



Saksbehandler:  
Øyvind Sonerud, telefon:  
Arealplan

## Detaljregulering av Elvebakken syd - planID 3905 20180045 - ny første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	26.04.2024	PS	058/24
Utvalg for plan og bygg	31.05.2024	PS	094/24

### Kommunedirektørens innstilling

Forslag til detaljregulering av Elvebakken syd, planID 3905 20180045, datert 20.11.2023, sendes ikke på høring og legges ikke ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

### 26.04.2024 Utvalg for plan og bygg:

#### Møtebehandling:

Alternativt forslag til administrasjonens innstilling, foreslått av Thorvald Hillestad, Senterpartiet  
Forslag til detaljregulering av Elvebakken syd datert 20.11.2023, PlanID 3905 20180045, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven §12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det må framlegges illustrasjoner som viser det planlagte leilighetsbygget i sammenheng med bygde omgivelser, og med synsvinkel fra bakkeplan fra Brårveien, nord og syd langs Bispeveien og inn fra Revetal sentrum.
2. Det må gjøres en vurdering av naturtyper, foretatt av biolog eller tilsvarende fagkyndig. Dersom det viser seg at området har rødlistede naturtyper, må kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter naturmangfoldloven oppdateres til et tilfredsstillende nivå før planforslaget kan tas opp til ny behandling.
3. Det må framlegges oppdatert ROS-analyse iht. gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Det ble ikke votert over forslaget fra Hillestad.

Det ble enstemmig vedtatt å utsette saken etter innspill fra utbygger.

#### UPB - 058/24 Vedtak:

Saken utsettes.

## **31.05.2024 Utvalg for plan og bygg:**

### **Møtebehandling:**

Alternativt forslag til administrasjonens innstilling, foreslått av Thorvald Hillestad, Senterpartiet  
Forslag til detaljregulering av Elvebakken syd datert 20.11.2023, PlanID 3905 20180045, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven §12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det må framlegges illustrasjoner som viser det planlagte leilighetsbygget i sammenheng med bygde omgivelser, og med synsvinkel fra bakkeplan fra Brårveien, nord og syd langs Bispeveien og inn fra Revetal sentrum.
2. Det må gjøres en vurdering av naturtyper, foretatt av biolog eller tilsvarende fagkyndig. Dersom det viser seg at området har rødlistede naturtyper, må kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter naturmangfoldloven oppdateres til et tilfredsstillende nivå før planforslaget kan tas opp til ny behandling.
3. Det må framlegges oppdatert ROS-analyse iht. gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

I tillegg til høringsuttalelser skal følgende særskilt vurderes fram mot sluttbehandlingen:

1. om alle eller en del av parkeringsplassene bør være felleseie for alle boligene
2. om snuhammer bør reguleres som veiformål
3. om planen bør legge til rette for å bedre trafikksikkerheten omkring avkjørselen til Circle K.
4. alternativ krysningsmulighet over Brårveien til Gamleveien. Dette må gjøres i samråd med Statens vegvesen.
5. om det skal reguleres inn buffersone mot landbruk som eget formål med tilhørende bestemmelser
6. om det er gjennomførbart å gjøre gravearbeidet fra vestsiden av elva, og hvordan dette i så fall kan sikres i bestemmelsene.
7. behov for skriftlig avtale med grunneier på den andre siden av Storelva for bruk av jordekanten under arbeidet med erosjonssikringen
8. behov for bestemmelser for å begrense risikoen for utslipp til elva fra maskiner og kjøretøy, og tiltaksplan dersom dette skulle skje
9. om det bør tas inn bestemmelser som sikrer at de avbøtende tiltakene for naturverdier i og langs elva, som er anbefalt i notatet om erosjonssikring, blir gjennomført.
10. om kravet til trygge flomveier er oppfylt.
11. behovet for å sikre en variasjon i leilighetstyper.
12. sikre tydelige plassering av ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av sikringsanlegg i elv og skråning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Revetal sentrum, PlanID 3803 R10\_0013, bli opphevet.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra SP og KRF fremmet av Hillestad (SP). Alternativt forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (AP, V og R).

### **UPB - 094/24 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering av Elvebakken syd datert 20.11.2023, PlanID 3905 20180045, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven §12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det må framlegges illustrasjoner som viser det planlagte leilighetsbygget i sammenheng med bygde omgivelser, og med synsvinkel fra bakkeplan fra Brårveien, nord og syd langs Bispeveien og inn fra Revetal sentrum.
2. Det må gjøres en vurdering av naturtyper, foretatt av biolog eller tilsvarende fagkyndig. Dersom det viser seg at området har rødlistede naturtyper, må kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter naturmangfoldloven oppdateres til et tilfredsstillende nivå før planforslaget kan tas opp til ny behandling.
3. Det må framlegges oppdatert ROS-analyse iht. gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

I tillegg til høringsuttalelser skal følgende særskilt vurderes fram mot sluttbehandlingen:

1. om alle eller en del av parkeringsplassene bør være felleseie for alle boligene
2. om snuhammer bør reguleres som veiformål
3. om planen bør legge til rette for å bedre trafikksikkerheten omkring avkjørselen til Circle K.
4. alternativ krysningsmulighet over Brårveien til Gamleveien. Dette må gjøres i samråd med Statens vegvesen.
5. om det skal reguleres inn buffersone mot landbruk som eget formål med tilhørende bestemmelser
6. om det er gjennomførbart å gjøre gravearbeidet fra vestsiden av elva, og hvordan dette i så fall kan sikres i bestemmelsene.
7. behov for skriftlig avtale med grunneier på den andre siden av Storelva for bruk av jordekanten under arbeidet med erosjonssikringen
8. behov for bestemmelser for å begrense risikoen for utslipp til elva fra maskiner og kjøretøy, og tiltaksplan dersom dette skulle skje
9. om det bør tas inn bestemmelser som sikrer at de avbøtende tiltakene for naturverdier i og langs elva, som er anbefalt i notatet om erosjonssikring, blir gjennomført.
10. om kravet til trygge flomveier er oppfylt.
11. behovet for å sikre en variasjon i leilighetstyper.
12. sikre tydelige plassering av ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av sikringsanlegg i elv og skråning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Revetal sentrum, PlanID 3803 R10\_0013, bli opphevet.

## Sammendrag:

Re arkitektur as fremmer, på vegne av Revetal utvikling as, forslag til detaljregulering av Elvebakken syd nær Revetal sentrum. Hensikten med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg på 4 etasjer med 21 leiligheter, med tilhørende lekeplass, uteoppholdsareal, og parkeringsplasser på terreng og i parkeringskjeller.

Planområdet er på 7,4 daa og bebygd med en enebolig fra 1904. Boligen er SEFRAK-registrert og utgjør, sammen med nabohuset i sør og Stasjonen, siste rest av eldre bebyggelse på Revetal. Huset er dårlig vedlikeholdt og påbygd i mange omganger. Resten av planområdet består av hagen rundt boligen, som er på relativt flatt terreng, og kratt og trær i en bratt skråning ned mot Storelva, i tillegg til adkomstvei og nødvendig areal i og langs Brårveien. Planområdet er omgitt av verksted med vaskehall i øst, Brårveien i nord, en enebolig (også SEFRAK-registrert) i sørøst, grønstruktur og jorder i sørvest og Storelva i vest.

I kommuneplanens areadel for Re kommune 2015-2027, som var gjeldende for planområdet da kommuneadministrasjonen forberedte denne behandlingen, er planområdet avsatt til nåværende friområde, boligbebyggelse, næringsvirksomhet og vei. Arealet som er avsatt til næringsbebyggelse omfatter felles adkomstvei for Brårveien 4 (næringseiendom) og Brårveien 6 og 8 (boliger). I forslaget til ny kommuneplan for Tønsberg kommune 2023-2035, som ble behandlet av kommunestyret 3. april 2024, er formålene uendret.

I reguleringsplanen for Revetal sentrum er området regulert til bolig, offentlig friområde, offentlig kjørevei, felles avkjørsel og bensinstasjon. Feltet som er regulert til bolig, angitt som B3, er omfattet av hensynssone for spesialområde - bevaring. Feltet som er regulert til offentlig friområde, angitt som G3, er omfattet av hensynssone for fareområde – rasfare.

Oppstart av planarbeid ble varslet 08.03.2019. Det kom inn 7 uttalelser til varselet. Uttalelsene var fra Vestfold fylkeskommune, Statens vegvesen, Skagerak nett, Vesar, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og nabo i Brårveien 8, Magne Rodahl. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Vestfold og Telemark svarte på varselet, men hadde ikke anledning til å komme med merknader av kapasitetsgrunner.

Uttalelsene fra nevnte myndigheter handler i hovedtrekk om hensynet til nyere tids kulturminneverdier i eksisterende bolig, hensynet til barn og unge, trafikksikkerhetstiltak i Brårveien og behovet for å ivareta sikkerhet mot flom og skredfare.

Nabo Magne Rodahl anser det planlagte prosjektet som svært risikabelt, som følge av dårlige grunnforhold, høy flomrisiko og bratt terreng. Han viser til egne og historiske erfaringer med flom, jordskjelv og mindre, men hyppige skred. Han mener også at Brårveien trenger den siste resten av bygningshistorie som de to nabohusene representerer.

Hensynet til flom og grunnforhold er utredet i fagrapporter, og det er foreslått tiltak for å sikre mot erosjon fra elva og utglidning som følge av utbyggingen. Frie flomveier i forbindelse med overvann er derimot ikke vurdert i planbeskrivelsen. I fagnotatet om overvann blir det frarådet å lede vannet til skråningen, og kommunedirektøren mener skråningen derfor kan være risikabel som fri flomvei ved ekstremregn. Trafikk er ikke utredet, men beskrevet i planbeskrivelsen og ivaretatt i planen. Barn og unges interesser berøres negativt av at et regulert offentlig friområde blir omdisponert og nedbygd. Verneverdien i eksisterende bolig er vurdert av forslagsstiller, i egen rapport, til å være lav, og bygget er forutsatt revet. Rapporten omtaler ikke uthuset, som er oppført omtrent samtidig med våningshuset. Rapporten tar heller ikke stilling til den samlede verneverdien av de eldre bygningene på tomte og nabotomte som bygningsmiljø. Kommunedirektøren vurderer at verneverdier i eksisterende bebyggelse ikke er store nok til at de i seg selv bør være til hinder for utvikling av eiendommen.

Alle uttalelser er referert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren vurderer, utover det som er nevnt i uttalelsene, at støy, naturmangfold, friluftsinnteresser og arkitektur er viktige utfordringer i planarbeidet.

