



TØNSBERG
KOMMUNE

Detaljregulering av Skjeggestadåsen nord

Planbeskrivelse

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	01.10.2025	114/25

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



KST - 114/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggestadåsen nord, planID 3905 20200185 med følgende endringer:

1. PLANKART

1.1 Innsigelse naturmangfold

- Bredden på buffersonen H560_10 utvides med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur vegetasjonsskjerm
- Gang- og sykkelveien GS5 flyttes noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større.
- Utstrekning av boligfelt angitt som BF1 reduseres med 5 meter mot sør

1.2 Kulturminner som fjernes

- Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

1.3 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- LAA tas ut av plankartet.

1.4 Vannforvaltning Lefserødbekken

- Underformål under hensynssone flomfare endres fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag"
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560 legges inn over H320_2

1.5 Eierform

- Lekeklassene LEK1 og LEK19 endres fra offentlig til felles

1.6 Forbindelser

- *Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".*

1.7 Gjesteparkering

- *Parkeringsplassene o_P1-P6 tas ut av plankart.*

1.8 Friområde

- *Friområde FRI endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"*

2. BESTEMMELSER

2.1 Innsigelse støy

- I § 3.2 "Støy" tilføyes: *Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Dokumentasjon på støyreduserende tiltak jf. 3.2*



- I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes: Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.
- I § 3.2 "Støy" slettes: *Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstillelse av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalingen enhver tids gjeldende retningslinjer.*

2.2 I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet.
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B16, søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggestadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivare tatt.

2.3 I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: *Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.*

2.4 I § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" tilføyes: *Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.*

2.5 I § 8.6 "Bevaring kulturmiljø"

- Tilføyes: *Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene*
- Slettes: *informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.*

2.6 I § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner"

- Tilføyes: *Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.*

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Flyttes til fellesbestemmelser: *Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.*

2.7 I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- Tilføyes: *Innenfor området ligget det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.*
- Slettes: *Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.*

2.8 I § 10 "Rekkefølgebestemmelser":

- Tilføyes: *§ 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.*

2.9 Hule Eiker

- I § 6.1 «Friområde», punkt c tilføyes: *Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.*

2.10 Hule Eiker

- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»
 - Tilføyes: *Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.*
 - *Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.*
- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560» Slettes: *Forsiktig beskæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpent og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.*

2.11 § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560"

- Tilføyes: *Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.*

2.12 § 4.8 Lek LEK1-29

- Under punkt LEK 23 tilføyes "Gapahuk"



- Tilføyes: *Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.*

2.13 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Slettes:

- *Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.*
- *b. Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*
- *c. For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

2.14 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

- Tilføyes: For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.
- Tilføyes: For konsentrert småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

2.15 § 4.5 "Boligbebyggelse B1 - 5

- Tilføyes: *For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.*

2.16 § 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- Tilføyes: *For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.*

2.17 § 10.3 Igangsettingstillatelse endres fra til:

- *For felt B1A-B endres antall boenheter fra 9-20 til 18-26.*
- *For felt B2 endres antall boenheter fra 5-12 til 10-14*
- *For felt B3 endres antall boenheter fra 3-7 til 6-8.*
- *For felt B4 endres antall boenheter fra 7-24 til 14-24.*
- *For felt B5 endres antall boenheter fra 5-16 til 10-16.*

2.18 § 10.1 "Dokumentasjonskrav

- Tilføyes: *Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.19 § 10.3 Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.20 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser



- Tilføyes: Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.
- Tilføyes: Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.
- Slettes: Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.
- Slettes: Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.
- Slettes: Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.

2.21 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- Tilføyes: For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:
- All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting. ○ Det tillates ikke glasert takstein/tegl. ○ § 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.

2.22 § 4.8 Lek

- Tilføyes: Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.

2.23 § 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- Tilføyes: Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.

2.24 I § 4.8 Lek LEK1-29

- Tilføyes: Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.
- Tilføyes: Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:
 - LEK-14: Klatring og balanselek
 - LEK19: Treningsløype
 - LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)
 - LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett
 - LEK 6: Turn og parkour
 - LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren
 - Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.
- For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse

2.25 § 3.4 Vann, avløp og overvann

- I § 3.4 Vann, avløp og overvann slettes:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- *For prinsipper for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.*
- *Prinsipper for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)*
- *Tabell 2*
- I § 10.3 Igangsettingstillatelse slettes:
 - *... tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev.*
 - *Siste 5 rekkefølgebestemmelser i siste avsnitt.*
- *Hele § 10.6 "Arealer som skal overtas av kommunen" slettes.*

2.26 Hybler

- I § 3.1 "Uteoppholdsareal for boliger" slettes: *Hybler - 25 m²*
- I § 4.5 "Boligbebyggelse" slettes: *Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.*

2.27 § 3.5 Parkering

- Slettes: *Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.*

2.28 § 3.6 Renovasjon

- Tilføyes: *For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.*

2.29 § 3.11 Støttemurer

- Slettes: *Det kan brukes stedegen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål.*

2.30 Geoteknikk

- Tilføyes: *§ 3.16 Geoteknikk - Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16*

2.31 § 3.19 Utbyggingsrekkefølge

- Tilføyes: *Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggestadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).*

2.32 § 4.2. "Bygge høyder og utnyttelsesgrad"

- Slettes: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.*
- Erstattes med: *Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.*

