

Detaljregulering av Skjeggestadåsen delfelt B14

Planbeskrivelse

PlanID: 3905 20210210

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	09.04.2025	KST-040/25

KST - 040/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, planID 3905 20210210 med følgende endringer:

1. Plankart

1.1 I plankartet legges det inn nye formålsgrenser for annen veigrunn grøntareal i nord.

1.2 I plankartet innlemmes kulturminnet hulveisystemet i planen og legges inn med Båndleggingssone – “Båndlegging etter lov om kulturminner”, H 730 med underformål “Grønnstruktur - friområde”

1.3 I plankartet endres byggegrensen i vest fra to til fire meter for feltene BK2, BF1, BF3 og BK4.

1.4 Del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3»

1.5 I plankart legges det inn bestemmelsesområde for "Krav til utforming".

2. Bestemmelser

2.1 I § 5.3 “Annen veggrunn - grøntareal” tilføyes: Innenfor AVG 2 og 3 skal det etableres en flersjiktet vegetasjonsskjerm for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder samt skape visuell kvalitet.

2.2 Følgende § tilføyes bestemmelsene: Båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner Innenfor H730 ligger det et hulveisystem ID 110090. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje innenfor H730_1. Etablering av skiløype gjennom båndleggingssonen skal avklares med kulturminnemyndigheten før arbeidene settes i gang.

2.3 I § 3 “Fellesbestemmelser” tilføyes: § 3.21 Gangforbindelser (pbl. § 12-7, 4) Illustrasjonsplan Skjeggstadåsen B14, datert 21.03.2024, Tegn.nr. LA 01, Rev. J01, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangforbindelser innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller færre forbindelser.

2.4 I § 9.3 “Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest” tilføyes: Lekeplassene, friområdene og turdrag skal opprettes med eget GBNR. Opprettelse samt andelsinndeling skal senest være gjennomført før

første brukstillatelse gis.

2.5 Følgende § tilføyes bestemmelsene: § 7.1 Krav til utforming (#1) Innenfor bestemmelsesområde skal vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Dette skal vises i utomhusplan og sikres i marksikringsplanen.

2.6 I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" tilføyes: Innenfor felt BK3 skal felles parkeringsplass legges sør i feltet. Det skal etableres gangadkomst fra parkeringsplass til boliger og LEK2. Gangadkomsten skal maks være 3 meter bred. Det tillates trafikkert ferdsel ved inn- og utflytting og annen nødvendig betjenende trafikk, men ikke parkering.

2.7 I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" erstattes: "Innenfor felt BK1, BK2, BK3 og BK4 kan det oppføres firemannsboliger og rekkehus." med: "Fasadene Innenfor feltene BK1, BK2 og BK4 tillates det oppført firemannsboliger og rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum én vertikal inndeling ved bruk av sprang, farger og/eller høyder."

2.8 I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" tilføyes: Innenfor felt BK3 kan det oppføres rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum to vertikale inndelinger ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.

2.9 I § 9. "Rekkefølgebestemmelser" tilføyes: § 9.4 Tilbakeføring Revegetering jf. § 3.19 skal være gjennomført senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor feltene BK3, BK4 eller BF3.

2.10 I § 5.3 "Annen vegggrunn – grøntareal " tilføyes: ... stedegen "flersjiktet" vegetasjon.

2.11 I § 7.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes punktet: Terrengebearbeiding jf. § 3.19

2.12 I § 3.16 Støttemurer tilføyes punktet: Innenfor BF1, BK1 og BK tillates det etablering av støttemurer med maksimal høyde 1,7 meter.

2.13 I § 3.9 "Parkering" endres parkeringskravet fra 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 90m², og 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 90m² til: 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 60m², og 1 parkeringsplasser pr. boenhet under 60 m².

2.14 I § 3.8 "Vann, avløp og overvann" tilføyes: Overvann skal i sin helhet håndteres lokalt innenfor planområdet. Utbyggingen skal ikke medføre økt tilrenning til nærliggende bekker. Alt takvann skal ledes til terreng på egen grunn. 3.

Annet

Som følge av vedtaket vil deler av områdeplan for Skjeggestadåsen, PlanID 3905 R10_0014, bli opphevet. Det delegeres kommunedirektøren å oppdatere bestemmelsene i samme reguleringsplan der det er nødvendig som følge av planvedtaket.

.....

Planadministrasjonens merknader:

Planbeskrivelsen er ikke oppdatert i etterkant av offentlig ettersyn. For utdypende informasjon om endringer jf. vedtatt innstilling, vises det til saksfremlegg ved sluttbehandling.

Solåsen Re AS

► **Planbeskrivelse**

Detaljregulering Skjeggestadåsen delfelt B14

Oppdragsnr.: 52102780 Dokumentnr.: 01 Versjon: J02 Dato: 2025-03-03



Planbeskrivelse

Detaljregulering Skjeggestadåsen delfelt B14
Oppdragsnr.: 52102780 Dokumentnr.: 01 Versjon: J02

Oppdragsgiver: Solåsen Re AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Geir Ove Johannessen
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Trøgstadveien 4B, 1830 Askim
Oppdragsleder: Anette Olshausen
Fagansvarlig: Linnea Stickler
Andre nøkkelpersoner:

J02	2024-08-15	For bruk	BenStu	MaSOd	LinSti
D01	2022-06-16	For godkjenning hos oppdragsgiver	LinSti	AnOls	AnOls
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► **Sammendrag**

Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 53 boenheter innenfor delfelt B14 på Skjeggestadåsen. Bebyggelsen foreslås som en blanding av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

B14 er det innerste feltet sør-øst på Skjeggestadåsen. Planområdet ligger på en kulle, hovedsakelig omgitt av skogsområder. Det er satt av arealer til grønnstruktur for lek, aktivitet og grønne forbindelser.

Skjeggestadåsen har strategisk beliggenhet nær Revetal sentrumsområde, kort vei til E18 og Tønsberg sentrum.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Sakens historie	6
1.2	Hensikten med planen	6
1.3	Planprosessen hittil	6
2	Planstatus og rammebetingelser	6
2.1	Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser	6
2.2	Regionale planer/regionale planbestemmelser	6
2.3	Kommuneplan	7
2.4	Reguleringsplan for Skjeggestadåsen fra 2010	7
2.5	Pågående planarbeid	7
3	Beskrivelse av planområdet	9
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	9
3.2	Stedsanalyse	10
3.3	Eiendomsforhold	12
3.4	Privatrettslige forhold	13
3.5	Trafikkforhold	13
3.6	Støyforhold	13
3.7	Lokalklima	13
3.8	Landskap, natur- og friluftsliv	13
3.9	Grunnforhold	16
3.10	Kulturminner og kulturmiljø	17
3.11	Teknisk infrastruktur	18
3.12	Sosial infrastruktur	18
4	Beskrivelse av planforslaget	19
4.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	19
4.2	Planavgrensning	20
4.3	Reguleringsformål	20
4.4	Arealoversikt	22
4.5	Antall boliger, leilighetsfordeling	23
4.6	Utnyttelse og høyde, bebyggelsens plassering, utforming og estetikk	23
4.7	Lekeplasser og utearealer	28
4.8	Klima og solforhold	29
4.9	Kjøreadkomst, parkering, trafiksikkerhet og gang- og sykkelveier	29
4.10	Tekniske planer	32
4.11	Universell utforming	34
4.12	Grønnstruktur	35

4.13	Støy- og luftkvalitet	35
4.14	Folkehelse	35
4.15	Rekkefølgekrav	35
4.16	Forholdet til bestemmelser i reguleringsplan for Skjeggstadåsen fra 2010	35
5	Konsekvensutredning – ikke krav til KU	38
6	Planforslagets virkninger for omgivelsene	38
6.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	38
6.2	Barn og unge	39
6.3	Grønnstruktur/friluftsliv	39
6.4	Naturmangfold	40
6.5	Landskap, stedets karakter og visuelle kvaliteter	42
6.6	Landbruk (jord- og skogsvern)	47
6.7	Kulturminner og kulturmiljø	47
6.8	Skole-, barnehage- og institusjonsbehov	47
6.9	Transportbehov	47
6.10	Trafikksikkerhet	47
6.11	Vann og avløp, klimatilpasning - avrenning/overvann	47
6.12	Energibehov og -forbruk	49
6.13	Klimagassutslipp	49
6.14	Massebalanse	49
6.15	Sol-/skyggeforhold	51
6.16	Grunnervervsbehov	52
7	Medvirkning	53
7.1	Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer	53
7.2	Dialog med planavdelingen i Tønsberg kommune	63
8	Vedlegg	64

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Skjeggestadåsen delfelt B14 er del av en større boligutbygging ca. 4 km. utenfor Revetal sentrum i Tønsberg kommune. Området er omfattet av reguleringsplan for Skjeggestad vedtatt i 2010, der det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om godkjent detaljregulering for B14 før det kan gis bygge-/deletillatelse. Planforslaget er en oppfølging av dette rekkefølgekravet.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å detaljregulere for utbygging av 41 boenheter på Skjeggestadåsen delfelt B14 med tilhørende grøntområder, veier og teknisk infrastruktur. Det legges til rette for en blandet topologi med både leiligheter, rekkehus og eneboliger. Det nye feltet vil fremstå som en forlengelse av de nylig utbygde feltene på Skjeggestadåsen.

1.3 Planprosessen hittil

Solåsen Re AS har engasjert Norconsult Norge AS til å bistå med å utarbeide detaljreguleringen.

- Oppstartsmøte ble avholdt 02.06.21.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 18.10.21 (annonser, brev).
- Begrenset varsel ble sendt til berørte parter 01.06.22, og kunngjort 03.06.22.

2 Planstatus og rammebetingelser

Følgende overordnede føringer og rammebetingelser er lagt til grunn for detaljreguleringen:

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/sist revidert i 2021)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging (1995)

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

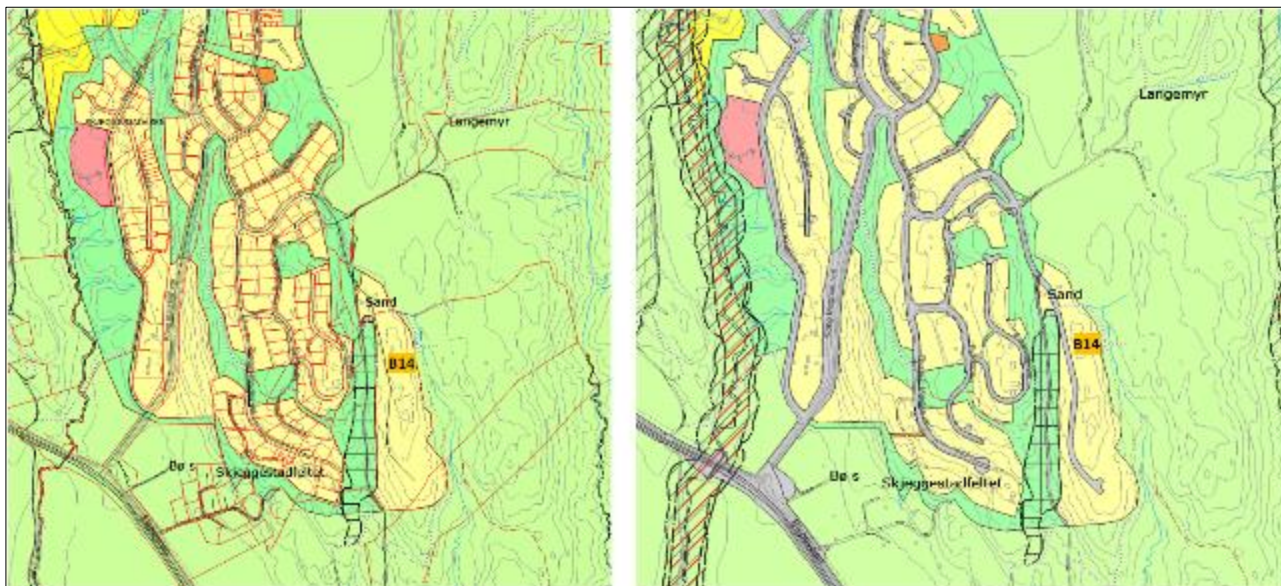
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) (2019-2040)

Regional plan for verdiskaping og innovasjon. (2015-)

Regional plan for folkehelse i Vestfold (2019-2030)

2.3 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 for Re kommune, er området satt av til boligformål. I Retningslinje 23 – Utnyttelse framtidig boligområder i kommuneplanen gjelder følgende: Innenfor langsiktig utviklingsgrense Skjeggestadåsen – i henhold til reguleringsplan, og for uregulerte arealer: Lav arealutnyttelse 1-2 boenheter/dekar, jfr. RPBA.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Re til venstre og forslag til ny kommuneplan for Tønsberg til høyre. Kilde: Tønsberg kommunes kartinnsynsløsning, 2023.

I forslag til ny arealdel for Tønsberg er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.

2.4 Reguleringsplan for Skjeggestadåsen fra 2010

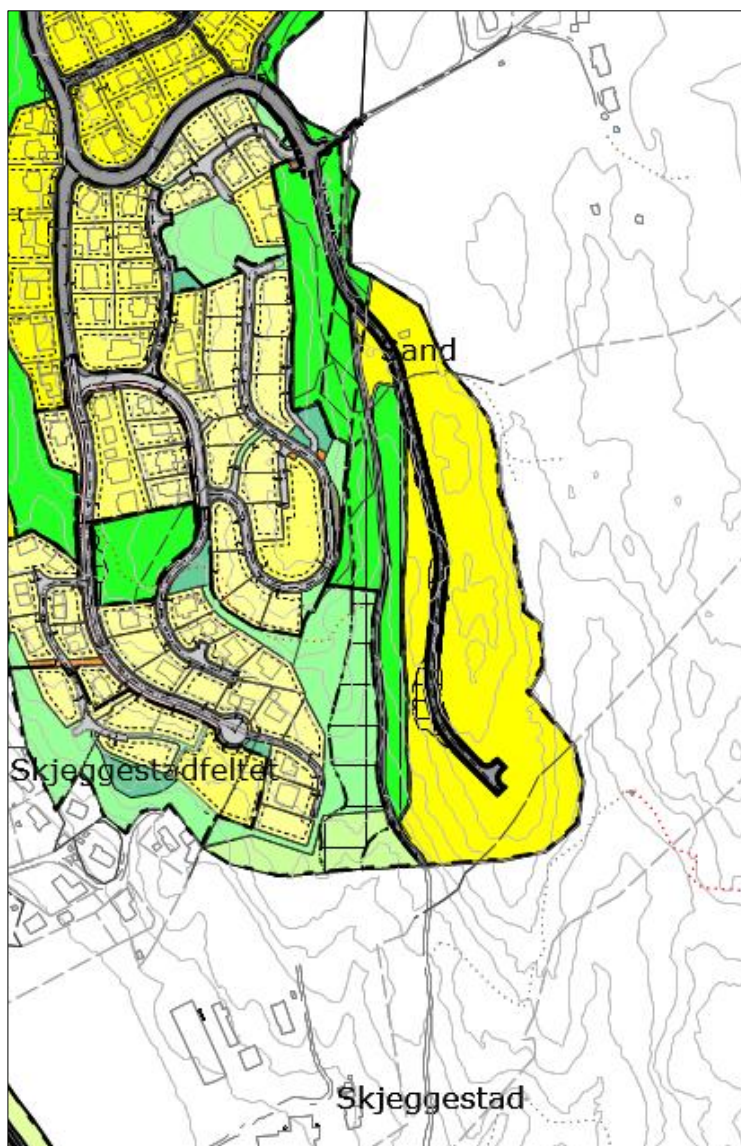
B14 omfattes av reguleringsplan for Skjeggestadåsen, plan-ID R10_0014, vedtatt 22.06.2010. I bestemmelsene heter det at B14 må omfattes av vedtatt detaljregulering før det kan gis bygge- eller deletillatelse.

Planområdet grenser til tre detaljreguleringsplaner for ulike delfelt innenfor områderegeringsplanen;

- Skjeggestadåsen felt B11 og B12, plan-ID 20120017.
- Skjeggestadåsen delfelt B13, plan-ID 20110011.
- Skjeggestadåsen felt B15, plan-ID 20110013.

2.5 Pågående planarbeid

Det er ingen pågående planarbeider i området som er kjent via Tønsberg kommunes kartinnsynstjeneste.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplan fra 2010. Kilde: Tønsberg kommunes kartinnsynsløsning, 2023.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Skjeggestadåsen delfelt B14 er del av en større boligutbygging i gamle Re kommune, ca. 4 km utenfor Revetal sentrum. Skjeggestadåsen ligger med avkjøring østover fra rv. 35 Bispeveien.



