedelplankart for Nøtterøy er planområdet avsatt til boligbebyggelse. Området ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjøen, men bak byggegrensen mot sjøen. Av saksdokumentene fremgår det at viktige utredningstemaer i planarbeidet vil være utnyttelse, fjernvirkning, landskap, terrenginngrep, strandsone mm.

I gjeldende kommunedelplankart for Nøtterøy er planområdet avsatt til boligbebyggelse. Arealet er også regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan.

Fagavdelingens ansvar

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, helse og sosial og barn og unges interesser. Så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, vil ikke Statsforvalteren ved fagavdelingene ha innsigelse til planen. For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Statsforvalteren viser til fylkeskommunens vurdering av barn og unges interesser i uttalelser til planvarsler og planforslag.



Fagavdelingens vurderinger

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi minner om at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal være basert på oppdatert veiledningsmateriell, jf. DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging* (2017) og tilhørende sjekkliste, samt DSBs veileder *Klimahjelperen* (2015) og "Sjekkliste til ROS-analyser til planer" (2018). Eksempler på aktuelle forhold for planområdet som bør fanges opp i en ROS-analyse er at området er angitt med grunnforhold med muligheter for marin leire. Ettersom flere uønskede hendelser påvirkes av klimaendringer forventer vi at klimarelaterte hensyn, spesielt overvannshåndtering og erosjonsfare, også tas med i vurderingsgrunnlaget.

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Nødvendige tiltak for å avverge skader og uønskede hendelser følges opp med analyse og konklusjon, og med plantekniske virkemiddel i plankart og i planbestemmelser/rekkefølgekrav.

Vi minner om at KMDs rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fastslår at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad.

Klimatilpasning

Det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019). Veiledning om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging er gitt i DSBs temaveileder «Klimahjelperen», «Klimaprofil for Vestfold» som finnes på www.klimaservicesenter.no og NVEs faktaark 7/2018 «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen».

Vi minner om at historiske erfaringer alene ikke lenger vil være tilstrekkelig grunnlag for fremtidige planvurderinger. Dette betyr at områder som tidligere ble ansett som «trygge» nå kan fremstå som mer utsatt, og at klimarelatert uønskede hendelser derfor bør vektlegges spesielt.

Grunnforhold

I nasjonal løsmassdatabase fremgår det at planområdet er preget av strandavsetninger (hav-, fjord- og strandavsetninger), og at det er muligheter for marin leire. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleiresoner. Statsforvalteren er ikke kjent med grunnforholdene utover dette. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser. Vi viser til NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Strandsone

Planområdet ligger i all hovedsak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, men bak byggegrensen mot sjø fastsatt i kommuneplanen. Vi minner om at plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd gjelder, og at det «skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Det vises også til retningslinjene i SPR Strandsone, særlig punkt 6 og 8.



Universell utforming

Av plan- og bygningsloven § 1-1 (formålsparagrafen) følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Statsforvalteren forventer at det i utforming av området og bygninger/tiltak blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Med hilsen

Kristin Bjerkeseth Vindvad (e.f.)
fagsjef

Øivind Fredlund
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Vestfold og Telemark fylkeskommune
KB ARKITEKTER
Statens vegvesen - Trafikant og kjøretøy

Postboks 5091 Majorstua
Postboks 2844
Bulls gate 2A
Postboks 1010 Nordre Ål

0301	OSLO
3702	SKIEN
3110	TØNSBERG
2605	LILLEHAMMER



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

KB ARKITEKTER AS
Bulls gate 2 A
3110 TØNSBERG

Seksjon for samfunn og plan

Vår dato: 10.05.2023
Deres dato: 14.04.2023
Vår referanse: 23/19010-2
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Thale Høiskar
Heltberg

Innspill til varsel om planoppstart- Svartorveien 1 C – gbnr. - Færder kommune - Planid 2022003

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 12. april 2023 vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Svartorveien 1c i Færder kommune. Uttalelsesfristen er satt til 10. mai 2023.

Varslets bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av tre nye boenheter.

Planområdet er på 1,7 daa, er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Boligfelt Amundrødveien. Hensikten med planarbeidet er i samsvar med formål i overordnet plan. Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, bak byggegrensen mot sjø.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Vestfold og Telemark fylkeskommune har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og som planfaglig veileder.

Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse.

Fylkeskommunens uttalelse til varslet

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder.



Regional plan for kystsonen i Vestfold

Planområdet ligger i sonen mellom byggegrensen og 100 metersbeltet, kalt sone 3 i Kystsoneplanen. For boligbebyggelse i denne sonen gjelder retningslinjene 4.9.1, 4.9.2 og 4.10 som bl.a. sier;

Nær byer og tettsteder kan det tillates fortetting i eksisterende byggeområder når ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og ikke er til hinder for allmenhetens bruk og/eller ferdsel eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Tiltak bør løses på en estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning.

Fylkeskommunen forutsetter at planarbeider følger opp føringene som er gitt i den regionale planen, samt bestemmelsene i kommunens arealdel. For å dokumentere forslagets virkning i landskapet bør det utarbeides fotomontasjer som del av planmaterialet.

Barn og unge

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Samferdsel

De nye boligene vil få sin adkomst via krysset fv. 3098 Amundrødveien x Tørkoppveien. Krysset må utformes i henhold til vegnormalens krav, både hva gjelder krav til friskt samt stigning på sekundærvei.