2.33 Eierform



- I § 4 Bebyggelse og anlegg tilføyes:
- § 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4 - Areal for felles renovasjonsløsninger.
 - RA1 er felles for BK1 og BK2
 - RA2 er felles for BK3
 - RA3 er felles for B1A-B og BK5
 - RA4 er felles for B3 og B4
- I § 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilføyes:
 - V1 og V2 er felles for BF1
 - V3 er felles for BK5B, BK7
 - V4 er felles for BK5B
 - V5 er felles for BF16, BF17, B2
 - V6 er felles for BF16, BF17
 - V7 er felles for BF13A-B
- I § 6.1 Friområde FRI1-4 tilføyes:
 - Friområde FRI 1-3 er offentlig.
- I § 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS) tilføyes:
 - Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.
- I § 6.2. Turdrag TD1-4
 - Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.
- I § 6.4. Naturområde GN1 - 12 tilføyes:
 - Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet.

2.34 10.3 "Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Tilføyelse: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.

2.35 10.5 "Brukstillatelse"

- Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.

2.36 § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Tilføyes: I § 5.2 Annen veggrunn grøntareal Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

3. ENDRING TILGRENSENDE PLANER

3.1 Endringer i reguleringsplan for Skjeggestadåsen, feltB16, planID 20150030:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Nye bestemmelse tilføyes: § 2.1.2 *Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy* *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B16- 2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.*
- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

3.2 Endringer i reguleringsplan for Skjeggestadåsen, feltB17, planID 20110012:

- I § 2.5 "Støy" tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter*
- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som GS1 forlenges og legges vinkelrett på Kong Magnus vei.

3.3. Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet:

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggestadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggestadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)
- Skjeggestadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggestadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)
- Reguleringsplan for Skjeggestadåsen, PlanID R10_0014

5. Delegering

Det delegeres myndighet til kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer innenfor tilgrensende planer jf. punkt 3.1, 3.2 og 3.3.

.....

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.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Skjeggestadåsen Nord AS

Planbeskrivelse

Detaljregulering for

Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning

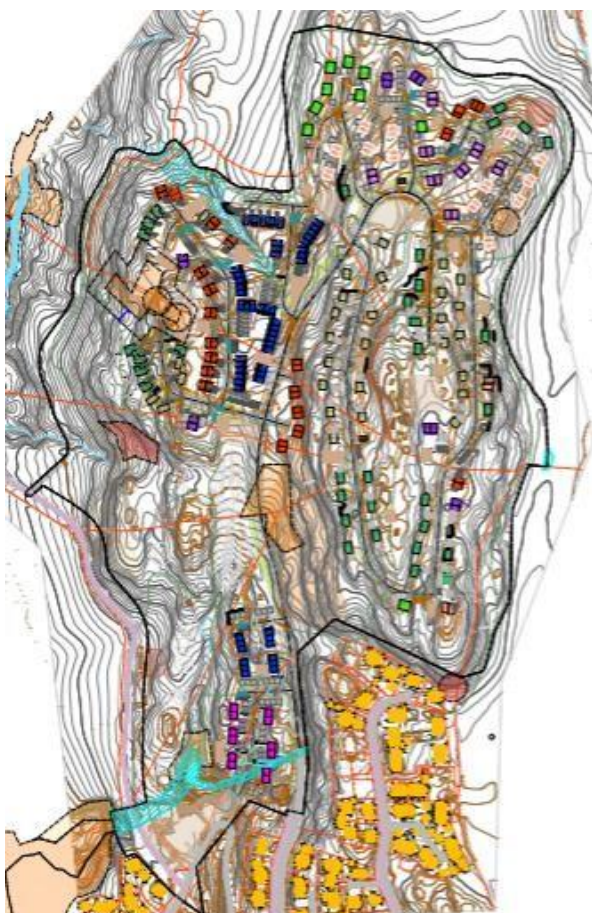
PlanID. 3903 20200185

Tønsberg kommune

Oppdragsnr. 16198

Versjon 04

Dato: 20.08.2025



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Adresse: Grønland 53, 3045 Drammen
Telefon: +47 32 26 44 70 Org.nr.: NO 814 266 222 MVA firmapost@ssas.no
www.ssas.no



[https://ssas.sharepoint.com/sites/workpoint365_808/Projektt2271/Prosjekthotell/2025.08/Endringer i planforslag/2025.08.21 Planbeskrivelse rev 4.0.docx](https://ssas.sharepoint.com/sites/workpoint365_808/Projektt2271/Prosjekthotell/2025.08/Endringer%20i%20planforslag/2025.08.21%20Planbeskrivelse%20rev%204.0.docx)16198 Versjon 2

Prosjektnummer	16198
Prosjektnavn	Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Revisjon	04
Utarbeidet dato	22.12.2021
Revidert dato	20.08.2025
Utført av	Jørgen Kaupang-Marthinsen, Ragna Sortland,
Kontrollert av	Ragna Sortland
Beskrivelse	Planbeskrivelse

Forslagsstiller: Skjeggestadåsen Nord AS

Forslagsstillers kontaktperson: H Bergene, hanne@hbergene.no, tlf. 476 32 395

Plankonsulent: Siv. Ing. Stener Sørensen AS, firmapost@ssas.no, tlf. 32 26 44 70

Plankonsulentens kontaktperson: Ragna Sortland, ragna@ssas.no, tlf. 918 54 051

Underveis i planarbeidet, i 2024, før innlevering av komplett planmateriale til Tønsberg kommune, skiftet kunden rådgiver fra Norconsult til Stener Sørensen AS. Flere fagrapporter inkludert konsekvensutredningen, er utarbeidet av Norconsult. Plandokumentene er utarbeidet av Stener Sørensen AS, og bygger på Norconsults arbeid med konsekvensutredning og plandokumenter. Noen supplerende fagrapporter er i sin helhet utarbeidet av Stener Sørensen AS. Arbeid ført i pennen av Norconsult er kreditert i dokumentene.



