

PLANBESKRIVELSE FOR SVARTORVEIEN 1 C (PLANID: 2022003)



Dato: 01.07.2024

Rev: 18.02.25 (Endret i henhold til tilbakemelding fra kommunen)

Plantittel: Svartorveien 1 C		
Forslagstiller	Munkenes Eiendom AS	
Reguleringsplan	KB arkitekter AS Arealplanlegger: Arkitekt:	Mette Paulsen, tlf: 90500299, e-post: paulsen@kbarkitekter.no Joachim M. Andreassen, tlf: 97571632, e-post: j.andreassen@kbarkitekter.no
Plandokumenter	- Plankart, dat. 01.07.24, rev 27.02.25 - Reguleringsbestemmelser datert, 01.07.24, rev 27.02.25 - ROS analyse, dat. 26.06.2024, rev. 27.02.52 - Landskapsplan dat. 13.11.24 - Illustrasjon 01 – 06, 01.07.2024. - Sol/ skyggediagram – vårjevndøgn - Kommunalteknisk plan, dat. 09.01.2024 - Geoteknisk rapport, dat. 30.11.2023	

Innhold

1. Bakgrunn.....	5
1.1 Hensikten med planen	5
1.2 Eiendomsforhold	5
1.3 Konsekvensutredning	5
2 Planstatus og rammebetingelser	5
2.1 Nasjonale og regionale føringer.....	5
2.2 Kommunale planer.....	6
2.3 Reguleringsplan.....	7
3 Planprosess og medvirkning	8
3.1 Oppstartsmøte	8
3.2 Varsel om oppstart.....	8
3.3 Innkomne innspill med kommentar	8
4 Beskrivelse av planområdet	17
4.1 Beliggenhet og størrelse	17
4.2 Arealbruk og eksisterende bygningsmasse	17
4.3 Stedskarakter og landskap	18
4.4 Historisk utvikling	20
4.5 Kulturminner	21
4.6 Natur og landbruk	21
4.7 Veg og trafikkforhold	21
4.8 Grunnforhold og områdestabilitet	21
4.9 Klima.....	22
4.10 Grunnforurensning.....	22
4.11 Støyforhold	22
4.12 Luftkvalitet.....	22
4.13 Sosial infrastruktur	22
4.14 Barn og unges interesser.....	22
4.15 Teknisk infrastruktur	23
5 Beskrivelse av planforslaget.....	25
5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep	25
5.2 Planavgrensning	25
5.3 Reguleringsformål.....	26
5.4 Illustrasjonsplan	27
5.5 Bebyggelse og utforming	27
5.6 Uteoppholds- og lekeareal.....	30
5.7 Klima og solforhold	30
5.8 Universell utforming	35

5.9 Parkering	35
5.10 Trafikk og adkomst	35
5.11 Renovasjonsløsning	36
5.12 Grunnforhold og områdestabilitet	36
5.13 Teknisk infrastruktur	37
5.14 Klima og energi	37
5.16 Rekkefølgekrav	38
6 Planforslagets virkning for omgivelsene	39
6.1 Landskap	39
6.2 Strandsone	39
6.2 Stedets karakter og visuelle kvaliteter	39
6.3 Sol og skygge	39
6.4 Naturmangfold	39
6.5 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi	39
6.6 Trafikkavvikling og trafikksikkerhet	39
6.7 Barn og unges interesser	39
6.8 Risiko og sårbarhet	40
7 Vedlegg	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for tre boenheter innenfor eiendommen.

1.2 Eiendomsforhold

Følgende gnr./bnr. er innenfor varslet plangrense:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
128/51	Munkenes eiendom AS
128/228	Munkenes eiendom AS

1.3 Konsekvensutredning

Av forskrift om konsekvensutredninger § 6 «planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes» står det under bokstav b) «reguleringsplaner etter PBL. for tiltak i vedlegg I». i vedlegg I, pkt. 25 står «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Planområdet er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Planforslaget omfattes dermed ikke av kriteriene i vedlegg I.

Under § 8 «planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» står det «følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10 a) «reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Boliger er ikke blant tiltakene i vedlegg II. Planforslaget er dermed ikke konsekvensutredningspliktig etter §§ 8 og 10. Konklusjonen blir derfor at reguleringsplanarbeidet ikke omfattes av konsekvensutredningsforskriften.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø:

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-meters beltet langs sjøen. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk:

Retningslinje R1 i RPBA slår fast at hovedvekten av all vekst i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Videre at lokalisering av

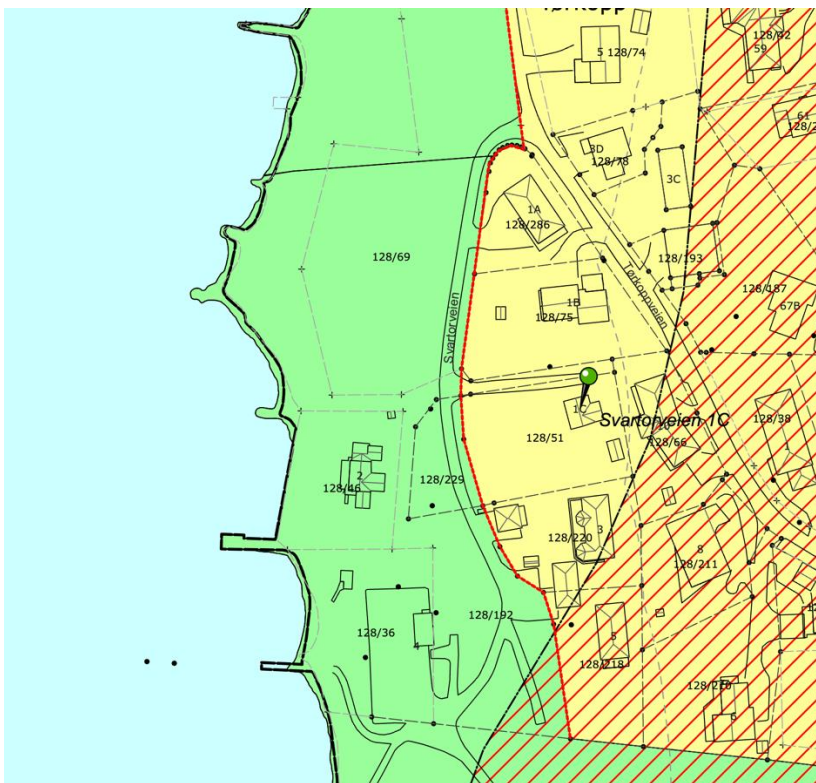
arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner skal fremme funksjonsblanding og bidra til kompakte og levende byer. Planarbeidet legger til rette for fortetting og transformasjon innenfor langsiktig utviklingsgrense/fortetting, og er dermed i tråd med hovedgrepet i RPBA. For å lykkes med en bærekraftig arealutvikling vil fortetting og transformasjon skje med høy kvalitet i utforming og med tilrettelegging for gode nærmiljø kvaliteter.

Regional plan for kystsonen i Vestfold:

Hensikten med planen er å dempe nedbyggingen av Vestfold-kysten og trekke opp føringer for en langsiktig bærekraftig arealpolitikk og forvaltning. Planens hovedmål er å utvikle Vestfoldkystens natur-, kultur-, nærings- og rekreasjonsverdier til det beste for befolkningen i Vestfold og tilreisende. Retningslinjene i planen skal tydeliggjøre nasjonale og regionale verdier i kystsonen, med særlig vekt på 100-metersbeltet langs sjøen. Dette innebærer å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen og de sjønære områder.