Planforslaget er en justering av tidligere planforslag, som ble behandlet av UPB 25.03.2022. UPB vedtok den gang å ikke legge forslaget ut til høring og offentlig ettersyn. I saksfremlegget som lå til grunn, viste kommunedirektøren til følgende forhold:

1. Arkitektur: Kommunedirektøren mener at illustrasjonene ikke gir godt nok vurderingsgrunnlag for om arkitekturen er ivaretatt. Det planlagte leilighetsbygget fremstår som høyt, gitt at det ikke er tilstøtende høy bebyggelse og fordi det ligger på toppen av en bratt skrent. Kommunedirektøren mener at bruk av svalganger og ruvende heistårn ikke gir gode fasader.
2. Støy: Planområdet vil være støyutsatt. Det vil være utilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal på bakkeplan, ca. 20 % av boenhetene vil kun ha tilgang på dempet fasade (ikke stille side) og planområdet kan bli utsatt for støy fra næringsvirksomheten (bilvask) i nærheten.
3. Uteoppholdsareal: Kvaliteten på planlagt uteoppholdsareal vil være dårlig på grunn av utfordringer med støy. Det er ikke vist hvordan universell utforming og tilgjengelighet kan ivaretas. Privat uteoppholdsareal og lekeareal på terreng er regulert på et område som er avsatt som grønnstruktur med formål friområde – nåværende i kommuneplanen. Uteoppholdsarealet, der det er plassert, er i strid med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Det er ikke i tråd med formålet å benytte arealet til privat lek og uteopphold.
4. Erosjonssikring og allmenne interesser i vassdraget: Manglende vurdering av erosjonsforhold, vurdering av behov for erosjonssikring og avklaring i forhold til vannressursloven.

De fire punktene er i nytt planforslag fulgt opp på følgende måter:

1. Arkitektur: Det er foretatt enkelte justeringer på fasaden og det er levert inn nye illustrasjoner. Bebyggelse er flyttet litt østover, vekk fra skrenten. Snittene er justert etter ny kotehøyde. Hovedgrepene er de samme som tidligere.

Kommunedirektøren vurderer endringene som minimale, og fastholder tidligere vurdering av arkitektur.

2. Støy: Norconsult as har foretatt ny vurdering av samferdselsstøy. Det er foreslått støyskjerm som innhegner uteoppholdsarealet på bakkeplan mot nord og vest. Støynivået på bakkeplan vil med dette tiltaket være innenfor grenseverdiene i veilederen. Bygget er trukket unna rød støysone i nord. Rapporten konkluderer at alle boliger vil ha tilgang til stille side i henhold til miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Kommunedirektøren vurderer at støy på uteoppholdsarealene er ivaretatt. Tiltakshaver har inngått avtale med eier av vaskehallen om at vask kun skal foregå dagtid og med lukket dør. Løsningen er fortsatt sårbar for rutinebrudd, men dette er i støyrapporten karakterisert som unntaksvis avvik som «normalt tillates». Lekeplassen har en liten del som er i gul støysone, men kommunedirektøren vurderer at den støyfrie delen er stor nok, og at området omkring lekeplassen har gode nok kvaliteter, til at noe støy i nedre del av gul sone bør kunne tolereres uten ytterligere skjermingstiltak.

3. Uteoppholdsareal: Uteoppholdsarealet på bakkeplan, samt lekeplass, er løst på samme måte som tidligere, men med støyskjerm, jf. punkt 2. Det vil si at det fortsatt er lokalisert i sin helhet innenfor areal som er avsatt til offentlig friområde i kommuneplanens arealdel. Universell utforming er fortsatt ikke omtalt, utover en henvisning til teknisk forskrift, men illustrasjonsplanen viser planløsninger for utomhusarealene som sannsynliggjør at tiltaket kan ivareta kravene til universell utforming uten store utfordringer.

4. Erosjonssikring har blitt utredet av Norconsult as. I samme rapport er det en vurdering av konsekvenser for naturmangfold i vann som følge av erosjonssikringstiltakene. Statsforvalteren har gitt tillatelse til fjerning av kantvegetasjon (vannressursloven § 11 ) og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag (§ 1, jf. § 2).

Kommunedirektøren vurderer områdestabiliteten som ivaretatt, men mener de omfattende endringene av terreng og vekstvilkår vil ha en negativ påvirkning på naturen langs og i elva, selv om rapporten konkluderer at det vil etableres ny elvebunn og ny vegetasjon.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren planforslaget som forbedret med hensyn til støy, grunnforhold og erosjon. Imidlertid mener kommunedirektøren at planforslagets arkitektur, hensynet til en helhetlig stedsutvikling, hensynet til utviklingsmuligheter i Brårveien 8, hensynet til allmenhetens tilgang til friområde, konsekvenser for naturverdier, samt manglende vurdering av frie flomveier og konsekvenser for erosjon tilsier at planforslaget ikke bør fremmes.

#### **Vedlegg:**

20180045\_B 20240405 Planbeskrivelse

20180045\_I 20240405 Illustrasjoner

20180045\_R 20240409 Planbestemmelser

20180045\_G 20240405 EIERFORM-forslag

20180045\_G 20240405 forslag

#### **1. Bakgrunn for saken:**

Re arkitektur as fremmer på veggen av Revetal utvikling as forslag til detaljregulering av Elvebakken syd på Revetal. Hensikten med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg på 4 etasjer med 21 leiligheter, med tilhørende lekeplass, uteoppholdsareal, og parkeringsplasser på terreng og i parkeringskjeller.

Planoppstart ble varslet 08.03.2019. Komplette planforslag ble mottatt 20.11.2023.

#### **2. Rettslig grunnlag**

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

I denne saken skal utvalget ta stilling til om et privat planforslag skal fremmes eller ikke. Utvalget har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

#### **3. Planstatus:**

##### 3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Re kommune 2015-2027, som var gjeldende for planområdet da kommuneadministrasjonen forberedte saken, er planområdet avsatt til nåværende friområde, boligbebyggelse, næringsvirksomhet og vei. Arealet som er avsatt til næringsbebyggelse er felles adkomstvei for Brårveien 4 (næringseiendom) og Brårveien 6 og 8 (boliger).

Da denne saken ble forberedt var ikke forslaget til ny kommuneplan for Tønsberg kommune 2023-2035 sluttbehandlet. Kommunedirektøren vurderer allikevel forslaget til ny kommuneplan som det mest relevante vurderingsgrunnlaget, og har derfor referert til dette i saken. Planforslaget er også justert og oppdatert til å være tilpasset den antatte nye kommuneplan. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at plansaker, til forskjell fra byggesaker, ikke er juridisk låst til vedtatte overordnede planer, og kommunen har full anledning til å fatte beslutninger på grunnlag av et forslag til ny kommuneplan, selv om den ikke ennå er vedtatt.

### 3.2 Reguleringsplan for Revetal Sentrum, planID 3803 R10-0013

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til bolig, offentlig friområde, offentlig kjørevei, felles avkjørsel og bensinstasjon. Feltet som er regulert til bolig, angitt som B3, er omfattet av hensynssone for spesialområde - bevaring. Feltet som er regulert til offentlig friområde, angitt som G3, er omfattet av hensynssone for fareområde – rasfare.

Ingen andre reguleringsplaner blir berørt av planarbeidet og det er ikke relevant pågående planarbeid i nærområdet.

## **4. Faktagrunnlag**

### 4.1 Områdebeskrivelse

Planområdet ligger i Revetal sentrum, og er avgrenset av Brårveien i nord, Storelva i vest, en næringstomt med bilverksted og vaskehall i øst (TK Auto) og en boligeiendom, jorder og grønnstruktur i sør. Planområdet er på 7,4 daa.

Eiendommen som er foreslått regulert er bebygd med én bolig med tilhørende uthus. Boligen er oppført i 1904, men er senere betydelig ombygd. En bratt skråning ned mot elva utgjør en stor del av planområdet. Skråningen er bevokst med tett kratt og trær. Bebyggelsen i området ellers består av mindre næringsbygg og leilighetsbygg vest for Bispeveien og større bygg med handel og sentrumsfunksjoner på østsiden. Boligen på eiendommen er sammen med naboen i sør de eneste eneboligene i tett tilknytning til Revetal sentrum.

### 4.2 Eierforhold

Gårds- og bruksnummer	Adresse	Eier
385/3	Brårveien 6	Revetal utvikling as
385/6	Brårveien 6	Revetal utvikling as
385/13	Brårveien 2	Brårveien 4C as
712/1		Vestfold fylkeskommune
712/1		Statens Vegvesen region sør
Umatrikulert vei	Eks. adkomstvei (gamle riksvei 40)	Tønsberg kommune

### 4.3 Støy

Det meste av planområdet er omfattet av gul støysone. Lengst nordøst er noe av planområdet omfattet av rød støysone. Støy fra trafikk er vurdert i rapport fra Norconsult, datert 06.29.2023.

Det er en vaskehall i tilknytning til bilverkstedet øst for eiendommen, som kan gi støy over grenseverdiene dersom portene er åpne under vask. I planforslaget er det vedlagt en erklæring fra eieren av vaskehallen om at denne skal være lukket under bruk.

### 4.4 Flomfare

I NVE's aktsomhetskart for flom er deler av skråningen ned mot elva markert som aktsomhetsområde.

Aktsomhetsområdet berører ikke arealene som er foreslått til bebyggelse og anleggsformål.

### 4.5 Grunnforhold

GrunnTeknikk as har gjennomført grunnundersøkelser. Grunnen består av middels fast og lite sensitiv siltig leire under et topplag av tørrskorpeleire. Det er ikke registrert kvikkleire eller leire med

sprøbruddegenskaper. Grunnvannsstanden er målt til 5,5 meter under terreng. Rapporten konkluderer at stabiliteten i skrånningen er dårlig og at det må gjøres stabiliserende tiltak før det kan bygges.

#### 4.6 Grunnforurensning

Ettersom det er bensinstasjon og bilverksted på to nærliggende eiendommer har kommunen bedt om miljøteknisk kartlegging av grunnen i planområdet. GrunnTeknikk har foretatt tilstandsklassifisering av jordprøver, som dokumenterer at det ikke er forurenset grunn innenfor planområdet.

#### 4.7 Radon

I NGU's aktsomhetskart, er planområdet avmerket som «usikker» aktsomhetsgrad, det vil si at det ikke er undersøkt. Det meste av Revetal er avmerket som «moderat til lav» aktsomhetsgrad. Sikkerhet mot radon ivaretas i Teknisk forskrift.

