

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel samt de føringer som fremgår av HFK-sak 153/23. Kommunedirektøren anbefaler at detaljplan nr. 2023005

for Skallestadveien legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11

Færder Kommune
Planavdeling

Anne Line Semb Lie

Revetal 29.04.2025

Sendt via epost

Samlet svar på innkommende uttalelser til offentlig ettersyn, Detaljregulering planID 2023005 Skallestadveien 36.

00 Fra forslagsstiller

Det er kommet inn to ønsker om tilpasninger fra forestiller på de utlagte dokumenter. Viser til eposter fra 16-01-2025 og 17-01-2025.

Videre detaljprosjektering av prosjektet har vist at utførelse av området skal starte med bygging på tomt BB3. Rekkefølgebestemmelsene legger opp til at denne tomten bebygges sist og derfor ønskes en omformulering i rekkefølgebestemmelser tilpasset utførelsesrekkefølge.

Forslaget er som følgende:

§ 3.3 Opparbeidelse av turvei

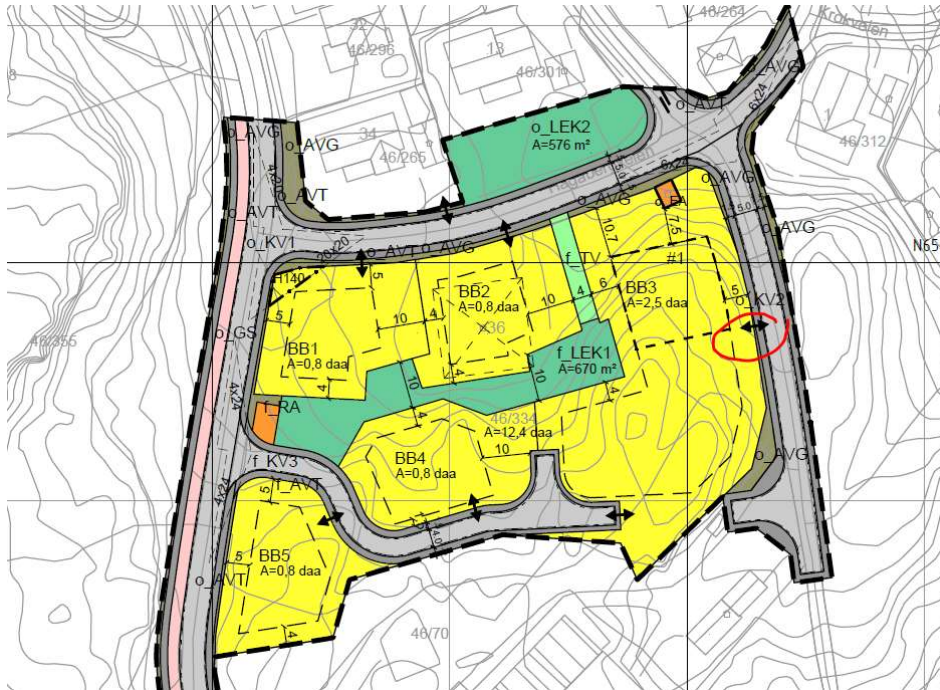
Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene i den sjette 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal TV være opparbeidet.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter i den første 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal min. 250 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter i den andre 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal min. 350 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter i den tredje 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-2, BB3 eller BB4-5, skal min. 450 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter i den fjerde 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal min. 550 m² av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenheter i den femte 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal min. 650 av LEK1 være opparbeidet. Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene i den sjette 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal hele LEK 1 , samt TV være opparbeidet (viser til §3.3). Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boenhetene i den syvende 4mannsbolig, innenfor feltene BB1-5, skal hele LEK 2 være opparbeidet.

NB: Det kan også skrives: innenfor feltene BB1-2, BB3 eller BB4-5, istedenfor BB1-5, om det skulle foretrekkes.

Mer detaljert innmåling av terreng viser at innkjørsels pil til tomt BB3 må flyttes noe nordover.
Viser til epost til saksbehandler 02-04-2025.



01 Lede

Mottatt brev 17-03-2025

Lede bemerker kun følgende, og dermed er det ikke behov for noe ytterlig kommentarer:

1. **Bemerkninger**

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid.

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill og vi har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

02 Statsforvalteren

Mottatt brev 20-03-2025.

Statsforvalteren har ingen merknader, og dermed er det ikke behov for noe ytterlig kommentarer.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021 med tidligere Vestfold og Telemark fylkeskommune, som inntil videre videreføres for Vestfold fylkeskommune. 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.

Miljøavdelingen kan ikke se at forslaget til reguleringsplan er i vesentlig i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader.