2.2 Kommunale planer

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I grensen av planområdet mot vest er det en byggegrense langs sjø. Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområde #22.

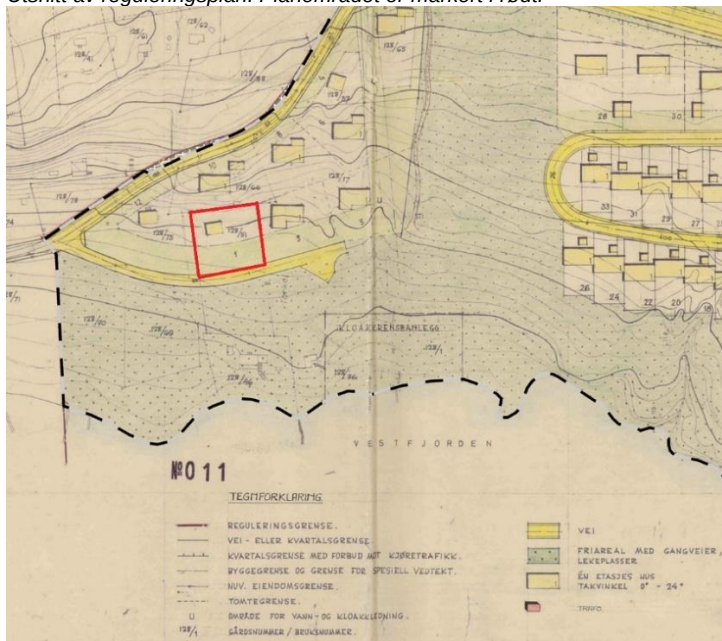


2.3 Reguleringsplan

Reguleringsplan «Boligfelt Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen»

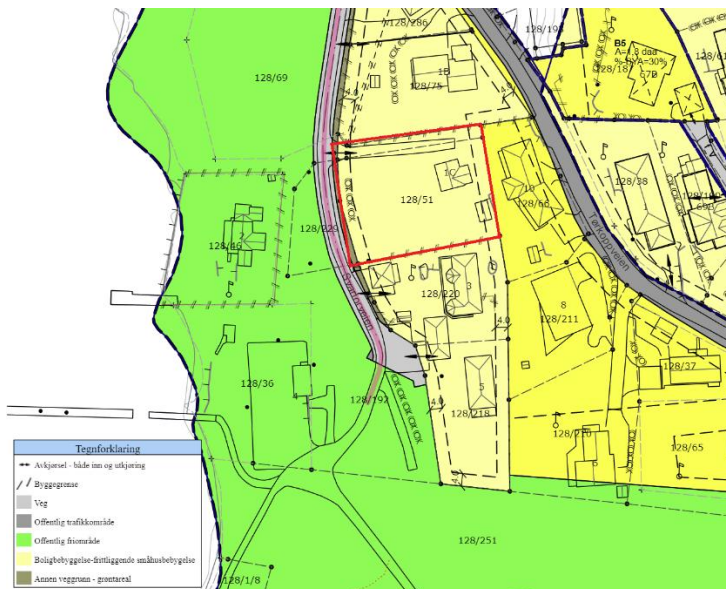
Planområdet omfattes av reguleringsplan «Boligfelt Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen», vedtatt 05.11.1964. I reguleringsplanen er planområdet avsatt til boligformål. Reguleringsplanen legger til rette for villaer og rekkehus i en etasje med takvinkel 0-24 grader. Tomtene kan bebygges med inntil $\frac{1}{4}$ av tomtens areal i tillegg kan det bygges garasje eller uthus på 35 m².

Utsnitt av reguleringsplan. Planområdet er markert i rødt.



Reguleringsendring «mindre endring av reguleringsplan nr. 11 til 11-E1»

Planområdet omfattes også av reguleringsendring «mindre endring av reguleringsplan nr. 11 til 11-E1», vedtatt 06.06.2012. Reguleringsendringen åpner for at gnr./bnr. 128/230 kan bebygges med en boenhet med BYA 30 % og maks mønehøyde 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates garasjer med BRA inntil 50 m² for eiendommer med avkjørsel fra Svartorveien.



Utsnitt av reguleringsendring. Planområdet er markert i rødt.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble gjennomført 11.03.2022.

3.2 Varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet på kommunens nettside og annonse i Tønsberg blad den 13.04.23, med frist for uttalelser 11.05.23. Grunneiere, festere, regionale myndigheter og diverse organisasjoner er varslet ved brev.

Det kom inn 16 innspill til varsel om oppstart.

3.3 Innkomne innspill med kommentar

Miljørettet helsevern Vestfold:

Bygge- og anleggsstøy:

Viser til støyretningslinje 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.

Grunnforhold:

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

Barn og unges oppvekstsvilkår:

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.

Forslagsstillers kommentar:

Bygge- og anleggsstøy:

Det er utarbeidet bestemmelse om anleggsplan som skal hensynta bla. Støy, jf. bestemmelsene § 4.2

Radon:

Innspill om radon er tatt til etterretning.

Grunnforhold:

Det er utarbeidet rapport for områdestabilitet og ROS-analyse som beskriver flom.

Barn og unges oppvekstsvilkår:

Barn og unges interesser er vurdert i planbeskrivelsens punkt 4.13 og 4.14.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark:

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse 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. 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 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.

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).

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 løsmassedatabase 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.

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:

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.

Forslagsstillers kommentar:

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Det er utarbeidet en ROS-analyse for bla. temaene grunnforhold, klimaendringer, overvannshåndtering og erosjonsfare.

Klimatilpasning:

Tiltak med hensyn til klima, energi og klimatilpasning er vurdert. Se punkt 5.14 i planbeskrivelsen. Håndtering av overvann er beskrevet i kommunalteknisk plan.

Grunnforhold:

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som beskriver grunnforholdene i området.

Strandsone:

Hensyn til 100-metersbeltet langs sjøen er ivaretatt og redegjort for i planbeskrivelsen punkt 6.2.

Universell utforming:

Universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsens punkt 5.8.

Vestfold og Telemark fylkeskommune:

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:

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 kollektivholdholdeplassene. Utbedring av fylkeskommunal infrastruktur må innarbeides i planens rekkefølgebestemmelser.

Klima og energi:

Fylkeskommunen ser positivt på at 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.

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/Skjærsnes 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.

Forslagsstillers kommentar:

Regional plan for kystsonen i Vestfold:

Hensyn til 100-metersbeltet langs sjøen er ivaretatt og redegjort for i planbeskrivelsen. Planlagt bebyggelse ligger ikke i umiddelbar nærhet til sjø eller friluftsområder som kan påvirkes av tiltaket. Estetikk er beskrevet i planbeskrivelsen punkt 5.5 og i bestemmelsene § 4.1.

Barn og unge:

Barn og unges interesser er vurdert i planbeskrivelsen, jf. punkt 4.13 og 4.14

Samferdsel:

Amundrødveien utgjør en del av skoleveien for barn som bor der, og det finnes flere bussholdeplasser langs veien. Selv om fylkesveien ikke har fortau i dette området, gjelder dette kun en mindre strekning som barna må gå for å komme til skolen. I tillegg er veien svært oversiktlig, noe som bidrar til trygg ferdsel. Vi vurderer derfor at det vil være urimelig å pålegge etablering av fortau i forbindelse med oppføring av to nye boenheter, da kostnaden for et slikt tiltak ikke står i forhold til omfanget av utbyggingen. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen punkt 5.10

Klima og energi:

Tiltak med hensyn til klima, energi og klimatilpasning er vurdert og beskrevet.

