

Saksbehandler: Eline Solerød Jahren
Telefon:
Kommuneutvikling

Svartorveien 1C - 1. gangsbehandling av detaljregulering nr. 2022003

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	05.05.2025	012/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	07.05.2025	072/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til detaljregulering nr. 2022003 Svartorveien 1C med plankart datert 27.02.2025 og bestemmelser datert 01.07.2024, sist revidert 10.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, på følgende vilkår:
 - a. Det stilles rekkefølgekrav om breddeutvidelse av øvre del av Tørkoppveien (75 m fra Amundrødveien) slik at bredden på veien stemmer overens med gjeldende reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen, og etablering av gjerde på sørsiden av denne delen av Tørkoppveien.
 - b. Det stilles rekkefølgekrav om utbedring av krysset Amundrødveien/Tørkoppveien i henhold til fylkeskommunens uttalelse til varsel om planoppstart datert 10.05.2023.
2. Reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen med senere endringer oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Innkommne forslag:

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 05.05.2025
Rådgivende utvalg for klima og miljø anbefaler, med hensyn til utslippene fra arealbruksendringer, at det, så langt det lar seg gjøre, ikke felles trær som følge av tiltaket. Dette for å redusere klimagassutslipp fra tiltaket og at tiltaket slik bidrar til at kommunen når sine klimamål.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 07.05.2025:

Behandling:

Saksbehandler på plan E.S. Jahren orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 072/25 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering nr. 2022003 Svartorveien 1C med plankart datert 27.02.2025 og bestemmelser datert 01.07.2024, sist revidert 10.03.2025, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, på følgende vilkår:
 - a. Det stilles rekkefølgekrav om breddeutvidelse av øvre del av Tørkoppveien (75 m fra Amundrødveien) slik at bredden på veien stemmer overens med gjeldende reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen, og etablering av gjerde på sørsiden av denne delen av Tørkoppveien.
 - b. Det stilles rekkefølgekrav om utbedring av krysset Amundrødveien/Tørkoppveien i henhold til fylkeskommunens uttalelse til varsel om planoppstart datert 10.05.2023.
2. Reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen med senere endringer oppheves der den overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

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

Vedlegg:

Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Illustrasjoner
Landskapsplan
Kommunalteknisk plan
Uttalelse til kommunalteknisk plan
ROS-analyse
Sol- og skyggediagram
Geoteknisk notat av GEO Konsult AS
Geoteknisk notat for delområde 2 Hella-Munkerekka
Beregning av masseuttak
Mobilitetsplan
Klimagassberegninger til 1. gangsbehandling
Sammenstilling av merknader til planoppstart

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Formålet med detaljreguleringen er å rive eksisterende bebyggelse og oppføre tre nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommene. Planområdet er på 1721 m². Bebyggelsen planlegges oppført i til sammen tre etasjer og det legges opp til en utnyttelsesgrad på 30 %. Eiendommene ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, bak byggegrense mot sjø. Bebyggelsen er tilpasset landskapet slik at hensyn til fjernvirkning og bakenforliggende boligbebyggelse blir ivarettatt.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på to vilkår.

Innledning

KB Arkitekter AS har på vegne av Munkenes Eiendom AS utarbeidet et forslag til detaljregulering som tilrettelegger for oppføring av tre nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommene gbnr. 128/51 og 128/228. Eksisterende bebyggelse planlegges revet. Planområdet er på 1721 m² og består av skrånende terreng som stiger mot øst. Planområdet inngår i et etablert boligområde som i stor grad er preget av eneboliger. Eiendommene ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, ca. 50 m fra sjø. Byggegrensen er satt i eiendomsgrensen mot vest.

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen. Denne reguleringsplanen foreslås opphevet der den overlappes av planforslaget.