Fylkesveien har ikke et tilbud for myke trafikanter. I arbeid med reguleringsplanen må det derfor vurderes behov for et tilfredsstillende tilbud for skolebarn til Labakken skole, samt et tilbud for myke trafikanter som skal til og fra kollektivholddeplassene.

Utbedring av fylkeskommunal infrastruktur må innarbeides i planens rekkefølgebestemmelser.

Klima og energi

Fylkeskommunen ser positivt på at skal det vurderes å bruke miljøvennlige byggematerialer, tilrettelegges for gode grøntstrukturer samt å etablere ladeplass for elbiler. Disse tiltakene kan være med på å redusere klimagassutslipp fra prosjektet. Med henvisning til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) samt regional plan for klima- og energi i Vestfold (2016-2020), oppfordrer vi imidlertid til å ta inn reduserte klimagassutslipp, miljøvennlig energiomlegging og klimatilpasning som temaer i planarbeidet. Det kan eksempelvis legges til rette for produksjon av solenergi på tak, settes krav om klimavennlige byggematerialer (f. eks tre) og tilknytning til vannbåren varme, jf. Plan og bygningsloven § 12-7.



Vestfold og Telemark

FYLKESKOMMUNE

Kulturarv

Automatisk freda kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

Nyere tids kulturminner

Planområdet ligger så vidt langt unna det nasjonalt/regionalt viktige kulturmiljøet Hella/Skjærnes at tiltaket ikke vil påvirke miljøet. Vi har derfor ingen merknader til planarbeidet. Vi gjør kommunen oppmerksom på at det kan være lokale kulturminne/miljøverdier som kommunen skal vurdere/håndtere i plansaken, knyttet til eiendommen.

Avslutningsvis

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra de regionale og nasjonale interesser vi er satt til å ivareta, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Sigurd Rodskier Lenes
Plankoordinator

Thale Høiskar Heltberg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksbehandler

Sigurd Rodskier Lenes- koordinering/planfaglig	tlf. 90 64 02 37	e-post: sigurd.lenes@vtfk.no
Thale Høiskar Heltberg – planfaglig	tlf. 400 76 464	e-post: thale.heltberg@vtfk.no
Elisabeth Bøen-Johnsen – samferdsel	tlf. 917 58 081	e-post: ebj@vtfk.no
Siv Abrahamsen - nyere tids kulturminner	tlf. 477 59 461	e-post: siv.abrahamsen@vtfk.no
Vibeke Lia - automatisk freda kulturminner	tlf. 991 63 153	e-post: vibeke.lia@vtfk.no
Mikael Andreas Sætre - klima og miljø	tlf. 40 19 68 55	e-post: mikael.andreas.satre@vtfk.no



Vestfold og Telemark
FYLKESKOMMUNE

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
KB ARKITEKTER AS		Bulls gate 2 A	3110 TØNSBERG

Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
FÆRDER KOMMUNE		Postboks 250	3163 NØTTERØY
STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK		Postboks 2076	3103 TØNSBERG

KB Arkitekter ved Mette Paulsen

Dato: 11.05.2023

UTALELSE TIL DETALJREGULERING FOR PLANID 2022003 SVARTORVEIEN 1 C – VARSEL OM PLANOPPSTART

Miljørettet helsevern viser til e-post datert 14. april 2023 med varsel om planoppstart for detaljregulering for planid 2022003 Svartorveien 1 c, Færder kommune.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av tre nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på gbnr. 128/51 og 128/228. Eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Vi har følgende merknader til planoppstart:

Bygge- og anleggsstøy

Vi viser til støyretningslinjen T-1442/2021 kapittel 6: retningslinjer for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet, og ber om at denne blir tatt hensyn til i den videre planlegging og innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Radon

Vi anbefaler at eventuell pukk og andre tilkjørte masser under og rundt bygninger har dokumentert lave konsentrasjoner av radium og uran. Vi viser til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhets anbefalinger: «Radon fra tilkjørte masser under bygg – anbefalt grenseverdi»

https://dsa.no/sok/_/attachment/inline/9e2e09f2-703e-4ae1-96ec-2154b5903dab:fa0523da2a12e466838d906d0aea6fa3bee2c298/StralevernInfo_6-15.pdf

Grunnforhold

Området ligger nær sjøen. Temaer som stabilitet i grunnen og eventuelt risiko for flom bør vurderes i planprosessen.

Barn og unges oppvekstvilkår

Selv om det kun skal etableres få boenheter, er det viktig å tenke gjennom hvordan barn og unges behov for lek og aktivitet skal dekkes i området.

Med hilsen

Eva Rizi
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Elin Jakobsen - fereljak

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Svartorveien 1 C
Planident:	2022003
Kommune:	Færder

Forslagsstiller:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Plankonsulent:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Varsel er mottatt av:

Navn:	TOM KARP		
Telefonnummer:	95818911		
E-post:	tom.karp@outlook.com		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Tørkoppveien 3d	128	78	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Svartorveien 1c ligger i et rolig område med kommunale friområder med strandsone og arealer med høy rekreasjonsverdi. Innkjøringen til Svartorveien skjer via Tørkoppveien. Den veien plages i dag allerede av at 30-fartsgrensen ikke godt nok overholdes, noe som skaper farlige situasjoner, sikkerhetsutfordringer og støy for beboere i veien, samt reduserer områdets

særpreg. Særlig gjelder det i sommerhalvåret med økende trafikk til båthavner, badeplasser og friluftsområder. Et byggeprosjekt i Svartorveien 1c vil medføre en ytterligere økning i trafikk i prosjektperioden. Dette er tung anleggstrafikk som støyer mye når farten er høy. I tillegg vil de ferdigstilte boligene medføre en permanent økning i trafikk. Det foreslås derfor at det i tilknytning til prosjektet også bygges fartsdumper i Tørkoppveien og Svartorveien.