Automatisk freda kulturminner:

Hensyn til eventuelle kulturminner er sikret i planbestemmelsene.

Lede:

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.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon:

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.

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.*

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.

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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Dersom det er behov, er det tillatt å etablere nettstasjon innenfor planområdet. I bestemmelsen er det sikret at nettstasjon skal være tilgjengelig fra kjøreveg eller kjørbare gangveg. Plassering skal godkjennes av netteier ved søknad om tiltak.

NVE

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner 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.

Forslagsstillers kommentar:

NVEs kartdata er benyttet i planprosessen.

Vesar

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

Forslagsstillers kommentar:

Avfallsbeholdernes plasseres med kort avstand til Svartorveien hvor renovasjonsbilen allerede kjører i dag.

Gaute Nordbotten:

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.

Forslagsstillers kommentar:

Jf. kommunalteknisk plan skal ikke de nye boligene tilkobles Ø 50 mm privat vannledning. Det legges ny vannledning for de nye boligene.

Hanne Viken, Merete Løvig, Jo Petter Drtina, Karine Ohrem Gram, Randi Helene Aasbø-Hansen, Øystein Hansen, Hilde og Roy Andersen

Bebyggelsen i området har gjennom tidligere reguleringsplaner og bebyggelse av boliger siden 1960 tallet i store trekk 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 1A (omsøkt som Tørkoppveien 12B) ble tillagt strenge begrensninger i henhold til reguleringsplanen. Det ble 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 AC, 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.

Planavgrensning:

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

Bebyggelse:

Vi er uenige i 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. 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. Godkjenning av en tredje etasje vil tydelig bryte med dagens estetikk, og skape presedens for andre utbygginger i området. 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 reguleringsplanen 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:

Trafikkforholdene i Svartorveien/Tørkoppveien er allerede i dag på grensen til uforsvarlige. Utbygging av Svartorveien 1C med tre boenheter vil medføre 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 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 det 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 i at vedlagte snitt viser akseptabel 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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Planavgrensning:

Se avsnitt trafikk/adkomst

Bebyggelse:

Planlagt bebyggelse følger definisjonen om småhusbebyggelse i veilederen «Grad av utnytting». Småhusbebyggelse defineres her som frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Bebyggelsen er utviklet hovedsakelig i én boligetasje. Parkeringsareal etableres under deler av denne, og en liten 2. etasje er introdusert slik at den bakre boenheten også skal få gode lys- og utsiktsforhold.

Utnyttelse, byggehøyde, estetikk og landskapstilpasning er vurdert og beskrevet i forbindelse med planarbeidet.

Trafikk/adkomst:

Våre vurderinger er at den lille økningen i trafikk ikke vil medføre en økt risiko for trafikkulykker eller andre trafikkrelaterte farer. Derfor anser vi det som unødvendig å iverksette trafiksikkerhetstiltak på nåværende tidspunkt.

Landskap og estetikk:

Hensyn til landskap, siktlinjer og solforhold for nabobebyggelse er ivaretatt, jf. Sol og skyggediagram Bebyggelse plasseres ikke nærmere enn fire meter fra eiendomsgrense.

Terrenginngrep:

Planlagt terrenginngrep er vurdert i planbeskrivelsen.

Jan Petter og Thina Margrethe Saltvedt:

Foreslått skisse for utbygging av Svartorveien 1C vil skille seg betydelig ut fra eksisterende bygningsmasse. Planene har betydelig karakter av blokk/rekkehus og ikke konsentrert småhusbebyggelse. Dagens planer bærer preg av en massiv helhetlig konstruksjon med lite luft og gjennomsyn mellom de foreslåtte boenhetene.

Bebyggelsen skiller seg tydelig fra øvrige boliger i Svartorveien som er oppført i 1 etasje med sokkel og valmtak/saltak. 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 i forhold til dagens og de siste 45 års bruk. Den planlagte utvidelsen til tre boenheter vil ha svært negativ påvirkning på den eksisterende bebyggelsen når det kommer til støy, sikkerhet og trafikkbelastning.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt bebyggelse følger definisjonen om småhusbebyggelse i veilederen «Grad av utnytting». Småhusbebyggelse defineres her som frittliggende og sammenbygde bolighus

med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Estetikk og landskapstilpasning er vurdert og beskrevet i forbindelse med planarbeidet. Hensyn til 100-meters beltet langs sjø er ivaretatt.

Våre vurderinger er at den lille økningen i trafikk ikke vil medføre en økt risiko for trafikkulykker eller andre trafikkrelaterte farer. Derfor anser vi det som unødvendig å iverksette trafiksikkerhetstiltak på nåværende tidspunkt. Det er likevel i planbeskrivelsen åpnet for at det kan, ved behov etableres fartsdumper.

Jan-Robert Henriksen:

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 1 C blir gjort det samme.

Det andre er at tre hus ikke fyller kommunaldirektørens 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.

Forslagsstillers kommentar:

Bebyggelsen er trukket lengst mulig mot øst.

Planlagt bebyggelse følger definisjonen om småhusbebyggelse i veilederen «Grad av utnytting». Småhusbebyggelse defineres her som frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.

Mona Kjønnrud:

Veien ned til Svartorveien - Tørkoppveien er ganske belastet fra før. Når det skal komme tre nye boenheter her blir ikke dette noe mindre. Her kan man regne med at det minst kommer 3-6 biler. 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.

Forslagsstillers kommentar:

Våre vurderinger er at økning med 2 boenheter er en liten økning i trafikk som ikke vil medføre en økt risiko for trafikkulykker eller andre trafikkrelaterte farer. Derfor anser vi det som unødvendig å iverksette trafiksikkerhetstiltak på nåværende tidspunkt. Det er likevel i planbeskrivelsen åpnet for at det kan, ved behov etableres fartsdumper. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens punkt 5.10

Tom Karp:

Svartorveien 1 C ligger i et rolig område med kommunale friområder med strandsone og arealer med høy rekreasjonsverdi. Innkjøringen til Svartorveien skjer via Tørkoppveien. Veien plages i dag 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.

Forslagsstillers kommentar:

Våre vurderinger er at økning med 2 boenheter er en liten økning i trafikk som ikke vil medføre en økt risiko for trafikkulykker eller andre trafikkrelaterte farer. Derfor anser vi det som unødvendig å iverksette trafiksikkerhetstiltak på nåværende tidspunkt. Det er likevel i planbeskrivelsen åpnet for at det kan, ved behov etableres fartsdumper. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens punkt 5.10

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i et godt etablert boligområde langs Vestfjorden på Tørkopp i Færder kommune. Størrelsen på planområdet er ca. 1721 m².



Oversiktsbilde av området. Planområdet er merket med rødt.

4.2 Arealbruk og eksisterende bygningsmasse

Eiendommen er i dag bebygd med en enkel, eldre enebolig og et uthus.