Forespørsel om planoppstart ble behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk 25.01.2023 (HFK-sak 008/23), og det ble fattet følgende vedtak:

1. *Planoppstart for detaljregulering nr. 2022003 Svartorveien 1C igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensningen er i henhold til vedlagt planavgrensning datert 08.01.2022.*
2. *Det varsles om oppheving av deler av reguleringsplan Boligfelt Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen med senere endringer der planen overlappes av ny detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.*
3. *Det varsles om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven kap. 17.*

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

Om vilkårene i kommunedirektørens innstilling

I kommunedirektørens innstilling er det stilt vilkår om at det i bestemmelsene skal innarbeides rekkefølgekrav om breddeutvidelse av øvre del av Tørkoppveien og etablering av gjerde på sørsiden av dette veistrekket, samt utbedring av krysset mellom Amundrødveien og Tørkoppveien.

Kommunedirektøren har stilt rekkefølgekrav om utbedring av øvre del av Tørkoppveien i tråd med vilkåret i innstillingen, noe det også ble opplyst om på oppstartsmøtet. Forslagsstiller ønsker ikke å innarbeide dette i planen på grunn av utbyggingens begrensede omfang. Kommunedirektøren viser til veimyndighetens uttalelse til den kommunaltekniske planen der det står at Tørkoppveien burde vært opparbeidet til veiklasse K45. Veimyndigheten anser det som urimelig å kreve dette i denne planen da det kun planlegges to nye boenheter, men vurderer at den øverste delen av Tørkoppveien må utvides slik at bredden stemmer overens med gjeldende regulering, og at det må etableres rekkverk på sørsiden av veien. Det må planlegges for utvidelse av 75 m av Tørkoppveien fra Amundrødveien.

Tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune har i sin uttalelse til varsel om planoppstart skrevet følgende om 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.

Kommunedirektøren mener det bør stilles rekkefølgekrav om utbedring av krysset Amundrødveien/Tørkoppveien i tråd med fylkeskommunens uttalelse.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12-14 – Endring og oppheving av reguleringsplan

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023

Reguleringsplan nr. 11 Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen, vedtatt 05.11.1964

Kommentarer til uttalelsene

Oppstart av planarbeid ble varslet 14.04.2023 med frist for merknader 11.05.2023. Det kom inn 16 merknader som er vedlagt i sin helhet. Uttalelsene er kort gjengitt og kommentert nedenfor.

Vesar, brev datert 14.04.2023

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

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Lede, brev datert 20.04.2023

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som planforslaget må ta hensyn til. Adkomsten til anleggene må ikke forringes. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller

nettstasjon(er). Det kan bli behov ny nettstasjon innenfor planområdet. Nettselskapet ber forslagsstiller oppgi hvilket effektbehov planforslaget har. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Det må reguleres areal til ny nettstasjon der nettselskapet har angitt behov for dette.
- Nettstasjonen tillates oppført i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjonen tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjonen tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjonen.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller har fått bekreftelse på at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nettstasjon ved Amundrødveien 65. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for en slik bestemmelse i planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 28.04.2023

NVE avga kun en generell uttalelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev datert 09.05.2023

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Statsforvalteren ber om at grunnforhold og klimarelaterte hensyn, spesielt overvannshåndtering og erosjonsfare, vurderes i ROS-analysen. ROS-analysen skal være en premiss for planforslaget, inkludert bestemmelser. Nødvendige tiltak for å avverge uønskede hendelser følges opp med analyse og konklusjon, og i plankart og bestemmelser.

I nasjonal løsmassedatabase fremgår det at planområdet er preget av strandavsetninger og at det er muligheter for marin leire. Det bør derfor gjennomføres geotekniske undersøkelser.

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.

Kommunedirektørens kommentar:

ROS-analyse er vedlagt planforslaget. Uønskede hendelser som er vurdert er klimaendringer (økt nedbør/overvann), radongass, ulykker gående/syklende og kvikkleireskred. Erosjon er vurdert som ikke aktuell. Det er foreslått tiltak for å avverge de uønskede hendelsene. For å hensynta klimaendringer er det utarbeidet en kommunalteknisk plan, se vedlagt uttalelse til denne. For å hensynta kvikkleireskred er det vist til at dokumentasjon av lokalstabilitet, sikring og fundamenteringsarbeid er sikret i TEK17. Radongass hensyntas også gjennom TEK17. For å forhindre ulykker med gående og syklende er det foreslått å regulere inn frisisiktsone i plankartet.

Kommunedirektøren viser til sin vurdering av grunnforhold senere i saksfremstillingen.