Signert av

TOM KARP på vegne av KARP TOM

13.04.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.04.2023 20:28:21 AR546883694

13.04.2023 20:28:21 AR546883694

3811 128/31
180370 41129
Gaute Nordbotten
Tørkopveien 15
3142 VESTSKOGEN

2023-04-17

Saksnr.: 20/2387

Dato: 26 APR 2023

Saksbeh.: _____

Færder kommune
Postboks 250, Borgheim
3163 NØTTERØY

Kopi: KB arkitekter
paulsen@kbarkitekter.no

Svartorveien 1C - Detaljregulering 2022003 – Varsel om planoppstart

Jeg viser til varsel om planoppstart for Svartorveien 1C - Detaljregulering 2022003 blant annet kunngjort i Tønsbergs blad.

Eiendommen er i dag tilknyttet en forholdsvis lang privat vannledning PE 50 der jeg er deleier. Vannledningen holder ikke kommunal standard, er gammel og sårbar og eiendommen i Svartorveien 1C har bare betalt tilknytning for én boenhet. Jeg vil som deleier motsette meg at det kobles ytterligere boenheter til vannledningen. Det kan kobles til én boenhet slik det er i dag, men ikke tre boenheter.

Dersom det gjøres tiltak på vannledningen, ber jeg om at vi som er deleiere informeres om hva som gjøres og at vi får dokumentasjon på utført arbeid.

Den gamle private spillvannsledningen i betong som går over eiendommen, er etter hva jeg kjenner til tørrlagt og kan fjernes.

Vennlig hilsen



Gaute Nordbotten

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Svartorveien 1 C
Planident:	2022003
Kommune:	Færder

Forslagsstiller:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Plankonsulent:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Varsel er mottatt av:

Navn:	JAN-ROBERT HENRIKSEN		
Telefonnummer:	92450958		
E-post:	jan.robert.henriksen@gmail.com		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Svartorveien 3, 3	128	220	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Hei

Jeg skal få gi en uttalelse i denne saken. Det er fint at Svartorveien 1C skal reguleres og bebygges, men jeg har to merknader.

Det ene er at tidligere har hus på eiendommene blitt tvunget tilbake så langt mulig mot øst. Siste hus som ble underlagt slike restriksjoner er huset i krysset Svartorveien/Tørkoppveien. De ble pålagt å følge en imaginær byggelinje slik at alle husene i Svartorveien ble liggende på linje. Jeg ønsker at det for Svartorveien 1C blir gjort det samme.

Det andre er at tre hus ikke fyller kommunaldirektørens ordlyd til småhusebyggelse. Tegningen med tre boligenheter får en blokkopplevelse. Det bør maks være to hus på eiendommen. Tatt i betraktning at Svartorveien 2 også skal ha en garasje på eiendommen.

mvh

Jan-Robert og Karin Henriksen

Signert av

JAN-ROBERT HENRIKSEN på vegne av HENRIKSEN JAN-ROBERT 05.05.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.05.2023 09:55:51 AR550222211

Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm. av 1964 revidert 06.06.2012

Kort historikk

Et tilbakeblikk viser at bebyggelsen i området Tørkopp gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet, i store trekk har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder. Dette for å sikre et samlet godt visuelt inntrykk av bebyggelsen i området, herunder fasadevirkninger fra sjøen da hele området synes godt fra sjøsiden.

Det siste byggetiltaket i Svartorveien er 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B), og utbyggingen ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble den gang (i 2013/14) kun tillatt med en boenhet per eiendom for eiendommer som ligger i første rekke mot sjøen, samt begrensninger i byggehøyde og boligens plassering.. Videre ble det en langvarig endringsprosess ved utbyggingen av Tørkoppveien 3 A-C, hvor den øverste etasjen måtte rives (for øvrig med det samme arkitektkontoret som står for denne reguleringsplanen). Det ble også ilagt strenge begrensninger for byggehøyde i forbindelse med ombyggingen av Tørkoppveien 8 (2015/17).

Vurderinger:

Planavgrensning

Vi mener at planavgrensningen er for snever. Planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Se avsnitt for trafikk/adkomst.

Bebyggelse

Vi er uenige at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Slik planene fremstår i dag, har de preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom boligkroppene. Vi mener planlagt bebyggelse har mer karakter av blokk/rekkehusbebyggelse.

Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området.

Vi mener at kotehøyden bør ikke overstige 13,50, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.

I kommuneplanen tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 30% ved fortetting i villaområder. Den omsøkte reguleringsplanens skisser indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 % (bod ikke medregent?) I referat fra oppstartsmøte 11.03.2022 har administrasjonen kommet med en bemerkning om at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres.