03 Vesar

Mottatt brev 25-03-2025.

Vesar har ingen innvendinger. Planen tilfredsstiller kravene i renovasjonsforskriften §9.

Svar - detaljregulering 2023005, Skallestadveien 36

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

04 Vestfold interkommunale Brannvesen IKS

Mottatt epost 27-03-2025.

Brannvesenet har sett på fremkommelighet og slokkevann på denne planen.

Vurderingene ang slokkevann bør ses nærmere på.

Regner med at preaksepterte løsninger blir valgt, om ikke bør brannvesenet være med på vurderingen.

IKS har fått tilsendt tilleggsinformasjon i epost 04-04-2025. Der vises til kommunalteknisk notat som er med i reguleringen og er vedlegg i saken som ligger ute til offentlig ettersyn.

Det viser til side 8 hvor vannkapasitet er vist på de eksisterende kummer, uavhengig av krav.

Tabell 2 Informasjon om vannkapasitet ble tilsendt fra kommunen, 25.4.24

Vannkapasitet inntil disse kummene	
SID 4575	ikke fått info om
SID 4645	54 l/s
SID 4731	55 l/s
SID 4644	66 l/s
SID 4647	23 l/s



Figur 7 - Illustrasjon til tabell 2.

Det er utarbeidet brannkonsept for alle bygg i området hvor krav er satt til 20 l/s, både for de frittliggende firemannsboliger og for de 2 firemannsboliger (bygg 3 og 4) som ligger nærere hverandre enn 8 m. Også for disse gjelder slokkevannskapasitet på 20 l/s. Det er valgt preaksepterte løsninger og kapasiteten i område er tilstrekkelig. Fra brannkonseptet:

3.14.4. Vannforsyning og brannvannuttak

Preaksepterte ytelser for vannforsyning utendørs:

I områder hvor brannvesenet ikke kan medbringe tilstrekkelig vann til slokking, må det være trykkvann eller åpen vannkilde. Tilstrekkelig mengde slokkevann må være lett tilgjengelig uavhengig av årstiden.

- *Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.*
- *Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.*
- *Maks 150-200 m avstand mellom vannuttak fra brannkummer eller hydranter*

Slokkevannskapasiteten må være: Minst 1200 liter per minutt (20 l/s) i småhusbebyggelse

05 Vestfold fylkeskommune

Mottatt brev 27-03-2025.

Vestfold fylkeskommune har ingen merknader, og dermed er det ikke behov for noe ytterlig kommentarer.

Fra brevet:

Fylkeskommunens vurdering

Vestfold fylkeskommune har gjennomgått planforslaget på grunnlag av tidligere innspill, og har ut ifra de regionale og nasjonale interesser vi er satt til å ivareta, ingen merknader til offentlig ettersyn av planforslaget.

06 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Mottatt brev 11-04-2025

NVE sender NVEs generelle svar. Prosjektet innebærer ingen flom-, erosjons- og skredfare. Allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft blir heller ikke berørt av saken. Dette er belyst i planbeskrivelse.

07 Kommuneoverlege og miljørettet helsevern - Færder kommune

Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering nr. 2023005 - Skallestadveien 36

Mottatt 28-04-2025

Brevet angir at planen har mange gode kvaliteter ut ifra et folkehelseperspektiv, som nærhet til skole, barnehage, idrettshall, friluftsområde mm, men de har merknader ved offentlig ettersyn på etterfølgende tema, som kommenteres i teksten under.

Lekeareal og regnbed

I brevet skrives at det fremgår av planbeskrivelsen at felles lekeplass skal være på 670 m². Der beskrives det at «området har et naturlig dybdepunkt som fungerer som regnbed og fordrøyingsmulighet for hele området». Og at «Det fremstår som uklart for oss om regnbed /tørrdammen er inkludert i beregningen av lekearealets størrelse.»

Videre utarbeidelse av lekeområdet viser at den ikke vil ligge på et naturlig dypdepunkt slik det er i dag. Stien som går gjennom dette arealet, er satt til å overholde maksimum stigningsgrad på 1:15 for å være universell utformet og området skråner nedover fra Skallestadveien til Hagabergveien. Deler av området fylles opp, noe mer enn opprinnelig planlagt. Terrenget vil dermed ligge mellom de øvrige blokkene og de som kommer langs Hagabergveien. Tilpassing og oppfylling av terrenget brukes som fordrøyningskammer ved store nedbørsmengder, og vil delvis ligge under lekearealet, turveien og under tomten BB2. Det er derfor ikke behov lenger for et regnbed lenger som kan fylles med vann ved store vannmengder. Traséen til regnbedet skal likevel fremstilles som en slags "elv" med elvestein langs stien og gjennom hele lekearealet slik det var opprinnelig tiltenkt, men med den forskjellen at det ikke kan fylles med vann ved mye nedbør. Dette blir heller et visuelt og bindende element i lekeområdet. Det blir derfor ikke fare for barn i dette området og alt areal kan være med i lekearealet.