Bebyggelsen er trukket lengst mulig mot øst og det er regulert inn bestemmelsesområder som sikrer plasseringen av bygningene. Høyden på bebyggelsen er tilpasset bebyggelsen på naboeiendommene. Boligen mot nordøst planlegges med en ekstra etasje. Dette er også regulert ved hjelp av bestemmelsesområde. Kommunedirektøren vurderer at hensynet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd, er tilfredsstillende ivaretatt.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev datert 10.05.2023

Fylkeskommunen forutsetter at retningslinjene 4.9.1, 4.9.2 og 4.10 i Kystsoneplanen, samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, følges opp i planarbeidet. For å dokumentere forslagets virkning i landskapet bør det utarbeides fotomontasjer som del av planmaterialet.

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

De nye boligene vil få sin adkomst via krysset mellom Amundrødveien og 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 kollektivholdholdeplassene. Utbedring av fylkeskommunal infrastruktur må innarbeides i planens rekkefølgebestemmelser.

Fylkeskommunen ser positivt på at det vurderes å bruke miljøvennlige byggematerialer, tilrettelegge for gode grønnskulpturer samt etablere ladeplass for elbiler, og oppfordrer samtidig til å ta inn reduserte klimagassutslipp, miljøvennlig energiomlegging og klimatilpasning som temaer i planarbeidet.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. De gjør likevel oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Planområdet ligger så vidt langt unna det nasjonalt/regionalt viktige kulturmiljøet Hella/Skjærnes at tiltaket ikke vil påvirke miljøet.

Kommunedirektørens kommentar:

Bebyggelsen er plassert lengst mulig mot øst og er ikke til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Prosjektet vil medføre terrenginngrep, se vedlagt dokument om beregning av masseuttak, men terrenginngrepene er ikke irreversible. Bebyggelsen er tilpasset landskapet både når det gjelder plassering og byggehøyder. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det i hovedsak skal benyttes naturnære og nøytrale farger som sikrer en dempet fjernvirkning av bebyggelsen. Se vurdering av landskap og estetikk senere i saksfremstillingen.

Barn og unges interesser er beskrevet og vurdert både i planbeskrivelsen og senere i saksfremstillingen.

Rekkefølgekrav om utbedring av krysset mellom Tørkoppveien og Amundrødveien er ikke innarbeidet i planforslaget da forslagsstiller ser dette som unødvendig med tanke på antall boenheter. Det er i kommunedirektørens innstilling stilt vilkår om utbedring av øvre del av Tørkoppveien samt krysset med Amundrødveien, se vurderingen av dette tidligere i saksfremstillingen. Det vises for øvrig til punkt 5.10 i planbeskrivelsen der behovet for et tilbud langs Amundrødveien for myke trafikanter, herunder skolebarn, er vurdert.

Klima og energi er vurdert i punkt 5.14 i planbeskrivelsen. Klimagassberegninger er gjennomført og omtalt senere i saksfremstillingen. I bestemmelsene er det krav om blågrønn faktor på 0,8.

Ivaretagelse av automatisk fredede kulturminner er sikret gjennom bestemmelsene.

Miljørettet Helsevern, brev datert 11.05.2023

Ber om at retningslinjer for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i støyretningslinje T-1442/2021 hensyntas i planforslaget. anbefaler at ev. pukk og andre tilkjørte masser under og rundt bygninger har dokumentert lave konsentrasjoner av radium og uran. Temaer som stabilitet i grunnen og ev. risiko for flom bør vurderes i planprosessen. Det er også viktig å tenke gjennom hvordan barn og unges behov for lek og aktivitet skal dekkes i området.

Kommunedirektørens kommentar:

§ 4.2 i reguleringsbestemmelsene setter begrensninger for bygge- og anleggsstøyen i henhold til retningslinje T-1442/21. Grunnforhold og risiko for flom er vurdert i planforslaget. Kommunedirektøren viser for øvrig til sin vurdering av grunnforhold og barn og unges interesser

senere i saksfremstillingen.

Tom Karp, brev datert 13.04.2023

Innkjøringen til Svartorveien skjer via Tørkoppveien. Veien plages i dag av at 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.