Trafikk/adkomst

Vi mener at trafikkforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien allerede i dag er på grensen til uforsvarlige. Utbyggingen av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikken i forhold til dagens og de siste 20-25 års bruk av Svartorveien 1C som har vært fritidsbolig. En økning med 2 boenheter vil medføre ca 20 % trafikkøkning i Svartorveien. Sett i sammenheng med at det finnes utviklingsplaner for Tørkoppveien 5 og 14, hvor det kan forventes fortetting, vil trafikkforholdene i nærområdet bli uholdbare. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, som spesielt sommerstid fører til trafikkfarlige situasjoner for brukerne av det smale veinettet i området. Det oppleves at mange ikke overholder fartsgrensen på 30 kmt. Vi ønsker at det pålegges krav til at det innføres fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, eventuelt en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål.

Landskap og estetikk

Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. Det bemerkes at en del av vegetasjonen er på utbyggerens eiendom (og vil nok forsvinne i takt med

utbyggingen for å skape bedre utsiktsforhold) og at det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord- vest. Øvrig vegetasjon er av eldre art og har dermed redusert forventet levetid.

Med en kotehøyde på 16,85 vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil en tillatt kotehøyde på 16,85 oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 meter fra grense.

Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til bla landskap. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse.

Terrenginngrep

Vi er ikke enige at vedlagte snitt viser akseptable terrenginngrep. Dagens bebyggelse består av et halvannenetasjes bygg med krypkjeller. Det ønskes å regulere området slik at det bygges en sokkel/underetasje som skal benyttes til parkeringsareal. For å kunne få til et parkeringsareal i underetasjen vil det antagelig medføre et betydelig terrenginngrep i form av å grave seg ned i terrenget, eller å øke terrengnivået rundt bygningsmassen i ettertid. Begge alternativer strider imot de særlige hensyn som skal tas innenfor 100-metersbeltet.

Videre er eiendommen registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, og omreguleringsplanen er ikke i tråd med analysen.

Konklusjon

På bakgrunn av våre merknader mener vi at det omsøkte planforslaget må avvises av kommunen. Vi mener det bør gjøres endringer i følgende forhold:

- Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer, kotehøyde 13,5 eller til høyde som eksisterende bolig
- Takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.
- Forhold til begrenset bebyggelse innenfor 100-metersbelte må tas bedre vare på ved å redusere boligmassen til 2 frittliggende eneboliger med maks BYA på 25 % eller fotavtrykk på under 400 m². Vi viser i den forbindelse igjen til administrasjonens innsigelser på tiltakets utnyttelsesgrad fra oppstartsmøte 11.02.2022
- Redusere inngrep i terrenget
- Inkludere rekkefølgetiltak som øker trafikksikkerheten i Tørkoppveien/Svartorveien.

Avslutningsvis vil vi minne om at hvis det i reguleringsplanen åpnes opp for kotehøyde 16,85, eller 3 etasjer, har administrasjonen en vanskelig oppgave med å forhindre godkjenning av en bygningsmasse med kotehøyde 16.85 eller 3 etasjer i en byggesaksprosess.

Vestskogen 08.05.2023

Merete Løvig Drtina og Jo Petter Drtina

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Svartorveien 1 C
Planident:	2022003
Kommune:	Færder

Forslagsstiller:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Plankonsulent:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Varsel er mottatt av:

Navn:	HANNE VIKEN		
Telefonnummer:	90584819		
E-post:	Hanne.viken@usn.no		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Tørkoppveien 3D	128	78	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm. av 1964 revidert 06.06.2012 Kort historikk Et tilbakeblikk viser at bebyggelsen i området Tørkopp gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet, i store trekk har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder. Dette

for å sikre et samlet godt visuelt inntrykk av bebyggelsen i området, herunder fasadevirkninger fra sjøen da hele området synes godt fra sjøsiden. Det siste byggetiltaket i Svartorveien er 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B), og utbyggingen ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble den gang (i 2013/14) kun tillatt med en boenhet per eiendom for eiendommer som ligger i første rekke mot sjøen, samt begrensninger i byggehøyde og boligens plassering.. Videre ble det en langvarig endringsprosess ved utbyggingen av Tørkoppveien 3 A-C, hvor den øverste etasjen måtte rives (for øvrig med det samme arkitektkontoret som står for denne reguleringsplanen). Det ble også ilagt strenge begrensninger for byggehøyde i forbindelse med ombyggingen av Tørkoppveien 8 (2015/17). Vurderinger: Planavgrensning Vi mener at planavgrensningen er for snever. Planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Se avsnitt for trafikk/adkomst. Bebyggelse Vi er uenige at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Slik planene fremstår i dag, har de preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom boligkroppene. Vi mener planlagt bebyggelse har mer karakter av blokk/rekkehushusbebyggelse. Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området. Vi mener at kotehøyden bør ikke overstige 13,50, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger. I kommuneplanen tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 30% ved fortetting i villaområder. Den omsøkte reguleringsplanens skisser indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 % (bod ikke medregent?) I referat fra oppstartsmøte 11.03.2022 har administrasjonen kommet med en bemerkning om at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres. Trafikk/adkomst Vi mener at trafikkforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien allerede i dag er på grensen til uforsvarlige. Utbyggingen av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikken i forhold til dagens og de siste 20-25 års bruk av Svartorveien 1C som har vært fritidsbolig. En økning med 2 boenheter vil medføre ca 20 % trafikkøkning i Svartorveien. Sett i sammenheng med at det finnes utviklingsplaner for Tørkoppveien 5 og 14, hvor det kan forventes fortetting, vil trafikkforholdene i nærområdet bli uholdbare. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, som spesielt sommerstid fører til trafikkfarlige situasjoner for brukerne av det smale veinettet i området. Det oppleves at mange ikke overholder fartsgrensen på 30 kmt. Vi ønsker at det pålegges krav til at det innføres fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, eventuelt en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål. Landskap og estetikk Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. Det bemerkes at en del av vegetasjonen er på utbyggers eiendom (og vil nok forsvinne i takt med utbyggingen for å skape bedre utsiktsforhold) og at det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord- vest. Øvrig vegetasjon er av eldre art og har dermed redusert forventet levetid. Med en kotehøyde på 16,85 vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil en tillatt kotehøyde på 16,85 oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 meter fra grense. Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til bla landskap. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse. Terrenginngrep Vi er ikke enige at vedlagte snitt viser akseptable terrenginngrep. Dagens bebyggelse består av et halvannenetasjes bygg med krypkjeller. Det ønskes å regulere området slik at det bygges en sokkel/underetasje som skal benyttes til parkeringsareal. For å kunne få til et parkeringsareal i underetasjen vil det antagelig medføre et betydelig terrenginngrep i form av å grave seg ned i terrenget, eller å øke terrengnivået rundt bygningsmassen i ettertid. Begge alternativer strider imot de særlige hensyn som skal tas innenfor 100-metersbeltet. Videre er eiendommen registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, og omreguleringsplanen er ikke i tråd med analysen. Konklusjon På bakgrunn av våre merknader mener vi at det omsøkte planforslaget må avvises av kommunen. Vi mener det bør gjøres endringer i følgende forhold: - Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer, kotehøyde 13,5 eller til høyde som eksisterende bolig - Takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger. - Forhold til begrenset bebyggelse innenfor 100-metersbelte må tas bedre vare på ved å redusere boligmassen til 2