#### 4.8 Mobilitet

Planområdet er sentrumsnært, med gangavstand til daglige gjøremål. Det er 160 meter til nærmeste busstopp, som ligger i Regata. Bussene kjører mellom Tønsberg og Hoff. Det er gang/ sykkelvei langs østsiden av Bispeveien og nordsiden av Brårveien. Det er ikke tilrettelagt for kryssing av Brårveien for å komme til etablert gang- og sykkelvei.

#### 4.9 Trafikk

Avkjørsel fra Brårveien er felles for boligeiendommene Brårveien 6 (planområdet), Brårveien 8 og næringseiendommene Brårveien 2, 10 og 12. Det er 40-sone langs planområdet, som øker til 60 ned mot broa over Storelva. I støyrapporten er årlig døgntrafikk (ÅDT) beregnet 10 år frem i tid (2034). ÅDT for Brårveien er beregnet til 2.900, hvorav 9% er tungtrafikk.

#### 4.10 Kommunalteknikk

Det er en 125mm spillvannsledning i gangveien nord for Brårveien, men denne har begrenset kapasitet. Alternativt må utbygger bekoste ny ledning til nærmeste kommunale pumpestasjon.

Vanntilkobling med uttak for eventuelt sprinkleranlegg kan tilkobles i kum ved gangveien i

Gamleveien. Det er ikke kapasitet til å levere brannvannsdekning 50 l/sek.

Overvann tillates ikke tilkoblet kommunalt ledningsnett, og overvann fra takflater og plasser må håndteres lokalt.

### **5.Merknader til planoppstart**

Oppstart av planarbeid ble varslet 08.03.2019. Det kom inn 7 uttalelser til varselet.

Uttalelsene var fra Vestfold fylkeskommune, Statens vegvesen, Skagerak nett, Vesar, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Vestfold og Telemark og nabo i Brårveien 8, Magne Rodahl.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i vedlegg «Merknadsoversikt for varsel om planoppstart. Under følger en kort oppsummering av uttalelsene.

#### 5.1 Vestfold fylkeskommune 12.06.2019

Reguleringsplanen legger opp til å rive småbruket Elvestad. Hovedbygningen er sefrak-registrert og er angitt med oppførelsesår tidlig 1900-tall. Eiendommen ligger inntil det som tidligere var hovedveien gjennom bygda (Gamleveien). Bygningen var landhandel i perioden 1949-1969. Eiendommen er sammen med naboeiendom i syd regulert til spesialområde bevaring i gjeldende



reguleringsplan for Revetal sentrum. De to eiendommene er de eneste som er regulert til bevaring på Revetal, og er derfor, sammen med stasjonen, de eneste som gir området tidsdybde. Eiendommen har lokalhistorisk verdi og lokal verdi som kulturminne. Det er kommunen som tar endelig stilling til saken. Det er ikke kjent at planforslaget vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Fylkeskommunen viser til stanse- og meldeplikten i kulturminneloven § 8, og ber om at denne innarbeides i planbestemmelsene.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges interesser beskrives og vurderes. Lekearealer og andre utearealer for barn skal merkes tydelig i plankartet og følges opp med bestemmelser om størrelse, funksjon og kvalitet. Fylkeskommunen viser ellers til kommuneplanens bestemmelser og ber om at det utarbeides sol- og skyggeanalyser. Arealer som brukes og/eller blir brukt av barn kan omfattes av RPR-barn og unges § 5d, krav om erstatningsareal.

#### 5.2 Statens vegvesen (SVV) 04.04.2019

Det er nødvendig at hele området sør for Brårveien/ vest for Bispeveien har én felles adkomst fra Brårveien. Utformingen av krysset bør innarbeides i planen med frisktsoner. Det må etableres gang- og sykkelvei langs sørsiden av Brårveien mot eksisterende gang- og sykkelvei ved bensinstasjonen. SVV anbefaler at reguleringsplanen rydder opp i den utflytende avkjørselen ved bensinstasjonen på den andre siden av Brårveien. Grunnforholdene i fylkesveien må ivaretas og dokumenteres ved offentlig ettersyn. Planbestemmelsene må sikre at detaljert byggeplan godkjennes av SVV, og at det skal inngås en gjennomføringsavtale.

#### 5.3 Skagerak energi (nå Lede) 08.03.2019

Skagerak ønsker tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området. Dette, samt utforming av ny bebyggelse, vil avgjøre hvor mye av eksisterende nett som kan benyttes. Det kan bli behov for ny nettstasjon. Nye elanlegg bør vises i plankartet, eller det bør innarbeides en bestemmelse som sikrer at netteier er med å avklare plassering og utforming. Dersom det er aktuelt med alternative energikilder, som fjernvarme, bør dette avklares med Skagerak, da det vil påvirke behovet for elektrisk overføring.

#### 5.4 Vesar 28.03.2019

Vesar har ingen innvendinger så fremt renovasjonsforskriften § 9, plassering av oppsamlingenheter og krav til veistandard blir fulgt.

#### 5.5 Norges vassdrags- og energidirektorat 07.03.2019

Uttalelsen er generell og omhandler NVE's ansvarsområder og innsigelsesmyndighet, som er innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og fremføring av elektrisk kraft. NVE ber om at forslagsstiller ivaretar disse temaene og at relevante fagutredninger blir vedlagt plandokumentene til offentlig ettersyn. NVE viser til en rekke veiledere og verktøy og opplyser at de prioriterer å gi faglige uttalelser og innspill i saker hvor det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.

#### 5.6 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 12.03.2019

Fylkesmannen har ikke anledning til å komme med merknader av kapasitetsgrunner. Kommunen kan ta kontakt dersom det er konkrete forhold ved planen som det er ønske om at fylkesmannen tar stilling til.

#### 5.7 Magne Rodahl, Brårveien 8

Magne Rodahl er nærmeste nabo og mener forslagsstiller «knapt kunne valgt et mer risikabelt prosjekt».

Det er 50 meter bløt blåleire i grunnen og nedenfor en stupbratt skråning renner Storelva som ofte stiger 10 meter og mer oppover broa. Når det er flom, er utrasing dagligdags. Bredden har nylig blitt

sikret andre steder langs elva, blant annet ved kirkegården til Ramnes kirke. Utgraving til garasje og et fireetasjes bygg oppå, vil sannsynligvis svekke stabiliteten. Rodahl viser til egne erfaringer med jordskjelv og at det ifølge den tidligere eieren av Brårveien 6 har vært spådd lenge at de to husene en dag vil «havne i elva».

Magne Rodahl mener også at Brårveien bør ta vare på det lille som er igjen av historie i området, så det ikke ender opp med å bli «ansiktsløst».

I planbeskrivelsen er det også referert uttalelse fra kommunale virksomheter (Miljørettet helsevern og Bydrift (nå Teknisk drift)). Det er saksbehandler i plansaken som bearbeider og videreformidler kommunalt interne uttalelser. Uttalelsene blir derfor ikke referert her, men er en viktig del av grunnlaget for saksbehandlingen.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen.

## 6. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger og konsekvenser av planforslaget ligger vedlagt saken.

## 7. ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. Vurdering av sannsynlighet har fire nivåer: 1: lite sannsynlig, 2: mindre sannsynlig, 3: sannsynlig og 4: meget sannsynlig. Konsekvens har fire nivåer: 1: ubetydelig/ufarlig, 2: mindre alvorlig/en viss fare, 3: alvorlig/farlig og 4: svært alvorlig/meget farlig. ROS-analyse er et krav etter plan- og bygningsloven for alle reguleringsplaner. Følgende tema er vurdert som relevante:

Risikoområde	Sannsynlighet	Konsekvens
løsmasseskred	2	4
skybrudd/store nedbørmengder	2	3
elveflom/tidevannsflom/stormflo	1	2
sårbar fauna/fisk, verneområder og vassdragsområder	3	1
kulturminner/kulturmiljø	4	1

Kommunedirektøren ser at ROS-analysen er utarbeidet etter en utdatert metode fra 2010. Kommunedirektøren mener lovens krav om ROS-analyse må innebære et krav om at analysen er etter gjeldende metode. Dersom utvalget beslutter å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren derfor at det stilles krav om oppdatert ROS-analyse i henhold til gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Kommunedirektøren ser det imidlertid ikke som sannsynlig at en ROS-analyse etter gjeldende metode ville ført til et annet beslutningsgrunnlag, og anser mangelen som en formalitet

Kommunedirektøren har vurdert temaene fra ROS-analysen i følgende kapitler:

### 8.10 Grunnforhold

### 8.11 Flom og erosjon

8.4.2 Overvann

8.7 Naturmangfold

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

## **8. Kommunedirektørens vurderinger:**

### **8.1 Medvirkning**

Utover varsel om planoppstart (se kapittel 7), ble det holdt et åpent informasjonsmøte den 23.3.2019 på Revetal bibliotek. 5 personer møtte opp, i tillegg til representanter for forslagsstiller.

Ifølge planbeskrivelsen kom det ingen vesentlige kommentarer til planarbeidet. Kommunedirektøren vurderer kravet til medvirkning som ivarettatt.

### **8.2 Bebyggelse**

#### 8.2.1 Utnyttelsesgrad

I forslaget til ny kommuneplan for Tønsberg, § 41, er det lagt vekt på å videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød, blant annet gjennom fortetting i avklarte områder. Et slikt område er ikke vist for Revetal. Dette skyldes blant annet at Revetal allerede har en sentrumsplan. I sentrumsplanen er det som tidligere nevnt forutsatt at eiendommen ikke skal bygges ut, som følge av at den er regulert til bygningsvernområde og friluftsfornål. Dersom utvalget allikevel ønsker at eiendommen skal utvikles, vurderer kommunedirektøren at det vil være riktig, med utgangspunkt i kommuneplanens ambisjoner for områdesentrene, å legge til rette for høy utnyttelse. Dette må samtidig balanseres mot hensynet til landskapsvirkninger og etablert bebyggelse. Som nevnt i kapittelet om arkitektur, bør tiltaket ses i sammenheng med hva som er en ønskelig utvikling for hele området sør for Brårveien/vest for Bispeveien.

Utnyttelsesgrad for den delen av eiendommen som er vist som boligformål i plankartet er foreslått til 90% BYA. Samlet for alt areal som er tilknyttet boligformålet, det inkluderer biloppstillingsplasser, renovasjon, uteoppholdsareal og lekeplass, beregner kommunedirektøren avtrykket av bebyggelsen til om lag 50% BYA.