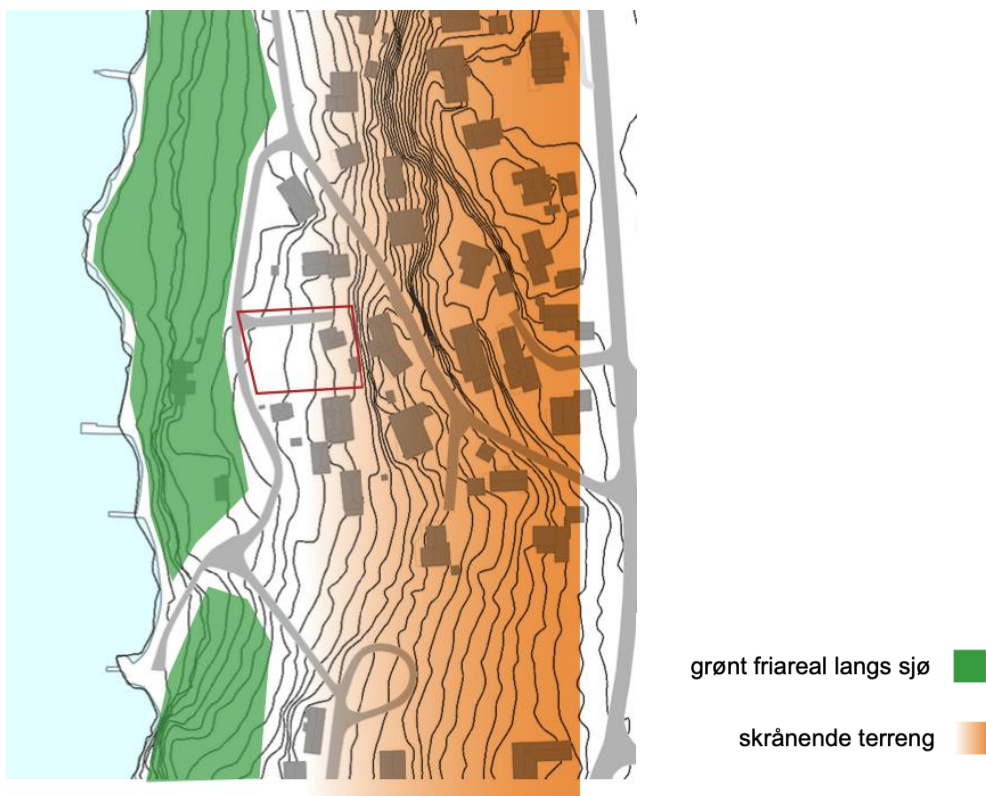
4.3 Stedskarakter og landskap

Nord, sør og øst for planområdet ligger det hovedsakelig eneboliger samt noen eiendommer med flere seksjoner. Mot vest ligger strandsonen med tilhørende arealer av høy rekreasjonsverdi. Høyden på boligene i området er 1-2 etasjer og det er en blanding av flatt- og saltak.

I et parti på 200 meters bredde skråner terrenget ned mot Vestfjorden. På kanten av skråningen parallelt med kystlinjen ligger Amundrødveien, ca. 30 meter over havnivå. Eiendommen ligger i denne skråningen, mellom 50 og 100 meter fra kystlinjen. Svartorveien svinger seg ned skrenten og går forbi foran eiendommen. Veien danner et skille langs sjøen mellom bebyggelse og friområder.



Oversiktskart som viser planområdets plassering i terrenget



Kart som viser hvordan terrenget skrår mot grøntareal og sjøen.

4.4 Historisk utvikling

Flyfoto fra 1938 viser bygningen som en av to bygninger, antakeligvis som del av et lite småbruk. Bildet viser noen jordlapper som ligger ned mot sjøen og området er omgitt av skog. Adkomst den gang ser ut til å gå fra Nøtterøy Prestegård. Amundrødveien var ikke anlagt.



Flyfoto 1938 (Norge i bilder)

Bildet nedenfor er fra 1968 og viser at området har blitt utviklet i større grad.



Flyfoto 1968 (Vestfoldmuseene)

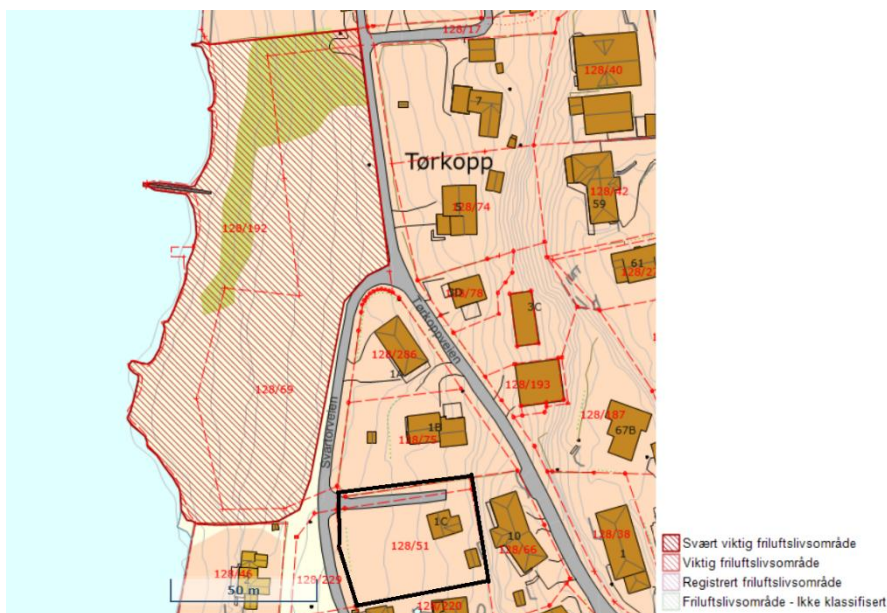
4.5 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor- eller i nær tilknytning til planområdet.

4.6 Natur og landbruk

Det er ikke registrert vernede arter eller viktige naturtyper innenfor- eller i nær avstand til planområdet jf. naturbase.no. Det er heller ikke registrert dyrkbar mark innenfor planområdet.

Strandsonen vest for planområdet er registrert som et svært viktig friluftsområde i kommunens kartdatabase. Området er et statlig sikret friluftsområde.



Kartlagt friluftsområde markert med rød skravur. Planområdet er ringet rundt i sort (Færder kommune).

4.7 Veg og trafikkforhold

Det er én adkomstvei inn til planområdet, fra Svartorveien, som kobler seg på Tørkoppveien, som fører til Amundrødveien (Fylkesvei). Fartsgrensen på veien er 30 km/t. Tørkoppveien er i dag adkomstvei for 24 boliger, i tillegg til at det er ca. 50 båtplasser som også skaper noe trafikk i båtsesongen. Det er ikke fortau langs Svartorveien og Tørkoppveien, og Svartorveien er en blindvei og dermed ingen gjennomgangstrafikk.

Fartsgrensen i Svartorveien/Tørkoppveien er 30 km/t. Veiene er uten fartsbegrensende tiltak.