frittliggende eneboliger med maks BYA på 25 % eller fotavtrykk på under 400 m2. Vi viser i den forbindelse igjen til administrasjonens innsigelser på tiltakets utnyttelsesgrad fra oppstartsmøte 11.02.2022 - Redusere inngrep i terrenget - Inkludere rekkefølgetiltak som øker trafikksikkerheten i Tørkoppveien/Svartorveien. Avslutningsvis vil vi minne om at hvis det i reguleringsplanen åpnes opp for kotehøyde 16,85, eller 3 etasjer, har administrasjonen en vanskelig oppgave med å forhindre godkjenning av en bygningsmasse med kotehøyde 16.85 eller 3 etasjer i en byggesaksprosess. Vestskogen 08.05.2023

Signert av

HANNE VIKEN på vegne av VIKEN HANNE

08.05.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

08.05.2023 21:42:26 AR550657723

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Svartorveien 1 C
Planident:	2022003
Kommune:	Færder

Forslagsstiller:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Plankonsulent:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Varsel er mottatt av:

Navn:	KARINE OHREM GRAM		
Telefonnummer:	98010143		
E-post:	karinegje@hotmail.com		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Svartorveien 1A	128	286	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm. av 1964 revidert 06.06.2012

Kort historikk.

Et tilbakeblikk viser at bebyggelsen i området Tørkopp gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet, i store trekk har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder. Dette for å sikre et samlet godt visuelt inntrykk av bebyggelsen i området, herunder fasadevirkninger fra sjøen da hele området synes godt fra sjøsiden. Det siste byggetiltaket i Svartorveien er 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B), og utbyggingen ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble den gang (i 2013/14) kun tillatt med en boenhet per eiendom for eiendommer som ligger i første rekke mot sjøen, samt begrensninger i byggehøyde og boligens plassering.. Videre ble det en langvarig endringsprosess ved utbyggingen av Tørkoppveien 3 A-C, hvor den øverste etasjen måtte rives (for øvrig med det samme arkitektkontoret som står for denne reguleringsplanen). Det ble også ilagt strenge begrensninger for byggehøyde i forbindelse med ombyggingen av Tørkoppveien 8 (2015/17). Vurderinger: Planavgrensning Vi mener at planavgrensningen er for snever. Planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Se avsnitt for trafikk/adkomst. Bebyggelse Vi er uenige at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Slik planene fremstår i dag, har de preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom boligkroppene. Vi mener planlagt bebyggelse har mer karakter av blokk/rekkehusbebyggelse. Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området. Vi mener at kotehøyden bør ikke overstige 13,50, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger. I kommuneplanen tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 30% ved fortetting i villaområder. Den omsøkte reguleringsplanens skisser indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 % (bod ikke medregent?) I referat fra oppstartsmøte 11.03.2022 har administrasjonen kommet med en bemerkning om at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres. Trafikk/adkomst Vi mener at trafikkforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien allerede i dag er på grensen til uforsvarlige. Utbyggingen av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikken i forhold til dagens og de siste 20-25 års bruk av Svartorveien 1C som har vært fritidsbolig. En økning med 2 boenheter vil medføre ca 20 % trafikkøkning i Svartorveien. Sett i sammenheng med at det finnes utviklingsplaner for Tørkoppveien 5 og 14, hvor det kan forventes fortetting, vil trafikkforholdene i nærområdet bli uholdbare. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, som spesielt sommerstid fører til trafikkfarlige situasjoner for brukerne av det smale veinettet i området. Det oppleves at mange ikke overholder fartsgrensen på 30 kmt. Vi ønsker at det pålegges krav til at det innføres fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, eventuelt en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål. Landskap og estetikk Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. Det bemerkes at en del av vegetasjonen er på utbyggers eiendom (og vil nok forsvinne i takt med utbyggingen for å skape bedre utsiktsforhold) og at det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord-vest. Øvrig vegetasjon er av eldre art og har dermed redusert forventet levetid. Med en kotehøyde på 16,85 vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil en tillatt kotehøyde på 16,85 oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 meter fra grense. Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til bla landskap. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse. Terrenginngrep Vi er ikke enige at vedlagte snitt viser akseptable terrenginngrep. Dagens bebyggelse består av et halvannenetasjes bygg med krypkjeller. Det ønskes å regulere området slik at det bygges en sokkel/underetasje som skal benyttes til parkeringsareal. For å kunne få til et parkeringsareal i underetasjen vil det antagelig medføre et betydelig terrenginngrep i form av å grave seg ned i terrenget, eller å øke terrengnivået rundt bygningsmassen i ettertid. Begge alternativer strider imot de særlige hensyn som skal tas innenfor 100-metersbeltet. Videre er eiendommen registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, og omreguleringsplanen er ikke i tråd med analysen. Konklusjon På bakgrunn av våre merknader mener vi at det omsøkte planforslaget må avvises av kommunen. Vi mener det bør gjøres endringer i følgende forhold: - Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer,