Sammendrag

Skjeggestadåsen Nord er et stort boligutviklingsområde sørøst for Revetal sentrum i Tønsberg. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og ligger i direkte tilknytning til det allerede nesten ferdigstilte Skjeggestadåsen Sør. Det etableres en trafiksikker adkomst til planområdet via Skjeggestad Sør. Det er også svært gode gs-forbindelser til og fra planområdet. Planen legger til rette for videre utvikling av disse forbindelsene, bla. ved å lage en ny tilkobling til eksisterende gs-vei mot Røråstoppen skole. Planområdet er ca. 312 daa.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av et variert boligområde med store grøntområder, rikelig med lekeplasser og en dempet landskapsvirkning. Det åpnes for mange typer boliger av variert størrelse. Målet er at boligområdet skal ha et boligtilbud for mennesker med ulike bolig behov og av varierende familiestørrelser. Planen legger opp til forholdsvis lav utnyttelse for hele planområdet, under 1 boenhet per daa ved maksimal utnyttelse for hele planområdet, mens utnyttelsen for områder avsatt til boligformål i planen er 2,3 boenheter per daa, ettersom det er avsatt store områder til grønnstruktur og LNF. Til sammen legges det til rette for 238 - 288 boenheter.

Området er stort sett skogkledd, og grenser til dyrka mark på flere sider. Planområdets høyeste punkt, kote +107, bevares som et skogkledd naturområde, med enkel tilgang for offentligheten fra flere sider. Åsprofilen og silhuettvirkning skal ivaretas.

Planforslaget forholder seg i hovedsak til kommuneplanen, med noen justeringer for å gi planformålene bedre samsvar med faktisk bruk av areal. Planforslaget er konsekvensutredet. Det ble tidlig i planprosessen lagt frem en mulighetsstudie som presenterte tre ulike utviklingsalternativer, disse tre ble utredet sammen med 0-alternativet. Konsekvensutredningen konkluderte med at alternativ 3 er det beste, og planforslaget bygger derfor på dette alternativet.

I prosessen med å utrede løsninger for planområdet, ble det klart at det var nødvendig med to mindre utvidelser av planområdet for å ivareta noen interesser. Det ble det derfor varslet endring i planavgrensningen. Planområdet er utvidet i vest for å inkludere gs-vei mot Røråstoppen skole, i tillegg endres to tilgrensende planer for å håndtere økt trafikkstøy i Skjeggestadåsen sør som følge av utbyggingen, det åpnes for etablering av støyskjermer for de utsatte boligene. Endringene følges av en rekkefølgebestemmelse i denne planen som sikrer oppføring av skjermene før utviklingen av Skjeggestadåsen nord kan skje. I tillegg er det gjort noen mindre justeringer av planavgrensningen for å hensynta kommuneplanavgrensningen (i nord), eksisterende planer (i sørvest), og for å få en mer hensiktsmessig avgrensning (i sørøst). Disse justeringene endrer ikke hovedinnholdet i planen. På grunn av disse endringene i planavgrensningen underveis kan unøyaktigheter i planavgrensningen i noen av figurene i planbeskrivelsen forekomme.



Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn	16
1.1. Sakens historie	16
1.2. Hensikten med planen	17
1.3. Planprosessen hittil	17
2 Planstatus og rammebetingelser	18
2.1. Rikspolitiske og statlige retningslinjer og bestemmelser	18
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)	18
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)	19
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)	19
2.2. Regionale planer/regionale planbestemmelser	20
Regional plan for bærekraftig utvikling (RPBA) (2019-2040)	20
Regional plan for folkehelse (2019-2030)	20
Regional plan for klima og energi	21
Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2022-2027	21
Regional transportplan	21
2.3. Kommuneplanen	21
2.4. Gjeldende regulering	24
2.5. Øvrige rammebetingelser	26
2.6. Pågående planarbeid	26
2.7. Øvrige føringer	26
3 Beskrivelse av planområdet	27
3.1. Beliggenhet, størrelse og bruk	27
3.2. Stedsanalyse	28
3.4. Privatrettslige forhold	31
3.5. Trafikkforhold	31
3.6. Støyforhold og luftkvalitet	32
3.7. Lokalklima	32
Landskap	33
Naturverdier	37
Rekreasjon	37
3.9. Grunnforhold	38
3.10. Kulturminner og kulturmiljø	39