Figur 3: Planområdets beliggenhet og nærmiljø. Planavgrensning er markert med rød strek.

Planområdet ligger i nærheten av sosial infrastruktur som barnehage, skoler og idrettsanlegg, og Revetal sentrum tilbyr alle nødvendige sentrumsfunksjoner. Nærmeste bussholdeplass er i Skjeggestadveien. Det er ca. 13,5 km til Tønsberg sentrum.

Planområdet består i hovedsak av en kolle med bratte skrenter og utsikt over blant annet Ramnesslettene. Området er vestvendt med gode solforhold. Fra Skjeggestadåsen er det kort vei ut til friluftsområdene i nærheten.



Figur 4: Eksisterende situasjon. Planområdet er den avskogede kollen til høyre i bildet.

3.2 Stedsanalyse

Planområdet består av en bergkulle med omkringliggende jordbruksarealer og skogsarealer. Topp av kullen er på ca. kote +96, mens omkringliggende områder er på ca. kote +75. Det ligger tilbaketrukket i forhold til annen bebyggelse i Skjeggestadåsen, men vil bli godt synlig fra den nærmeste bebyggelsen. Boligene i Skjeggestadåsen består av eneboliger, rekkehus og to- og firemannsboliger.

Landskapskarakteren i området kan karakteriseres som skrinne småkoller hvor furuskog dominerer med mye berg i dagen. Småkollene omgis av mindre daler med små bekkedrag. I skråningene ned til dalbunner det mer edelløvskog, spesielt i sørvendte og bratte lier. Ellers domineres skogsarealene av granskog. Eksisterende vegetasjon vest og sørvest for B14 har betydning for eksponeringsgrad. Det er god utsikt mot sørvest og solforholdene er svært gode.

Det er foretatt hogst i selve planområdet og det er funnet få kvaliteter å ivareta. Terrengform og innsyn til området har lagt føringer for utarbeidelsen av planforslaget.



Figur 5: Bilder fra nærområdet (Bilder: Norconsult)



1954



2007



2010



2015



2017



2022

Figur 6: Figuren viser historisk utvikling av Skjeggestadåsen via ortofoto. Kilde kart.finn.no.

3.3 Eiendomsforhold

Planområdet er 37,6 daa. Eiendommer som inngår helt eller delvis er:

GBNR. 525/51

GBNR. 525/50

GBNR. 525/17

GBNR. 525/3

GBNR. 506/12

GBNR. 506/11

3.4 Privatrettslige forhold

Det er ingen heftelser som er til hinder for utbyggingen. Det foreligger en avtale mellom Reåsen AS og grunneierne.

Styret i Skjeggstadåsen vel har i avtale med tidligere Re kommune og Reåsen AS fått hjemmel og plikt til å forvalte åsens fellesarealer bestående av lekeplasser, grøntområder og gangstier. Ifølge utbyggingsavtalen er det pliktig medlemskap av velforeningen for alle beboere på Skjeggstadåsen. Dette vil gjelde B14 også.

3.5 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra fv. 35 Bispeveien til pv. 18226 Kong Magnus vei. Sistnevnte vei er regulert til offentlig kjørevei. Det er et etablert avkjøringsfelt for hovedadkomst for alle beboere på feltet Skjeggstadåsen. Videre derfra er det etablert vei, Heimskringla, frem til kryss nord for planområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Kong Magnus vei, og fortau langs Heimskringla.

Langs fv. 35 Bispeveien er det gang- og sykkelvei i begge retninger. Det er også en traktorvei nord for utbyggingsområdet, langs jordene og ut på fv. 665 Kåpeveien, som benyttes av gående og syklende. Langs vestsiden av planområdet går en turvei/traktorvei sørover og ut på fv. 35 Bispeveien. Denne veien gir gående en avstand på ca. 700 meter til nærmeste busstopp *Skjeggstad*. Det finnes også et busstopp, *Skjeggstad nord*, ved innkjøring til Kong Magnus vei.

Ifølge NVDB 123 (nasjonal vegdatabank) er ÅDT (gjennomsnittlig døgntrafikk i løpet av et år, sum begge retninger) langs Bispeveien på 5 800 med 13% tungtrafikk.

3.6 Støyforhold

Skjeggstadfeltet ligger utenfor gul støysone fra Bispeveien og planområdet er dermed ikke støyutsatt.

3.7 Lokalklima

B14 ligger på en kolle og har gode solforhold. Området har en beregnet årsmiddelvind på 5-6 m/s i en høyde på 50 meter over bakkenivå (NVEs kart over vindressurser). Det er ikke fare for flom eller vannansamlinger.

3.8 Landskap, natur- og friluftsliv

Landskap

Landskapstypen omfatter slake og småkuperte ås- og fjellandskap. Store deler av området rundt planområdet har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, større samferdselsanlegg og konsentrasjoner av bebyggelse. Jordbruk er den dominerende arealbruken i området. Området består i hovedsak av fjell i dagen eller tynt vegetasjonsdekke over fjell.

Storelva (Aulivassdraget) vest for Bispeveien er en stilleflytende elv som går gjennom leirslettelandskapet og ned til Vestfjorden. Flere mindre bekker renner fra mange ravineområder eller fra omkringliggende åser og ut i Storelva.

Naturmiljø

I planområdet er vegetasjonen hogd for ca. 10 år siden. Skogen var registrert som gammel furuskog over 150 år i 2012 og er nå i gjenvekst. Den gjenstående vegetasjonen består av små granplanter, noe einerkratt, noe furuskog i sør og edelløvskog i nord og i skråningene på vest og østsiden av planområdet.

Det er ingen spesielle naturverdier registrert i planområdet fra tidligere, og det ble heller ikke registrert naturtyper i forbindelse med kartlegging i 2021. Noen rødlistede arter er registrert i området rundt Skjeggestadåsen, som sopp knyttet til død ved av store lauvtrær, og fugler knyttet til skog og kulturlandskap. Planområdet er en del av funksjonsområde for rådyr, men selve planområdet er sannsynligvis av mindre betydning for arten.

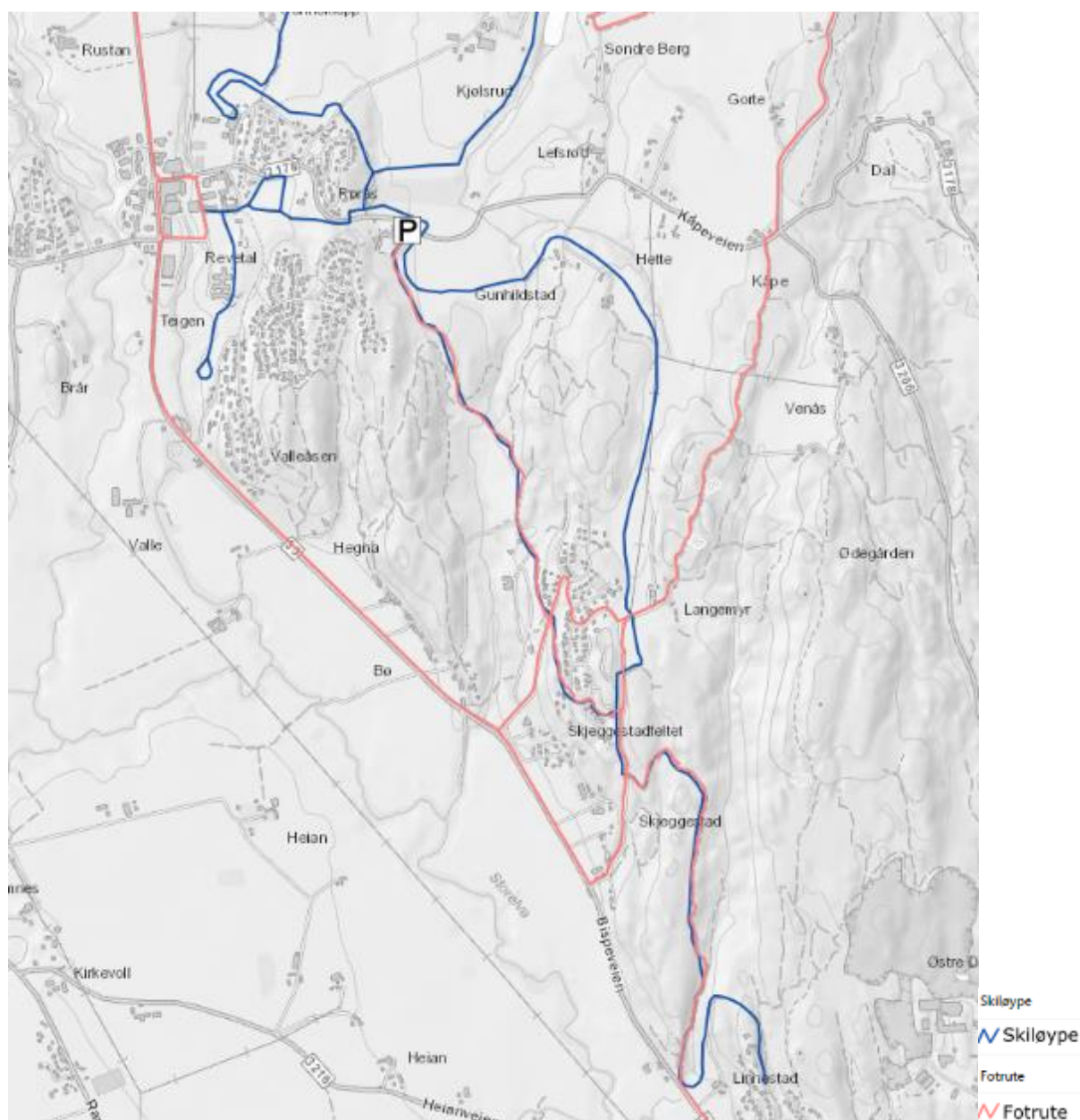


Figur 7: Vegetasjonskarakter i planområdet. Kilde Norconsult.

Friluftsliv

Skjeggstadåsen er kartlagt som en del av et svært viktig friluftsområde som omfatter nærturtereng som brukes av skoler, barnehager og allmennheten med løypesystemer sommer og vinter. Det er etablert merkede helårsstier i et omfattende løypenettverk som kobles sammen innenfor kommunen. Planområdet ligger med dette gunstig til med tanke på beboernes muligheter for deltakelse i friluftslivsaktiviteter, både nært og lenger unna.

Innenfor planområdet er det på befaring ikke funnet spor etter opphold eller lek (leirbål, hyttebygging etc.) som kan tyde på at området brukes av barn.



Figur 8: Kart over fotruter markert med rosa, og skiløyper markert med blått. Kilde miljøatlas.miljodirektoratet.no.



Figur 9: Kartlagt friluftslivsområde, Skjeggstadåsen ID:00034608. Planområdet er markert med rød stjerne. Kilde: Naturbase faktaark, Miljødirektoratet.

3.9 Grunnforhold

Planområdet utgjør en kolle og det er ingen registrerte ras- eller skredfaresoner i umiddelbar nærhet. NGUs løsmassekart viser tynt løsmassedekke og noen marine avsetninger.



Figur 10: Løsmassekart fra NGU. Planområdet er omtrentlig vist med rød ring. Kilde: Norges geologiske undersøkelse.

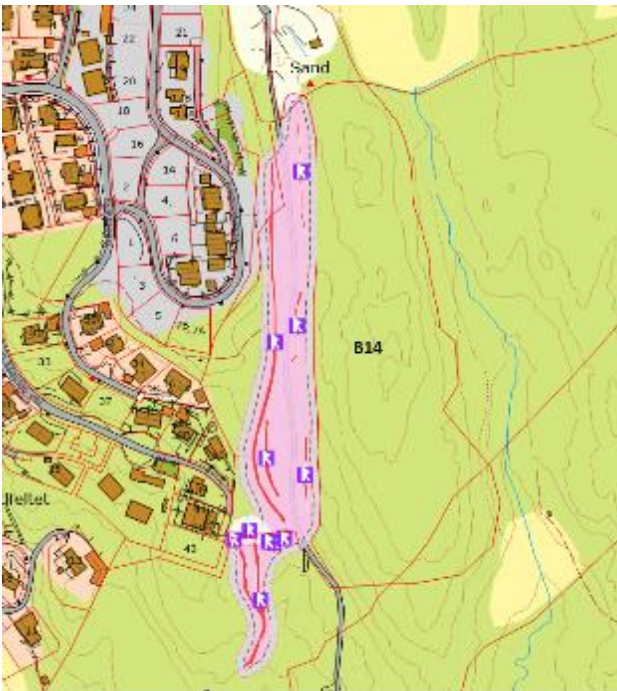
Hele planområdet ligger under marin grense, men det er ved befaring i området påvist berg i dagen.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

På vestsiden av planområdet finnes et hulveisystem som er automatisk fredet. Veganlegget strekker seg nordøst for Skjeggstadfeltet og opp mot Langemyr. Systemet består av to til tre løp mot sør som alle går over i et lengre løp mot nord på vestre side av eksisterende turvei. På østre side av eksisterende turvei løper ett hulveiløp, fordelt på tre kortere biter. Det er til sammen åtte enkeltminner/hulveier innenfor systemet.



Figur 11: Traktorvei som benyttes til turvei. Hulveiene ligger rett til høyre for turveien. Bildet er tatt mot sør. Kilde: Norconsult



Figur 12: Hulveisystemet utenfor planområdet. Kilde: Tønsberg kommunes innsynsløsning, 2023.

3.11 Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann- og avløpsanlegg

Nord og sør for planområdet ligger det kommunale vann- og avløpsanlegg. Nord for planområdet ligger eksisterende kommunal vannledning 160 mm med mulig tilknytting ved kum med SID-nr: 13416. Videre ligger det tilrettelagt tilknytning for spillvann 160 mm og overvann 200 mm.

Vei

Det er regulert offentlig vei helt frem til og med B14. Denne veien er opparbeidet (Heimskringla) frem til regulert kryss Langemyr x innkjøring til B15.

Energiforsyning

Det har tidligere gått et luftstrekk over deler av planområdet, men det er nå lagt i bakken.

3.12 Sosial infrastruktur

Det er 6 barnehager innenfor en avstand på 5 km fra planområdet. Den nærmeste er Skjeggestadåsen barnehage og ligger i Mor Kristins vei, ca. 1 km unna. Barnehagen ble etablert i 2015 som del av hele utbyggingen i Skjeggestadåsen.

Tønsberg kommune har informert om at kapasiteten på Røråstoppen og Revetal Ungdomsskole vil kunne håndtere utbygging på Skjeggestadåsen, forutsatt at utbyggingen skjer over tid.

4 Beskrivelse av planforslaget



4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget skal være en forlengelse av utbyggingen i Skjeggstadåsen. Et viktig prinsipp har vært å utnytte planområdets naturlige kvaliteter for å skape gode bomiljøer. Trafikksikkerhet har vært avgjørende for plassering av infrastruktur og bebyggelse. Ved å legge en felles adkomstvei langs østsiden av planområdet, og mindre blindveier fra den til de ulike delområdene, muliggjøres interne stier/forbindelseslinjer i boligfeltet med minimalt med biltrafikk. Boligene i øst ligger i hovedsak oppå en åsrygg og dermed høyere i terrenget enn veien. Dette gjør at boligene får lite påvirkning fra trafikk, og de aller fleste boligene utearealer ligger skjermet. Regulerte turdrag sikrer tilgjengelighet gjennom boligområdet og til arealene utenfor.

Innenfor planområdet er det tilrettelagt for nærlekeplasser i nord og sør, samt en større lekeplass sentralt på området.

Landskapshensyn blir ivarettatt ved at nye boenheter tilpasses terrengnivåene innenfor planområdet. Det er tatt hensyn til boligenes høyde for å sikre at silhuetten til kollen ikke endres vesentlig.

Ved valg av boligtyper, og plassering av disse, er det lagt vekt på terrengtilpasning og variasjon. Det er etterstrebet å oppnå gode utsikts- og solforhold for samtlige boliger. Det er lagt vekt på at planforslaget skal gi muligheter for ulike typer bebyggelse og en fleksibilitet tilpasset et marked som kan endres over tid. Det har vært et bevisst valg at Skjeggstadåsen delfelt B14 skal tilby ulike boligtyper og åpne opp for at mennesker i ulike livsfaser og med ulike behov skal kunne bo innenfor området.