Nærmeste busstopp er i Amundrødveien, 600 m fra planområdet. Det er én bussrute som har stopp i Amundrødveien og denne går fra Borgheim via Tønsberg sentrum til Brekke.

b

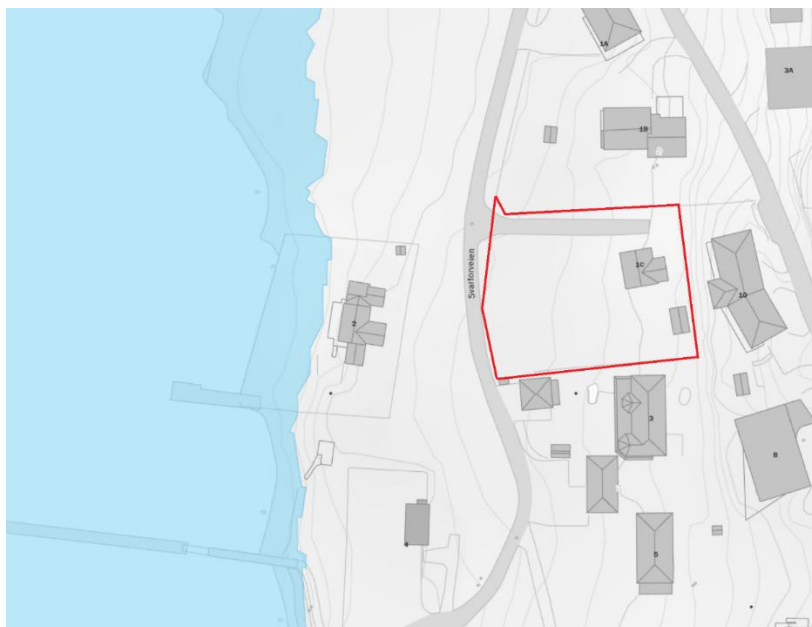
4.8 Grunnforhold og områdestabilitet

Løsmassekart fra NGU viser antatte grunnforhold i området. Massene i planområdet består av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Bergarten i området er monzonitt og monzodioritt.

Det er ikke registrert kvikkleire iht. NVEs kartdatabase.

4.9 Klima

Planområdet ligger ikke i flomutsatt område jf. NVEs kartdatabase. Ved stormflo ligger planområdet tilstrekkelig langt unna sjøen til å ikke bli omfattet jf. NVEs kartdatabase. Områdets topografi gjør at vann naturlig vil renne ned mot sjøen.



Stormflo 200 års intervall. Planområdet er markert med rødt.

Terrenget skråer fra øst til vest, noe som gir gode solforhold innenfor planområdet.

4.10 Grunnforurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn jf. naturbase.no.

4.11 Støyforhold

Det er ikke registrert støysone i- eller i nær tilknytning til planområdet jf. Færder kommunes kartdatabase.

4.12 Luftkvalitet

Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet viser at luftkvaliteten i planområdet i tidsrommet 2017-2021 ligger under grenseverdi for PM_{2,5}, NO₂ og PM₁₀, jf. forurensningsforskriften.

4.13 Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er Labakken skole som ligger 1,4 km øst for planområdet. Det ligger en kommunal barnehage 900 meter øst for planområdet. Det er tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.

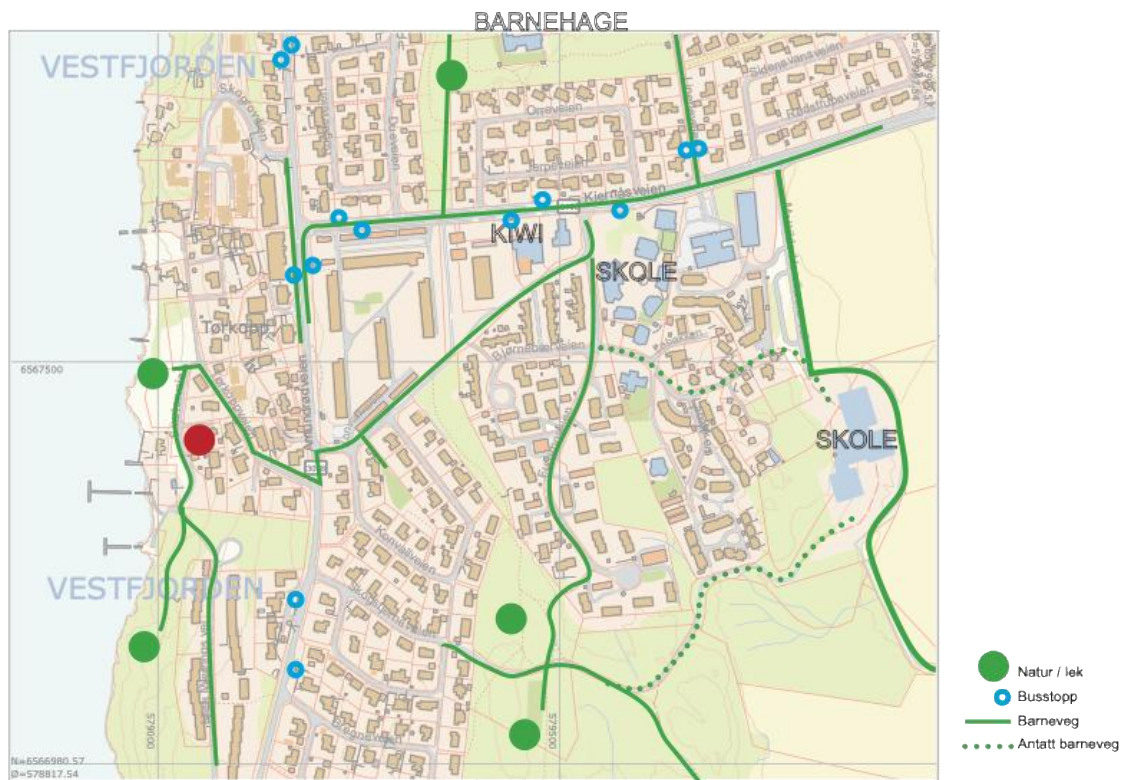
4.14 Barn og unges interesser

Barn og unges arealinteresser er en viktig del av planbeskrivelsen. Vi har vurdert deres perspektiver og behov, samt sikre en helhetlig videreutvikling av lokalsamfunnet som fremmer trygghet, helse, og trivsel for de yngre medlemmene av befolkningen.

Det er ikke krav til etablering lekeplass for 2 nye boenheter. Det planlegges derfor ingen lekeplasser innenfor planområdet. I nærområdet er det lett tilgjengelige lek og

rekreasjonsområder fra planområdet. Noen av områdene er utstyrt med lekeapparater og tilrettelegges for både organisert og uorganisert lek.

Færder kommune har registrert flere områder hvor barn og unge ferdes i nærområdet, både langs strandkanten, på lekeplasser og i skogen. De grønne områdene på kartet under viser steder barn og unge har registrert at de leker og oppholder seg. Det er et nettverk av veier/fortau som binder sammen skoler, fritidsanlegg og boligområder.



Områder hvor barn og unge oppholder seg markert i grønt. Planområdet er markert i rødt.

Planområdet vil inkludere grønne arealer med fokus på å skape trygge og rolige omgivelser.

Barn og unge har ikke vært involvert i planleggingsprosessen med begrunnelsen at utbygningen er beskjedent og er av lite interesse for barn og unge.

Planen medvirker til å skape et trygt miljø, hvor barn og unge får et godt oppvekstmiljø som fremmer deres trivsel, helse og utvikling.

4.15 Teknisk infrastruktur

Lede har elektriske anlegg i planområdet.

Det ligger en kommunal Ø 160 mm PVC spillvannsledning i Svartorveien.