For et leilighetsbygg i tett tilknytning til et områdesenter, er dette ikke spesielt høyt. Ettersom det er tilstrekkelig uteoppholdsareal og plass til lek, har ikke kommunedirektøren merknader til selve fotavtrykket.

#### 8.2.2 Boligsammensetning

I forprosjektet som danner grunnlag for planforslaget er det 1 toromsleilighet, 13 treromsleiligheter og 7 fireromsleiligheter. Det er stor etterspørsel etter leiligheter tett på Revetal sentrum, hvor særlig eldre som flytter inn fra villaområdene er en stor kjøpergruppe. Utviklingen med at folk som ikke har hjemmeboende barn flytter fra hus med hage til leilighet er positivt, da barnefamilier kan overta boligene, som er bedre tilpasset deres behov. Kommunedirektøren vurderer leilighetene som tilpasset eldre og små familier. Det er også positivt for bomiljøet at det er noe variasjon i boligstørrelsene, da dette legger til rette for en variert sammensetning av husholdstyper. Variasjonen er imidlertid kun knyttet til foreløpige skisser og ikke sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler å vurdere behovet for å sikre en variasjon i leilighetstyper før en eventuell sluttbehandling av planen.

#### 8.2.2 Høyder

Kommunedirektøren finner det naturlig å sammenligne høyden på den aktuelle blokkbebyggelsen med andre leilighetsbygg nord for Brårveien. Reguleringsplanen for Revetal sentrum tillater tre

etasjer for B1, som er lengst nord, og tre fulle etasjer med inntrukket fjerde etasje innenfor B2. Nyere leilighetsbygg i området er derimot oppført i fire etasjer i begge felt, med inntrukne toppetasjer i B1. Høyden på bygget som er foreslått er dermed på høyde med nye leilighetsbygg i B2. Av hensyn til plasseringen ut mot skrenten, mener kommunedirektøren allikevel at fire etasjer er for høyt, som omtalt i kapittelet om arkitektur. Kommunedirektøren viser også til at forslaget til ny kommuneplan ikke tillater mer enn tre etasjer og maksimalt 9 meter høyde i områdesentrene der det er definerte fortetningsområder.



Illustrasjonsfoto: 4 fulle etasjer i B2 (Gamleveien 13) og inntrukket 4. etasje i B1 (Gamleveien 7 og 9)

### 8.2.3 Byggegrenser

Byggegrensene er satt bare fire meter fra eiendomsgrensen i sør, og det er tillatt støttemurer på kjelleretasjenivå inntil to meter fra eiendomsgrensen. Interne gangforbindelser, plattinger, nedkjøring til parkeringsanlegg, terrengbehandling og annen opparbeiding av uteareal er tillatt inn til eiendomsgrensen.

Jf. Plan- og bygningsloven, § 29-4 kan byggverk ikke oppføres nærmere nabogrense enn det som tilsvarer halve byggets høyde og minst fire meter. Byggehøyden er i henhold til snitt 17,8 meter fra bunn av støttemur mot vest til møne. Om man legger plan- og bygningslovens generelle bestemmelser til grunn, tilsier dette en byggegrense på minimum 8,9 meter. Kommunedirektøren mener plasseringen så nær nabogrensen vil legge betydelige begrensninger på naboens muligheter til utvikling av egen eiendom. Dette forsterkes ytterligere av at det aktuelle prosjektet vil ha balkonger vendt mot syd.

### 8.2.4 Terrengtilpasning

Tiltaket forutsetter svært store terrengendringer, ved at i overkant av 6.500 m<sup>3</sup> masse må graves ut for å stabilisere tomte. Snittene tyder også på at boligblokka vil få en relativt høy sokkel mot vest. Terrenginngrepene er nødvendige både for å oppnå universelt utformede og effektive utomhusarealer og for terrengavlastning for å bedre områdestabiliteten.



### Snitt

Kommunedirektøren vurderer tomten som vanskelig å bygge ut med blokkbebyggelse på en måte som er tilpasset terrenget. Et alternativt hovedgrep med en avtrappende bebyggelse ville sannsynligvis gjort det vanskelig å oppnå universell utforming i leilighetene og en effektiv parkeringskjeller. Kommunedirektøren viser også til kapittel 10.2.5 arkitektur

### 8.2.5 Arkitektur

Kommunedirektøren vurderte ved forrige behandling at illustrasjonene i planforslaget ikke ga godt nok vurderingsgrunnlag for om arkitekturen var ivaretatt. Blant annet viste ikke illustrasjonsmaterialet alle sider av bygget og fasadeopprikkene var vanskelige å tyde.

Kommunedirektøren påpekte at kommunen i saksbehandlingen hadde bedt om illustrasjoner som viser det planlagte leilighetsbygget i sammenheng med bygde omgivelser og med synsvinkel fra bakkeplan fra Brårveien, nord og syd langs Bispeveien og inn fra Revetal sentrum.

I det nye planforslaget er det levert nye illustrasjoner som viser tiltaket fra alle sider, men det er bare sett fra innkjørselen mot Brårveien (dagens, ikke fremtidig) at bygningen er vist i øyehøyde.



Dersom utvalget beslutter å fremme planforslaget ved å legge det ut til høring og offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren å stille krav om illustrasjoner som viser tiltaket i øyehøyde fra de nevnte standpunktene før planforslaget kan legges ut.

Kommunedirektøren fremhevet ved forrige behandling at bruken av svalganger og utenpåliggende heistårn ikke gir gode fasader, selv om Tønsberg kommune ikke har noen generell bestemmelse om dette. De visuelle virkningene av omfattende tiltak på fasader for å skjerme mot støy var også en bekymring.

Kommunedirektøren kan ikke se at utformingen av bygget er nevneverdig endret, og uttrykket er i hovedtrekk det samme som sist. Støyskjerming av leilighetene forutsetter tette, vertikale vegger mellom hver balkong som vist på illustrasjonene over.

Forslag til kommuneplan for Tønsberg har en bestemmelse om at «(t)iltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet».

Området øst for Bispeveien har ikke en urban bebyggelsesstruktur, forstått som en samlet helhet av gater, plasser og klare avgrensninger mellom offentlige, private og felles rom. Bebyggelsen er snarere preget av hvor eiendomsgrensene går og tilsynelatende hva som har vært mulig innenfor hver enkelt tomt. Det er ingen synlig orientering av fasader eller lesbar organisering av bygninger. Det er derfor lite relevant å vurdere bebyggelsen ut ifra tilpasning til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og byggelinjer.

Kommunedirektøren ser på utviklingen av Brårveien 6 som en anledning til å legge til rette for en annen og mer helhetlig utvikling av området sør for Brårveien, selv om det per i dag ikke er kjente planer for utvikling av de andre eiendommene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan være til hinder for en slik utvikling, særlig som følge av at det legger til grunn at landskapet også i fremtiden skal være åpent hos nabo i sør. Kommunedirektøren viser også til vurderinger i kapittel 10.2.3, byggegrenser.

Når det gjelder type bebyggelse, bygningsvolum og utforming, har bygget slektskap med bebyggelsen som ligger langs Gamleveien nord for Brårveien, og om man leser bygget i denne sammenhengen, er det i og for seg tilpasset, rent formmessig.

Bygget vil fremstå ruvende sett vestfra langs Brårveien med sin plassering på toppen av en bratt skrent. Lengre nord langs elva er det også leilighetsbygg som er plassert på toppen av skrenten. De er imidlertid lavere, primært to etasjer høye, samt ett med intrukket tredje etasje.

Bygget vil også fremstå dominerende i sett i sammenheng med omkringliggende bebyggelse sør for Brårveien og vest for Bispeveien. Vurderingen av om kommunen skal tillate et slikt leilighetsbygg bør imidlertid ses i sammenheng med hva som er en ønskelig utvikling lokalt rundt planområdet, og om det er ønskelig med økt fortetting og byggehøyder, blant annet på næringstomta i øst. Kommunedirektøren viser også til vurderinger i kapittel 10.2.2, byggehøyder og 10.2.4 terrengtilpasning.

## **8.3 Uteoppholdsarealer**

### 8.3.1 Privat uteopphold og fellesarealer

I forslaget til ny kommuneplan for Tønsberg er kravet til uteoppholdsareal for blokkbebyggelse 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet, hvorav minimum 10 m<sup>2</sup> privat. Det vil si 630 m<sup>2</sup> i alt. Krav til lekeplass er 75 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet, det vil si 180 m<sup>2</sup>.

Utomhusplanen viser 455 m<sup>2</sup> stille uteoppholdsareal på bakkeplan og 367,3 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på private balkonger, altså mer enn minstekravet.

### 8.3.2 Lekeplass

Plankartet viser lekeplass på 180 m<sup>2</sup>, som er identisk med minstekravet i kommuneplanen. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at kravene kan stilles både strengere eller lempes på i en

regulerings sak ut ifra konkrete vurderinger som nærhet til andre lekearealer og grøntområder mv. Kommunedirektøren vurderer at planområdet har god tilgang til grøntområder, men at avstanden til andre, offentlige lekeplasser er relativt lang og forutsetter kryssing av trafikkert vei. Samtidig vil det være muligheter til lek også utenfor det avgrensede arealet som er forbeholdt lekeplass i plankartet og kommunedirektøren mener derfor at det ikke er gode grunner til å stille strengere krav til størrelse på lekeplass. Lekeplassen vil være tilpasset de yngste barna. For større barn er nærmeste opparbeidede plass til lek på skoleområdet.

Lekeplassen er plassert sør på tomta, der det er minst støy. Det er felles uteopphold omkring lekeplassen, som kan få en parkaktig kvalitet. Planbestemmelsene stiller krav om sittegrupper, grillplass, plass for ballspill samt frukttrær og bærbusker. Kommunedirektøren vurderer at kvalitetskravene vil bli godt ivaretatt.

### 8.3.3 Solforhold

Det vil være gode solforhold for alle boliger, ettersom alle har balkonger mot sør eller vest. Dersom eiendommen i sør skal utvikles på et senere tidspunkt, vil det imidlertid kunne bli konflikt knyttet til solforholdene for den ene leiligheten på bakkeplan som kun har balkonger/terrasse mot sør. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at planforslaget bare viser forslag til planløsninger og at endelig utforming kan justeres i byggesaken. Uteoppholdsarealene på bakkeplan vil få gode solforhold, selv om støyskjermen mot vest vil kaste en del skygge fra kl. 15 ved jevndøgn og fra kl. 18 midtsommer. Lekeplassen vil få svært gode solforhold tilnærmet hele dagen.