Kommunedirektørens kommentar:

I kommunedirektørens innstilling er det stilt vilkår om utbedring av øvre del av Tørkoppveien samt krysset med Amundrødveien, se vurderingen av dette tidligere i saksfremstillingen.

Gaute Nordbotten, brev datert 17.04.2023

Eiendommen er i dag tilknyttet en privat vannledning PE50 som Nordbotten er deleier av. Vannledningen holder ikke kommunal standard, er gammel og sårbar og eiendommen i Svartorveien 1C har bare betalt tilknytning for én boenhet. Nordbotten motsetter seg at det kobles ytterligere boenheter til vannledningen. Ved tiltak på vannledningen, ber han om at deleierne informeres om hva som gjøres og at de får dokumentasjon på utført arbeid.

Kommunedirektørens kommentar:

Ifølge kommunalteknisk plan skal det legges ny vannledning for de nye boligene.

Jan-Robert Henriksen, brev datert 05.05.2023

Tidligere har hus på eiendommene blitt tvunget tilbake så langt som mulig mot øst. Huset i krysset Svartorveien/Tørkoppveien 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 kommunedirektørens ordlyd til småhusbebyggelse. Tegningen med tre boenheter får en blokkopplevelse. Det bør maks være to hus på eiendommen. Tatt i betraktning at Svartorveien 2 også skal ha en garasje på eiendommen.

Kommunedirektørens kommentar:

Bebyggelsen planlegges plassert lengst mulig mot øst. Dette er sikret i plankartet ved hjelp av bestemmelsesområder. Se vurdering av landskap og estetikk senere i saksfremstillingen. Kommunedirektøren viser til at det i denne reguleringsplanen åpnes for konsentrert småhusbebyggelse. I henhold til «Grad av utnyttning» er konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker, har inntil tre målbare plan og høyde som faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Merete Løvig Drtina og Jo Petter Drtina, brev datert 08.05.2023

Hanne Viken, brev datert 08.05.2023

Karine Ohrem Gram, brev datert 10.05.2023

Randi Helene Aasbø-Hansen og Øystein Hansen, brev datert 09.05.2023

Hilde og Roy Andersen, brev datert 11.05.2023

Bebyggelsen i området har fulgt et prinsipp om å utnytte naturlig terrassert terreng og begrensede høyder for å sikre et godt visuelt inntrykk av bebyggelsen, herunder fasadevirkninger fra sjø. Tiltakene i Svartorveien 1A, Tørkoppveien 3A-C og Tørkoppveien 8 ble tillagt strenge begrensninger. Planavgrensningen er for snever og planen bør inneholde rekkefølgekrav for utbedring av Svartorveien/Tørkoppveien. Er uenige i at skissene for bygningsmassen i Svartorveien 1C minner om konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen skiller seg tydelig ut fra de øvrige boligene i Svartorveien. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig fra det visuelle uttrykket i området. Kotehøyden bør ikke overstige +13,50 m, antall boenheter bør begrenses til 2 og takvinkel bør ikke avvike vesentlig fra omkringliggende boliger. I kommuneplanen tillates det en

utnyttelsesgrad på inntil 30 %. Reguleringsplanen indikerer en utnyttelsesgrad på 28,93 %. I oppstartsmøtereferatet bemerket administrasjonen at planinitiativets BYA på 28 % bør reduseres.

Utbyggingen av Svartorveien 1C vil medføre betydelig økning av trafikken. Det er en uoversiktlig utkjøring i Amundrødveien (som for øvrig mangler gang og sykkelvei i begge retninger) samt stor trafikk til friområdet mot vannet, spesielt på sommerstid. Ønsker at det pålegges krav til fartsregulerende tiltak fra Amundrødveien ned til parkeringsplassen ved friområdet, ev. en utbedring av veiene med bedre sikt og lysforhold som mål.