3.11. Teknisk infrastruktur	41
3.12. Sosial infrastruktur	41
4 Beskrivelse av planforslaget	42
4.1. Planforslagets hovedidé og hovedgrep	43
4.2. Planavgrensning	46
4.3. Reguleringsformål og arealoversikt	48
4.4. Arealoversikt og utnyttelse	49
4.5. Antall boliger, fordeling av boenheter	50
4.6. Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	52
Byggegrenser i boligområdene	53
Delområde 4	59
4.7. Estetisk redegjørelse	61
4.8. Bevaringsverdier	61
Kulturminner	61
Naturverdier	62
4.9. Utearealer	64
4.10. Lek	65
4.11. Klima og solforhold	67
4.12. Parkering	67
4.13. Kjøreatkomst og trafiksikkerhet	68
4.14. Gang- og sykkelveier	68
4.15. Tekniske planer og klimatilpasning	69
VAO	69
El-anlegg	70
Renovasjon	70
4.16. Universell utforming	70
4.17. Grønnstruktur	70
4.18. Støytiltak	71
4.19. Luftkvalitet	72
4.20. Levekår og folkehelse	72
5 Konsekvensutredning	72
Krav til KU	72
5.1. Utredningsalternativer	72
5.2. Utredningstemaer	74
5.3. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	76
5.4. Naturmiljø og biologisk mangfold	77

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning

Oppdragsnr. 16198

Revisjon: 04

Dato: 20.08.2025



Naturmangfoldloven § 8 – kunnskapsgrunnlaget	82
Naturmangfoldloven § 9 - føre-var-prinsippet	82
Naturmangfoldloven § 10 - økosystemtilnærming og samlet belastning	82
Naturmangfoldloven § 12 - miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	83
5.5. Landskapsbilde	83
5.6. Friluftsliv, friområder og folkehelse	83
5.7. Kulturminner og kulturmiljø	84
5.8. Grunnforhold og områdestabilitet	84
5.9. Geologi og berggrunnstabilitet	84
5.10. Transportbehov og trafiksikkerhet	85
5.11. Skole og barnehagekapasitet	85
5.12. Universell tilgjengelighet	86
5.13. Vann, avløp, overvann og klimatilpasning	86
5.14. Anleggsfase og massehåndtering	87
6 Medvirkning	88
6.1. Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer	89
7 Vedlegg	111



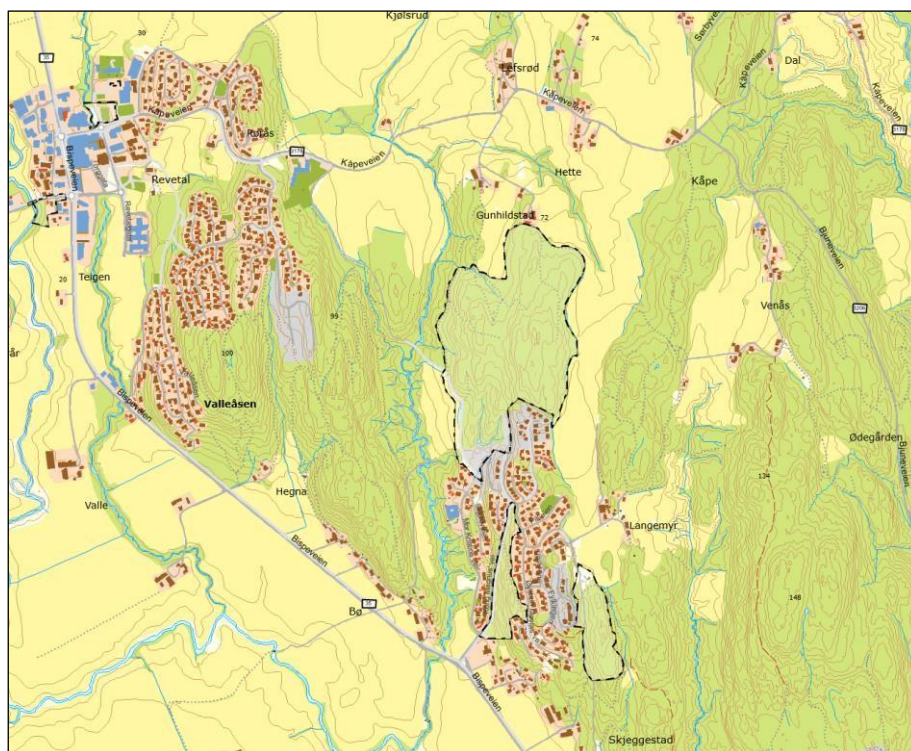
1 Bakgrunn

1.1. Sakens historie

Utviklingen av Skjeggestadåsens søndre del (Skjeggestadåsen Sør) startet allerede i 2004. Da ble hele Skjeggestadåsen vurdert i en forstudie, som konkluderte med at Skjeggestadåsen er et godt egnet framtidig boligområde. Forstudien ble godkjent av Re kommune i 2007, og området ble deretter tatt inn i kommuneplanens arealdel for daværende Re kommune. Planområdet for Skjeggestadåsen Sør var omtrent halvparten av det arealet som ble vurdert i forstudien, og planforslaget for Skjeggestadåsen Sør ble vedtatt 22.06.2010.

Hele Skjeggestadåsen ligger inne i kommuneplanen for Tønsbergs arealdel for 2023-35. Det gjenstår nå ca. 100 tomter i Skjeggestadåsen sør, og flere reguleringsplaner er under utarbeidelse i området. Resten av området er bygd ut, i hovedsak til eneboliger, totalt omtrent 450 stk. Planforslaget for Skjeggestadåsen nord åpner for inntil 288 boenheter, og totalt for hele Skjeggestadåsen betyr dette boligutbygging på anslagsvis 800 boenheter, og kan med det regnes som det største boligområdet i tidligere Re kommune, og blant de største av nyere dato i Tønsberg.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt hovedsakelig til fremtidig boligbebyggelse. Området ble avsatt i kommuneplanen for Re kommune for over 20 år siden, og utviklingen av området startet allerede i 2004. Områdets størrelse, samt at det er lenge siden området først ble tatt inn i kommuneplanen, utløser plankrav med tilhørende konsekvensutredning.