### 8.3.4 Universell utforming

Universell utforming er lite vurdert eller beskrevet i planforslaget. Utformingen av boligene er regulert gjennom teknisk forskrift og kommunedirektøren ser ikke noe som tilsier at det skal være utfordrende å få dette til. Kommunedirektøren savner en redegjørelse for utforming av uteoppholdsarealer og plassering av lekeplass, men vurderer ikke dette som en stor mangel, da illustrasjonsplanen sannsynliggjør at det vil være mulig å få gode løsninger.

### 8.3.5 Støy

Norconsult as har utarbeidet en støyrapport. Hele planområdet befinner seg innenfor gul og rød støysone. I rød støysone tillater kommunen ikke boligbebyggelse jf. kommuneplanens arealdel, mens gul sone er en vurderings sone hvor boligformål kan etableres, forutsatt tilfredsstillende avbøtende tiltak. Dette er i samsvar med anbefalinger i klima- og miljødepartementets veileder for støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Hele boligbebyggelsen er plassert utenfor rød støysone, med unntak av et trappehus, mens en liten del av uteoppholdsarealet er innenfor rød sone.

Retningslinjen legger vekt på tre kvalitetskriterier ved vurdering av støynivå i forbindelse med etablering av støyfølsomme bruksformål:

- tilfredsstillende støynivå innendørs, som er definert i støyveilederens kapittel to.
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- stille side

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Kravet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggt teknisk forskrift.

Med stille side menes en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade.

Uten skjermingstiltak vil det meste av utendørs uteopphold på mark ligge i gul støysone. Det er derfor foreslått en støyskjerm på toppen av skrenten, som vil føre til at støyforholdene kommer under grenseverdien. Støyskjermen innhegner ikke hele uteoppholdsarealet, men en tilstrekkelig

stor del til å oppfylle kommunens krav. Høyden på støyskjermen vil være 2,1 meter over bakenforliggende terreng mot nord, for gradvis å falle ned mot 1,1 meter lengst sør.

Alle private uteoppholdsarealer er planlagt plassert på balkong / markterrasse. For at balkongene skal oppnå tilfredsstillende støyforhold er det forutsatt at balkongrekkverk er tette og at det ikke er reflekterende himlinger. Svalgangene vil være i nedre del av gul støysone, og det er ikke behov for tett rekkverk. Med dette konkluderer støyrapporten med at stille privat uteopphold på balkong vil bli ivaretatt. Dette innebærer samtidig at kravet til stille side er ivaretatt.

Gul støysone går så vidt inn på arealet som er foreslått regulert til lekeplass. Dette området er imidlertid < 1 dB over grenseverdien, og støyrapporten anbefaler derfor ikke å innføre tiltak for å skjerme dette området. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen.

Øst for bygget er det et verksted med selvbetjent vaskehall som kan føre til økt støybelastning. Støyrapporten viser til at avstanden mellom boligene og vaskehallen er såpass kort at støynivået ved høytrykksvasking vil gi et støynivå på byggets fasade på ca. 58 dB(A). Dette er så høyt at det ikke vil være tilstrekkelig med skjerming som avbøtende tiltak. Det er inngått skriftlig avtale med eieren av vaskehallen om at dørene skal være lukket under vask og at det ikke skal foregå vask i tidsrommet 23:00 – 07:00.

Støyrapporten viser til at sumstøy ikke er en relevant problemstilling, da drift med lukkede dører vil gi betydelig mindre støy enn veitrafikken.

Kommunedirektøren påpekte ved forrige behandling at en avtale er en sårbar løsning. Støyrapporten viser til at unntaksvis avvik og hendelser normalt tillates.

Kommunedirektøren vurderer at tilfredsstillende støyforhold er ivaretatt i planforslaget.

## **8.4 Teknisk infrastruktur**

### 8.4.1 Parkering

Parkering for bil vil bli løst i parkeringskjeller og på terreng. Parkering for sykkel vil være i kjelleren eller nær inngangen og skal ha mulighet for trygg låsing. Det er stilt krav til minimum 1 p-plass pr boenheter under 60 m<sup>2</sup> og 1,5 p-plasser for boenheter over 60 m<sup>2</sup>. Kravet til sykkelplasser er 2 pr. boenhet. Minimum 4 plasser skal være forbeholdt gjesteparkering. Kommuneplanen stiller krav om minimum 2 p-plasser for boliger over 60 m<sup>2</sup>, men åpner for lavere parkeringskrav dersom tiltaket

1. medfører lite personbiltrafikk, eller
2. tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
3. parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg

Kommunedirektøren vurderer at kriteriene for lavere krav til parkering er oppfylt, da området både ligger tett på områdesenteret, har gode gange-, sykkel- og kollektivmuligheter og er godt tilrettelagt for sambruk av parkeringsplasser. Kommunedirektøren vurderer derfor at kravet til antall parkeringsplasser bør kunne senkes i forhold til kommuneplanens generelle krav. Før en eventuell sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren å vurdere om det skal stilles krav om at alle eller en del av parkeringsplassene skal være felles for boligene.

### 8.4.2 Overvann:

Norconsult har utarbeidet et kommunalteknisk notat. Notatet er fra 2021 og altså eldre enn utredningen av erosjonssikringen, og det kan være at hensynet til stabiliteten i skrånningen ville blitt vurdert annerledes i dag. Kommunedirektøren er usikker på om de anbefalte tekniske løsningene også kan komme i konflikt med prosjektert erosjonssikring i elva.



Det dimensjonerende området for overvannshåndteringen tilsvarer den delen av reguleringsplanen som er foreslått med harde flater, det vil si bygningen og utomhusarealer øst og nord for dette.

I det kommunaltekniske notatet fremgår det at geotekniker fraråder å ta opp mer overvann på terreng på toppen av bakken, da det kan mette grunnen og gjøre skråningen mer bløt og ustabil. Det blir derfor anbefalt å fordrøye overvannet i fordrøyningsmagasin under jorda, eventuelt i kombinasjon med grønne tak. Derfra føres overvannet i kontrollerte mengder i rør ned til elva. Ved endepunktet er det anbefalt å anlegge en pukket grøft som fordeler vannavrenningen til elva over en strekning på noen meter. Denne må plastres og sikres mot erosjon. Løsningen er ikke illustrert. Ettersom erosjonssikringen for elvekanten ikke var prosjektert da notatet ble utarbeidet, er det mulig at det kan være konflikt mellom de to tiltakene. Det er også mulig at grøfta og vannutslippet kan komme i konflikt med andre interesser, som natur- og friluftsverdier og hensynet til vannkvalitet.

Konkrete overvannsløsninger er ikke omtalt videre i planbeskrivelsen eller planbestemmelsene. Grønne eller blå tak er ikke nevnt.

Tønsberg kommune stiller krav om at overvann skal håndteres i henhold til tretrinns-strategien, det vil si at 2-årsregn skal infiltreres, 25-årsregn skal forsinkes og fordrøyes, mens 200-årsflom skal ledes til trygge flomveier. Den foreslåtte fordrøyningsløsningen er dimensjonert for 25-års nedbør med et klimapåslag på 40%. Overvann utover dette må altså føres til sikre flomveier, som i dette tilfellet må være elveskråningen. Ettersom elveskråningen er beskrevet som ustabil, vurderer kommunedirektøren at den ikke uten videre kan anses som «sikker flomvei». I notatet er ekstremregn over 25-års intervall og trygge flomveier ikke nevnt. Det er det heller ikke i planbeskrivelsen, kart eller bestemmelser.

I bestemmelsene står det at avrenningshastigheten fra planområdet etter utbygging ikke skal være raskere enn før utbyggingen, hvis dette også skal gjelde ved ekstremvær, framgår det ikke av plandokumentene eller fagnotatene/rapportene hvordan dette kan løses.

Kommunedirektøren mener at det er noen uavklarte spørsmål omkring overvannshåndteringen som bør dokumenteres eller kommenteres fra forslagsstiller før planforslaget eventuelt kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Disse er

- beskrivelse av sikre flomveier, herunder vurdering av erosjonsfare i elveskråningen.
- beskrivelse og eventuell illustrasjon av utslippspunktet for overvann ved elva
- vurdering etter gjeldende lovverk av utslippspunktets konsekvenser for naturmangfold og vannkvalitet.
- vurdering av om friluftstinteresser, som fremføring av stier kan komme i konflikt med utløpspunktet

Der det er nødvendig bør løsningene tas inn i plandokumentene.

#### 8.4.3 Brannvann

Kravet til vanntilførsel på 50 liter per sekund kan ikke oppfylles fra lokal kum. Heller ikke krav om fordeling til minst to uttak kan tilfredsstilles. Med sprinkleranlegg er kravet til brannvann lavere, beregnet til 30 l/s. Det blir antatt at vanntrykket i tilgjengelig kum er tilstrekkelig for sprinkling, men dette må avklares nærmere. Asplan Viak har kartlagt VA-nettet i Revetalområdet for å beregne kapasiteten for å øke vanntrykket i den lokale kummen ved en brannhendelse. Dette er gjort ved å kartlegge korresponderende brannuttak og resttrykk på kommunal ledning. Rapporten viser at det er utfordrende å oppnå en fullgod løsning i dag, men det er mulig å etablere en trykkøkingsstasjon i forbindelse med byggingen. Kommunen jobber med en forbedring av ledningsnettet. Det er også lokalisert en kum med kapasitet på 10 l/s ca. 100 meter fra planområdet og en kum med ukjent kapasitet på vestsiden av elva. Det er beskrevet hvordan brannvesenet kan komme til med slukkevann på alle sider av bygget. Krav til tilstrekkelig brannvannsforsyning er ivaretatt i teknisk forskrift, og er derfor en forutsetning for at det skal kunne bygges.

#### 8.4.4 Spillvann

Det kommunale nettet har begrenset kapasitet i området. Det er planlagt å flytte en lokal pumpestasjon nærmere planområdet. Dersom ikke kapasiteten i eksisterende spillvannsledning er god nok, må tiltakshaver bekoste en ny ledning frem til pumpestasjonen.

#### 8.4.5 Renovasjon

Renovasjon skal løses med nedgravde containere. Plasseringen er avmerket som eget formål i plankartet (RA). Renovasjonsbilen må vende på det arealet som er foreslått regulert til parkeringsplass, som vist i illustrasjonsplanen. Det er viktig at snuplass for renovasjonsbil ikke blir okkupert av bilparkering. Kommunedirektøren anbefaler derfor, før en eventuell sluttbehandling, å vurdere om snuhammer for renovasjonsbil bør inngå som en del av veiformålet. Utover dette har kommunedirektøren ingen merknader til valg av renovasjonsløsning.