Det hevdes at det visuelle uttrykket fra sjøsiden er dempet på grunn av foranliggende vegetasjon. En del av vegetasjonen er på utbyggers eiendom og vil kunne forsvinne, og det er gode visuelle siktlinjer inn mot Svartorveien 1C både fra syd-vest og nord-vest. Med en kotehøyde på +16,85 m vil ikke utsikten og solforholdene for de nærmeste naboene opprettholdes. Videre vil det oppfattes som en massiv konstruksjon mot naboene, spesielt hvis det søkes om en plassering nærmere enn 4 m fra grense. Vi er ikke enige i at vedlagte snitt viser akseptabelt terrenginngrep. Parkering i underetasjen vil 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.

Mener planforslaget må avvises av kommunen og at det bør gjøres endringer i følgende forhold:

- Byggehøyden må reduseres til 2 etasjer, kotehøyde +13,5 m 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. 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.

Kommunedirektørens kommentar:

Gjeldende reguleringsplan har andre bestemmelser enn dette planforslaget. Tiltakene i Svartorveien 1A og Tørkoppveien 8 kan derfor ikke sammenlignes direkte med dette tiltaket. Det er anledning til å stille rekkefølgekrav om tiltak utenfor planområdet. I kommunedirektørens innstilling er det stilt vilkår om utbedring av øvre del av Tørkoppveien samt krysset ved Amundrødveien, se vurderingen av dette tidligere i saksfremstillingen. I henhold til «Grad av utnytting» er konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker, har inntil tre målbare plan og høyde som faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4. Kommunedirektøren vurderer at takform og byggehøyde ikke skiller seg fra øvrig bebyggelse i området da det er flere boliger med flatt tak og tre etasjer i Tørkoppveien. Det er kun en mindre del av bebyggelsen som vil bestå av tre etasjer og denne er trukket lengst mulig mot øst. I bestemmelsene åpnes det for en utnyttelsesgrad på 30 % i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Prosjektet har blitt forandret og er trukket lenger tilbake fra sjø siden oppstartsmøtet og kommunedirektøren vurderer at den nye løsningen ivaretar hensynet til landskapet og bakenforliggende bebyggelse på en tilfredsstillende måte. Det åpnes ikke for at boligene kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Se vurdering av bebyggelse, landskap og estetikk, solforhold samt terrenginngrep senere i saksfremstillingen.

Mona Kjønnørød, brev datert 10.05.2023

Tørkoppveien er ganske belastet fra før. Når det skal komme tre nye boenheter her blir ikke dette noe mindre. 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.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren påpeker at planforslaget legger opp til en økning på 2 boenheter. I kommunedirektørens innstilling er det stilt vilkår om utbedring av øvre del av Tørkoppveien samt krysset med Amundrødveien, se vurderingen av dette tidligere i saksfremstillingen.

Jan Petter Saltvedt og Thina Margrethe Saltvedt, brev datert 12.05.2023

Planene har betydelig karakter av blokk/rekkehus og ikke konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen skiller seg tydelig fra øvrige boliger i Svartorveien. Selv en bygningskropp med to etasjer og flatt tak vil avvike vesentlig estetisk og skape presedens for andre utbygginger i området. Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet, noe som tilsier at det skal tas særlig hensyn til landskap og bevaring av kystlinje/natur. Vi kan ikke se at den foreslåtte omreguleringen tar hensyn til landskapet, inkludert omkringliggende bebyggelse. Utbygging i henhold til foreslått reguleringsplan vil medføre betydelig økning i trafikken i Tørkopp. Den planlagte utvidelsen til tre boenheter vil ha svært negativ påvirkning på den eksisterende bebyggelsen når det kommer til støy, sikkerhet og trafikkbelastning.

Kommunedirektørens kommentar:

I henhold til «Grad av utnytting» er konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker, har inntil tre målbare plan og høyde som faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4. Kommunedirektøren vurderer at takform og byggehøyde ikke skiller seg fra øvrig bebyggelse i området da det er flere boliger med flatt tak og tre etasjer i Tørkoppveien. Det er kun en mindre del av bebyggelsen som vil bestå av tre etasjer og denne er trukket lengst mulig mot øst. Se vurdering av bebyggelse, landskap og estetikk senere i saksfremlegget.

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget redegjør for relevante forhold og belyser konsekvensene på en tilfredsstillende måte. I det følgende vil kommunedirektøren utdype og kommentere enkelte av temaene i planforslaget.