Figur 1 Planområdets beliggenhet i nærområdet (Tønsberg kommune)

Konsekvensutredning med tilhørende fagrapporter følger i sin helhet planforslaget.



1.2. Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging med 238 – 288 boenheter, i eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger, samt rekkehus. Planen legger opp til noe fleksibilitet mht. antall boliger for å kunne imøtekomme marked og etterspørsel underveis i utbyggingen. Området ligger sørøst for Revetal sentrum og i direkte tilknytning til og nord for Skjeggestadåsen Sør, og vil fremstå som en forlengelse av dette området. Planen tar sikte på å tilrettelegge for et landlig boligområde, med store, sammenhengende grøntområder, rike natur- og kulturverdier, romslige lekeområder og sikker skolevei for barna.

Viktige tema og hensyn planen skal ivareta er blant annet:

- Landskapstilpasning, herunder tomte- og veistruktur, bygningstyper, friområder til turdrag og rekreasjon, og kvalitet på lekeplasser
- Variert boligstruktur og -utforming som imøtekommer ulike behov
- Bruk av masser innenfor planområdet, og planlegging med premisser om best mulig massebalanse
- Klimatilpasning og lokal overvannshåndtering
- Ivareta viktig eksisterende vegetasjon og områder med verdifulle natur- og landskapskvaliteter
- Ivareta miljøer med automatisk fredede kulturminner

1.3. Planprosessen hittil

Tiltakshaver Skjeggestadåsen Nord AS engasjerte Norconsult til å bistå med utredninger til planens konsekvensutredning, og Siv. Ing. Stener Sørensen AS til å ferdigstille plandokumentene.

- Oppstartsmøte med Tønsberg kommune ble avholdt 11.02.2020.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i annonse i Tønsbergs Blad 11.09.2020, og med brev til berørte naboer, private og offentlige etater og interesseorganisasjoner, samt på kommunens nettsider. Frist for innkomne merknader var 23.10.2020.
- Etter varslingsperioden ble det utarbeidet et planprogram, dette ble fastsatt i Utvalg for plan og bygg 19.02.2021.
- Som en del av konsekvensutredningen ble det utarbeidet en mulighetsstudie som presenterte tre alternative utbyggingsmønstre i tillegg til 0-alternativet. Mulighetsstudien konkluderte med at alternativ 3 er det som har best balanse mellom utnyttelse og hensynet til andre faktorer, og er derfor det alternativet dette planforslaget bygger på.
- Underveis i planprosessen har det blitt avholdt dialogmøter med kommunen og med fylkeskommunens avdeling for kulturarv.
- Det er varslet to mindre utvidelser av planområdet 11.09.2024.
- Det ble avholdt informasjonsmøte for berørte naboer og andre interessenter 07.11.2024, og det ble avholdt et eget medvirkningsopplegg for skoler/barnehage i nærheten av planområdet i høringsperioden for planen.
- Planen ble lagt på høring 7. desember 2024, med høringsfrist 1. februar 2025. Det kom inn 9 innspill til planen, blant annet fra Statsforvalteren, som fremmet innsigelse til planen på grunnlag av konflikt med nasjonale interesser innenfor temaene naturmangfold og støy.



2 Planstatus og rammebetingelser

2.1. Rikspolitiske og statlige retningslinjer og bestemmelser

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Regjeringen har bestemt at FNs 17 Bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Planforslaget legger opp til et arealeffektivt boligområde med utfyllende grønnstruktur og god tilknytning for gående og syklende til aktuelle sentrumsområder, skolestruktur ol. Planen legger vekt på klimavennlige løsninger og ivaretagelse av kulturminner og verdifull natur.

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

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planområdet tilrettelegger for utvidelse av et eksisterende boligområde. Det ligger i gang- og sykkelavstand til Revetal sentrum og fv35. Eksisterende veier og gs-veier er dimensjonert for utbyggingen, og det er allerede tilrettelagt for egen, trafikk sikker løsning for buss som betjener området. Det går en bilfri gs-vei fra planområdet til Revetal, i tillegg til gs-vei langs fv35. Det skal ikke tilrettelegges for transportkrevende aktivitet som handel eller næring i området. Det er lagt vekt på å ivareta kollen sentralt i planområdet, kulturminner og verdifulle naturtyper så langt det er mulig.