#### 8.4.6 Kollektiv, sykkel og gange

Revetal har et godt utbygd gang- og sykkelnett og bussholdeplass innenfor 160 meter fra planområdet. Planforslaget kobler seg på gang- og sykkelnettet i henhold til anbefalt løsning fra Statens vegvesen. Kommunedirektøren viser til kapittel 10.6.2 Trafikkforhold/trafiksikkerhet for nærmere vurderinger av forholdene for myke trafikanter.

### **8.5 Kulturminner og kulturmiljø**

#### 8.5.1 Verneverdi i eksisterende bebyggelse

Eiendommen er det tidligere småbruket Elvestad. Bygningsmassen, bestående av et våningshus og et uthus er forutsatt revet. Begge byggene er oppført i SEFRAK-registeret, som er et register for bygninger som er oppført før år 1900. Våningshuset er fra 1904, altså noe yngre enn kriteriene tilsier. Uthuset er antatt oppført omtrent samtidig. I kommuneplanens kart er byggeår oppgitt til ca. 1900, basert på uttalelse fra tidligere eier.

SEFRAK-status gir ikke formelt vern, men innebærer at kommunen bør foreta en særskilt vurdering av verneverdi. Vestfold fylkeskommune påpeker at bygningene, sammen med nabohuset i sør, er de eneste på Revetal som er regulert til bevaring. Disse byggene utgjør, sammen med stasjonen, de eneste gjenværende bygningene som gir området noe tidsdybde. Fylkeskommunen anser at eiendommen har lokalhistorisk verdi, og at det derfor er kommunen som er forvaltningsmyndighet.

Kommunedirektøren viser også til uttalelse fra naboen i Brårveien 8, som ønsker å ta vare på det lille som er igjen av eldre bygg i området. Det har ikke kommet andre uttalelser som vektlegger verneverdiene på eiendommen.

Før oppstart av planarbeidet ble planforespørselen fremlagt for hovedutvalget for drift, eiendom og næring (DEN) i Re kommune 20.11.2018, hvor utvalget fattet følgende vedtak (071/18):

«Planforslaget videreføres. Området er allerede regulert til boligformål, og videre planarbeid vil avklare hvor stor grad verneverdien av eksisterende bebyggelse er».

Forslagsstiller har foretatt en vurdering av bevaringsverdi for våningshuset, som er vedlagt planforslaget.

Dette er også SEFRAK-registrert. I kommunens kart oppgis det at tidligere eier anslår byggeår til ca. 1900, altså samtidig med våningshuset.

Rapporten viser at huset har blitt påbygd i flere omganger, med tilbygg mot sør, nyere inngangsparti mot nord og arker som blir antatt at ikke er opprinnelige. Vinduer, ytterkledning, dører og innvendige overflater er i forskjellig stil og fra forskjellige tidsperioder. Kjelleren har fuktskader. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se, ut ifra rapporten, at bygget ikke kan restaureres. Det er ingen dokumentasjon på tilstanden på bærende konstruksjoner. Uthuset er ikke vurdert eller omtalt. Ifølge opplysninger i matrikkelen har uthuset fått tilbygg i nord og øst omkring 1950.

Verken rapporten eller planbeskrivelsen tar stilling til den samlede verneverdien av det historiske bygningsmiljøet våningshuset og uthuset utgjør sammen med nabohuset i sør. Kommunedirektøren påpeker at et enkeltbygg med lav individuell verneverdi kan ha større verneverdi som del av et samlet bygningsmiljø.

Kommunedirektøren anser den individuelle verneverdien av våningshuset som lav, som følge av bygningens tilstand. Selv om de bærende konstruksjonene skulle vise seg å være intakte, vil huset være kostbart å restaurere. Det samme gjelder for uthuset. Brårveien 6 og 8 utgjør historisk sett et samlet bygningsmiljø i kraft av å være oppført omtrent samtidig. Både omgivelsene og bygningene selv fremstår imidlertid så sterkt endret i dag at kommunedirektøren vurderer verneverdien som lav også for bygningsmiljøet som helhet. Bygningene er såvidt gamle nok til å omfattes av Sefrak-registeret, og kommunedirektøren har ikke annen informasjon som indikerer at byggene har en særskilt lokalhistorisk betydning.

Kommunedirektøren vurderer at verneverdier i eksisterende bebyggelse ikke er store nok til at de i seg selv bør være til hinder for utvikling av eiendommen.

## **8.6 Trafikkforhold/trafiksikkerhet**

Statens Vegvesen ber i sin uttalelse om at det må være én felles adkomst fra Brårveien. Utformingen av T-krysset bør innarbeides i planen med frisiktsoner. Statens Vegvesen (SVV) ber om at det etableres gang- og sykkelvei langs sørsiden av Brårveien mot eksisterende gang- og sykkelvei ved bensinstasjonen. SVV anbefaler at reguleringsplanen rydder opp i den utflytende avkjørselen ved bensinstasjonen på den andre siden av Brårveien. Grunnforholdene i fylkesveien må ivaretas og dokumenteres ved offentlig ettersyn. Planbestemmelsene må sikre at detaljert byggeplan godkjennes av SVV, og at det skal inngås en gjennomføringsavtale. Planforslaget har fulgt opp kravene til felles avkjørsel, kryssutforming, frisikt og gang- og sykkelvei. Områdestabilitet er utredet. Tiltak for å rydde opp i avkjørselen på den andre siden av Brårveien (Circle K) og kravet til gjennomføringsavtale er ikke besvart eller fulgt opp i planforslaget.

I dokumentet «bærekraftige område- og lokalsentre», som er et vedlegg til forslaget til ny kommuneplanen for Tønsberg kommune, er det en vurdering av viktige eller planlagte gang- og sykkelforbindelser på Revetal. En strekning som er vist, går ut fra Revetal torg gjennom en ny passasje på nordsiden av rådhuset, krysser Bispeveien, forsetter ned til Gamleveien og ut til Brårveien.



Dersom denne skal realiseres, mener kommunedirektøren det ville være riktig å legge til rette for kryssing fra planområdet direkte over til Gamleveien, framfor å anlegge gang- og sykkelvei slik SVV ber om, og som det er foreslått i plankartet. Også i dagens situasjon vurderer kommunedirektøren at spesielt barn i større grad vil gå rett frem enn til høyre når de kommer til Brårveien, ettersom Gamleveien er en mer naturlig og trafikkfri vei til de andre boligene i området og til skolen. Kommunedirektøren anbefaler å se på hva som er den beste løsningen for kryssing av Brårveien, i samarbeid med SVV, før en eventuell sluttbehandling. I forbindelse med eventuell sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren at det også vurderes å følge opp SVV sin anbefaling om å bedre trafikksikkerheten i avkjørselen ved bensinstasjonen på motsatt side av Brårveien

## 8.7 Naturmangfold

Alle offentlige beslutninger skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Dvs. krav til kunnskapsgrunnlag, et føre-var-prinsipp dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, vurdering av den samlede belastningen av økosystemet, at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

### 8.7.1 Kunnskapsgrunnlag (§ 8):

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

#### 8.7.1.1 Naturmangfold på land:

Terrestrisk (landlevende) naturmangfold er vurdert av TNT landskap ved befaring og presentert i eget notat. Befaringen bestod i observasjoner av flora og fauna.

Befaringen avdekket at bever bruker området til å finne mat, og at rådyr bruker det til transittområde og markeringsområde for revir. Det er også trolig at rev og grevling benytter området som korridor. Særlig beveren er sky, og vil trolig trekke seg unna med økt aktivitet på oversiden av skråningen.

Av vegetasjon ble det avdekket normalvegetasjon for næringsrik, leirholdig bakke i elvekanter. Av rødlistede arter ble det bare gjort funn av ask. Ask er rødlistet fordi arten er truet av askeskuddsyke. Den er ikke truet på individnivå.

Det ble gjort funn av en rekke fremmedarter som rips, bringebær, rødhyll og ulike stauder. Artene stammer i stor grad fra hagen rundt den eksisterende boligen.

Ellers ble det funnet næringskrevende arter som brennesle, geitrams, bringebær, mjødukt, bregner og

burot. Av trær ble det, foruten ask, funnet selje, bjørk, osp, hegg, rogn, gråor gran, lønn.

Kommunedirektøren ser at vurderingene er basert på artsfunn og til en viss grad en vurdering av jordtype og næringsinnhold. Funnene som er beskrevet, er av større dyrearter og karplanter. En del arter er vanskeligere å oppdage, eller lett å overse, som sopp, mose, lav og virvelløse dyr. Som det framgår av § 8, skal imidlertid kravet til kunnskapsgrunnlag stå i et «rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet». Hvor grundig en naturmangfoldanalyse må være, må derfor blant annet bero på hvor stor sannsynligheten er for å påføre naturmangfoldet skade. Sannsynligheten for å påtreffe sårbare arter vil være større om naturtypen selv er sårbar. Naturtypene er ikke kartlagt etter NiN-metoden, som ble innført som gjeldende metode høsten 2023. Kommunens naturforvaltningsmyndighet har ved egen befaring funnet det sannsynlig at det er rødlistede naturtyper i elvebakkeskråningen, henholdsvis høgstaude edeløvsskog (VU) og flomskogmark (VU). Kommunen har imidlertid ikke den rette faglige kompetansen til å fastslå dette. Kommunedirektøren anbefaler derfor å kreve en særskilt vurdering av naturtyper, foretatt av biolog eller tilsvarende fagkyndig, før planforslaget eventuelt kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Dersom det viser seg at området har rødlistede naturtyper, må kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter naturmangfoldloven oppdateres til et tilfredsstillende nivå før planforslaget kan tas opp til ny behandling. Dersom det viser seg å ikke være rødlistede naturtyper i området, anser kommunedirektøren utredningsplikten som ivaretatt.

#### 8.7.1.2 Naturmangfold i vann:

I notatet om erosjonssikring, utarbeidet av Norconsult as, er det foretatt en tilleggsvurdering av konsekvensene inngrepene vil ha for vannlevende organismer, vannmiljø og vegetasjon i kantsonen, samt forslag til avbøtende tiltak.

Notatet er basert på eksisterende kunnskapsgrunnlag fra nasjonale databaser (Artskart fra Artsdatabanken, Naturbase, Lakseregisteret, Elvemuslingregisteret), lokale ressurspersoner (Tønsberg og omegn JFF v/ Per Ove Nilsen og Kai Fjellhegn), vannområdekoordinator Miguel A. Segarra Valls og fiskeforvalter Irvin Kilde ved Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, samt bildemateriale og områdebeskrivelser fra befaring utført av Norconsult den 12. oktober 2023 i forbindelse med erosjonssikringsplanlegging.