Akebakken blir grønt lekeområde

I videre prosjektering av grøntarealet er det som angitt tatt hensyn til stigningskrav for stien som går gjennom både lekearealet og turveg-arealet, og terrenget og adkomst rundt boligene på alle tomter. Det kreves at terrenget må tilpasses, og at akeområdet har blitt en del slakkere. Området blir ikke brattere en 1:5, fra 21,5 på stien til 23,9 øverst. Dermed så utgår akebakke innenfor lekearealet og arealet vil fungere som et grønt lekeareal. Det er for øvrig en stor og mye brukt akebakke rett i nærheten av området, mellom skolen og Hårkollhallen, som egner seg bedre til dette.

Det må sprenges for å bygge kjeller under bygg 4, og for å få plassert bygg 5, 6 og 7. Disse utgravde masser skal gjenbrukes til oppfyllinger i samme område. Dette er del av en mest mulig bærekraftig masseforvaltning, som betyr at utgravde masser gjenbrukes på stedet. Utgravde masser brukes i lekeområdet, turveien og på tomt BB2. Det eksisterende terrenget skal fortsatt beholdes der hvor det er mulig, men må som angitt tilpasses på en del områder for å tilfredsstille krav om terreng, veinprofiler og stigningsforhold. Massene under tomt BB2, deler av turvei og lekeområde, blir del av ett fordrøyningskammer, og vil regulere avrenning ved store nedbørsmengder istedenfor regnbedet og noen av vadiene.

Områdelekeplass

Området er regulert til lekeplass fra før og er dermed ingen ny lekeplass. Det angis at området ikke er bruk i dag, men dette skyldes at området ikke har vært vedlikeholdt på mange år, og har blitt overgrodd. Kommunen har nå ryddet en stor del av vegetasjonen på området, trolig i forbindelse med at den nå skal få nytt liv og innredes som del av utbyggingen i Skallestadveien 36. Innredningen av dette lekeområdet retter seg til eldre barn (8-15 år). Lekeområdet innenfor utbyggingen er for de minste (0-12 år).

Det vises i mottatte brev til at «veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» fra Helsedirektorater bør tas med i bestemmelsene. I denne veilederen angis potensielle konflikter med støy fra nærmiljøanlegg, som da sikter mest mot ballbinger og rullebrettbaner/skateboardanlegg og andre idrettsanlegg.

Slike anlegg finnes rundt Oserød Skole og det er, i samarbeid med planavdelingen, bevisst valgt et annerledes tilbud på denne områdelekeplassen. Denne områdelekeplassen er ikke et slikt nærmiljøanlegg som veilederen sikter til. Vi mener derfor at den ikke bør tas med i bestemmelsene. Gjeldende TEK og tilknyttede veiledere ved utbygginger gjelder, uavhengig av om de er nevnt i bestemmelsene eller ikke. På områdelekeplassen etableres et sjakkbrett, et bordtennisbord og

treningselementer som ikke forventes å genere like mye støy for naboene som en ballbinge eller en skateboardrampe. Det vil derfor ikke være behov for en støyvoll for slike aktiviteter.

I planen tas det hensyn til naboer i nord og vest, ved å skjerme området med vegetasjon. Langs eksisterende tomter beholdes eksisterende vegetasjon i et belte, og mot Hagabergveien planter det hekk.

Siden reguleringen også omfatter en bom mot Bergveien vil det ikke være trafikk inn eller ut Bergveien i fremtiden. Hagabergveien har stort sett kun bestemmelsestrafikk, og brukes ikke til gjennomkjøring mot andre områder.

Oppsummert menes at det i videre utarbeidelse av planen, mens reguleringen har ligget til offentlig ettersyn, allerede er tatt hensyn til de punktene som kommuneoverlegen og Miljørettet helsevern angir i sin uttalelse. Vi mener at den planlagte lekeområdene i planen tilfredsstiller kravene og gir et godt supplement til et rikt tilbud av frilufts-, idretts- og kulturelle aktiviteter i planområdets direkte omgivelser.



Utomhusplan – med kartgrunnlag under

Med vennlig hilsen

Re Arkitektur AS
Karin Siebenlist
Sivilarkitekt MNAL
+47 98008839