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

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Det er i konsekvensutredning om temaet identifisert følgende strategier for å redusere klimagassutslipp i løpet av både bygge- og anleggsfasen og driftsfasen:

1. *Tiltak bør generelt omfatte krav til lavutslippsmaterialer, optimalisering av mengder, reduksjon av massetransport ved omdisponering av overskuddsmaterialer lokalt, massetransport ut fra lokale muligheter, samt vurdering av muligheter for utslippsfrie anleggsmaskiner.*



2. *Transport i drift utgjør en stor del av tiltakets totale klimagassutslipp. Tilrettelegging for bruk av elektriske kjøretøy vil kunne redusere dette.*
3. *Ved etablering av boliger bør det være fokus på materialer med lavt klimaavtrykk, f.eks. bruk av trevirke i stedet for stål og betong der det er mulig. Det kan også vurderes asfalt med lavt klimagassavtrykk.*

Det er foreslått å ikke utforme bestemmelser iht. pkt. 1 da stål og betong er lite sannsynlig brukt i slike små byggverk i utstrakt grad. Kvaliteter i pkt. 2 er fra 01.07.21 på sin side sikret gjennom TEK17 § 8-8 (4). Der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal parkeringsplass klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil. Pkt. 3 om krav til asfalt med lavt klimaavtrykk er ikke videreført med bestemmelser da det er funnet utenfor praktisk og økonomisk ramme sammenlignet med et forventet redusert utslipp på 0,05% (Norconsult).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Planforslaget ivaretar barns interesser gjennom romslige, godt tilrettelagte, og trygge lekeplasser. I tillegg er det tilrettelagt for grønnstruktur som kan brukes som ferdselsveier og lekeområder for barn i mer skogkledde, mindre tilrettelagte områder. Det tilrettelegges for stier og turdrag i og rundt planområdet. En ny gs-vei skal kobles på eksisterende gs-vei gjennom skogen og langs jorder opp til Røråstoppen skole. Områdene som barnehagen benytter bevares, og det tilrettelegges for lek og aktiviteter på nærmiljøanlegg nær barnehagen som de kan benytte. Planen legger opp til mer lekeareal enn utbyggingen krever. Det ble gjennomført eget medvirkningsopplegg for barn og unge i høringsperioden våren 2025.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet, deriblant ved å legge til rette for gode bomiljøer og fremme befolkningens helse. Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Det er utarbeidet anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Luft, støy og støv er utredet i konsekvensutredningen. Dette er særlig en problemstilling i anleggsperioden, og det er lagt vekt på en utbyggingsrekkefølge som skal minimere utfordringene både for eksisterende og ny bebyggelse. Dette er sikret i bestemmelsene og i anleggsplanen.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygge helsekonsekvenser av støy, samt ivareta og utvikle gode lydmiljøer og stille områder.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøy for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy. Med god planlegging vil det ofte være mulig å etablere ny bebyggelse, og støyende anlegg og virksomhet, uten at flere blir plaget av støy.

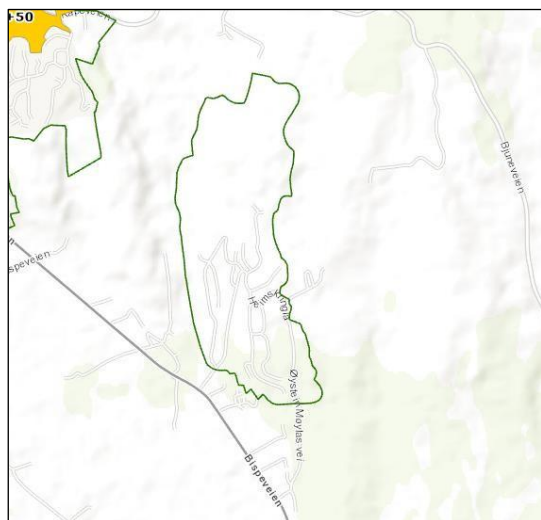
Luft, støy og støv er utredet i konsekvensutredningen. Dette er særlig en problemstilling i mtp. økt trafikk, og det er lagt vekt på en utbyggingsrekkefølge som skal minimere utfordringene både for eksisterende og ny bebyggelse. Dette er sikret i bestemmelsene og i anleggsplanen.

2.2. Regionale planer/regionale planbestemmelser

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

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er Vestfolds felles plan for arealbruk fram til 2040. Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. Planen legger til rette for vekst og utvikling i Vestfold, samtidig som viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier ivaretas. Dette gjøres gjennom hovedgrepet i RPBA; de regionale planbestemmelsene, retningslinjene og anbefalingene i planen, utarbeidelse av en langsiktig utbyggingsgrense, og handlingsprogrammet som hører til.

Det er tegnet langsiktig utviklingsgrense (LUG) for hele Skjeggestadåsen (Figur 2). Planområdet ligger innenfor LUG med noen mindre justeringer. Justeringene gjelder grønnstruktur, og alle boliger ligger innenfor LUG, men unntak av et mindre område i nordvest, der det er gjort justeringer for å tilpasse boligområdet bedre til terreng og tilgrensende nabogård. Planområdet inntil et allerede utbygd boligområde, og utnytter eksisterende veiinfrastruktur som er dimensjonert for den utvidelsen planen legger til rette for. Føringer for bolig tetthet i RPBA er lagt til grunn for kommuneplanen, og dermed også i reguleringsplanen for Skjeggestad nord.



Figur 2 RPBA - Langsiktig utviklingsgrense ved Skjeggestadåsen (Vestfold fylkeskommune)

Regional plan for folkehelse (2019-2030)

Regional plan for folkehelse skal fremme helse og trivsel for alle, og bidra til å utjevne sosiale helseforskjeller. Planen retter seg mot alle innbyggerne i Vestfold, uavhengig bakgrunn og forutsetninger. Planen har fire samfunns mål for Vestfold:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Folkehelseperspektivet er tydelig og prioritert innenfor alle samfunnsområder
- Nærmiljø og lokalsamfunn utvikles kontinuerlig som ressurser for helse og trivsel
- Innbyggerne opplever trygghet og tilhørighet, og muligheter til å bidra i samfunnet
- Vilkårene for helsefremmende levevaner er forbedret

Planen legger opp til en variert boligstruktur med botilbud for mange ulike boligbehov.