Overordnet plan

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vurderes til å være i tråd med overordnet plan.

Bebyggelse

Bebyggelsen planlegges oppført som konsentrert småhusbebyggelse i stedvis tre etasjer med variert geometri. Type bebyggelse skiller seg noe ut fra omkringliggende bebyggelse på Tørkopp som i hovedsak er eneboliger. Det er regulert inn bestemmelsesområder på plankartet for å sikre byggehøydene. Mesteparten av bebyggelsen er planlagt innenfor bestemmelsesområde #1 der maks byggehøyde er satt til kote +13,8 m og 6,8 m over ferdig planert terreng. Maks byggehøyde innenfor bestemmelsesområde #2 foreslås satt til kote +17,0 m og 10 m over ferdig planert terreng. Planforslaget har ingen bestemmelser om takform. Omkringliggende bebyggelse på Tørkopp har variert takform; det er benyttet både flatt tak, valmtak og saltak. Det foreslås en utnyttelse på inntil 30 %-BYA som vil kunne tillate et fotavtrykk på ca. 500 m². Kommunedirektøren mener prosjektet hensyntar nabobebyggelsen på en tilfredsstillende måte og er godt tilpasset omgivelsene for øvrig.

Landskap og estetikk

Planområdet ligger i sin helhet i 100-metersbeltet, men bak byggegrense mot sjø. Det skal derfor tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet består av skrånende terreng som stiger mot øst. Bebyggelsen er trukket lengst mulig vekk fra sjø og planlegges plassert slik at utsikten til bakenforliggende bebyggelse blir ivaretatt. Planlagt bebyggelse vil ligge i bakkant av en eksisterende fritidsbolig. Plasseringen av bebyggelsen er angitt i plankartet med bestemmelsesområder som også regulerer byggehøyden på de ulike boligene. Boligen i nordøst planlegges med en ekstra etasje som er inntrukket fra fasaden som vender mot sjøen. Kommunedirektøren mener prosjektet er godt tilpasset områdets topografiske

forhold og anser hensyn til fjernvirkning og bakenforliggende bebyggelse som tilfredsstillende ivaretatt.

Solforhold

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for planområdet ved vårjevndøgn kl. 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 og 18:00, og sommarsolverv kl. 08:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 18:00, 20:00 og 22:00. Eiendom gbnr. 128/75 vil påvirkes mest da tiltaket ved vårjevndøgn kaster skygge ca. 10 m inn på eiendommen. Ved sommarsolverv er skygeeffekten på naboeiendommene minimal. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget hensyntar naboeiendommene i tilfredsstillende grad.

Terrenginngrep

Forslagsstiller har foretatt en foreløpig beregning av masseuttak, se vedlagt dokument. Beregningene viser at det totalt vil fjernes ca. 1337 m³ masser fra planområdet. Kommunedirektøren viser til kommuneplanens bestemmelser punkt 5.2 om estetikk og påpeker at vesentlige terrenginngrep skal, så langt det lar seg gjøre, unngås. I tillegg er det i henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 9.1 a. ikke tillatt med irreversible terrenginngrep i 100-metersbeltet. Ifølge forslagsstiller skal det ikke gjennomføres sprengning på eiendommen. Dette er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at terrenginngrepet kan aksepteres da det ikke er irreversibelt og det sikrer bedre ivaretagelse av hensynet til fjernvirkning og nabobebyggelse.

Trafikk/adkomst

Planområdet har adkomst via Tørkoppveien og Svartorveien. Tørkoppveien er i dag adkomstvei for 24 boliger og over 50 båtplasser, i tillegg til at den også benyttes av besøkende til friområdet. Planforslaget legger opp til en økning på to boenheter, og i henhold til kommunens vei- og gatenorm skal Tørkoppveien da ha veiklasse K45. På grunn av utbyggingens begrensede omfang vurderer kommunedirektøren at det er urimelig å kreve slik oppgradering av Tørkoppveien. Det er imidlertid stilt vilkår om at det i bestemmelsene skal innarbeides rekkefølgekrav om breddeutvidelse av øvre del av Tørkoppveien og etablering av gjerde på sørsiden av dette veistrekket, samt utbedring av krysset mellom Amundrødveien og Tørkoppveien.