kotehøyde 13,5 eller til høyde som eksisterende bolig - Takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger. - Forhold til begrenset bebyggelse innenfor 100-metersbelte må tas bedre vare på ved å redusere boligmassen til 2 frittliggende eneboliger med maks BYA på 25 % eller fotavtrykk på under 400 m2. Vi viser i den forbindelse igjen til administrasjonens innsigelser på tiltakets utnyttelsesgrad fra oppstartsmøte 11.02.2022 - Redusere inngrep i terrenget - Inkludere rekkefølgetiltak som øker trafiksikkerheten i Tørkoppveien/Svartorveien.

Avslutningsvis vil vi minne om at hvis det i reguleringsplanen åpnes opp for kotehøyde 16,85, eller 3 etasjer, har administrasjonen en vanskelig oppgave med å forhindre godkjenning av en bygningsmasse med kotehøyde 16.85 eller 3 etasjer i en byggesaksprosess.

Vestskogen, 10. mai 2023.

Signert av

KARINE OHREM GRAM på vegne av GRAM KARINE OHREM

10.05.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

10.05.2023 22:17:12 AR551125648

Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm. av 1964 revidert 06.06.2012

Kort historikk

Et tilbakeblikk viser at bebyggelsen i området Tørkopp gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet, i store trekk har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder. Dette for å sikre et samlet godt visuelt inntrykk av bebyggelsen i området, herunder fasadevirkninger fra sjøen da hele området synes godt fra sjøsiden.

Det siste byggetiltaket i Svartorveien er 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B), og utbyggingen ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble den gang (i 2013/14) kun tillatt med en boenhet per eiendom for eiendommer som ligger i første rekke mot sjøen, samt begrensninger i byggehøyde og boligens plassering.. Videre ble det en langvarig endringsprosess ved utbyggingen av Tørkoppveien 3 A-C, hvor den øverste etasjen måtte rives (for øvrig med det samme arkitektkontoret som står for denne reguleringsplanen). Det ble også ilagt strenge begrensninger for byggehøyde i forbindelse med ombyggingen av Tørkoppveien 8 (2015/17).

Vurderinger:

Planavgrensning

Vi mener at planavgrensningen er for snever. Planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Se avsnitt for trafikk/adkomst.

Bebyggelse

Vi er uenige at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Slik planene fremstår i dag, har de preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom boligkroppene. Vi mener planlagt bebyggelse har mer karakter av blokk/rekkehusbebyggelse.

Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området.

Vi mener at kotehøyden bør ikke overstige 13,50, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.

I kommuneplanen tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 30% ved fortetting i villaområder. Den omsøkte reguleringsplanens skisser indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 % (bod ikke medregnet?) I referat fra oppstartsmøte 11.03.2022 har administrasjonen kommet med en bemerkning om at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres.

Trafikk/adkomst

Vi mener at trafikkforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien allerede i dag er på grensen til uforsvarlige. Utbyggingen av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikken i forhold til dagens og de siste 20-25 års bruk av Svartorveien 1C som har vært fritidsbolig. En økning med 2 boenheter vil medføre ca 20 % trafikkøkning i Svartorveien. Sett i sammenheng med at det finnes utviklingsplaner for Tørkoppveien 5 og 14, hvor det kan forventes fortetting, vil trafikkforholdene i nærområdet bli uholdbare. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, som spesielt sommerstid fører til trafikkfarlige situasjoner for brukerne av det smale veinettet i området. Det oppleves at mange ikke overholder fartsgrensen på 30 km/t. Vi ønsker at det pålegges krav til at det innføres fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, eventuelt en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål.

Landskap og estetikk

Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. Det bemerkes at en del av vegetasjonen er på utbyggers eiendom (og vil nok forsvinne i takt med utbyggingen for å skape bedre utsiktsforhold) og at det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord- vest. Øvrig vegetasjon er av eldre art og har dermed redusert forventet levetid.

Med en kotehøyde på 16,85 vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil en tillatt kotehøyde på 16,85 oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 meter fra grense.

Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til bla landskap. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse.