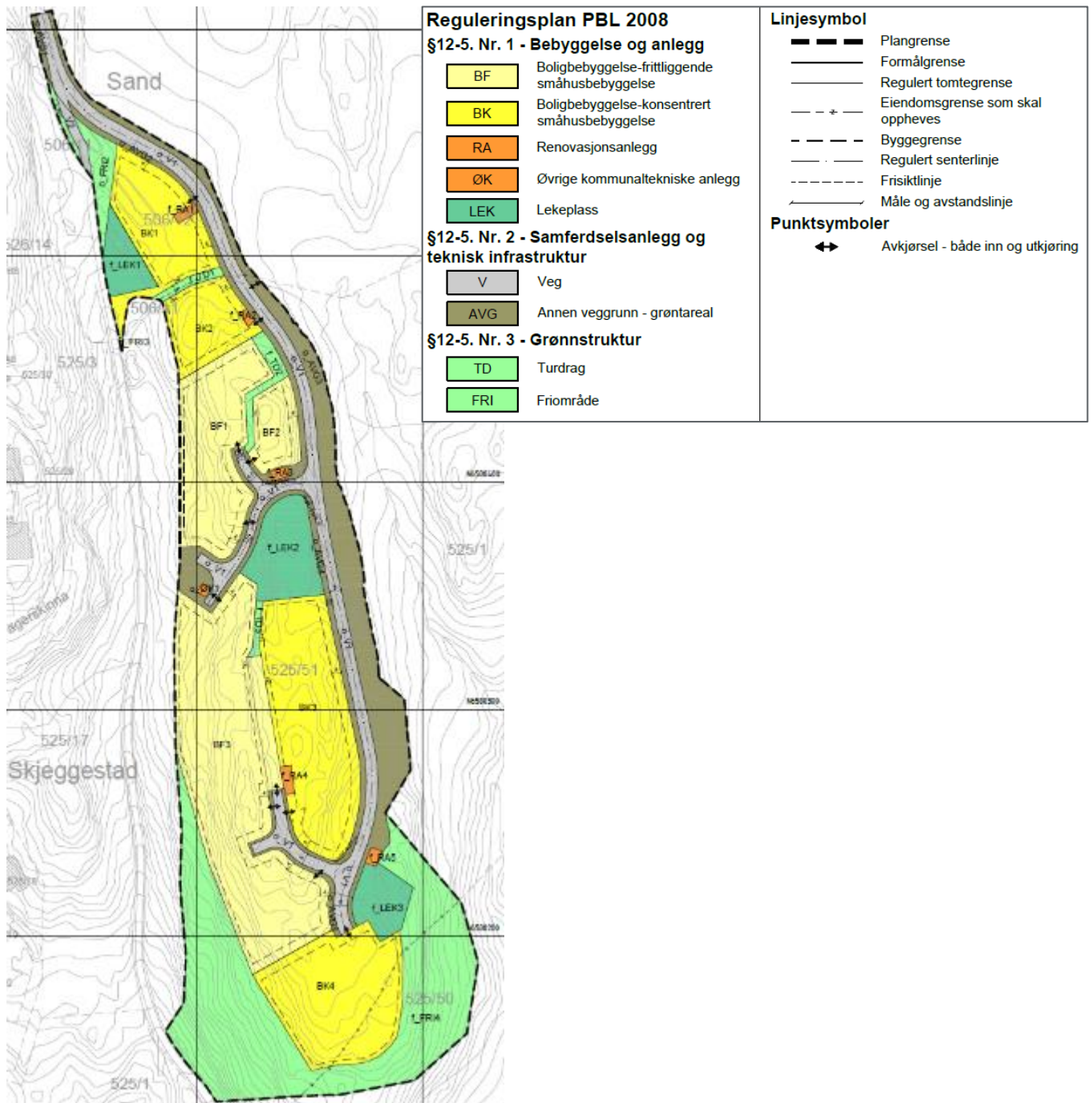
Planen avgrenses av grøntdrag med kulturminner i vest, jordbruksareal i nord og kupert naturterreng i øst og sør.

Figur 13: Illustrasjonsplan for B14 (se eget vedlegg).

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen for B14 følger eksisterende plan fra 2010.

4.3 Reguleringsformål



Figur 14: Forslag til plankart for B14.

Kort beskrivelse av de ulike reguleringsformålene:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3: kan bebygges med eneboliger og tomannsboliger.
- Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK4: kan bebygges med firemannsboliger og rekkehus.
- Renovasjonsanlegg, RA1-5: arealer for felles renovasjonsløsning i skur eller nedgravd løsning.
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, ØK: areal for kommunalt pumpehus.
- Lekeplasser, LEK1-3: arealer for felles lekeplasser.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg V1-2; V1 areal for offentlig kjørevei inn til boligområdet. V2 er videreføring av privat vei fra gjeldende plan.
- Annen veggrunn - grøntareal, AVG: nødvendig offentlige veiarealer for grøfter, skjæringer og fyllinger. Skal beplantes / fremstå som grønne arealer.

GRØNNSTRUKTUR

- Turdrag, TD1-3: grønne arealer som skal sikre mulig gjennomgang internt i B14 og ut til friområdet i vest.
- Friområde, FRI: arealer i nord (o_FRI1-3) er arealer regulert til offentlig friområde i gjeldende plan fra 2010 som videreføres i denne planen. Friområde f_FRI4 omfatter nytt felles friområde for beboerne på B14.

4.4 Arealoversikt

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	9475,7
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	9478,7
1550 - Renovasjonsanlegg (5)	193,8
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	20,2
1610 - Lekeplass (3)	2268,6
Sum areal denne kategori:	21437,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (2)	3437,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (5)	4814,2
Sum areal denne kategori:	8251,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3030 - Turdrag (3)	459,6
3040 - Friområde (4)	7464,0
Sum areal denne kategori:	7923,6
Totalt alle kategorier: 37611,9	

Med planlagt tomteutnyttelse vil beregnet maksimalt tillatt bruksareal (BRA) være ca. 6 040 m².

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger opp til maksimalt 53 boenheter innenfor følgende fordeling:

Konsentrert småhusbebyggelse

- BK1: 2 firemannsboliger – 8 enheter
- BK2: 1 firemannsbolig – 4 enheter
- BK3: rekkehus – 7 enheter
- BK4: 2 firemannsboliger – 8 enheter

SUM: 27 enheter

Frittliggende småhusbebyggelse

- BF1: 2 eneboliger og 1 tomannsbolig – 4 enheter
- BF2: 1 enebolig – 1 enhet
- BF3: eneboliger – 9 enheter
- Uleiedel på eneboliger – 12 enheter

SUM: 14 enheter

4.6 Utnyttelse og høyde, bebyggelsens plassering, utforming og estetikk

Det foreslås en maksimal utnyttelsesgrad på %-BYA=25% for frittliggende og %-BYA=35% for konsentrert småhusbebyggelse.

Nedenfor vises eksempler på hus levert av Mesterhus AS som er utgangspunkt for illustrasjonsplan og bestemmelser.



Figur 15: Illustrasjoner bygningstyper (Mesterhus AS).

Planbeskrivelse

Detaljregulering Skjeggstadåsen delfelt B14

Oppdragsnr.: 52102780 Dokumentnr.: 01 Versjon: J02



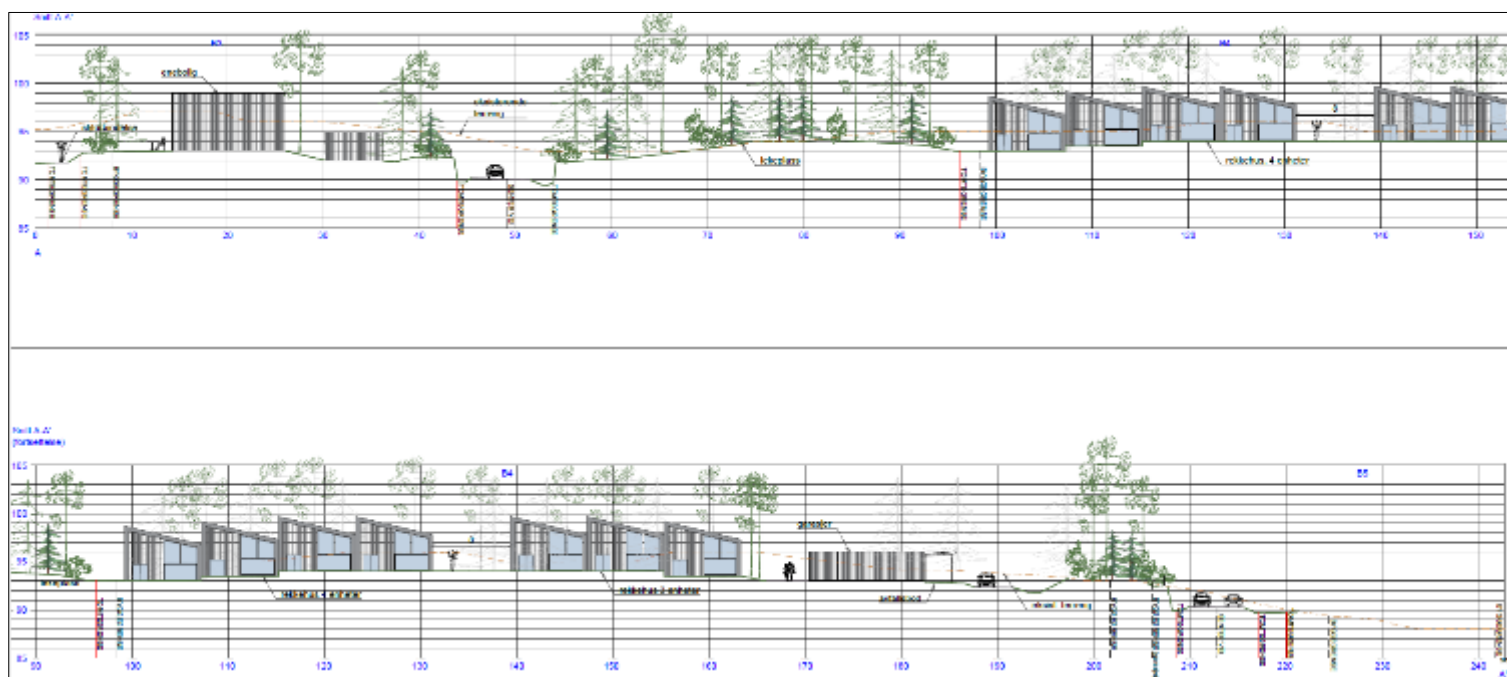


Det legges opp til muligheter for variasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal likevel ha en harmonisk utforming med tanke på materialbruk, fargebruk, takvinkler og volumer. Dette skal vises i byggesaken gjennom en estetisk redegjørelse.

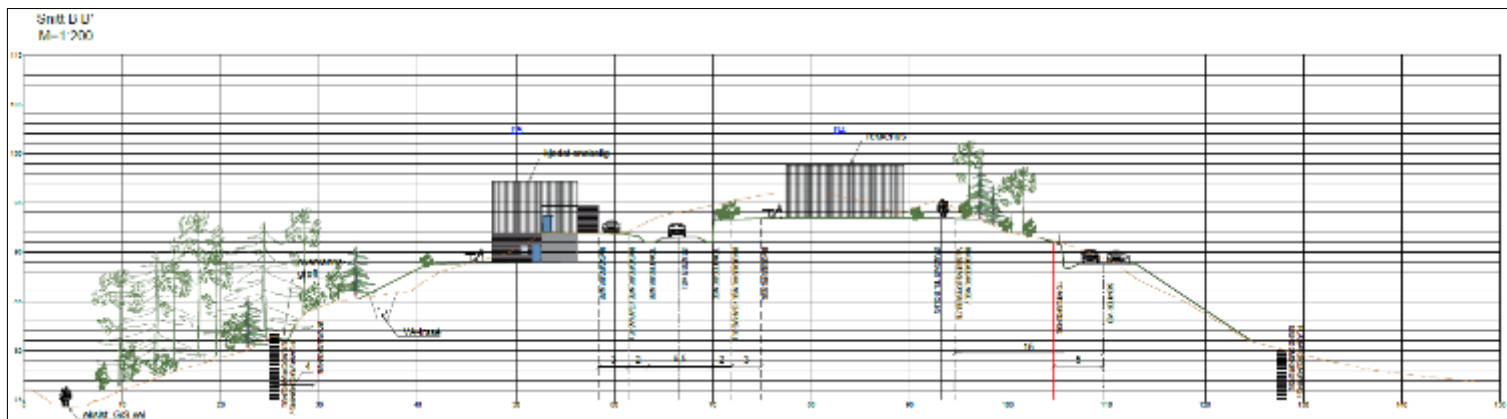
Maksimal mønehøyde er satt til 8,5 meter og maksimal gesimshøyde til 7 meter over gjennomsnittlig nytt terreng. Dette tilrettelegger for toetasjes boliger. Der terrenget naturlig legger til rette for det tillates det etablert sokkeletasjer. Byggegrenser fra offentlig vei og mellom feltene er satt til 4 meter. Fra grøntarealer og interne kjøreveier 2 meter.

Planen følger i stor grad samme struktur som eksisterende bebyggelse innenfor Skjeggstadåsen og legger ikke opp til nye volumer som bryter med nærområdets skala og proporsjoner. Ny bebyggelse skal være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til landskapsrommet de blir del av. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det er utarbeidet snitt for området. Se eget vedlegg for alle snitt og bedre oppløsning.



Figur 16: Snitt som viser planområdet på langs fra sør til nord. Mulig bebyggelse er inntegnet (maksimal utnyttelse). Sett fra vest.



Figur 17: Snitt som viser mulig bebyggelse (maksimal utnyttelse) i felt BF3 og BK3. Sett fra sør.



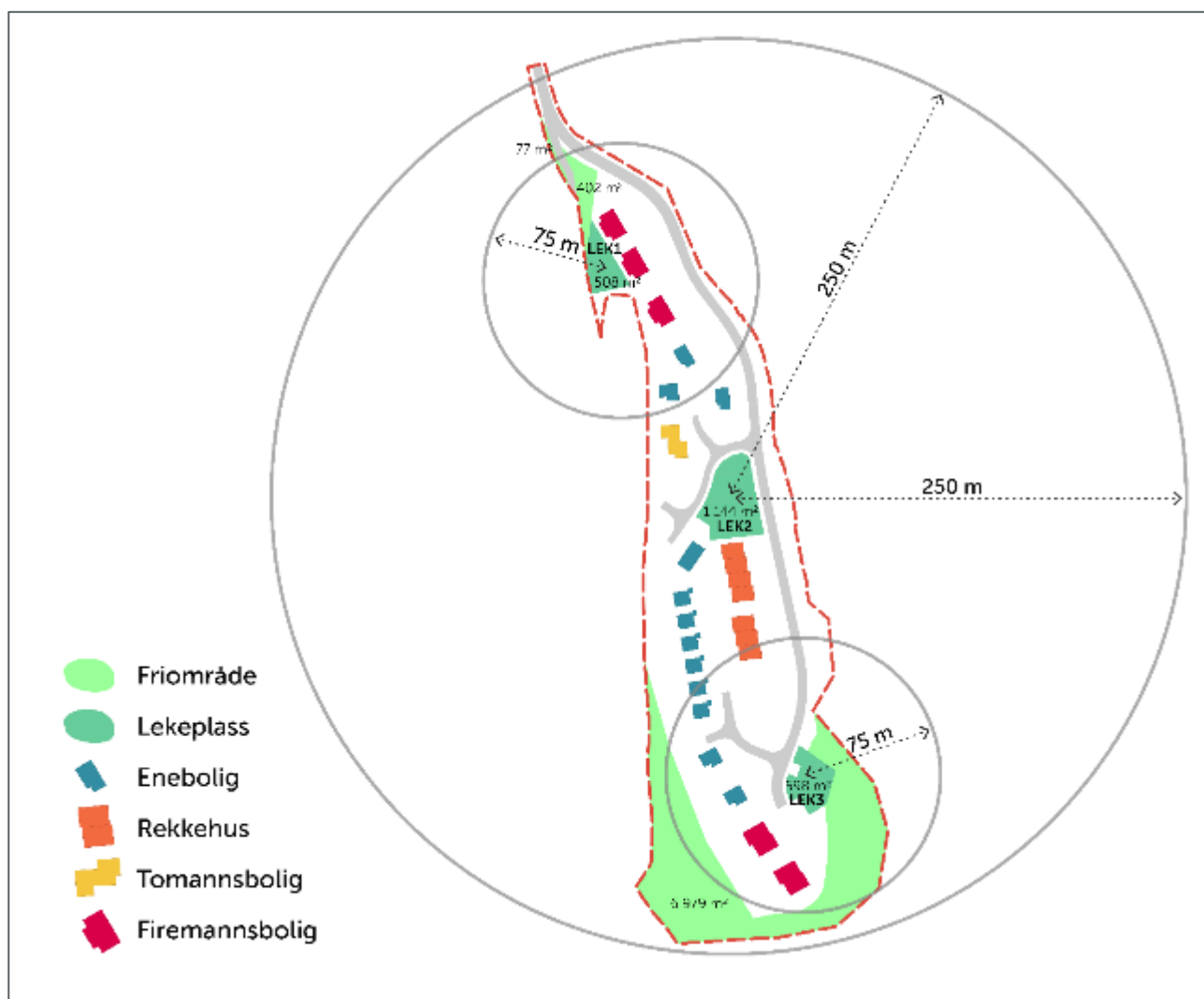
Figur 18: Oversikt for snitt vist ovenfor.