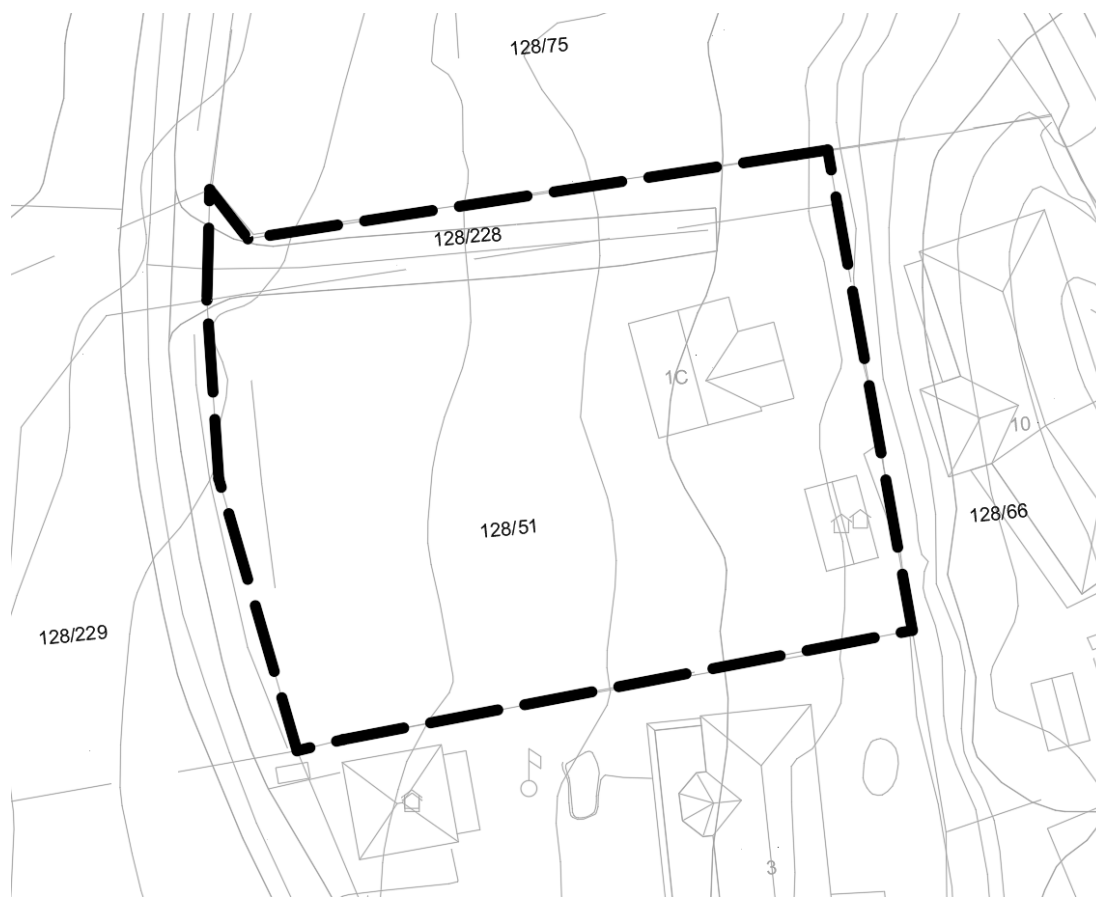
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Området planlegges bebygget med tre boenheter som har felles parkeringsgarasje i sokkeletasje. To av enhetene bindes sammen av inngangspartiet mens den søndre enheten er frittstående med en takoverdekket gangvei. Uteoppholdsarealer legges hovedsakelig mot sør og vest. Eksisterende adkomst flyttes ca. 4-5 meter mot sør.

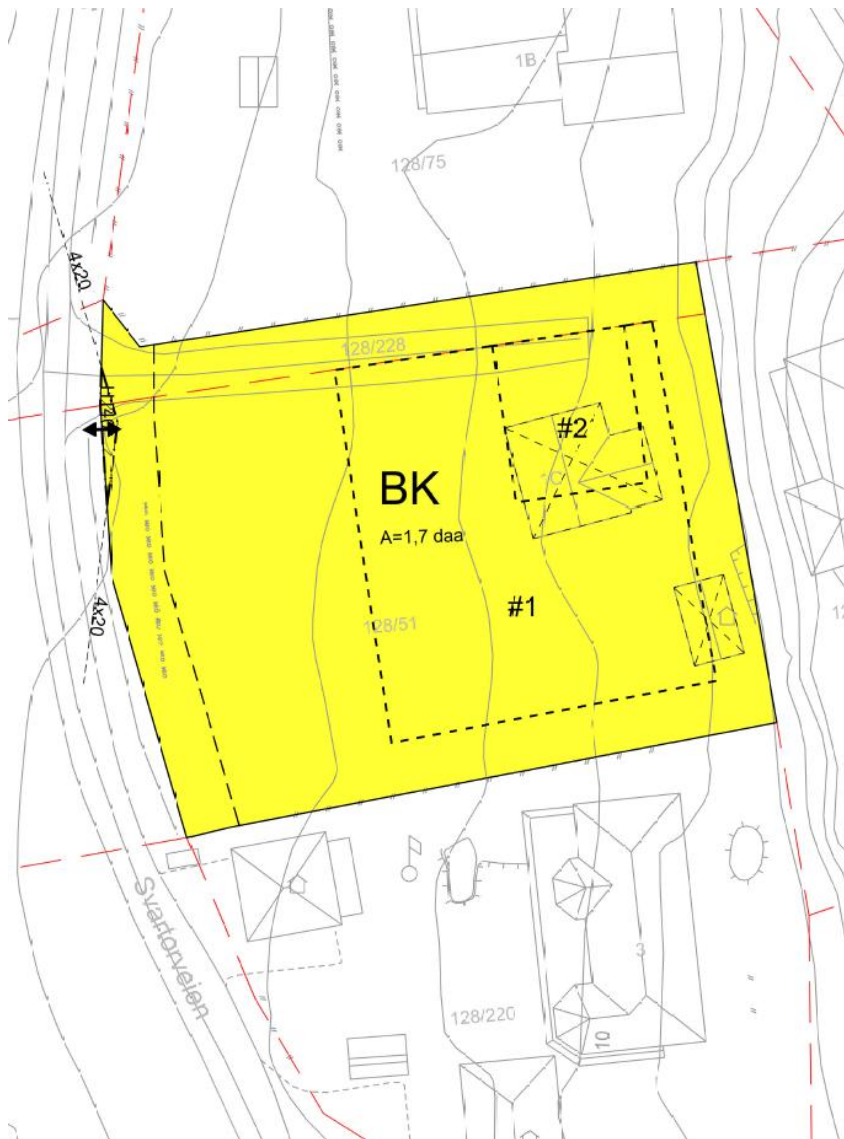
5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter eiendom 128/51 og 128/228.



Planavgrensningen er markert med svart stiplet linje

5.3 Reguleringsformål



Utsnitt plankart

Jf. PBL. § 12-5, nr. 1, er det tatt i bruk følgende reguleringsformål:

Arealformål og størrelse			
Betegnelse	Formål	SOSI	Areal m ²
<i>Bebyggelse og anlegg</i>			
BK	Konsentrert småhusbebyggelse	1112	1721 m ²

5.4 Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan.

5.5 Bebyggelse og utforming

Utforming:

Bygningene er utviklet hovedsakelig i én boligetasje hvor parkeringsareal etableres som delvis nedgravd sokkeletasje under boligetasjen. En liten 2. etasje er introdusert slik at den bakre boenheten også skal få gode lys- og utsiktsforhold.

Fasadeuttrykket underbygger denne disposisjonen ved at hovedetasjen aksentueres gjennom detaljering og materialbruk. Den åpne garasjeløsningen bidrar med en letthet til anlegget da hovedetasjen får en svevende virkning.