Vassdraget er ikke vernet (NVE – Verneplan for vassdrag). Notatet oppgir en rekke fisketyper som lever i elva, hvorav laks er den eneste rødlistede arten (NT – nær truet). Aulivassdraget er ikke et nasjonalt laksevassdrag, men har utløp i Svennerbassenget, som er nasjonal laksefjord. Søndre Fossan, som ligger oppstrøms tiltaksområdet, er i dag regnet som vandringshinder for laks og sjøørret i Storelva.

I notatet blir det anbefalt å legge anleggsarbeidene til utenfor gyteperioden for laks og ørret.

Elvemusling er registrert nedstrøms tiltaksområdet. Siste funn er gjort i 2009, men det er usikkerhet om det fortsatt er gode nok miljøforhold til at det kan være reproduserende og levedyktige

bestander i elva. Elvemusling er en truet art (VU - Sårbar) på norsk rødliste for arter, der påvirkningsfaktorer er habitatpåvirkninger, forurensing og høsting. Eventuelle elvemuslinger i tiltaksområdet vil kunne ta skade eller dø som følge av gravearbeid og steinfylling. Dette blir vurdert som en lokal, men alvorlig virkning. I notatet blir det derfor anbefalt at det undersøkes for elvemuslinger før oppstart av anleggsarbeider, slik at elvemuslingene kan flyttes til et annet egnet område i elva.

Det er ikke registrert edelkreps (EN – sterkt truet) i Storelva.

Vegetasjon i kantsonen er beskrevet, men ikke kartlagt for arter, annet enn en utsjekk i artskart fra Artsdatabanken. Kantsonen vil bli påvirket i den delen som blir direkte berørt av erosjonssikringstiltakene. Blant annet må området skjøttes slik at det ikke får vokse trær med over 10 cm diameter, ettersom større trær kan ødelegge sikringslaget ved rotvelt. Det framgår av notatet at de ikke er sikkert at jordlaget som blir lagt over erosjonssikringen blir liggende, men det blir vurdert at området over tid uansett vil bli dekket av jord og røtter, og at det etter hvert vil reetableres som «tilnærmet naturlig».

Ifølge notatet er konsekvensene for vannmiljøet vurdert til å være lokale og midlertidige. Gravearbeider i elva vil frigi finpartikler, men ikke verre enn det som forekommer naturlig i perioder med stor nedbør eller flom. Finpartikler fra sprengstein kan gjøre skade på gjellene til vann dyr, men konsekvensene er også her vurdert til å være lite skadelige, lokale og kortvarige. Det blir anbefalt å benytte stedege masser til overdekning av erosjonssikringen, både i skråningen og på elvebunnen, for å unngå å innføre nye arter og for at elvebunnen skal få et substratsforhold som er tilnærmet likt det opprinnelige.

Etter anleggsperioden vil elvesubstratet være tilnærmet likt det opprinnelige substratet og det naturlige vannlivet vil reetableres. Tiltaket er ikke vurdert til å ha negative konsekvenser for vannlevende organismer etter endt anleggsperiode.

Kommunedirektøren anser konsekvensene for naturmangfoldet i vann som tilstrekkelig undersøkt og beskrevet, og tilfredsstillende ivaretatt i forslagene til avbøtende tiltak. De avbøtende tiltakene er imidlertid ikke nedfelt i bestemmelsene. Dersom utvalget beslutter å fremme planforslaget ved å legge det ut til høring og offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at det i sluttbehandlingen vurderes å ta inn rekkefølgekrav som sikrer at de anbefalte tiltakene blir gjennomført.

#### 8.7.2 Føre-var-prinsippet (§ 9):

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Kommunedirektøren viser til behovet for å undersøke om området kan ha rødlistede naturtyper, og at planen ikke bør legges ut til høring og offentlig ettersyn før dette er gjort.

#### 8.7.3 Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10):

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Elva, elvekanten og de bratte elveskråningene utgjør et stort, sammenhengende økosystem. Tiltak som kan virke å ha begrensede konsekvenser isolert sett, kan få store konsekvenser samlet. Endring av elvekanten gjennom erosjonssikring vil i sum, dersom det blir gjort over større strekninger, endre naturforholdene i elva fundamentalt. At en elv eroderer, er i seg selv en naturlig prosess, som gir grunnlag for tilpassede økosystem. Kommunedirektøren ser samtidig at det aller meste av elva løper langs ubebygde åser og dyrka mark, hvor søknader om slik sikring normalt blir avslått. Kommunedirektøren tar også til etterretning at erosjonssikringen allerede er omsøkt og godkjent av naturforvalteren hos Statsforvalteren.

#### 8.7.4 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11):

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Kommunedirektøren vurderer, ut ifra de to notatene, at det først og fremst er i forbindelse med inngrepene i elva og elvekanten at denne bestemmelsen kan komme til anvendelse, ettersom det er disse tiltakene som kan føre til naturskade med økonomiske konsekvenser. Kommunedirektøren viser til vurderingen av § 8, hvor kommunedirektøren anbefaler at alle avbøtende tiltak som er nødvendige for å ivareta naturmangfoldet i anleggsfasen sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at dette vil sikre at § 11 blir ivaretatt.

#### 8.7.5 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12):

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltakene vil ha noen negativ påvirkning på naturmiljøet i driftsfasen utover forhold som allerede er vurdert andre steder i saken.

### **8.8 Hensynet til landbruk**

Eiendommen grenser til dyrka mark i sør, som tilsier at det skal stilles krav til buffersone på minimum 10 meter. Utomhusplanen tyder på at planforslaget har til hensikt å etablere en buffersone, men den er ikke vist i plankartet eller omtalt i bestemmelsene. Lekeplassen og uteoppholdsarealene er plassert sånn at de ikke vil komme i konflikt med en eventuell buffersone. Dersom utvalget beslutter å fremme planforslaget ved å legge det ut til høring og offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren å vurdere å legge inn en buffersone som eget formål med tilhørende bestemmelser i planen før sluttbehandlingen. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med landbruksinteresser på andre måter. Matjord er vurdert under kapittel 10.9 Massehåndtering.

### **8.9 Massehåndtering**

I forslaget til ny kommuneplan for Tønsberg er det en ny bestemmelse om bærekraftig masseforvaltning (§ 24). Bestemmelsen skal sikre at planlagte tiltak fører til minst mulig overskuddsmasser, og at de overskuddsmasser som er, i størst mulig grad blir gjenbrukt. Dette bør helst skje innenfor eller i nærheten av planområdet. Som beskrevet i kapittelet om grunnforhold, vil det være behov for å grave ut om lag 6500 m<sup>3</sup> leirjord for å avlaste presset på skråningstoppen.

Forslagsstiller opplyser at leira som blir gravd ut kan brukes i nærområdet, spesifikt Skjeggstadåsen og Lefsrødåsen, hvor det stort sett bare er fjell og stein i grunnen, og derfor behov for fyllmasser som underlag til blant annet planareal. Kommunedirektøren vurderer det som en god og relativt kortreist gjenbruk, men påpeker allikevel at det er en betydelig mengde masser som skal transporteres. 6500 m<sup>3</sup> tilsvarer 650 lastebillass. Det kan som omtalt i det geotekniske notatet også bli behov for å ta ut ytterligere masse for å gi plass til et bærelag der terrenget blir planert ut. I tillegg kommer masser som skal tilkjøres for å etablere bærelaget og erosjonssikring, både i elva og i toppen av skråningen. Transport av masser, selv om det håndteres relativt lokalt, har konsekvenser for klimaet. Derfor er det primært ønskelig at man tar ut så lite masser som mulig.

Det er relativt lite matjord av landbruksverdi på tomten. Matjordplanen som er vedlagt planforslaget anslår at matjordlaget er tynnere enn 25 cm, kanskje ned til 10 cm. Det meste er dekket av plen. Nesten alt av dagens plen på ca. 900 m<sup>2</sup> vil bli fjernet for å gi plass til det planlagte bygget. Det er beregnet at dette vil gi overskuddsmasser på mellom 90 og 135 m<sup>3</sup> plenmatjord. Det skal etableres ca. 600 m<sup>2</sup> ny plen og i matjordplanen blir det anbefalt å gjenbruke matjorda til dette, fremfor å skulle kjøpe og tilkjøre ny jord.

Overskuddsvolumet av matjord etter dette er beregnet til mellom 30 og 45 m<sup>3</sup>. Dette kan kjøres til Bakstevold gård, som er ca. 7 km nordover langs Bispeveien, eller det kan benyttes til å opparbeide plen i parkområdet rundt lekeplassen.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at tiltaket vil føre til store transportvolumer, men at det er funnet tilfredsstillende løsninger for avhending av massene.

### **8.10 Grunnforhold**

Eiendommen er flat på toppen (tilsvarende det området som er regulert til boligbebyggelse i dag), for så å falle bratt ned mot Storelva. Ifølge geoteknisk rapport, utarbeidet av GrunnTeknikk as er det foretatt grunnundersøkelser, som viser at grunnen består av middels fast og lite sensitiv siltig leire. Det er ikke påvist sensitiv eller kvikk leire. Stabiliteten i skråningen er allikevel å anse som dårlig. Grunnvannsstanden er målt til 5,5 meter under terreng.

GrunnTeknikk as har videre utarbeidet et teknisk notat med forslag til løsning for å stabilisere tomte og klargjøre for bygging. Stabilitetsberegninger viser at terrengavlastning på skråningstoppen alene ikke er tilstrekkelig. Motfylling ved elva med skråningsfot lar seg ikke gjøre uten å flytte elveløpet. I notatet blir det foreslått en kombinasjon av terrengavlastning på toppen av skråningen og kalk/semestabilisering av grunnen. Løsningen forutsetter at terrenget på hele tomte senkes til kote c+20, det vil si mellom 2 og 3,5 meter, ved å grave ut ca. 6000 m<sup>3</sup> tørrskorpeleire og siltig leire. Rapporten påpeker at det utgravde området består av sterkt siltige masser og kan bli bløtt/omrørt ved belting og tilførsel av overvann, og at det derfor må vurderes et ekstra bærelag. Kommunedirektøren forstår dette som at det kan bli behov for ytterligere fjerning av masser. Videre må den ytterste delen av flaten ut mot skråningen, og en «terrasse» på ca. 6 meter ut i skråningen stabiliseres med kalk/semestpeler. Terrassen forutsetter at ytterligere 450-500 m<sup>3</sup> med masse må tas ut. Det blir anbefalt å tilbakefylle med grovere masser, ettersom stedlige masser ikke lar seg komprimere og vil gi setninger. Selve bygget må bygges på frittstående peler for ikke å belaste terrenget.