For å hindre store terrenginngrep og oppfyllinger er det satt begrensning i høyde på støttemurer på 2,5 meter.

4.7 Lekeplasser og utearealer

Lekeplasser

Det foreslås 3 felles lekeplasser innenfor området; 2 nærlekeplasser og 1 områdelekeplass.



Figur 19 Lekeplasser og avstander B14.

- LEK 1 er 508 m², og ligger i umiddelbar nærhet til firemannsboligene i nord. Boligene på nabofeltet ligger ca. 60 meter unna.
- LEK 2 er 1144 m². Denne hører naturlig til feltet med rekkehus, men er også kun ca. 30 meter fra BF1-2 og ca. 70 meter fra BF3.
- LEK 3 er 598 m², ligger i umiddelbar nærhet til firemannsboligene i BK4. Fra sentralt i BF3 er det ca. 65 meter til denne lekeplassen.

Samlet areal avsatt til lek innenfor B14 blir totalt 2 250 m².

Nærlekeplassene skal tilpasses barn i alderen 1-12 år og utformes med variasjon. Nærlekeplassen LEK1 er tenkt opparbeidet som en «naturlekeplass» med naturlige lekeelementer som for

eksempel vann, vegetasjon, sand, tømmer, steiner etc., samt en ildplass. Nærlekeplassen LEK3 skal opparbeides med lekeapparater med forskjellige funksjoner. Områdelekeplassen (LEK2) skal være tilpasset barn og unge i alderen 6-15 år og som minimum være tilsådd, beplantet og utstyrt med 6 forskjellige lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Det er tatt inn krav til lekeplassenes kvalitet i bestemmelsene.

Det er ca. 500 meter fra senter i B14 til LEK2 nord for planområdet i Pileveien. Her er det en større gressplen for ballek eller mer arealkrevende aktiviteter. Denne lekeplassen har et regulert areal på 5.5 daa.

I tillegg er det avsatt et friområde på ca. 7 000 m², som også vil være et naturlig lekeareal. Skogsarealene utenfor planområdet er også mulige områder å leke i. Lek vil også mest sannsynlig foregå i private hager og uteoppholdsarealer, selv om ikke dette er tatt med i beregningen. I sum er B14 godt tilrettelagt for forskjellig type lek og muligheter til å møtes.

MUA

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 80 m². Alle boligene skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m².

4.8 Klima og solforhold

Ved å legge veien øst for boligene vil alle boligene få vestvendt veranda. Planområdet er på en kulle og det må forventes normale mengder vind.

4.9 Kjøreadkomst, parkering, trafiksikkerhet og gang- og sykkelveier

Kjøreadkomst

Hovedadkomstveien til feltet reguleres som offentlig vei med kjørebredde på 5 meter. Veien er flyttet øst på B14 i forhold til gammel plan for en mer hensiktsmessig utnyttelse av feltet. Stigning på hovedadkomstveien varierer fra 1 % til et kort strekke som har 6,38 %. Offentlig vei føres også helt ned til planlagt pumpestasjon. Denne har en kjørebredde på 3,5 meter og opp til 8 % stigning på ett strekke. Nødvendige arealer for fyllinger/skjæringer er inkludert i arealene avsatt til annen veggrunn. Mindre felles adkomstveier internt på delfeltene reguleres ikke for å sikre noe fleksibilitet ved detaljprosjektering. Det er tenkt en adkomst pr. delfelt fra hovedadkomstveien.

Veinettet utenfor B14 er tilrettelagt og bygd opp for å håndtere utbyggingen av hele Skjeggstadåsen.

Trafiksikkerhet

Forslaget legger opp til en hovedadkomstvei med mindre adkomstveier inn til denne. Dette bidrar til større fleksibilitet for interne forbindelser med lav eller ingen trafikk, og flytter trafikken vekk fra uteoppholdsarealene. Firemannsboligene er lagt i nord- og sydenden for å redusere biltrafikk på de mindre adkomstveiene fra hovedadkomsten.

Det legges opp til en blandet sammensetning av boliger, med leiligheter, tomannsboliger og eneboliger. SVV håndbok 146 oppgir gjennomsnittlig forventet turproduksjon pr. døgn til 3,5 bilturer pr. døgn pr. bolig, med variasjonsbredde 2,5 -5,0. Hvis det tas utgangspunkt i 4 bilturer pr. døgn pr. bolig, vil 53 nye boliger gi en ÅDT på 212. Dette er et lavt trafikk tall. Planområdet vil heller ikke ha gjennomgangstrafikk.

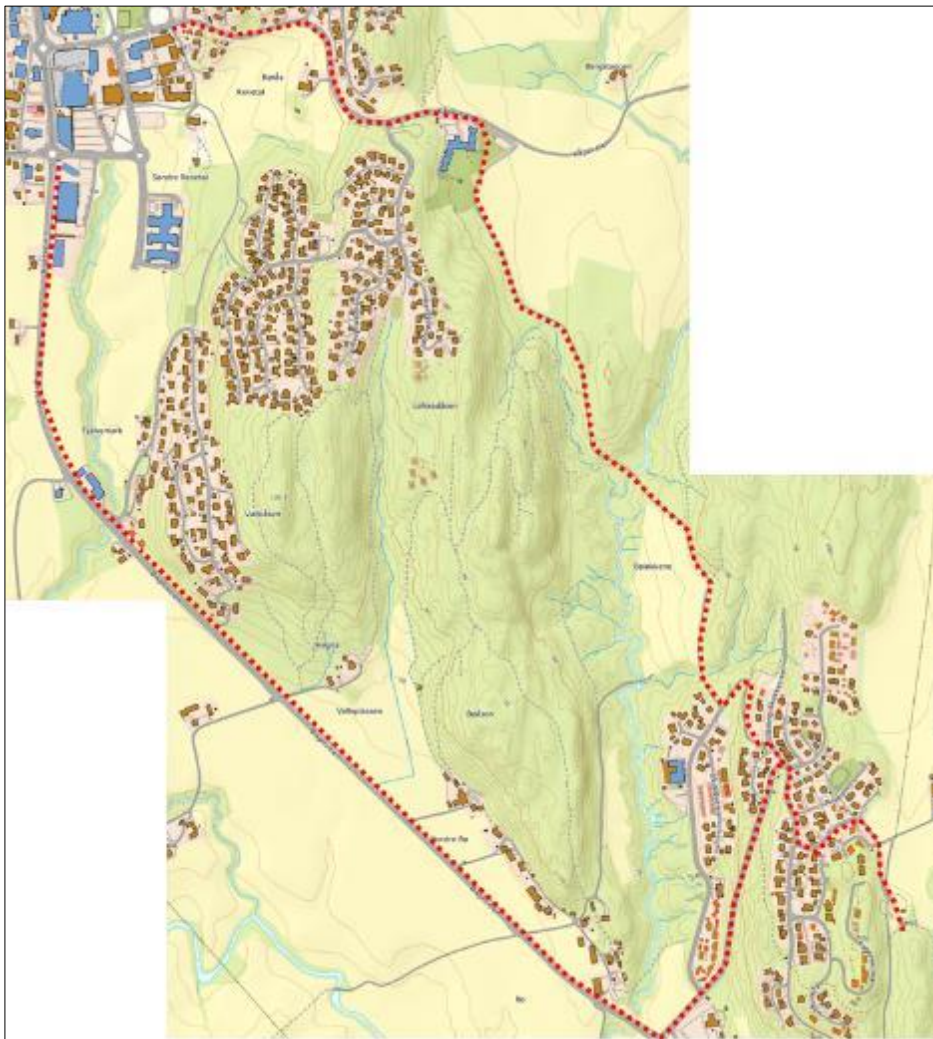
Det er vurdert at det ikke er behov for g/s-vei eller fortau innenfor planområdet da det legges opp til forbindelser for gående innad mellom feltene, adkomstveien vil være oversiktlig og ha lav fart, og det er kun trafikken inn til dette området som vil benytte veien. Opprinnelig plan har heller ikke regulert g/s-vei eller fortau, og planforslaget viderefører dette. Totalt sett reguleres en trygg løsning for gående.



Figur 20: Illustrasjonsplan vise hvilke snarveier/forbindelseslinjer innad på B14 det vil tilrettelegges for.

Skolevei

Skoleveien til både barneskolen og ungdomsskolen går via gang- og sykkelvei fra Skjeggstadåsen gjennom skogsområdet i vest. Alternativet er å sykle eller gå langs Bispeveien.



Figur 21: Oversikt over skolevei til barne- og ungdomsskole merket med rød stiplet linje.

Parkeringsplasser for bil og sykkel

Parkering foreslås i tråd med krav i kommuneplanen for Re. Ved boligutbygging opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 90 m², og 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 90 m².

Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Disse skal plasseres i nærheten av inngangspartier.

Garasjer

Det etableres felles garasjeløsninger for firemannsboligene og rekkehusene. For eneboligene etableres det garasjer på inntil 50 m² bruksareal med maksimalt 5 meter mønehøyde og 4 meter gesimshøyde. Garasjer skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygninger.

Adkomst til landbruksareal i øst og friområde vest for B14

Adkomst til landbruksområdet øst for B14 er ivarettatt fra offentlig vei. Planforslaget viderefører nordligste del av vei benevnt som PVEG2 i gjeldende plan for Skjeggstadåsen (2010). Denne veien fungerer i hovedsak som en sti/traktorvei, og foreslås beholdt som i dag.

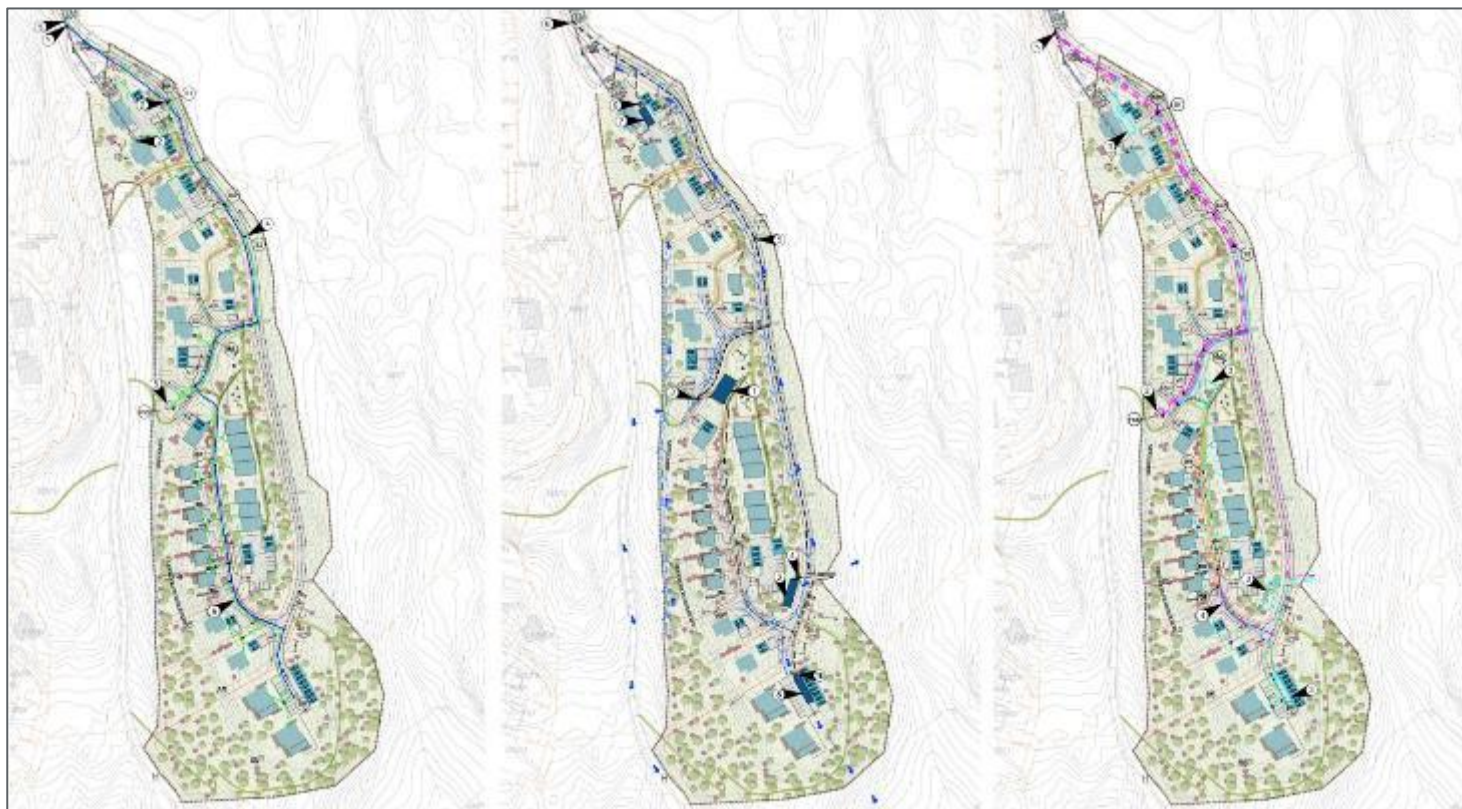
4.10 Tekniske planer

Vann, avløp og overvann/klimatilpasning

Det er utarbeidet en rammeplan for vann og avløp, inkludert overvann i forbindelse med planforslaget (se vedlagte kommunaltekniske plan).

Vann og avløp

Feltet tilkobles kommunal vannledning nord for planområdet. Det etableres seks brannhydranter/brannkummer med avstand på 25-50 meter fra hovedangrepsvei.



Figur 22: Tegninger for prosjektert VA, fordøyning og flomveier, samt oversikt over hvilke ledninger som skal være kommunale og private

Det er ikke mulig å etablere et spillvannssystem med selvfall for hele planområdet. Det er ikke mulig å etablere et spillvannssystem med selvfall for hele planområdet. Det etableres pumpeledning der selvfall ikke er gjennomførbart. Der det er nødvendig blir det etablert villapumpestasjoner med tilkobling til kommunal selvfallsledning. Disse føres til en planlagt kommunal pumpestasjon for spillvann med pumpehus. Pumpehuset skal etableres etter kommunal standard. Pumpestasjon dimensjoneres under detaljprosjekteringen og endelig utforming skal godkjennes av Tønsberg kommune. Tilkoblingen vil være til kommunal spillvannsledning nord for planområdet. Vedlagt tegning GH001, viser oversikt over prosjektert vann- og avløpsanlegg.

Hovedledningene for vann og spillvann, samt spillvannspumpestasjon, ønskes overtatt og driftet/vedlikeholdt av kommunen. Der disse ligger utenfor kommunal grunn etableres det en avtale til rett på tilgang til anlegget. Grunneiere har ansvar for drift og vedlikehold av stikkledninger og ev. tilhørende villapumpestasjoner fram til tilkoblingspunkt på kommunal ledning. Vedlagt tegning GH003, viser oversikt over private- og kommunale ledningsnett, samt ledningsnett som tinglyses ved kommunal overtakelse.

Overvann

VAO-planen beskriver at håndtering av overvannet skal gjøres ved lokale infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger, i tråd med kommunens tretrinnsstrategi og overvannsveileder. Med bakgrunn i at tiltaksområdet består av bart fjell med tynt løsmassedekke, samt blandet skog er det nødvendig å tilføre drenerende masser. For å oppnå ønsket behov til infiltrasjon av 2-års regn må det masseutskiftes og tilføres permeable løsmasser til planlagte nødvendige grøntområder. Avskjæringsgrøft for overvann etableres vest i området.

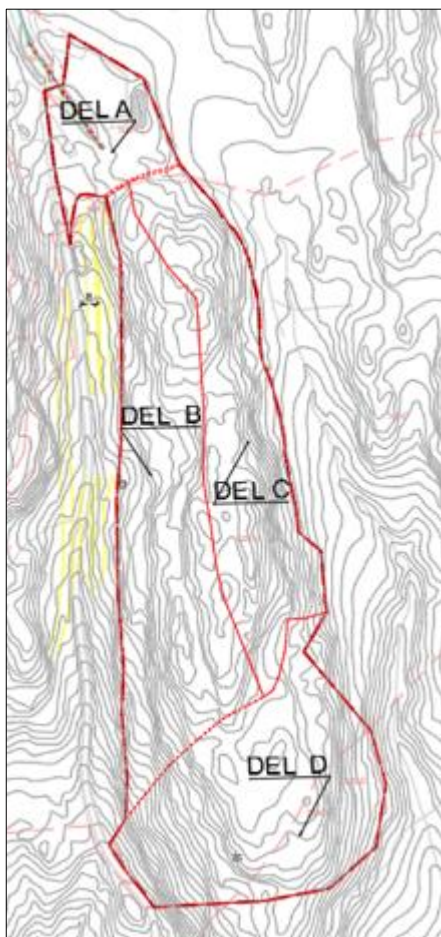
Det forutsettes at det meste av overvannet håndteres på hver enkelt tomt, som grunneier skal overholde. Avskjæringsgrøft på vestsiden av feltet driftes og vedlikeholdes av grunneier. Veivann fra kommunal vei håndteres i veigrøfter. Veivann fra private veier er tenkt infiltrert i grunnen eller ført til fordrøyningsmagasiner.