Trafikksikkerhet

Fylkeskommunen og flere naboer har i sine uttalelser bemerkt at Amundrødveien ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Enkelte av naboene påpeker også at fartsgrensen i Tørkoppveien ikke overholdes og sier de ønsker fartsregulerende tiltak, i tillegg til bedre belysning.

Planforslaget legger opp til en økning på to boenheter, noe som vil føre til en mindre trafikkøkning. Som beskrevet tidligere i saken er det i kommunedirektørens innstilling stilt vilkår om at det i bestemmelsene skal innarbeides rekkefølgekrav om breddeutvidelse av øvre del av Tørkoppveien og etablering av gjerde på sørsiden av dette veistrekket, samt utbedring av krysset mellom Amundrødveien og Tørkoppveien. I henhold til kommunens vei- og gatenorm er det ikke krav om fortau langs Tørkoppveien. Utvidelse av øvre del av Tørkoppveien vil bidra til å øke trafikksikkerheten ved at det blir bedre plass til trafikanter og dermed mer oversikt i nærheten av krysset mot Amundrødveien. Gjerdet på sørsiden er nødvendig av hensyn til sikkerhet da skråningen vil bli brattere ved en utvidelse av veien. Rekkefølgekravet om utbedring av krysset mellom Amundrødveien og Tørkoppveien vil bidra til bedre sikt og på den måten øke trafikksikkerheten.

Etter kommunedirektørens oppfatning er det behov for å anlegge gang- og sykkelvei langs Amundrødveien. Det er imidlertid urimelig å kreve det i denne detaljreguleringen da det kun legges opp til en økning på to boenheter. Fra planområdet er det trafikksikker adkomst til bussholdeplassen i sørgående retning; Svartorveien er koblet sammen med Niels Werrings vei, og fra Niels Werrings vei går det en sti opp til bussholdeplassen Bregneveien. Det er ikke tilrettelagt for sikker kryssing av veien.

Barn og unges interesser

Planforslaget utløser ikke krav om etablering av lekeplass. Det er dog avsatt store arealer til

friområde i umiddelbar nærhet til planområdet. Friområdet nordvest for planområdet er registrert av lærere som et lekeområde. Kommunedirektøren vurderer at det er gode arealer til rekreasjon og lek i nærområdet.

Folkehelse

Planområdet ligger like ved friområdet på Tørkopp som er registrert som et svært viktig friluftsområde i kommunens friluftskartlegging. Det er også kort vei til sjøen og andre grøntarealer. Ellers har planområdet gode solforhold og utsikt mot sjø. Det ligger skjermet til for trafikk og støy. Amundrødveien er dog ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Kommunedirektøren vurderer likevel at planområdet har en attraktiv plassering som kan bidra til bedre folkehelse for beboerne.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert med hav-, fjord og strandavsetning som et usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det er svært stor mulighet for spredte eller tynne forekomster av marin leire.

Grunnteknikk AS har kartlagt områdeskredfaren i henhold til steg 1-6 i NVEs veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og det er ikke registrert noen potensielle faresoner innenfor planområdet, se vedlagt geoteknisk notat. Det er derfor ikke stilt krav om å utrede områdeskredfaren videre.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer for alle offentlige beslutninger som berører naturmangfold. Planforslaget berører ikke viktige naturtyper eller registrerte truede arter. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer som vil bli påvirket av planendringen. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 til 12.

Klimagassberegninger

Med nåværende arealbruk bidrar planområdet til opptak av klimagasser tilsvarende 0 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Det fremkommer av flyfoto at det er noe vegetasjon på området, men NIBIO-kalkulatoren tar ved en inkurie ikke høyde for dette. Det er derfor grunn til å mistenke at det estimerte opptaket, og dermed det estimerte totalutslippet fra tiltaket, er for lavt. Planforslaget innebærer utslipp tilsvarende 3,86 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Samlet netto utslippseffekt fra arealbruksendringer som følge av tiltaket blir derfor en økning i klimagassutslippene på minst 3,86 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med innstillingen.