### **8.11 Flom og erosjon**

Skråningen langs Storelva er flomutsatt, og er avmerket i NVE's aktsomhetskart for flom. Det aktuelle byggeområdet og uteoppholdsarealene er utenfor aktsomhetsområdet. Ved behandlingen av forrige planforslag for Elvebakken syd vurderte kommunedirektøren at sikkerhet mot erosjon ikke var tilstrekkelig utredet i planforslaget, og at det måtte gjøres en vurdering av sikkerhet for erosjon og virkninger av en eventuell erosjonssikring for allmenne og private interesser i vassdraget, jf. vannressursloven §§ 5 og 8.

Norconsult as har utarbeidet et notat hvor det blir anbefalt å sikre skråningen mot erosjon. Anbefalt løsning er å grave ut et sjikt på ca. 50 cm av elveskråningen og erstatte med et sikringslag av sprengstein (minimum 300 mm, anbefalt 500 mm). I tillegg anbefales det å etablere en sikringsfot minst 50 cm under elvebunnen.

Sikringslaget bør være ca. 2,5 meter opp fra bunnen, fra kote 8,3 til kote 10,8. Over dette nivået vurderes det at naturlig sikring i form av røtter fra trær og busker er tilstrekkelig.





Kommunestyret har vedtatt (17.11.2022, sak 176/22) at foreslåtte tiltaks effekt for å oppnå FN's bærekraftsmål skal vurderes i alle politiske saker.

FNs bærekraftsmål, også omtalt som Agenda 2030, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene er definert som:

1. utrydde fattigdom
2. utrydde sult
3. god helse og livskvalitet
4. god utdanning
5. likestilling mellom kjønnene
6. rent vann og gode sanitærforhold
7. ren energi for alle
8. anstendig arbeid og økonomiske vekst
9. innovasjon og infrastruktur
10. mindre ulikhet
11. bærekraftige byer og samfunn
12. ansvarlig forbruk og produksjon
13. stoppe klimaendringene
14. liv under vann
15. liv på land
16. fred og rettferdighet
17. samarbeid for å nå målene

Enkelte av delmålene dreier seg om forhold som ikke med rimelighet kan knyttes til kommunal arealforvaltning, og enkelte av temaene er først og fremst knyttet til overordnet arealplanlegging gjennom kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer at følgende forhold knyttet til planforslaget er av særlig betydning for å oppnå FN's bærekraftsmål:

-naturmangfold, på land og i vann, se kapittel 8.8

-medvirkning, se kapittel 8.1

-universell utforming, se kapittel 8.3.4

-effektiv arealutnyttelse, se kapittel 8.2

-hensynet til barn og unge, se kapittel 10

-effekt for klima, se kapittel 12

-folkehelse, se kapittel 11

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kan få negative konsekvenser for naturmangfoldet, ettersom det er muligheter for forekomster av rødlistede naturtyper i skråningen og langs elva, hvor det er foreslått omfattende inngrep for erosjonssikring, men dette må undersøkes nærmere. Nedbygging av friluftsområder er negativt for barn og unge og for folkehelse.

Fortetting nær områdesentrene er bra for klimaet. Leilighetstypene som danner grunnlag for hovedgrepet, er tilpasset små familier eller eldre. Slike leiligheter bidrar til en ønsket utvikling med at eldre og andre med ønske om små til mellomstore leiligheter kan flytte ut av villaområdene, hvor større barnefamilier kan flytte inn. Planforslaget har i seg selv en høy arealutnyttelse. Kommunedirektøren mener planforslaget allikevel legger opp til en lite arealeffektiv og bærekraftig stedsutvikling, ettersom det er utformet slik at det kan være til hinder for en videre effektiv utvikling av området som helhet.

Planforslaget omtaler ikke mulighetene for å tilrettelegge for alternative energikilder, men flate tak bør gi gode forhold for solceller.

## **10. Konsekvenser for barn og unge**

Planforslaget forutsetter at arealer som er avsatt til offentlig friområde i kommuneplanens arealdel blir regulert til private uteoppholdsarealer. Skråningen ned mot elva og elvebredden er ikke i bruk av barn og unge i dag, men nedbygging av offentlige friområder vil ha en negativ effekt for fremtidige muligheter til å ta området mer i bruk. Kommunedirektøren vurderer at friområder langs elver og vassdrag har særlig viktige kvaliteter for barns lek og utforskningstrang. Planforslaget legger riktignok opp til å gjøre det resterende friområdet mer tilgjengelig, blant annet med stier ned til elva, men dette vil bare ha en positiv effekt lokalt for barn som bor innenfor planområdet eller som er på besøk. Kommunen vurderer at den største verdien av friområdet for barn og unge består i muligheten for å bevege seg i naturområder langs elva.

Kommunedirektøren vurderer at barn og unges interesser innenfor selve planområdet er godt ivaretatt, med uteoppholdsarealer av god kvalitet. Veien til skolen og fritidsaktiviteter er trafikkert, men trafiksikkerheten er etter forholdene god. Planforslaget følger opp Statens Vegvesens anbefalinger for avkjørsel til Brårveien og ny gang- og sykkelvei, men burde også ha tatt stilling til den utflytende avkjørselen ved Circle K, da denne kan utgjøre en viss trafikkfare. Kommunedirektøren viser til kapittelet om trafikkforhold. Utover kommunedirektørens anbefaling om å vurdere en annen løsning for gående og syklende i Brårveien vurderer kommunedirektøren at barn- og unge er ivaretatt i planforslaget.

## **11. Konsekvenser for folkehelse**

Gode turområder i natur er viktig for folkehelsen. Nedbygging av friluftsområder langs elva er innskrenker opplevelsen av fri natur. Se ellers kommunedirektørens vurderinger i kapittel 10.6, friluftsliv.

## **12. Effekt for klima**

Fortetting i og rundt områdesentrene bidrar til mindre behov for biltransport og mindre behov for å bygge ut ny teknisk og sosial infrastruktur. By- og områdefortetting er en viktig del av kommunens klimastrategi.

Planforslaget forutsetter svært mye transport av masser. Massene kan gjenbrukes relativt lokalt som underlag til plen i nye boligområder. Kommunedirektøren vurderer ikke at tiltaket vil ha negativ effekt for klimaet. Det er ikke vurdert eller foreslått alternative energikilder, men kommunedirektøren vurderer prosjektet som egnet for solceller på tak.

## **13. Økonomiske konsekvenser**

Ingen

## **14. Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at det er positivt med et økt antall boliger rundt Revetal sentrum, og mener planforslaget kan bidra med attraktive boliger med gode uteoppholdsarealer, men vil fraråde å regulere boligformål i et område som er avsatt og regulert til friluftsområde. Omdisponering av arealformål som har så stor betydning for miljø og samfunn bør avklares i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder arkitektur har kommunedirektøren de samme anmerkningene som til forrige planforslag, særlig knyttet til fjernvirkning, høyde og bruk av svalganger og utenpåliggende heistårn. Kommunedirektøren anbefaler å se bebyggelsesområdet sør for Brårveien som en helhet. Planforslaget vil være til hinder for en slik helhetstenkning, ettersom det vil vanskeliggjøre en eventuell tilsvarende utvikling på tomta i sør.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn.

### **15. Alternativ løsning:**

Dersom utvalget mener planforslaget gir gode føringer for utvikling av området og i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til overvann, friluft- og naturinteresser, arkitektur og en god utvikling av nærområdet, kan utvalget fremme forslaget. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

Forslag til detaljregulering av Elvebakken syd datert 20.11.2023, PlanID 3905 20180045, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det må fremlegges illustrasjoner som viser det planlagte leilighetsbygget i sammenheng med bygde omgivelser og med synsvinkel fra bakkeplan fra Brårveien, nord og syd langs Bisperveien og inn fra Revetal sentrum.
2. Det må gjøres en vurdering av naturtyper, foretatt av biolog eller tilsvarende fagkyndig. Dersom det viser seg at området har rødlistede naturtyper, må kunnskapsgrunnlaget og vurderingene etter naturmangfoldloven oppdateres til et tilfredsstillende nivå før planforslaget kan tas opp til ny behandling.
3. Det må fremlegges oppdatert ROS-analyse iht. gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

I tillegg til høringsuttalelser skal følgende særskilt vurderes fram mot sluttbehandlingen:

1. om alle eller en del av parkeringsplassene bør være felleseie for alle boligene
2. om snuhammer bør reguleres som veiformål
3. om planen bør legges til rette for å bedre trafiksikkerheten omkring avkjørselen til Circle K.
4. alternativ krysningsmulighet over Brårveien til Gamleveien. Dette må gjøres i samråd med Statens vegvesen.
5. om det skal reguleres inn buffersone mot landbruk som eget formål med tilhørende bestemmelser
6. om det er gjennomførbart å gjøre gravearbeidet fra vestsiden av elva, og hvordan dette i så fall kan sikres i bestemmelsene.
7. behov for skriftlig avtale med grunneier på den andre siden av Storelva for bruk av jordekanten under arbeidet med erosjonssikring
8. behov for bestemmelser for å begrense risikoen for utslipp til elva fra maskiner og kjøretøy, og tiltaksplan dersom dette skulle skje
9. om det bør tas inn bestemmelser som sikrer at de avbøtende tiltakene for naturverdier i og langs elva, som er anbefalt i notatet om erosjonssikring, blir gjennomført.
10. om kravet til trygge flomveier er oppfylt.
11. behovet for å sikre en variasjon i leilighetstyper.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Revetal sentrum, PlanID 3803 R10\_0013, bli opphevet.

### **16. Videre behandling:**

Ved positiv behandling i UPB sendes planforslaget på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker før det legges fram for sluttbehandling i UPB og kommunestyret.

Dersom UPB ikke ønsker å fremme planforslaget, stopper planprosessen. Vedtaket kan ikke påklages.

Dersom forslagsstiller ønsker å fremme et nytt planforslag, må det sendes inn nytt planinitiativ. Kommunen vil da ta stilling til videre prosess. Dette fordi det har gått mer enn 5 år siden oppstart ble varslet, og det er behov for å vurdere hvordan rammebetingelser for planlegging er endret.

Tønsberg kommune, 11.04.2024

Torunn Årset  
kommunalsjef

Anne Hekland  
virksomhetsleder