Det bes om at kommunen overtar grøftearealet langs kommunal vei, samt stikkrenner, og at kommunen står ansvarlig for drift og vedlikehold av disse.

Når det gjelder fordrøying er dette tenkt løst gjennom etablering av fire overvannsmagasiner. Fordrøyningsmagasinene kan være rør- eller kassetmagasin. Overvannstiltakene er vist i GH002 og beskrevet nærmere i VAO-planen, og det vises til disse for detaljer (begge vedlagt). Plankartet viser ikke plassering av fordrøyingstiltak da dette låser plasseringen, men det går frem av bestemmelsene at dette skal etableres innenfor områdene. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utomhusplan som viser overvannstiltakene.

Flomveier

B14 skal utformes slik at vannet ledes i trygge flomveier ved styrtregn/flom. Dette innebærer at vann som ikke håndteres av første og andre trinn innenfor planområdet må ledes til flomveier som Tønsberg kommune har identifisert (avrenningslinjer) innen- og utenfor planområdet, og videre mot resipient.



Figur 23: Delområder og flomveier.

Delfelt A:

Flomvei for delfelt A vil ledes trygt bort nord for planområdet og videre med veien.

Delfelt B:

Flomveien for delfelt B vil ledes ut i øst og videre sørover i gang- og sykkelveien vest for planområdet.

Delfelt C:

Delfelt C vil lede vann fra flom sør, ned veien, og videre øst mot terrenget.

Delfelt D:

Delfelt D vil ha flomvei sør for planområdet mot terrenget.

Renovasjon

Det er planlagt enten felles plastbeholdere i skur eller nedgravd løsning for delfeltene. Areal for felles renovasjon er avsatt i plankartet og plassert i nærheten av vendehammere eller i kryss det er mulig for renovasjonsbilen å snu. Renovasjonsløsning vurderes å være i tråd med Vesar sine mål og kriterier. Komplette dokumentasjon av renovasjonsløsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

4.11 Universell utforming

Kravene til universell utforming til boligene ivaretas i henhold til teknisk forskrift.

B14 har varierende terreng. Planen legger opp til at uteoppholdsarealer og lekeplasser skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av beboerne som mulig, der dette er terrengmessig mulig. Illustrasjonsplanen viser forbindelseslinjer/snarveier mellom boligområder og

lekeplassene. Disse er i all hovedsak mulig å opparbeide med god tilgjengelighet for de fleste, bortsett fra forbindelsen/snarveien fra areal ved pumpestasjon og opp til LEK2.

4.12 Grønnstruktur

Frrområde

B14 grenser til skogsområder i øst og frrområde i vest. Planforslaget avsetter et ca. 7 daa stort frrområde sør i planområdet. Dette arealet gir grønne kvaliteter til boligområdet og kan benyttes som et areal for lek/aktivitet, samt som gjennomgang til områdene utenfor. Frrområdet er et fellesareal som kan tilrettelegges dersom beboerne på feltet ønsker det.

Turdrag

Det er regulert tre turdrag (TD). Disse har til hensikt å sikre tilgang til frrområdet i vest og naturlige forbindelseslinjer innad på B14, mellom delfelter og lekeplasser. De regulerte arealene i kartet sikrer områder som typisk privatiseres over tid og kan gjøre gjennomgang vanskeligere. Fra TD-arealene vil det være naturlig å følge interne adkomstveier, gangadkomster og gå via lekeplassene. Det er lagt inn bestemmelser om at arealene mellom turdragene skal knyttes sammen for å sikre helhet. Hvor det vil være naturlig å gå er vist i vedlagte illustrasjonsplan.

4.13 Støy- og luftkvalitet

Støy og luftkvalitet er ikke relevante tema unntatt i anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Dette sikres i bestemmelsene.

4.14 Folkehelse

Planen legger opp til etablering av boliger med gode solforhold og med attraktive felles uteområder. Boligsammensetningen på B14 er variert, noe som legger til rette for mennesker i ulike livsfaser. Dette kan ha betydning for stabiliteten i bomiljøet, som igjen er viktig for trygghet, muligheter for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Det er også svært gode tur- og rekreasjonsområder i nærheten, med blant annet tilrettelagte løyper for fotturer og skigåing.

4.15 Rekkefølgekrav

Det går frem av rekkefølgekrav at det skal sendes inn marksikringsplan og miljøoppfølgingsplan før det kan gis igangsettingstillatelse. Offentlig vei, vann, avløp og overvannsløsninger, samt felles lekeplasser, renovasjon og turdrag skal opparbeides/sikres før boliger innenfor de naturlig tilhørende feltene kan få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

4.16 Forholdet til bestemmelser i reguleringsplan for Skjeggstadåsen fra 2010

Følgende bestemmelser fra 2010-planen er aktuelle i forbindelse med dette planforslaget:

2.1.3 Balløkker og nærlekeplasser

«Lekefelt LEK3 skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk i feltene B9 til B19».

Denne rekkefølgebestemmelsen ble diskutert ved planvarsel og i oppstartsmøte. Bestemmelsen knyttet til LEK3 er etter avtale med administrasjonen ikke tatt med inn i planforslaget for Skjeggestadåsen B14.

2.1.4 Fjerning av høyspentledning

«Høyspentledning fra Skjeggestad til Langemyr skal fjernes og mates fra høyspenningsanlegg i bakken gjennom feltet før VEG6 er ferdigstilt eller før det gis tillatelse til igangsetting i felt B11, B12, B13 og B14. Før eksisterende høyspenningsanlegg er fjernet, gjelder fareområde/byggeforbudssone som vist i plankartet».

Ikke aktuelt. Høyspent i luft er allerede lagt i bakken for de arealene som omfattes av dette planområde.

2.2 Dokumentasjonskrav

c) «Detaljreguleringen skal vise adkomst, parkering, tomtegrenser, byggegrenser, høyde og utforming, vurdering av støyskjerming av bebyggelsen langs samleveier, tilhørende lekeplasser, turstier og andre planelementer. I detaljreguleringene skal det legges vekt på at det skal etableres gjennomgående turstier og gangveier i åsen. Detaljreguleringsplaner skal vise utvalgte trær som skal bevares. Tilgrensende friområder og veier skal inngå i detaljreguleringene».

Planforslaget redegjør for ovennevnte tema.

2.8 Krav til uteoppholdsareal

Bestemmelsen viser til konkrete avstands- og kvalitetskrav til lekeplasser for Skjeggestadåsen. Oppstartsmøtereferatet henviser til kommuneplanen for Re. Det er senere avklart at planforslaget skal ta utgangspunkt i krav til lekeplasser i forslag til nye kommuneplanbestemmelser for Tønsberg, som forventes vedtatt i løpet av 2024.

2.16 Bevaring av vegetasjon i byggeområdene

«Utvalgte trær skal bevares innenfor byggeområdene for å redusere landskapsmessige uheldige virkninger. Trær som skal bevares, skal vises i detaljreguleringsplan for det enkelte felt og i bygge/anleggsperioden skal trærne skjermes med markeringsbånd 5 meter fra stammen.»

I planen fra 2010 har det vært ønskelig å ta vare på større trær ved utbygging av Skjeggestadåsen. På B14 er det imidlertid flere år siden grunneier tok ut tømmer, og det står igjen veldig lite trær. Utomhusplan skal vise hvilke trær som skal bevares.

3.1 Boliger m/tilhørende anlegg B1-B19

a. «Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus etc. Garasjer kan plasseres utenfor viste byggegrenser, men minimum 2,5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Dette gjelder når lengderetningen på garasjen er parallell med tilstøtende vei».

Avstandskrav settes i samsvar med kommuneplanen.

b. «Det skal avsettes tilstrekkelig plass til parkering. Det skal angis antall parkeringsplasser på hvert delfelt som en del av detaljreguleringene.»

Krav til parkeringsplasser går frem av bestemmelsene og skal vises på utomhusplan.

c. «Alle boliger tillates bygd med underetasje der terrenget gjør dette mulig».

Videreføres.

i. «Felt B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17 og B18 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus, kjedehus og tilsvarende bebyggelsesformer eller frittliggende eneboligbebyggelse [..]».

Bebyggelsestypene fastsatt i eksisterende plan videreføres i planforslaget for B14.

j. «Innenfor B14 tillates det midlertidig riggområde med mobilt knuseverk i forbindelse med anleggsarbeid for veiene VEG4 til VEG8. Ved ferdigstillelse av disse veiene skal B14 være byggeområde [...].

Ikke aktuelt.

l. «For felt B3 til B19 kan frittstående støttemurer ha en høyde på inntil 2 meter. Løsmasseskråninger skal ikke være brattere enn 1:2. Utvalg for drift, eiendom og næring kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om byggehøyder der terrenget er av en slik beskaffenhet at bygninger må tilpasses spesielt».

Tilpasninger til terrenget på B14 krever i noen tilfeller støttemurer inntil 2,5 meters høyde.

5.2 Anlegg for lek

«LEK1, LEK2 og LEK 3 skal etableres i henhold til punkt 2.1.3 og 2.6 [...]».

Bestemmelsen knyttet til LEK3 er etter avtale med administrasjonen ikke tatt med inn i planforslaget for Skjeggstadåsen B14.

5 Konsekvensutredning – ikke krav til KU

Tiltaket er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning jfr. *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*. Tiltaket er i tråd med overordnede planer og tiltaket i seg selv vil ikke utløse krav om konsekvensutredning. Tiltaket faller ikke under konsekvensutredningspliktige tiltak § 6-8, og vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredninger § 10.

6 Planforslagets virkninger for omgivelsene

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Planområdet fremstår generelt som lite til moderat sårbart. Det er utført risikoanalyser av skogbrann og transport av farlig gods ettersom planområdet fremsto som moderat sårbart for disse farene. Analysen av skogbrann viste akseptabel risiko for konsekvensverdiene liv/helse og stabilitet, og uakseptabel risiko for materielle verdier. Det er derfor fremmet tiltak om at god brannberedskap må sikres i anleggsfasen. Analysen av transport av farlig gods viste akseptabel risiko (gul sone der tiltak må vurderes) for alle konsekvensverdier, det er ikke funnet aktuelle tiltak basert på en kost/nytte-vurdering.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er oppsummert nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet og gjennom detaljprosjektering.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Ekstremnedbør/ overvann	Detaljprosjektering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag, og VAO-rammeplanens (ref. 1.5.3) føringer og tiltak må følges opp i videre planlegging.
Skogbrann	Det må sikres god brannberedskap i anleggsfasen.
Elektromagnetiske felt	Dersom det i forbindelse med utbyggingen etableres kilder til magnetfelt (f.eks. trafo), må dette vurderes nærmere. Utredningsgrensen er satt til 0,4 µT.
Drikkevannskilder	Det er en grunnvannsbrønn registrert som vannforsyningsbrønn (GRANADA) i nærheten av planområdet Denne brønnen må ivaretas ved utbygging i planområdet, slik at den ikke påvirkes negativt.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy (TEK17 § 11-17) forutsettes lagt til grunn i forbindelse med videre prosjektering av arealer og bygninger i området. § 11-17 stiller også krav til slokkevann og kapasiteten for området må være på minst 20 l/s. Det kan benyttes brannhydrant eller brannkummer. Brannhydranten eller brannkummene må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei.

Oppfølging i planforslaget

- Ekstremnedbør/overvann: Det er sikret i bestemmelsene at detaljprosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og redegjørelse og tiltak knyttet til overvannshåndtering og flomveier gitt i rammeplan for VAO.
- Skogbrann: Ved søknad om tiltak skal det gå frem hvordan god brannberedskap skal sikres i anleggsfasen.
- Elektromagnetiske felt: Etter avtale med administrasjonen er det avklart at dette ikke trenger egen bestemmelse.
- Drikkevannskilder: Det skal ikke graves i nærheten av brønnen. Brønnen ligger ca. 150 meter fra plangrensen, og ca. 200 meter unna området som skal bebygges. Dette følges ikke opp videre i planforslaget.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet: Det skal gå fram av søknad om rammetillatelse at krav til slokkevann og kapasitet for området er oppfylt.

6.2 Barn og unge

Planområdet er allerede regulert til boligbebyggelse i plan for Skjeggestadåsen. Ved befaring av området er det ikke funnet spor av lek. Det er ikke kjent at det har vært registrert barnetråkk i området.

Planforslaget tilrettelegger for 3 lekeplasser og regulerer et større område til friområde. Lekeplassene er planlagt på arealer som egner seg for lek og som har gode solforhold. Det er tatt utgangspunkt i nye bestemmelser for lek i forslag til ny KPA for Tønsberg. Nærlekeplassene er i all hovedsak innenfor en minimumsavstand på 75 meter fra boligene, men noen av enebolig- og rekkehustomtene ligger noe lenger unna. Det er ansett som viktigst at nærlekeplassene ligger nærmest firemannsboligene. Ingen boliger har imidlertid lenger avstand enn 75 meter til nærmeste lekeplass. Alle lekeplassene er større enn kravet i forslag til ny KPA. Områdelekeplassen er innenfor minimumsavstanden på 250 meter. Det er i tillegg avsatt et nesten 7000 m² stort friområde i planen. Bestemmelsene ivaretar krav til kvalitet og det er lagt til rette for at hver lekeplass får variasjon i utforming. Lekeplassene, og friområdet, kan benyttes av flere forskjellige aldersgrupper og til forskjellige typer lek og aktivitet hele året.

Skjeggestadfeltet har flere friområder og lekeplasser i umiddelbar nærhet. Det er et godt nettverk av turstier og skogområder for utforskende lek og friluftsliv i områdene rundt. Revetal/Ramnes har mange gode og varierte tilbud for barn og unge i nærmiljøet, og er et godt sted å vokse opp. Fra Skjeggestadåsen er det trygg skolevei via opparbeidet gang- og sykkelvei gjennom skogen til Røråstoppen.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Ca. 7 daa sør i planområdet reguleres til grønnstruktur – friområde. Dette er på arealer som i dag er mest hensiktsmessig å videreføre som grønne arealer/naturområder. Deler av friområdet har bratt terreng, men det er også mulig å benytte forskjellige deler av det til lek, aktivitet, opphold og gjennomgang. Planforslaget ligger i direkte tilknytning til friområder i vest og større friluftslivsområder i vest og sør. Tilgang til disse områdene går via etablerte fotruter og skiløyper. Planforslaget sikrer fortsatt tilgang til disse via regulert turdrag gjennom bebyggelsen/delfelt.

6.4 Naturmangfold

COWI kartla området etter Miljødirektoratets instruks M-1930 sommeren 2021. Norconsult har utarbeidet en temarapport for naturmangfold (vedlagt). I rapporten er det tatt utgangspunkt i et noe større område enn arealet som nå reguleres. Planområdet omfatter derfor mindre arealer med skog enn tidligere, og noe av skogsarealet rapporten henviser til er nå utenfor planens avgrensning. Rapporten omtaler også hul eik innenfor B15 vest for planområdet og hvordan denne bør ivaretas. Dette skyldes at det på tidspunktet rapporten ble utarbeidet ikke var avklart om regulering av B14 ville utløse krav om opparbeidelse av kvartalslekeplass. Den hule eika omtales ikke videre i dette planforslaget da krav om opparbeidelse av LEK3 i plan for Skjeggstadåsen er frfalt.



Figur 24: Naturmangfoldrapporten la til grunn rød strek som avgrensning av planområdet. I ettertid har planavgrensningen blitt redusert og avgrenses nå mot vest av blå strek.

Verdier i området

Oppsummert fremgår det av rapporten at det ikke er registrert noen spesielle naturverdier i planområdet. Planområdet er del av et større funksjonsområde for rådyr og har en viss verdi, men det har relativt liten betydning for rådyrbestanden at akkurat dette området bebygges. Utbyggingen av området, sammen med tidligere og fremtidige utbygginger i nærheten, kan likevel ses som deler av en bit-for-bit-nedbygging av skogområder i Tønsberg. Dette fører til mindre leveområder og økt samlet belastning på de skoglevende artene i kommunen og i Vestfold som helhet. Tiltaket vil for øvrig redusere leveområdene til vanlige arter, av både insekter, pattedyr, fugler, planter og sopp. Det vil også kunne være til hinder for etablering av sjeldne og truede arter.