Terrenginngrep

Vi er ikke enige at vedlagte snitt viser akseptable terrenginngrep. Dagens bebyggelse består av et halvannenetasjes bygg med krypkjeller. Det ønskes å regulere området slik at det bygges en sokkel/underetasje som skal benyttes til parkeringsareal. For å kunne få til et parkeringsareal i underetasjen vil det antagelig medføre et betydelig terrenginngrep i form av å grave seg ned i terrenget, eller å øke terrengnivået rundt bygningsmassen i ettertid. Begge alternativer strider imot de særlige hensyn som skal tas innenfor 100-metersbeltet.

Videre er eiendommen registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, og omreguleringsplanen er ikke i tråd med analysen.

Konklusjon

På bakgrunn av våre merknader mener vi at det omsøkte planforslaget må avvises av kommunen. Vi mener det bør gjøres endringer i følgende forhold:

- Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer, kotehøyde 13,5 eller til høyde som eksisterende bolig
- Takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.
- Forhold til begrenset bebyggelse innenfor 100-metersbelte må tas bedre vare på ved å redusere boligmassen til 2 frittliggende eneboliger med maks BYA på 25 % eller fotavtrykk på under 400 m². Vi viser i den forbindelse igjen til administrasjonens innsigelser på tiltakets utnyttelsesgrad fra oppstartsmøte 11.02.2022
- Redusere inngrep i terrenget
- Inkludere rekkefølgetiltak som øker trafiksikkerheten i Tørkoppveien/Svartorveien.

Avslutningsvis vil vi minne om at hvis det i reguleringsplanen åpnes opp for kotehøyde 16,85, eller 3 etasjer, har administrasjonen en vanskelig oppgave med å forhindre godkjenning av en bygningsmasse med kotehøyde 16.85 eller 3 etasjer i en byggesaksprosess.

Vestskogen 09.05.2023

Randi Helene Aasbø-Hansen og Øystein Hansen

Færder kommune

Postmottak@faerder.kommune.no

Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm. av 1964 revidert 06.06.2012

Kort historikk

Et tilbakeblikk viser at bebyggelsen i området Tørkopp gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet, i store trekk har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder. Dette for å sikre et samlet godt visuelt inntrykk av bebyggelsen i området, herunder fasadevirkninger fra sjøen da hele området synes godt fra sjøsiden.

Det siste byggetiltaket i Svartorveien er 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B), og utbyggingen ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble den gang (i 2013/14) kun tillatt med en boenhet per eiendom for eiendommer beliggende i første rekke mot sjøen. Videre ble det en langvarig endringsprosess ved utbyggingen av Tørkoppveien 3 A-C, hvor den øverste etasjen måtte rives.

Vurderinger:

Kommunal forvaltning og bruk av reguleringsplaner

Vi har bodd i området og innenfor gjeldende regulert område i snart 40 år og vi ser med bekymring på den praksis kommunen, gjennom administrasjonen og politisk utvalg, er i ferd med å etablere en uheldig praksis ved at man godkjenner såkalte «mindre reguleringsendringer» etter individuell vurdering. Det betyr at man fragmenterer gjeldende reguleringsplan og det gir usikkerhet for de som allerede har etablert seg i området i den tro at det er en gjeldende reguleringsplan som bestemmer hva slag tiltak det er mulig å få gjennomført på en eiendom innenfor gjeldende reguleringsplan. Dersom det er slik at kommunen mener at gjeldende plan ikke tilfredsstiller dagens behov, bør man som ansvarlig forvaltningsmyndighet omregulere området og ikke overlate til individuelle private initiativ til å sikre sine interesser ved godkjenning av unntak/dispensasjoner fra gjeldende plan.

Planavgrensning

Vi mener at planavgrensningen er for snever. Planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Se avsnitt for trafikk/adkomst.

Bebyggelse

Vi er uenige at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Slik planene fremstår i dag, har de preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom boligkroppene.

Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området.

Vi mener at kotehøyden bør ikke overstige 13,50, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.

I kommuneplanen tillates det en utnyttelsesgrad på inntil 30% ved fortetting i villaområder. Den omsøkte reguleringsplanens skisser indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 % (bod ikke medregnet?) I referat fra oppstartsmøte 11.03.2022 har administrasjonen kommet med en bemerkning om at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres.

Trafikk/adkomst

Vi mener at trafikforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien allerede i dag er på grensen til uforsvarlige. Utbyggingen av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre en betydelig økning av trafikken i forhold til dagens og de siste 20-25 års bruk av Svartorveien 1C som har vært fritidsbolig. En økning med 2 boenheter vil medføre ca 20 % trafikkøkning i Svartorveien. Sett i sammenheng med at det finnes utviklingsplaner for Tørkoppveien 5 og 14, hvor det kan forventes fortetting, vil trafikforholdene i nærområdet bli uholdbare. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, som spesielt sommerstid fører til trafikkfarlige situasjoner for brukerne av det smale veinettet i området. Det oppleves at mange ikke overholder fartsgrensen på 30 kmt. Vi ønsker at det pålegges krav til at det innføres fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, eventuelt en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål.

Landskap og estetikk

Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. Det bemerkes at en del av vegetasjonen er på utbyggers eiendom (og vil nok forsvinne i takt med utbyggingen for å skape bedre utsiktsforhold) og at det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord-vest. Øvrig vegetasjon er av eldre art og har dermed redusert forventet levetid.

Med en kotehøyde på 16,85 vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil en tillatt kotehøyde på 16,85 oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 meter fra grense.

Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til bla landskap. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse.

Terrenginngrep

Vi er ikke enige at vedlagte snitt viser akseptable terrenginngrep. Det ønskes å regulere området slik at det bygges en sokkel/underetasje som skal benyttes til parkeringsareal. For å kunne få til et parkeringsareal i underetasjen vil det antagelig medføre et betydelig terrenginngrep i form av å grave seg ned i terrenget, eller å øke terrengnivået rundt bygningsmassen i ettertid. Begge alternativer strider imot de særlige hensyn som skal tas innenfor 100-metersbeltet. Vi minner om kommunens administrasjon i pågående plansak som gjelder Amundrødveien 67B ikke godkjente bebyggelse på denne tomten mot Tørkoppveien, fordi det var et uønsket inngrep og masseuttak som ikke kunne godkjennes. Det ble uttalt at et slik masseuttak var å tilpasse terreng i altfor stor grad bebyggelsen. Vi kan ikke se at nødvendig masseuttak for å få til ønsket omsøkt bebyggelse i Svartorveien 1C kan komme i noen annen kategori en nevnte situasjon i pågående plansak som gjelder Amundrødveien 67B. I forhold til forvaltningsloven om likhetsprinsippet mener vi at det ikke kan tillates foreslåtte terrenginngrep i en søknad, mens den avvises i en annen søknad.

Videre er eiendommen registrert med svært høy verdi i grønnstrukturanalysen, og omreguleringsplanen er ikke i tråd med analysen.

Konklusjon

På bakgrunn av våre merknader mener vi at det omsøkte planforslaget må avvises av kommunen. Vi mener det bør gjøres endringer i følgende forhold:

- Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer, kotehøyde 13,5 eller til høyde som eksisterende bolig
- Takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger.
- Forhold til begrenset bebyggelse innenfor 100-metersbelte må tas bedre vare på ved å redusere boligmassen til 2 frittliggende eneboliger med maks BYA på 25 % eller fotavtrykk på under 400 m2. Vi viser i den forbindelse igjen til administrasjonens innsigelser på tiltakets utnyttelsesgrad fra oppstartsmøte 11.02.2022
- Redusere inngrep i terrenget
- Inkludere rekkefølgetiltak som øker trafikksikkerheten i Tørkoppveien/Svartorveien.

Avslutningsvis vil vi minne om at hvis det i reguleringsplanen åpnes opp for kotehøyde 16,85, eller 3 etasjer, har administrasjonen en vanskelig oppgave med å forhindre godkjenning av en bygningsmasse med kotehøyde 16.85 eller 3 etasjer i en byggesaksprosess.

Hilde og Roy Andersen

Amundrødveien 63

Vestskogen 11.05.2023

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan:	Svartorveien 1 C
Planident:	2022003
Kommune:	Færder

Forslagsstiller:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Plankonsulent:

Navn:	KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	982795710

Varsel er mottatt av:

Navn:	MONA KJØNNERØD		
Telefonnummer:	47617500		
E-post:	mona@intraokonomi.no		
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	
Tørkoppveien 6	128	210	

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Veien ned til Svartorveien - Tørkoppveien - er ganske belastet fra før. Når vi hører at det nå skal komme 3 nye boenheter her så blir jo ikke dette noe mindre. Her kan man jo regne med at det minst kommer 3 biler til evt. 6 .Det har kommet mange nye beboere her siden vi flyttet hit i 1997. I tillegg ligger det nå et hus for salg nederst i Tørkoppveien, hvor det også er muligheter for

fradeling av tomt evt. riving av gammel bebyggelse og bygging av nye boliger. Det har ikke vært gjort forbedringer på denne veien siden vi flyttet hit. Det mangler både bedre belysning og skilting for at veien skal være trygg for barn, gående og syklende.

Derfor synes vi at veien burde forbedres før det blir satt i gang med bygging av flere boenheter her i Tørkoppveien /Svartorveien

Signert av

MONA KJØNNERØD på vegne av KJØNNERØD MONA

10.05.2023

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

10.05.2023 13:53:16 AR551053672

10.05.2023 13:53:16 AR551053672

**Svartorveien 1C – Merknader til endring av reguleringsplan nr 11-E1 for boligfeltet Amundrød mm.
av 1964 revidert 06.06.2012**

Foreslåtte skisse for utbygging av Svartorveien 1C vil skille seg betydelig ut fra eksisterende bygningsmasse.

Slik planene for utbygging av Svartorveien 1C til tre boenheter nå foreligger har betydelig karakter av blokk/rekkehus enn konsentrert småhusbebyggelse. Dagens planer bærer preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom de foreslåtte boenhetene.

Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien hvor alle boliger er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. En godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte mot dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området.

I tillegg ligger planområdet i sin helhet innenfor 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlige hensyn til landskap og bevaring av kystlinje/natur. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse.

Økt trafikkbelastning i Tørkoppveien/Svartorveien

En utbygging av Svartorveien 1C i henhold til foreslåtte reguleringsplan vil medføre en betydelig økning i trafikken i Tørkopp i forhold til dagens og de siste 45 års bruk. Den planlagte utvidelsen av Svartorveien 1C til tre boenheter vil ha en svært negativ påvirkning på den eksisterende bebyggelsen når det kommer til støy, sikkerhet og trafikkbelastning.

Vennlig hilsen

Jan Petter Saltvedt og

Thina Margrethe Saltvedt

Svartorveien 5