Planområdet er godt tilrettelagt både for barnefamilier, enkeltstående og eldre og legger vekt på landlige verdier som stillhet, nærhet til natur, og mulighet for fysisk aktivitet.

Regional plan for klima og energi

Norges mål er å redusere utslippet av klimagasser med 50 til 55 prosent innen 2030. Vestfold fylkeskommune skal bidra med kunnskap og samhandling om miljø, klima og fornybar energi for å oppfylle regionale og nasjonale klimamål. Den regionale klimaplanen skal sikre et bærekraftig fylke og bidra til å oppfylle nasjonale og internasjonale klimamål om klimagassreduksjon og klimatilpasning.

Klima er utredet som del av konsekvensutredningen, og er ivaretatt i bestemmelsene.

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2022-2027

Vannforvaltningens hovedmål er godt vannmiljø. Vannforvaltningsplanen forteller hva som er miljømålene for årene 2022-2027, og hvilke tiltak som foreslås for å beskytte, forbedre og gjenopprette vannmiljøet. Miljømålene i vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for kommunal, regional og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen. Planen gir føringer for kommunenes arealforvaltning, og skal bidra til å samordne og styre arealbruken på tvers av kommune- og fylkesgrensene. Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til nye inngrep eller ny aktivitet som fører til at miljømålet ikke nås eller at miljøtilstanden blir dårligere.

Det blir ikke økt avrenning til nærliggende vassdrag som følge av utbyggingen. VA- og overvannshåndtering er utredet, og ivaretas i planforslaget. Avrenning til Lefsrødbekken og andre vassdrag i anleggsfasen skal unngås, dette ivaretas i anleggsplanen.

Regional transportplan

Effektiv og sikker transport er en forutsetning for en bærekraftig regional utvikling. Samtidig gir transport utfordringer i form av globale klimagassutslipp, lokal luftforurensning, ulykker og støy. Styrkene og svakhetene med transportsystemet, og bruken av det, må ses i sammenheng for å skape en robust, effektivt og bærekraftig mobilitet. En forutsetning for en bærekraftig mobilitet er mindre bruk av fossilt brennstoff. Målet med planen er å få et mer effektivt, miljøvennlig og sikkert transportsystem, og reduserte negative virkninger fra transport. Herunder finner vi Sykkelstrategi for Vestfold, og strategi for fylkesveinettet.

Trafikksikre løsninger for både bilister og myke trafikanter er utredet i planarbeidet, og ivaretas i plankart og bestemmelser, samt i anleggsplanen.

2.3. Kommuneplanen

Planområdet ligger i gamle Re kommune. Kommunene Tønsberg og Re ble sammenslått til nye Tønsberg kommune 1.1.2020, men kommuneplanene for de gamle kommunene har vært gjeldende frem til vedtak av ny kommuneplan for nye Tønsberg våren 2024.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Utredningsarbeidet og konsekvensutredningen for Skjeggstad Nord er altså utarbeidet i tråd med forrige kommuneplan for Re kommune 2015-2027. I den grad det var behov for supplerende bestemmelser eller retningslinjer ble det sett hen til kommuneplan for Tønsberg kommune 2018-2030.

Ny kommuneplan for Tønsberg kommune ble vedtatt 6. april 2024. Denne er lagt til grunn for dette planarbeidets reguleringsplankart, -bestemmelser og -beskrivelse.

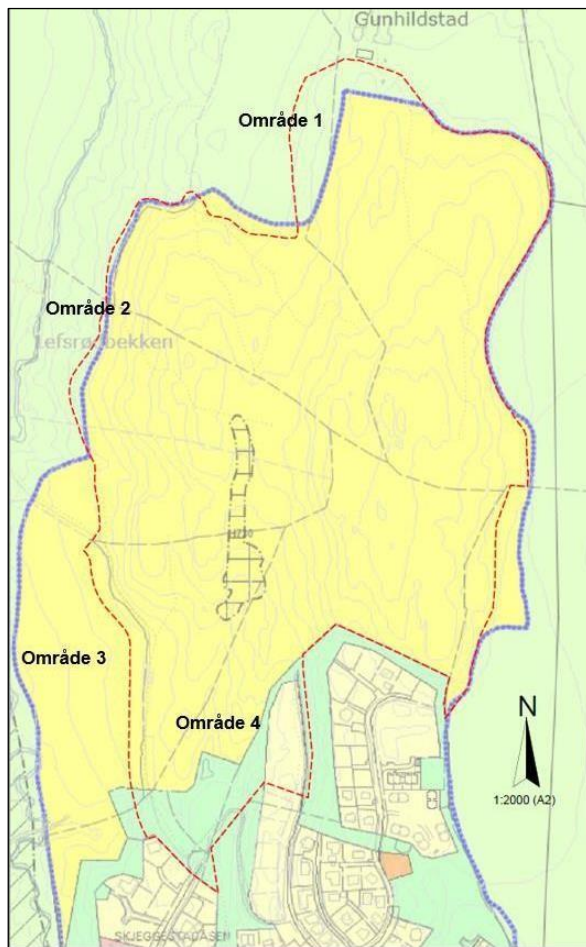
Planområdet er i kommuneplanen hovedsakelig avsatt til:

- Fremtidig boligbebyggelse
- Vei/gs-vei
- Grønnstruktur
- LNF
- Faresone flomfare (H320)
- Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Hensynssoner for natur og kulturminner

Det er gjort noen justeringer av avgrensningen planområdet i forhold til avgrensningen på kommuneplanen. Hensikten er å tilpasse boligområdet til resultatene fra innkomne merknader til planvarsel og høring, samt resultater fra konsekvensutredningen, og for å bedre tilpasse avgrensningen til konkrete vurderinger av utviklingen for planområdet, herunder utbyggingsmønster, tilgrensende LNLF og landbruksareal, naturverdier og kulturminner, og sikker skolevei.