Skadereduserende tiltak

Rapporten anbefaler å bevare større trær, skogholt og treklynger. Planforslaget følger opp dette ved å regulere ca. 7 daa i sør til grønnstruktur/friområde. Noe gjenstående trær og vegetasjon øst i planområdet kommer mest sannsynlig i konflikt med planlagt vei og vil ikke kunne bevares. Avskjæringsgrøft for overvann øst i planområdet krever terrengarbeider og det vil være vanskelig å bevare vegetasjonen der grøften skal graves.

Det er ikke gjort en detaljert kartlegging av om det finnes bevaringsverdige trær eller vegetasjon i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, men det er lagt inn en bestemmelse om at utomhusplan skal vise eksisterende trær/vegetasjon som skal bevares, hva som må fjernes og hvor det skal etableres ny vegetasjon/plantes trær. På denne måten vil det bli gjort en nærmere vurdering av hvilke trær/vegetasjon det er mulig å bevare før tiltak på området settes i gang. Trær og vegetasjon som skal bevares skal følges opp videre med en marksikringsplan som skal leveres ved søknad om IG. Ny vegetasjon/trær skal ikke inneholde fremmede arter. Ved massehåndtering skal det sikres at fremmede arter ikke spres.

Det anbefales at dersom død ved innenfor planområdet må flyttes, så bør veden flyttes ut i gjenværende skog rundt planområdet for å være tilgjengelige leveområder for insekter og sopp. Dette sikres fulgt opp gjennom egen bestemmelse.

Økosystemer med betydning for klimatilpasning

Myr og skog er økosystemer som lagrer karbon, i tillegg til at myr virker flomdempende. Det er ikke myr i planområdet, men området var skogkledt fram til en gang mellom 2012 og 2015, og skogen har etter det begynt å vokse til. Ved å bygge ut området hindrer man skogen i å vokse opp og binde klimagasser i fremtiden. I dette tilfellet er store deler av området skog, og det går an å bruke Miljødirektoratets klimagasskalkulator for å anslå klimagassutslippet ved arealbruksendringer.

Rapporten legger til grunn 40 dekar barskog av lav bonitet på mineraljord som omgjøres fra skog til utbygd areal. Ifølge Miljødirektoratets klimagass-kalkulator for arealbruksendringer gir dette et netto utslipp på 1333 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Med reduksjon av planområdet som nevnt over, er arealet i regnestykket i realiteten noe mindre.

Den enkleste måten å binde klimagasser ved å bevare, restaurere eller etablere økosystemer i dette prosjektet, er å skape gode vilkår for treplanting. Ettersom mye karbon er lagret i jordsmonnet, er det også positivt å ikke fjerne eksisterende jordsmonn, og ivareta eksisterende skogbunn, både der det skal anlegges grønnstruktur, og på utearealene til tomtene.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er lite i utstrekning, og det varierer lite med tanke på naturgrunnlag. Dette gjør at det er rimelig enkelt å få oversikt over området basert på eksisterende informasjon. Den største delen av området er hogget, og jordsmonnet er skrint og fattig. Dette gjør at det er lite sannsynlig å finne verdifulle naturtyper og rødlistede arter. Ingen spesielle naturverdier ble funnet da området ble kartlagt i sommer, etter Miljødirektoratets nyeste instruks for kartlegging av terrestrisk natur.

Med den samlede kunnskapen fra eksisterende kilder og kartlegging vurderes kunnskapsnivået som tilfredsstillende i forhold til beslutningsgrunnlaget for dette tiltaket.

Usikkerheten i kunnskapsgrunnlaget knytter seg først og fremst til eventuelle forekomster av arter knyttet til død ved og sopp som vokser på bakken. Planområdet ble befart og kartlagt sommeren 2021 av kompetent personell i COWI, etter anerkjent metodikk. I tilfeller som dette, hvor Norconsult selv ikke har kartlagt området, er det viktig å påpeke en viss usikkerhet når det gjelder beskrivelsen av naturmangfoldet i rapporten, ettersom man alltid får et annet inntrykk av et område når man befarter det selv. Derfor er det også viktig å ta hensyn til føre-var-prinsippet (§ 9) og bruke miljøforsvarlige teknikker (§ 12) og driftsmetoder i detaljprosjektering og anleggsfase.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det er aldri mulig å ha den fullstendige oversikten over alt naturmangfold i et område. Derfor må man ha en føre-var tilnærming til råd som blir gitt og tiltak som iverksettes. I dette tilfellet er det mest aktuelt å ta hensyn til gjenstående enkelttrær, særlig de store trærne. Disse kan huse naturmangfold som er vanskelige å oppdage. Mesteparten av arealene med gjenstående vegetasjonen innenfor redusert planavgrensning, er regulert til grønnstruktur.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbyggingen blir en del av bit for bit-nedbygging av skogområder i et landskap dominert av jordbruk. Dette gir skoglevende arter stadig mindre leveområder. Dette gjelder mobile arter som hjortevilt og fugler, men også mindre mobile arter som er avhengige av spesielle livsmiljø i skogen, som insekter, sopp og lav.

Planen «Skjeggstadåsen nord», som ligger nord for eksisterende boligområde, blir en del av samme boligområde, og i nordvest er boligfeltet Lefsrødåsen utvidet inn i skogsområdet i retning Skjeggstadåsen. Til sammen bidrar disse reguleringsplanene til en fragmentering og bit-for-bit-nedbygging av skogområdene i kommunen. Dette fører til en økt samlet belastning på naturen i Tønsberg, som er en kommune hvor en stor del av arealet er beslaglagt til menneskelig aktiviteter.

§ 11 og 12

Det legges til grunn at tiltakshaver etterfølger prinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og at det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

6.5 Landskap, stedets karakter og visuelle kvaliteter

Terrengtilpasning og fjernvirkning

Det planlagte nye boligfeltet på Skjeggstadåsen B14 er plassert på en markant sør-nord gående rygg, som er noe flat på toppen og med bratt terreng ned på alle sider. Ryggen danner en silhuett mot horisonten sett fra Bispeveien i vest. Mellom Skjeggstadåsen B14 og nærliggende boligfelt i vest ligger det et grøntdrag med etablert skog. Skogen bevares og vil gi området en grønn ramme og danne en visuell buffer mellom delområdene.

Som det fremgår av vedlagte terrengsnitt A-A' til H-H', så er boligene på Skjeggstadåsen B14 plassert slik at de blir mest mulig integrert i landskapet og blir en del av terrengformasjonens silhuett. De bratteste toppene på ryggen senkes noe, dette gjør at boligene blir en del av silhuettformen man ser i dag, fremfor å ruve på toppen. Dette gir også bedre sol-skygge forhold mellom delområdene på tomte. Mange av bygningene etableres med sokkel, hvor sokkeletasjen ligger på nivå omtrent med eksisterende terreng. Ved dette unngår man høye fyllinger mot dalen og naboer i vest, og så mye som mulig av den eksisterende skogen i vest kan bevares. Tiltaket vil oppleves som en naturlig forlengelse av fortettingen som har funnet sted i nærområdet de siste tiårene og vil ikke ha en betydelig påvirkning på det overordnede landskapsbildet.



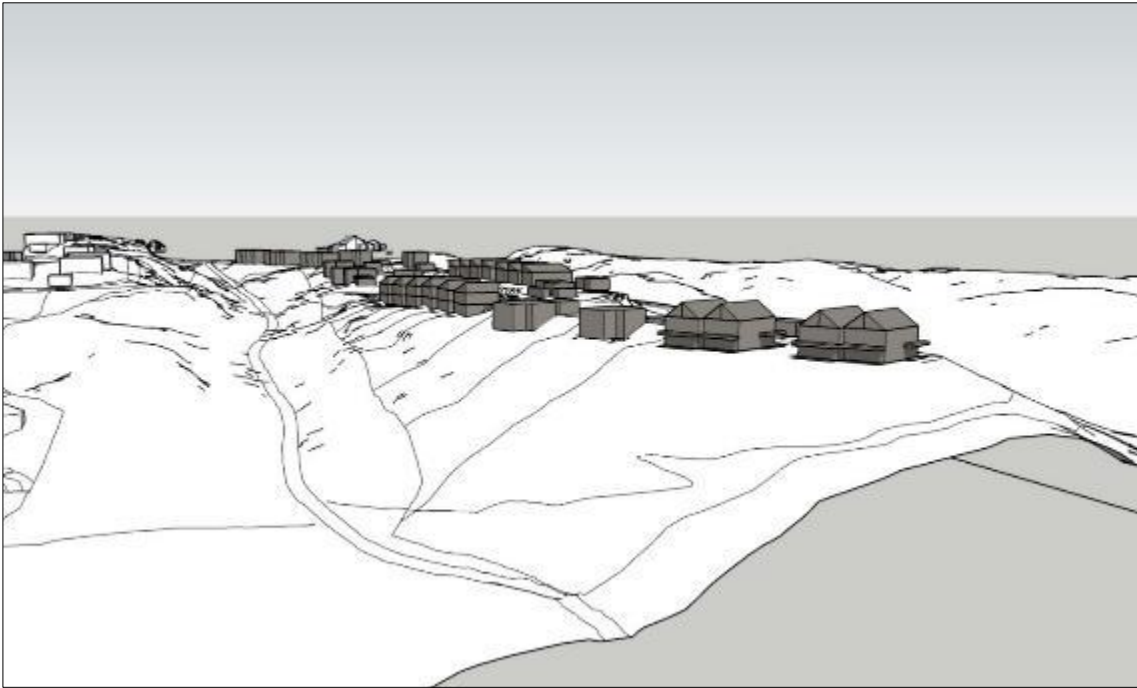
Figur 25: Illustrasjonen viser planforslaget på flyfoto Skjeggstadåsen. De gule pilene markerer utkikkspunktetene for de to første visualiseringene nedenfor.



Figur 26: Visualisering av planforslaget sett fra nord til over og fra fv. 35 Bispeveien under



Under vises flere illustrasjoner:



Figur 27: Planområdet sett fra sør.



Figur 28: Planområdet i perspektiv, sett fra nord. Mellom adkomstvegen i øst og boligfeltet blir det en fjellskjæring/mur. Dette fordi mest mulig av eksisterende terreng er bevart, fremfor å senke hele ryggen (og dermed få lavere fjellskjæring/murer). Dette gir også en fin buffer mellom vegen og boligene, både visuelt og støymessig. På andre siden av veien er det nødvendig med fylling.



Figur 29: BF3 til venstre og BK3 til høyre. Her ses nødvendig skjæring for etablering av intern adkomstvei. Sett fra sør. Høydeforskjellen er der pga. de naturlige terrengformasjonene på tomte. Den gir også fint skille mellom boligene og muliggjør usjenerte hager for både enebolig-rekka og rekkehusene.



Figur 30: Fra turvei mellom boligfeltene utenfor planområdet. B14 til høyre. Vegetasjon er ikke lagt inn i modell. Sett fra sør.

6.6 Landbruk (jord- og skogsvern)

Planområdet grenser til landbruksareal i nord. Planforslaget medfører at veien flyttes noe nærmere disse landbruksarealene, men dette vil ikke påvirke situasjonen for driften. Det legges inn en mulighet for adkomst til skogarealene øst for planområdet via hovedadkomstveien.

6.7 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget grenser til kulturminner i vest, men anses til å ikke medføre negative konsekvenser for disse. Planen har tatt hensyn til kulturminnenes plassering og deres tilhørende hensynssoner i sin utforming.

6.8 Skole-, barnehage- og institusjonsbehov

Området er allerede avsatt til boligformål i overordnede planer. I 2022 ble det gjennomført en barnehage og skolestrukturplan (KST 167/22). Denne vurderer at med befolkningsprognosen mot 2035 er det nødvendig kapasitet i barnehagene i Re. Det pekes på at det pr. 01.01.2022 det er rest kapasitet på bl.a. Skjeggstad barnehage. Dette er nærmeste barnehage. I samme dokument beskrives Røråstoppen barneskole med restkapasitet. Med hensyn til planområdets størrelse anses det ikke til å utløse kapasitetsproblemer ved nærliggende skoler, barnehager eller andre institusjoner.

6.9 Transportbehov

Utbyggingen skjer med god tilgang til kollektivtrafikk, sykkel og gange og aktiviteter i nærområdet. Det er gode veiforbindelser til nærsenteret på Revetal og til Tønsberg sentrum. I tillegg er det et godt etablert gang- og sykkeltilbud både langs fv. 35 Bispeveien og gjennom naturlandskapet til Re sentrum. Det er ikke vurdert at utbygging av B14 vil utløse behov for nye trafikktiltak.

6.10 Trafikksikkerhet

B14 ligger innerst på Skjeggstadfeltet i en blindvei. Nye boliger på B14 vil ikke generere store trafikkmengder. Farten innad på feltet vil være lav. Det planlegges ikke fortau, men det legges til rette for naturlige forbindelseslinjer internt via turdrag, lekeplasser og på interne gang- og kjøreveier. Trafikksikkerheten vurderes som ivaretatt.

Skolevei

Fra kryss med B15 i nord kan elevene følge fortau langs Heimskringla fram til gang- og sykkelvei fra Erling Skakkes vei. Det er opparbeidet asfaltert gang- og sykkelsti herfra og frem til Røråstoppen barneskole gjennom skogen. Det er videre gang og sykkelsti til Re Ungdomsskole. En kan også bruke gang- og sykkelstien langs Bispeveien til Re Ungdomsskole. Skoleveien er definert som sikker og trygg, uten for mange krysningspunkter.

6.11 Vann og avløp, klimatilpasning - avrenning/overvann

Løsninger i planforslaget skal bygge på VAO-planen (inkl. i kommunalteknisk plan vedlagt). Planen gir oversikt over eksisterende situasjon for vann, overvann og spillvann, og synliggjør planforslagets konsekvenser. Den redegjør for hvordan planforslaget ivaretar kommunens førende

bestemmelser, som diktert i Tønsberg kommunes overvannsveileder, lokal VA-norm og andre overordnede planer for kommunen. Det vises til VAO-planen for nærmere detaljer. Under oppsummeres virkningene kort.

Vann og avløp

Vannforsyning – flytting av eksisterende brannvannkum

Eksisterende brannvannskum kommer i konflikt med planlagt bebyggelse og vil flyttes og reetableres som brannvannkum i den nye veien.

Brannvann

Rammeplan for VAO dokumenterer at vanntrykket inn til området ligger over kravet til 1 bar resttrykk iht. TEK17. Det er ikke nødvendig med tiltak for trykkøkning med tanke på brannvann.

Innvirkning på ledningskapasitet

Det vil bli påslipp til kommunalt nett. Dette er beskrevet i VAO-planens kapittel 5.7 om Lokal håndtering/påslipp kommunalt nett. Påslippsgrensen til kommunalt nett overholdes ved å etablere foreslåtte tiltak.

Kommunal overtakelse

Det legges opp til at hovedledningene for vann og spillvann, samt spillvannspumpestasjon skal overtas, driftes og vedlikeholdes av kommunen. Grunneiere har ansvar for drift og vedlikehold av stikkledninger og ev. villapumpestasjoner fram til tilkoblingspunkt på kommunal ledning. Tegning GH003 viser oversikt over private- og kommunale ledningsnett, samt ledningsnett som tinglyses ved kommunal overtakelse.

Overvann / klimatilpasning

Overvannsberegningene viser at avrenningen vil øke som følge av tiltaket, men planlagte overvannsløsninger gjør at avrenning fra området ikke økes sammenliknet med dagens situasjon. Oversiktstegning GH002 viser tiltak for overvannshåndtering. VAO-planen beskriver flomveier for hvert delfelt og hvordan planområdet vil utformes slik at vannet ledes i trygge flomveier.

Bekk øst for planområdet

Det vil ikke være nødvendig å gjøre tiltak i bekken som følge av endringer i avrenningsområdet i planforslaget. Endringene vil ikke føre til økt avrenning til bekken og nedstrøms vassdrag.

6.12 Energibehov og -forbruk

Det skal være nok kapasitet for nye boliger på B14 i NS 5520 Heimskringla (nettstasjon) som ligger ved innkjøring til feltet. TEK17 vil legges til grunn for energiløsninger i boligene. Vurderinger rundt alternative energikilder kommer nærmere opp mot gjennomføringsfasen når utbyggingskonseptene er konkretisert. Området ligger godt til rette for solceller/solvarme. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres solceller på tak.