Volumene sammenstilles med innbyrdes forskyvninger/oppdeling som gir et variert fasadeuttrykk. Oppdelingen bidrar til å ivareta utsyn, private soner og uteområder for boligene.

Sentralt i det åpne garasjearealet kommer man til trapp og heis og et felles inngangsparti under tak. To av enhetene bindes sammen av inngangspartiet mens den søndre enheten er frittstående med en takoverdekket gangvei.

Ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og noe som medføre at reguleringsplan tillater terrenginngrep, utover føringer i kommuneplan.

Siden hovedetasjen er anpasset det gjennomsnittlige naturlige terrengnivået, stikker byggeriet inn i terrenget i bakkant og kommer litt ut i front.

Stuegulvene trappes derfor litt ned, som muliggjør å opprettholde en god kontakt og tilgjengelighet til utearealene.



Fugleperspektiv fra Sydvest



Fugleperspektiv fra sør-øst.



Illustrasjon fra sør-vest.



Illustrasjon fra høyt fra vest.

Byggegrenser og bestemmelsesområde:

Bestemmelsesområde (#1) setter føringer for hvor ny bebyggelse kan plasseres. Området er satt ca. 4 meter fra eiendomsgrensene. Mot Svartorveien videreføres byggegrensen fra reguleringsplan «Amundrød m.m Vestskogen» planID: 11-E1, som er 8.5 meter fra senter vei.

Byggehøyder:

Bebyggelsen er utviklet hovedsakelig i én boligetasje. Parkeringsareal etableres under deler av denne, og en liten 2. etasje er introdusert slik at den bakre boenheten også skal få gode lys- og utsiktsforhold.

Maks tillatte gesimshøyde er kote +17.0 derimot har størsteparten av bebyggelsen gesimshøyde på kote +13.8.



Snitt-tegninger øst



Snitt-tegninger nord

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgraden for planområdet er satt til 30 % BYA. Dette åpner for en bebyggelse inklusiv parkering, renovasjon på maks 516 m².

5.6 Uteoppholds- og lekeareal

I kommuneplanens arealdel er det krav om 150 m² MUA, hvor minimum 75 m² skal være privat uteopphold. Dette kravet følges opp i planforslaget. Uteoppholdsareal planlegges på terrasse tilknyttet den enkelte boenhet og i hage. I bygget lengst nord tillates privat uteoppholdsareal på tak i forbindelse med den lille 2. etasjen.

Det er ikke krav om lekeplass innenfor planområdet, men det er store hagearealer som muliggjør lek, samt et stort friområde vest for planområdet som kan benyttes til lek og aktiviteter.

5.7 Klima og solforhold

Eiendommen er vestvendt, noe som gir gode solforhold på uteoppholdsarealene.

Sol og skyggediagrammet dokumenterer også at tiltaket ikke medfører forringelse av solforhold på nabo eiendommene.

Sol og skyggediagram:



20.mars kl 10



20.mars kl 12



20.mars kl 18



21. juni kl 8



21. juni kl 12



21. juni kl 18



21.06 kl 20

5.8 Universell utforming

Adkomst til bygninger, felles uteområder og parkering skal utformes slik at de er tilgjengelig for alle mennesker. 5 % av parkeringsplassene er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

5.9 Parkering

Parkering er planlagt i felles parkeringsgarasje i sokkeletasje. Det settes av 2 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er tilrettelagt for sykkelparkering både i bod tilknyttet garasje og i utvendig sportsbod.

5.10 Trafikk og adkomst

Biladkomst til planområdet er fra Svartorveien, vest i planområdet. Svartorveien kobler seg på Tørkoppveien som går sør-øst og ender i et kryss mot Amundrødveien (fylkesvei). Innkjørselen er lagt mot nord i planområdet. Økning fra én til tre boliger på eiendommen vil innebære en meget begrenset økning i trafikkmengden.



Utsnitt av frisikt i krysset Svartorveien - Amundrødveien

Kommuneadministrasjonen har vurdert at Tørkoppveien burde vært opparbeidet til veiklasse K45, men anser det som urimelig å kreve dette i denne planen da det kun er snakk om en økning på to boenheter. Kommuneadministrasjonen skal likevel vurdere om den øverste delen av Tørkoppveien bør utvides slik at bredden stemmer overens med gjeldende regulering, og om det bør etableres rekkverk på sørsiden.

Det kan også vurderes om fartsbegrensende tiltak som for eksempel fartsdumper som kan bidra til å redusere farten og øke sikkerheten i Svartorveien.

Etter en vurdering av trafikkdata og mulige risikoer, har vi vurdert at det ikke er nødvendig å iverksette nye trafiksikkerhetstiltak i det aktuelle området. Denne avgjørelsen baserer seg på følgende nøkkelpunkter:

Trafikkøkningen av to nye boenheter er svært liten og anses som marginal og i trafiksikkerhetssammenheng regnes den som ubetydelig. Svartorveien og Tørkoppveien er oversiktlige lavhastighetsveier som vil håndtere den lille økningen i trafikk uten at det medfører økt risiko for trafikkulykker.

Det er lite sannsynlig at en slik liten trafikkøkning vil medføre til økning i antall ulykker. Historiske data (statistisk sentralbyrå) indikerer at trafiksikkerheten ikke har blitt negativt påvirket ved tidligere, lignende trafikkøkninger.

Trafikkmønstrene i området, inkludert trafikksammensetning (andel personbiler, syklist og fotgjengere), tidspunktene for trafikkavviklingen, og hastighet, forblir uendret.

Basert på disse vurderingene, mener vi at den lille økningen i trafikk ikke vil medføre en økt risiko for trafikkulykker eller andre trafikkrelaterte farer. Derfor anser vi det som unødvendig å iverksette trafiksikkerhetstiltak på nåværende tidspunkt.

Et alternativ kan være en tinglyst erklæring om at når veien skal opparbeides på et senere tidspunkt, må grunneierne være med på å betale. Dette vil sikre eventuell fremtidig opparbeidelse/utvidelse av Tørkoppveien og vil da ligge som en heftelse på hver enhet.

Amundrødveien utgjør en del av skoleveien for barn som bor der, og det finnes flere bussholdeplasser langs veien. Selv om fylkesveien ikke har fortau i dette området, gjelder dette kun en mindre strekning som barna må gå for å komme til skolen. I tillegg er veien svært oversiktlig, noe som bidrar til trygg ferdsel. Vi vurderer derfor at det vil være urimelig å pålegge etablering av fortau i forbindelse med oppføring av to nye boenheter, da kostnaden for et slikt tiltak ikke står i forhold til omfanget av utbyggingen.

5.11 Renovasjonsløsning

Renovasjon planlegges som felles løsning ved adkomsten til planområdet. Renovasjonsbilen trenger dermed ikke kjøre inn i planområdet og snu, men kan kjøre videre langs Svartorveien.