6.13 Klimagassutslipp

Det vil bli forsøkt å beholde opprinnelig skogbunn med vegetasjon i de områdene som skal brukes til grønnstruktur. Ved ivaretagelse av skogbunn hindres det at det frigis unødvendige mengder CO₂. Det vil bli lagt vekt på god massebalanse i prosjektet som et bidrag til å redusere unødvendig til- og frakjøring av masser, samtidig som stedegne masser kan utnyttes videre.

Krav til leverandører

Utbyggingen vil føre til bruk av materialer som slipper ut klimagasser og forbruker energi i alle ledd fra produksjon til ferdigstillelse. Utbygger stiller krav til miljøsertifikat og miljødeklarasjoner til deres leverandører. Det stilles også krav til leverandører av transporttjenester når det gjelder hvilket materiell som brukes, slik at CO₂ per km er lavest mulig.

Anleggsmaskinene i utbyggingsfasen vil mest sannsynlig bruke fossilt drivstoff.

Miljøoppfølgingsplan

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal leveres miljøoppfølgingsplan til byggesaken. Hensikten med MOP er å oppnå en systematisk gjennomgang av hvordan byggeprosjektet kan realiseres med minst mulig miljøbelastning og å vise hvordan den konkrete miljøoppfølging av prosjektet skal foregå.

6.14 Massebalanse

Tiltaket innebærer et masseoverskudd på omtrent 8500 m³ fast volum. Dette skyldes at terrenget er svært kupert, og for å få til adkomst med akseptable stigningsforhold, må terrenget senkes enkelte steder. Det vil også være behov for tilkjøring av drenerende masser som grus og pukk til fylling rundt VA, under veier og parkering samt inntil bygningskonstruksjoner.

Det er sett på to mulige adkomster for å se hvilken som er den beste løsningen, med hensyn til hensiktsmessig utnyttelse av området og knyttet til massebalanse.

*Alternativ 1 adkomst vest**Alternativ 2 sentral adkomst*

Alternativ 1 kommer best ut med tanke på massebalanse. Adkomstvegen i øst er hovedsakelig plassert oppå eksisterende terreng. Dette gir en fylling mot øst. En fylling mot øst vurderes som mer akseptabelt enn en fylling mot vest ville vært, med tanke på naboer, fjernvirkning, og viktigheten av å bevare skog mot naboer og turdrag i vest. Mot øst er det per i dag ingen boliger.

Der det er planlagt lekeplasser vil terrenget løftes så mye som mulig for å minimere masseoverskuddet.

Massehåndtering

I utgangspunktet er det alltid i utbyggers interesse at massebalansen i prosjektet er god og at transport av masser holdes på et minimum. Unødvendig sprengning og flytting av masser ut av området er kostbart. Det har derfor vært jobbet for å finne gode løsninger for massehåndtering i prosjektet som samtidig også gir gode løsninger for boligområdet og tar hensyn til det eksisterende landskapet.

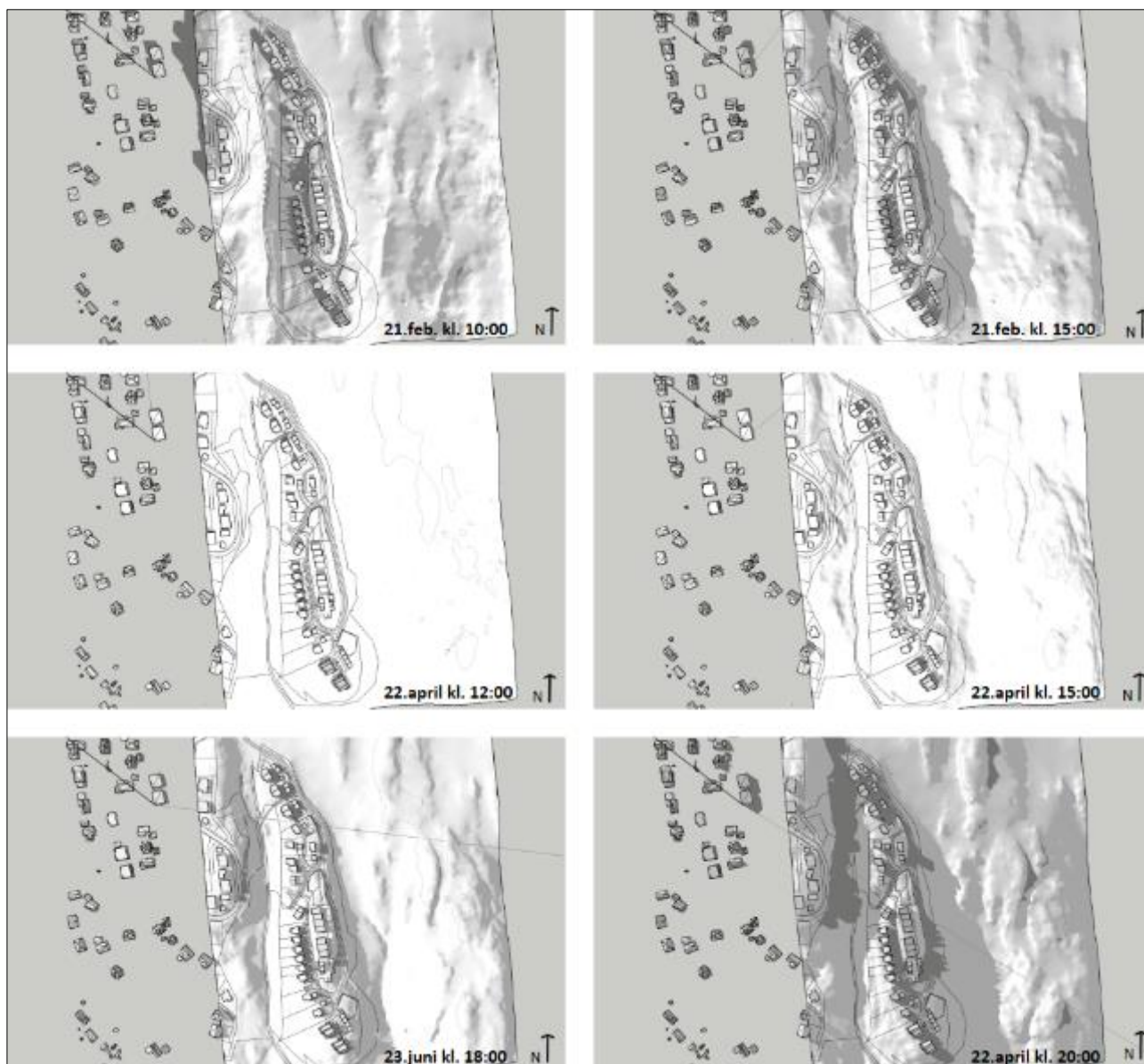
Masseoverskuddet vil i all hovedsak bestå av fast fjell. Dette er i utgangspunktet masser som er interessante for massemottakene i nærheten. Freste Veidekke er kontaktet og de tar imot sprengte masser (kun rene masser).

For å sikre god planlegging og håndtering av masser ved utbygging, er det lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal utarbeides en massehåndteringsplan for hvert delfelt som kommunen skal godkjenne før det kan gis rammetillatelse.

For å bevare eksisterende terreng og jord, er det lagt inn en bestemmelse om at vekstjordlaget skal tas vare på og mellomlagres i ranker der hvor terrenget blir berørt. Rankene kan ha en maks høyde på 2 meter for å bevare jordas kapillære struktur, mikroorganismer og frøbanken. Jorda tilbakeføres på tomta og gjenbrukes på vegskråninger og fellesarealer, for naturlig revegetering.

6.15 Sol-/skyggeforhold

Det er utarbeidet en sol/skygge-studie. Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for naboers solforhold eller uteoppholdsarealer.



Figur 31: Sol og skygge i februar, april og juni.

6.16 Grunnervervsbehov

Det er ikke behov for å erverve grunn.

7 Medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 18.10.2021 med frist for innspill den 15.11.21.

Som et resultat av valgt alternativ fra mulighetsstudien ble det nødvendig å sende ut et begrenset varsel til berørte parter den 01.06.22. Det begrensede varselet ble kunngjort 03.06.22 på kommunens hjemmesider. Frist for merknader var 01.07.2022.

7.1 Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

Viser til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14 – PlanID 3803 20210210.

Nr.	Dato	Avsender
01	2021.11.15	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
02	2021.11.02	Norges vassdrags- og energidirektorat
03	2021.11.10	Vestfold og Telemark Fylkeskommune
04	2021.10.25	Tønsberg kommune: Kommunalteknisk vann og avløp
05	2021.10.26	Tønsberg kommune: Landbruksfaglig uttalelse
06	2021.10.20	Lede AS
07	2021.11.09	Skjeggstadåsen Velforening
08	2021.11.09	Den Norske Turistforeningen avd. Tønsberg og omegn
09	2021.11.13	Haakon Bøe
10	2021.11.00	Svein Olsen
11	2021.10.26	Svenn-Erik Venås Nilsson

Tabellen viser sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers kommentar til innspillene.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	<u>Naturmangfold</u> Det minnes om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for planarbeidet. Det minnes om at det må gjøres en naturmangfoldkartlegging, med mindre det kan dokumenteres at området allerede er NiN-kartlagt med feltarbeid i hele planområdet. Det minnes om planbestemmelse 2.16 i <i>Reguleringsplan for Skjeggstadåsen</i> , der det heter at utvalgte trær skal bevares innenfor byggeområdene for å redusere landskapsmessig uheldige virkninger, og at trær som skal bevares må vises i detaljreguleringsplanen jf. bestemmelse 2.2. De utvalgte trærne skal skjermes med markeringsbånd i anleggsperioden. Statsforvalteren påpeker at det særlig bør legges vekt på å bevare gamle furuer og andre eldre trær.	Det er nylig gjennomført en kartlegging etter NiN metodikken av arts mangfoldet for å sikre at viktige verdier blir ivaretatt. Datamaterialet i rapporten bygger på eksisterende informasjon i offentlig tilgjengelige databaser, ettersom området allerede er godt kartlagt, blant annet med NiN-metodikk. Området er hogd for ca. 10 år siden og det er lite vegetasjon igjen innenfor planområdet. Det er i bestemmelsene krav til at utomhusplan skal vise vegetasjon som skal bevares, fjernes og etableres.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	<u>Landbruk</u> Planforslagets hensyn til jordbruksverdiene må utredes og ivaretas ettersom planområdet grenser til fulldyrka jord. Bebyggelsen må planlegges på en slik måte at jordbruksaktiviteten kan opprettholdes og ikke opplever press for nedbygging. Bruk av buffersone er helt nødvendig. KPA har bestemmelser om minst 10 meter buffersone, og det betraktes som et minimum i dette tilfellet. Det må sikres at overvann fra planområdet ikke blir en utfordring for tilgrensende jordbruksvirksomhet. Det minnes om krav til matjordplan for den dyrkbare jorda. Det forventes at kommunens landbrukskontor involveres i det videre planarbeidet. <u>Vannmiljø</u> Ettersom planområdet ligger høyt i terrenget og utbyggingen vil føre til tap av naturlig vegetasjon minnes det om at områdene rundt kan bli utsatt for avrenning av overvann. Det minnes om at avrenning, erosjon o.l. fra planområdet ikke må føre til forringelse av vannmiljø i nærliggende vannforekomster. <u>Friluftsliv</u> Statsforvalteren minner om at planområdet er del av et større svært viktig friluftsområde (Skjeggestadåsen nærturterreng). Planarbeidet må hensynta friluftsinnteresser best mulig og allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder. Stier og løyper må vises i plankartet. Det forventes at planforslaget sikrer gjennomgående turstier og gangveier i åsen, jf. planbestemmelse 2.2 i Reguleringsplan for Skjeggestadåsen. <u>Landskap</u> Statsforvalteren viser til ansvaret for å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap. Landskapshensyn må tillegges stor vekt i planarbeidet. Viktigheten av at konsekvensene for landskapet blir tilstrekkelig utredet og at landskapseffektene blir synliggjort gjennom gode illustrasjoner påpekes. Planforslaget bør etterstrebe at det naturlige landskapet opprettholdes. Bevaring av trær og naturlig vegetasjon kan bidra til å redusere landskapsmessig uheldige virkninger, jf. planbestemmelse 2.16 Reguleringsplan for Skjeggestadåsen.	Mulighetsstudiet har hatt fokus på å utarbeide et planforslag som hensyntar landbruket og at utbyggingen ikke forringer videre drift. Det er gjort grundige utredninger og prosjektering for håndtering av overvann i en senere fase. Det åpnes for å etablere en driftsvei for å kunne ta ut skog på naboeiendommen Det er foretatt vurdering av avrenning og overvann, og utarbeidet tiltak som sikrer gode løsninger. Nærturterrenget på Skjeggestad anses som et verdifullt element i mulighetsstudien, og planforslaget foreslår en løsning hvor dette kan videreføres og tilgjengeliggjøre eksisterende stinettverk. Landskapshensyn er ivaretatt ved at nye boenheter vil tilpasses terrengnivåene innenfor planområdet. Boligene som ligger høyest, vil bygges lavere med en eller halvannen etasje for å sikre at silhuetten ikke endres for mye.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	<u>Støy og luftkvalitet</u> Ny Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021) forutsettes lagt til grunn for planarbeidet. Det minnes om at hensynet til støy også må ivaretas i anleggsfasen. Tilsvarende vises det til Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). <u>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse</u> Det minnes om kravet til en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), og DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), Klimahjelperen (2015) og Sjekkliste til ROS-analyser til planer (2018). Som et minimum skal analysen inneholde faremomentene, hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i arbeidet. Det opplyses i den forbindelse om kravene i Pbl. § 4-3, 11-8 og 12-6. Det må også foretas vurdering av hvordan klimaendringer kan påvirke risiko, sårbarhet og ev. forsterke risikomomentene i ROS-analysen. <u>Klimatilpasning</u> Planforslaget må ta hensyn til forventede konsekvenser av klimaendringene. Dette knyttes spesielt til økt sannsynlighet for intens korttidsnedbør og det stilles høyere krav til håndtering av dette. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Planen skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Å ta vare på, restaurere eller etablere naturbaserte løsning for overvannshåndtering må vurderes. Det vises til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). Det vises også til Tønsberg kommunes veileder for overvannshåndtering. <u>Vann og avløp</u> Det må avklares at vann og avløpssystemet har den nødvendige kapasiteten til å håndtere planlagte nye boenheter. Det minnes om at avløpsvannet må gis tilfredsstillende rensing.	Ror anleggsfasen er det foreslått bestemmelser knyttet til støy ut ifra retningslinjene T-1442/2021 og luftkvalitet iht. retningslinje T-1520. ROS-analysen har ikke avdekket behov for spesielle tiltak. Tiltak er innarbeidet i planen. Det vil er foretatt beregninger ut fra nedbørsfelt og fremtidig klimasituasjon. Det er beskrevet fordrøynings tiltak og infiltrasjonsområder m.m. for overvannshåndtering. Innspillet er ivarettatt.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	<u>Universell utforming</u> Statsforvalteren minner om at universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet og forventer at alle brukergrupper blir hensyntatt.	Innspillet tas til etterretning.
Norges vassdrags- og energidirektorat	NVE opplyser om at innspillet er automatisk generert basert på NVEs kartdatabase for å identifisere hvilke ansvarstemaer som kan være relevante for planen. <u>Overvann</u> Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles i både kart og bestemmelser, og anbefaler bruk av tretrinnsstrategien. Bestemmelsene bør også sikre naturbaserte, åpne løsninger, og føringer for hvordan regn skal infiltreres og fordrøyes på egen eiendom. Tiltaket må ikke blokkere flomveier og hensyn til avrenning må komme tydelig frem. Det vises til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner og sider om urbanhydrologi og veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering, samt andre viktige steder å hente informasjon. <u>Sikkerhet mot flom</u> NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdrag. Reell flomfare må avklare og tas hensyn til. Det vises til NVEs retningslinje 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar for videre fremgangsmåte. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. <u>Sikkerhet mot erosjon</u> Avstanden fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom. <u>Sikkerhet mot kvikkleireskred</u> NVE opplyser om at det er mulighet for forekomst av marin leire innenfor planområdet. Plandokumentene må vise at dette er utredet tilstrekkelig jf. byggeteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser om krav til sikring. Dersom der fremkommer kunnskap	Overvannshåndtering er beskrevet. I denne legges gjeldende regelverk og Tønsberg kommunes overvannsveileder til grunn. Innspillet om anbefaling til løsninger vil bli ivarettatt i planarbeidet. Innspillet er tatt med i det videre planarbeidet. Innspillet tas til etterretning. Området består i hovedsak av fjell i dagen eller tynt vegetasjonsdekke over fjell. Det er gjort en vurdering av områdestabilitet, og det er ikke funnet at området er utsatt for områdeskred.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred må dette meldes inn til NVE. <u>Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann</u> Dersom det anses som nødvendig vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven, og fatte vedtak. Vassdragstiltak må være godt beskrevet. Det vises til NVEs veileder 1/2021 Vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak. <u>Forbehold</u> Det forutsettes at nevnte hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Ettersom innspillet er automatisk generert kan det være forhold som er uteblitt.	Innspillet er ivaretatt. Innspillet tas til etterretning.
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	<u>RPBA</u> Det vises til at planområdet ligger innenfor den langsiktige utviklingsgrensen, og at fortetting med kvalitet derfor skal være et viktig prinsipp i utarbeidelsen av planløsningen. Det vises til at føringene fra RPBA og overordnede planers bestemmelser innarbeides i planen. Høy arealutnyttelse, terrengtilpasning og bokvalitet bør særlig vektlegges. <u>Barn og unge</u> Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Arealer for barn og unge må merkes tydelig i plankartet og inneholde krav i reguleringsbestemmelsene for å sikre god kvalitet. Fylkeskommunen forutsetter at gjeldende reguleringsplans rekkefølgebestemmelse og kravene til uteoppholdsareal mht. størrelse, kvalitet og sikkerhet blir etterfulgt. Det minnes også om at barnerepresentanten involveres i saker som omhandler barn og unges interesser. <u>Samferdsel</u> Det påpekes av Bispeveien er en fylkesvei og ikke en riksvei slik den blir beskrevet i varselet. Fylkeskommunen som veimyndighet har ingen merknader til knyttet til infrastruktur.	Planforslaget legger opp til en blandet utnyttelse med gode kvaliteter, i samsvar med den pågående utviklingen av Skjeggestadfeltet. Planforslagets innvirkning på barn og unges interesser beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Innspill om krav til uteoppholdsarealer tas med i det videre arbeidet. Tas til etterretning.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	<u>Kulturarv</u> Det minnes om at huleveisystemet vest i planområdet er registrert som automatisk fredet kulturminne. Stien bør opprettholdes både som turvei og som historisk veiløp. Det anses som positivt at kommunen krever en stedsanalyse for området, og hensynet til automatisk fredete kulturminner, men også det eldre veiløpet som ikke er fredet bør settes som en premiss og landskapskvalitet som skal hensyntas. Det gjøres oppmerksom på at Lokalitet ID 110090 vises som båndlagt (hensynssone d) i KPA. En hensynssone d vil som regel ikke være tilstrekkelig for å ta vare på kulturminnet og dets kontekst. Det anbefales at den omgis av hensynssone c som fungerer som en buffer for kulturminnet. Begge hensynssonene skal få tilhørende bestemmelser som sikrer krav om bevaring. Det bes om at det tas kontakt for avklaring av hensynssonens utstrekning og utkast til stedsanalysen. <u>Landskap</u> Den europeiske landskapskonvensjonen har som formål å verne, forvalte og planlegge landskap. Fylkeskommunen støtter at temaet må utredes.	Planforslaget vil ikke berøre kulturminnene. Boligområdet knyttes til huleveisystemet via mulige snarveier. Plankonsulenten har vært i dialog med kulturarv i forbindelse med hensynssone omkring kulturminnene. Temaet er vurdering etter naturmangfoldloven og som en del av planbeskrivelsen.
Tønsberg kommune: Kommunalteknisk vann og avløp	<u>Vannkoordinator</u> Planområdet befinner seg i nedbørsfeltet til vannforekomsten «Storelva nedstrøms Fossan», med vannforekomst-ID «014-107-R». Dagens økologiske miljøtilstand i Storelva er klassifisert til moderat. Forurensning av næringsstoffer, partikler og økt elveerosjon som følge av menneskelig aktivitet i nedbørsfeltet anses som de viktigste årsakene til utilfredsstillende tilstand i vassdraget. Det trekkes frem at miljømålet for «Storelva nedstrøms Fossan» er god økologisk tilstand. Det legges til grunn at spillvann fra husstandene vil gå til det kommunale avløpsnett, og håndteres slik at det ikke medfører økt forurensning i Storelva, jf. vannforskriftens § 4. Planforslagets innvirkning på avrenningshastighet ved nedbørsepisoder kan bidra til økt vannhastighet i Storelva og økt elveerosjon. Kommunen er pliktige til å stille krav om at det innføres de nødvendige	Innspill ang. tilstanden til Storelva er tatt med i det videre arbeidet. Spillvann fra husstandene går til det kommunale avløpsnett. Overvannshåndtering er beskrevet. I denne legges gjeldende regelverk og Tønsberg kommunes overvannsveileder til

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	tiltakene for at avrenningshastigheten ikke økes eller at den blir mindre enn den er i dag.	grunn. Avrenningshastigheten økes ikke ut av planområdet.
Tønsberg kommune: Landbruksfaglig uttalelse	<u>Omdisponering av fulldyrka jord</u> Landbrukskontoret er ikke kjent med at det er gitt tillatelse til å omdisponere fulldyrka jord som fremkommer av flyfoto fra 2011 og 2017. Det bes om at arealplanavdelinga undersøker dette. Dersom det ikke ble gitt tillatelse bør dette arealet tilbakeføres til fulldyrka jord med mindre det i denne detaljregulering planen gis tillatelse til omdisponering. Det bes om at Regjeringens jordvernbrief av 01.10.2018 legges til grunn for den eventuelle vurderingen. <u>Bufferoner mot landbruksarealer</u> Det minnes om viktigheten av at ny bebyggelse ikke må medføre konflikt med tilgrensende landbruksareal, både skog og jord. Det må planlegges egne bufferoner med funksjon om å redusere ulemper for boligområdet, og for å redusere ulemper for drifta av LNF-arealer som følge av utbyggingen. Det minnes om at kommuneplanens minimumskrav nettopp er et minimum. Det må gjøres vurderinger for tilstrekkelig lys og sikkerhet mot trevelt, og egnet beplantning i bufferoner. Bestemmelsene må inneholde forklaring på bufferonen. <u>Drift av LNF-områder i og tilgrensende til planområdet</u> Det må legges til rette for adkomst for skogsmaskiner og tømmerbiler til tilgrensende LNF-områder. <u>Overvann</u> Avrenningshastigheten fra planområdet skal ikke være raskere enn før utbygging. Det bes om at dette tas med i bestemmelsene. Gjennomføring av tiltak for å sikre tilstrekkelig fordrøyning må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Dersom det viser seg å være behov for større tiltak i terrenget må disse vises i plankartet. <u>Naturmangfold</u> Landskapsøkologiske vurderinger bør være en del av naturmangfoldutredningen slik at planområdet	Forslagsstiller forholder seg til at vurderingen knyttet til omdisponering til boligformål allerede er gjort i kommuneplan. Planområdet er regulert og har formål som boligformål i reguleringsplan for Skjeggestad Re kommune plannr. R10/0014. Planforslaget ivaretar bufferoner mot tilgrensende landbruksareal og planforslaget vil ikke hindre videre drift av tilgrensende landbruk. Det er åpnet for å kunne etablere en driftsvei til skogsdrift på naboeiendommen. Dette er løst med muligheten for å etablere en driftsvei fra kjørevegen i planen. Innspill til bestemmelsene er innarbeidet.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	blir sett i sammenheng med arters behov for korridorer og såkalte «stepping stones» (konnektivitet). Dersom naturmangfoldutredningen konkluderer med at utbyggingen er til skade for vandringsmuligheter, bør det gjøres tilpasninger i form av korridorer eller beplantning i planene for å redusere skadepåvirkningene.	Det er ikke konkludert med at planforslaget er til skade for vandringsmuligheter.
Lede AS	<u>Elektriske anlegg i planområdet</u> Nettselskapet opplyser om at det må tas høyde for og hensyn til det eksisterende anlegget innenfor planområdet. Planforslaget må ikke hindre nettselskapets nødvendige drift eller etablering, samt forringelse av adkomst til anleggene. <u>Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)</u> Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet. <u>Eksisterende høyspenningskabler</u> Nettselskapet har høyspenningskabler innenfor planområdet. Det opplyses om at tiltak normalt kan iverksettes så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Fremtidig tilkomst må ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terreng som medfører endring av overdekning. For å påse kablenes plassering må det bestilles kabelpåvisning hos Geomatikk. <u>Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)</u> Det opplyses om et mulig behov for å sette av arealer til en eller flere nye nettstasjoner avhengig av effektbehovet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har. Potensielle arealer for ny nettstasjon må sikre plass og adkomst for kranbil med støttebein. Det vises til hvilke avstandskrav som må hensyntas ved plassering av ny nettstasjon, samt forslag til bestemmelser for at avstanden opprettholdes og tilstrekkelig kapasitet sikres. <u>Kostnader knyttet til strømforsyning</u> Det opplyses om at den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må som hovedregel dekke kostnadene av tiltaket. Kostnadene inkluderer ev.	Behovet for oppgradering av trafo ivaretas av Utbygger Solåsen Re AS i samråd med Lede. Innspillet tas til etterretning. Innspillet tas til etterretning. Innspill ang. arealbehov ved ny nettstasjon tas med i det videre planarbeidet. Innspillet tas til etterretning.

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	ervert av stedvarige bruksrettigheter. Det er viktig at planen ikke kommer i konflikt med nettselskapets anlegg, da særlig høyspenningsanlegg. Dersom dette blir nødvendig må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner med minst like gode vilkår som det eksisterende. <u>Vedlagt kart</u> Vedlagt kart kan kun brukes som underlag i planarbeid, og skal slettes etter bruk. Kartet må ikke offentliggjøres eller oversendes andre uten netteiers samtykke. <u>Inntegning på plankartet</u> Nettselskapet informerer om at spenningsnivå på ledningsanleggene ikke må påføres plankartet. <u>Elektromagnetisk stråling og støy</u> Nettselskapet påpeker at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. <u>Kapasitet</u> Det opplyses om at det er nok kapasitet i eksisterende anlegg. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak kan forsynes med strøm. <u>Annet</u> Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm.	Innspillet tas til etterretning. Innspillet tas til etterretning. Innspillet tas til etterretning. Innspillet tas til etterretning. Utbygger har avklart effektbehov og nødvendige tiltak.
Skjeggestadåsen Velforening	Det opplyses om at styret i Skjeggestadåsen har i en avtale med tidligere Re kommune og Reåsen AS fått hjemmel og plikt til å forvalte åsens fellesarealer bestående av lekeplasser, grøntområder og gangstier. Samtidig opplyses det om at det er pliktig medlemskap av velforeningen for alle beboere på Skjeggestadåsen, ifølge utbyggingsavtalen. <u>Innspill til reguleringsplan</u> Velforeningen klarer ikke se om delfelt B14 inngår i ansvarsområdet til Skjeggestadåsen Velforening, og ber om at dette klargjøres for å unngå tvil om bl.a. Vedlikeholdsansvar av fellesområder.	Forslagsstiller takker for påminnelsen om utbyggeravtalen og punktet om pliktig medlemskap. Innspill om vedlikeholdsansvar av fellesområdene tas til etterretning i det videre planarbeidet. Forslagsstiller ønsker at

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	Velforeningen ønsker en kontaktperson hos utbygger for å diskutere detaljene for etablering av ulike fellesområder, i tillegg til innspill i «Helhetlig plan for fellesområdene». Velforeningen opplever at kravet i utbyggeravtalen ikke følges opp av utbygger selv, slik at nye beboere ikke er kjent med det pliktige medlemskapet. Det bes om at det legges vekt på dette for de nye eierne.	ansvarsområder og fordeling skal komme tydelig frem i planforslaget. Kontaktperson hos utbygger er Geir Ove Johannessen i den videre dialogen ang. detaljer for etablering av fellesområder.
Den Norske Turistforeningen, avd. Tønsberg og omegn	DNT understreker viktigheten til den blåmerka løypa som knytter sammen Linnestad i sør og Revetal og Kåpe i nord/nordøst. DNT uttrykker viktigheten i å ta vare på arts mangfoldet i området, samtidig som tilgangen til omkringliggende grøntarealer ivaretas.	Planforslaget vil legge til rette for forbindelser gjennom planområdet som vil sikre god fremkommelighet for gående og tilgjengeligheten til eksisterende turstier.
Haakon Bøe	Bøe er grunneier for 525/1 og minner om at han enda ikke er sikret tinglyst veirett for adkomst til skogteigen øst for B14. Bøe uttrykker at han er positiv til foreløpig skisse av vei inn i planområdet da den viderefører dagens adkomstvei. Han ønsker å bli inkludert i det videre arbeidet med å lande løsning for vei for å sikre en hensiktsmessig adkomst til skogteigen og den videre driften av eiendommen. Han uttrykker et behov for tilrettelegging for velteplass for tømmer og mulighet for å kjøre med tømmerbil til østsiden av B14. Bøe viser til at det egne veilaget i Vestfold jordskifterett til Langemyhr gårdene ikke lenger er aktivt. Han ber om at kommunen avklarer behovet for veien og hvem som har ansvar for den videre. Bøe ønsker en oppklaring i om han som eneste bruker av veien må holde den i stand eller om den skal over i kommunal eie. Det minnes om at utbygger Reåsen AS tidligere har sagt de skal etablere bommer ved Langemyhrveien for å hindre uønsket motorisert ferdsel. Store deler av felt B14 er nedslagsfelt til en bekk som renner ned mot Bøes gårdstun. Deler av bekken er tidligere forsøkt lukket som ikke har nok kapasitet slik det er i dag, og det bes om utbedring	Det er lagt til rette for å etablere driftsvei som sikrer adkomst til skogteigen og videre tømmerdrift. Denne planen regulerer kun øverste strekning av veien. Den videreføres som privat, slik som i gammel plan. Avklaringer ang. drift og vedlikehold må tas med kommunen. Dette planarbeidet påvirker ikke bruken av omtalt vei eller ansvaret for veien. Alle spørsmål knyttet til denne veien må løses av brukerne av veien og kommunen. Det er foretatt utredninger og prosjektering av overvann. Det er beskrevet tiltak som ivaretar krav til overvannshåndtering. Avrenning

	Sammendrag av innspill	Kommentar
	av dette. I den sammenheng opplyses det også om to borehull på gårdstunet som er vannkilde til hus og fjøs. Bøe uttrykker forvirring til at opprinnelige stedsnavn ikke videreføres.	Økes ikke som følge av planforslaget. Innspillet knyttet til bruken av stedsnavn tas til etterretning.
Svein Olsen	Olsen minner om at Haakon Bøe må ha adgang til sin skog bak felt B14. Det er ønskelig at det føres en dialog på hvor passasjen bør ligge og at dette inkluderes i planarbeidet. Videre opplyses det om at rettigheten til å bruke den gamle gårdsveien til Langemyhr ønskes opprettholdt.	Tiltakshaver har forståelse for at Bøe må ha adkomst til sin eiendom. Adkomst er sikret fra hovedveien inn til B14. Det er ønskelig at beslutninger knyttet til dette tas i samråd med grunneier. Utbygger Solåsen Re AS vil følge opp avtaler med kommunen i prosessen med endring av skjøte.
Svenn-Erik Venås Nilsson	Uttalelsen er blank.	Har snakket med ham på telefon og han har ingen innspill. Han har bare vært inne og sett på saken

7.2 Dialog med planavdelingen i Tønsberg kommune

I møtet 30. november ble det presentert to alternativer fra mulighetsstudien for saksbehandlere i planavdelingen. Det første alternativet tok utgangspunkt i regulert vei, mens det andre alternativet tok utgangspunkt i at veien legges lavere i terrenget og mot øst. Det sistnevnte alternativet ble vurdert til det beste alternativet mtp. massebalanse, trafikk sikkerhet og influensområde knyttet til landskap. Det videre planarbeidet tok utgangspunkt i viktige punkter fra møtet.

8 Vedlegg

- 01 – Forslag til plankart, 2024-07-04
- 02 – Forslag til reguleringsbestemmelser (word og pdf), 2024-08-15
- 03 – Illustrasjonsplan og terrengsnitt, LA01, LA10-LA13, 2024-03-21
- 04 – Kunngjøringsannonse
- 05 – Samlet innspill til varsel om oppstart
- 06 – Naturmangfoldrapport, 2023-02-07
- 07 – Områdestabilitetsvurdering, 2023-06-09
- 08 – ROS-analyse, 2022-06-15
- 09 – Kommunalteknisk plan, 2024-08-14
- 10 – Stedsanalyse Skjeggestadåsen delfelt B14, 2024-02-09
- 11 – Sosi og txt.-fil plankart
- 12 – Utfylt skjema for leveranse av planforslag plandata til kontroll, 2024-07-04
- 13 – Svar på tilbakemelding på planforslag – Skjeggestadåsen delfelt B14_20204-03-20