5.12 Grunnforhold og områdestabilitet

Geo Konsult AS har utarbeidet en geoteknisk rapport, datert 30.11.2023. Følgende er oppsummert i rapporten:

Ut fra registreringer på NGU kartblad og ut fra innhentet/mottatt informasjon, samt registreringer på foretatt befarings med prøvegraving den 28.11.2023, vil vi beskrive at grunnforholdene på eiendommen består av et tynt lag med jord/fyllmasse < 0,2 m over ca. 0,3-0,5 m sand over 1,0-1,5 m meget fast tørrskorpeleire over middels fast til fast leire på fjell. Målinger av udrenert skjærstyrke med vingebor utstyr viste $S_u \geq 50-60$ kPa i GH1, og $S_u \geq 60-70$ kPa i GH2. Omrørt skjærstyrke ble målt til > 10 kPa, som tilsier at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Vi kom ikke ned til fjell i noen av gravehullene, men var tett på i GH4. Vi gravde ned til nivå ca. 1,5 – 3,0 m ned fra terreng i de 4 gravehullene. Massene på eiendommen er derfor vurdert som tilstrekkelig stabile til å

kunne etablere byggegropene, men at enkelte utfordringer vil kunne oppstå siden Hus A ikke skal ha kjeller. Vi anser foreløpig at det generelt ikke er bløte ustabile masser som påvirker tiltaket.

Det er ikke definert kvikkleireområder med faregrad i nærheten. Vi anser ut fra beskrevne vurderinger at det ikke er kvikkleire på eiendommen eller omkring som berører tiltaket eller som tiltaket berører. Eiendommen ligger under marin grense og utenfor Aktsomhetsområde marin leire. Vi har tidligere foretatt befaringer i området i forbindelse med andre prosjekter, og har nylig foretatt befaring med prøvegraving på eiendommen. Det ble registrert middels fast til fast leire under laget med meget fast tørrskorpeleire i GH1, men ikke kvikkleire eller sprøbruddmateriale.

Tiltaket ligger stedvis med en helning slakere enn 1:20 i enkelte retninger, men med helning = ca. 1:10 – 1:15 totalt mot vest. Tiltaket graves også ned i terrenget slik at tiltaket blir 100 % vektkompensert. Vi anser også at det ikke er fare for at løseområder høyere opp kan ramme eiendommen. Dette pga at det der er fjell i dagen i hele skråningen oppover mot øst. Eiendommen og tiltaket ligger derfor utenfor Aktsomhetsområde for skred.

5.13 Teknisk infrastruktur

Tangen ingeniør- og arkitektkontor AS har utarbeidet en kommunalteknisk plan, datert 09.01.2024. Følgende er beskrevet om VA-anlegg:

I Svartorveien ligger det kommunal Ø 160 mm PVC spillvannsledning forbi planområdet. Det ligger kommunal Ø 160 mm PVC vannledning frem til kum 14302.

Det skal legges ny Ø 110 mm PVC spillvannsledning med tilkobling til kommunal Ø 160 mm PVC spillvannsledning i Svartorveien. Det skal legges ny Ø 50 mm PE vannledning med tilkobling til kum 14302 i Svartorveien. De nye boligene skal ikke tilkobles Ø 50 mm privat vannledning.

Brannvannskravet er 20 l/s. Det er brannventil i eksisterende vannkum 14302 som kan levere mer enn 20 l/s. avstand fra kum 14302 og fram til brannobjekt er under krav til slangelengde, dvs. 50 m slangeutlegg fra kum 14302 til brannbil og 50 m fra brannbil til brannobjekt.

5.14 Klima og energi

Klimagasser:

Utslipp av klimagasser skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan for tiltak der det etableres nybygg større enn 1000 m² BRA og riving av bygg større enn 200 m² BRA, jf. kommuneplan.

Reguleringsplanen legger ikke opp til at det kan etableres bygninger som kommer inn under denne bestemmelsen. I tillegg er eksisterende bygning er av en slik forfatning at gjenbruk av materialer ikke er realistisk.

Det er ikke krav til klimagassregnskap for bygningen, men det vil bli gjennomført vurdering av de viktigste kilder til klimagassutslipp i bygningens livssyklus, inkludert produksjon av materialer, byggeprosessen, drift av bygningen og avhending av avfall.

Overvann

I den kommunaltekniske planen, datert 09.01.2024, er tiltak for håndtering av overvann beskrevet slik: «Det er ikke kommunal overvannsledning i området. I overvannsberegningen

er det benyttet regnvarighet(T) lik 20 minutter for beregning av infiltrasjons-/fordrøyningsmagasin. Det skal bygges et infiltrasjons-/fordrøyningsmagasin med netto magasinvolum lik 14 m³. Detaljprosjektering av infiltrasjons-/fordrøyningsmagasin skal avklare om det bør legges overvannsledning ut til strandsonen for å tømme magasinet i tørrværsperioder»

Flomvei er i lavbrekket over Svartorveien og ned til Vestfjorden.

Bygningen med tilhørende anlegg er utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og videreføres, samt at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Overvann blir løst lokalt. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon. Det er ikke kommunal overvannsledning i området, og det skal bygges et infiltrasjons-/fordrøyningsmagasin.

Utredningen av overvannshåndteringen dokumentere at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket

Det er valgt naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,8 med følgende tiltak:

- Grønne tak: Implementering av grønne tak som bidrar til å øke vegetasjonsdekningen, samtidig som det gir fordeler som redusert overflateavrenning, bedre luftkvalitet og økt biologisk mangfold.
- Regnvannshåndteringssystemer: Utvikling av regnvannshåndteringssystemer som inkluderer regnbed og permeable overflater, bidrar til å redusere flomrisiko, forbedre vannkvaliteten og skape habitater for planter og dyreliv.

5.16 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av riving skal frisiktsoner, og andre kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.

6 Planforslagets virkning for omgivelsene

6.1 Landskap

Tiltaket medfører noe terrenginngrep, men planområdet består hovedsakelig av jordmasser, og det vil ikke bli store synlige skjæringer i terrenget, men det tillates 1 meter fylling/skjæring målt fra gjennomsnittlig terreng. Dette er også sikret i bestemmelsene.

6.2 Strandsone

Planforslaget vil ikke påvirke natur eller friluftsliv innenfor 100-meters beltet langs sjø.

Ny bebyggelse skal plasseres i tilknytning til eksisterende tettsteder og reguleringsplan legger ikke opp til tiltak på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig.

6.2 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Høyden på bebyggelsen forholder seg i all hovedsak til omkringliggende bebyggelse med unntak av en mindre del av den ene bygningen som har en andre etasje. Andreetasjen er ikke vesentlig høyere enn byggehøydene på nabobebyggelsen. Da terrenget stiger mot øst vil ny bebyggelse dermed ivareta utsikt og lysforhold for eksisterende bebyggelse øst for planområdet.

Formspråket på den nye bebyggelsen vil ikke oppleves fremmed i området da området består av en blanding av ny og eldre bebyggelse med både flatt- og saltak.

Siden planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet, men utenfor byggegrense mot sjø, er det viktig å hensynta eksponering mot sjøen. Det er mye vegetasjon vest for planområdet som bidrar til å dempe fjernvirkningen fra sjøen. Bruk av naturlige materialer på fasader og grønne tak bidrar også til å redusere fjernvirkningen.

6.3 Sol og skygge

Tiltaket har ikke negativ virkning på omgivelsene

6.4 Naturmangfold

Planforslaget medfører ingen kjente negative konsekvenser for naturmangfoldet da det ikke er registrert viktige naturtyper eller arter innenfor planområdet.

6.5 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, skal arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

6.6 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Økning fra en til tre boliger på eiendommen vil innebære en mindre økning i trafikkmengden.

6.7 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det store uteoppholdsareal som kan benyttes til lek. Det er også et stort friområde vest for planområdet som er godt egnet til lek og rekreasjon.

6.8 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen ligger vedlagt. I ROS-analysen er det avdekket tre risikosituasjoner: klimaendring, radongass og ulykke med gående/syklende.