Planbeskrivelse

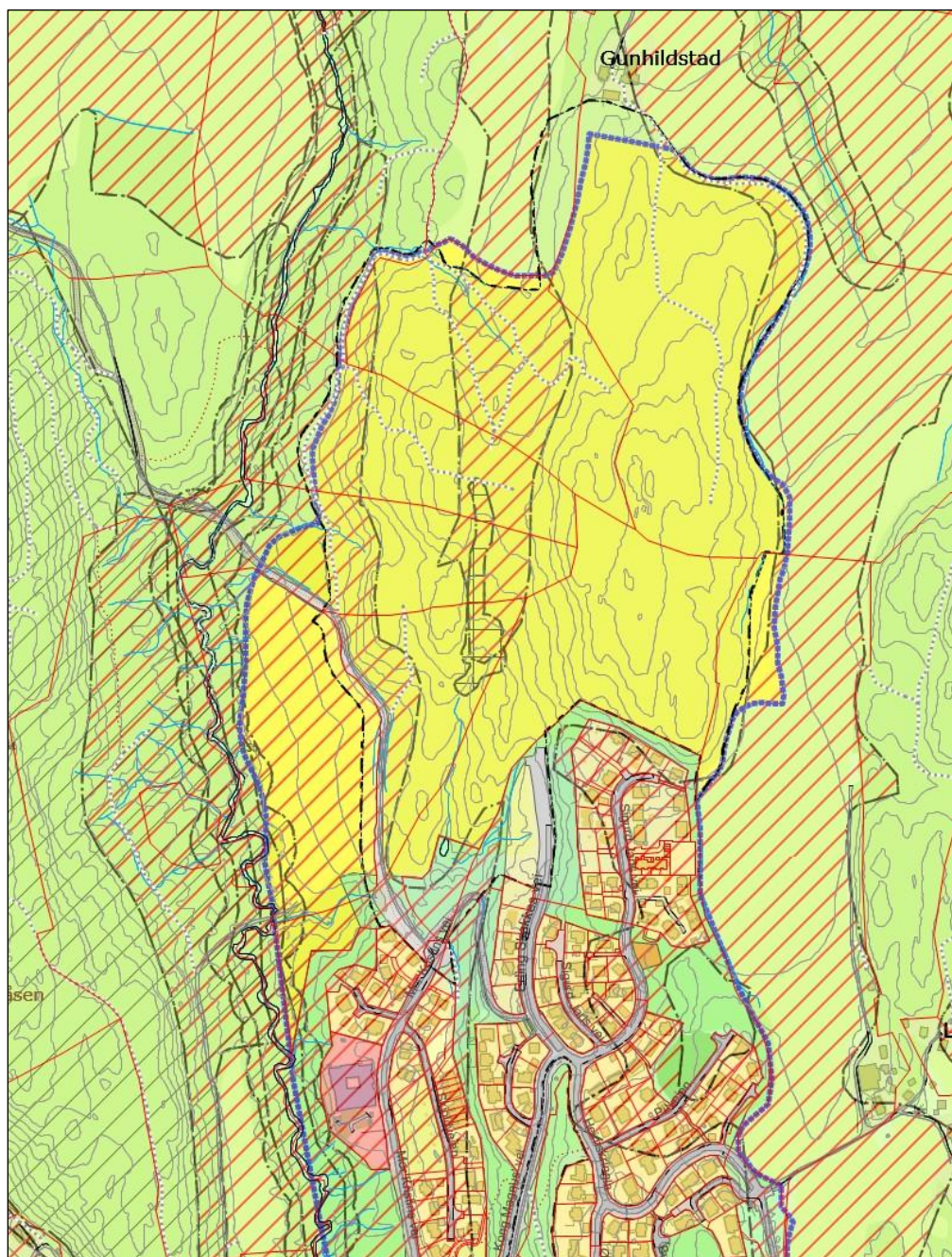
Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (gult område og blå avgrensning), og planavgrensningen for planforslaget (rød avgrensning). Det ble gjort fire mindre justeringer for å tilpasse planområdet (Kartkilde: Digital kartdata fra NOIS/Norconsult).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 4 Planområdet sett i sammenheng med kommuneplanen. Blå linje er langsiktig utbyggingsgrense, sort stiplet linje er planavgrensning for Skjeggstadåsen Nord. Det er flere fareområder for flom i og nær planområdet.

2.4. Gjeldende regulering

Planforslaget grenser til detaljreguleringene for;

- Skjeggstadåsen felt B4, planID 20140025 (15.12.2016)
- Skjeggstadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggstadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)

Planbeskrivelse

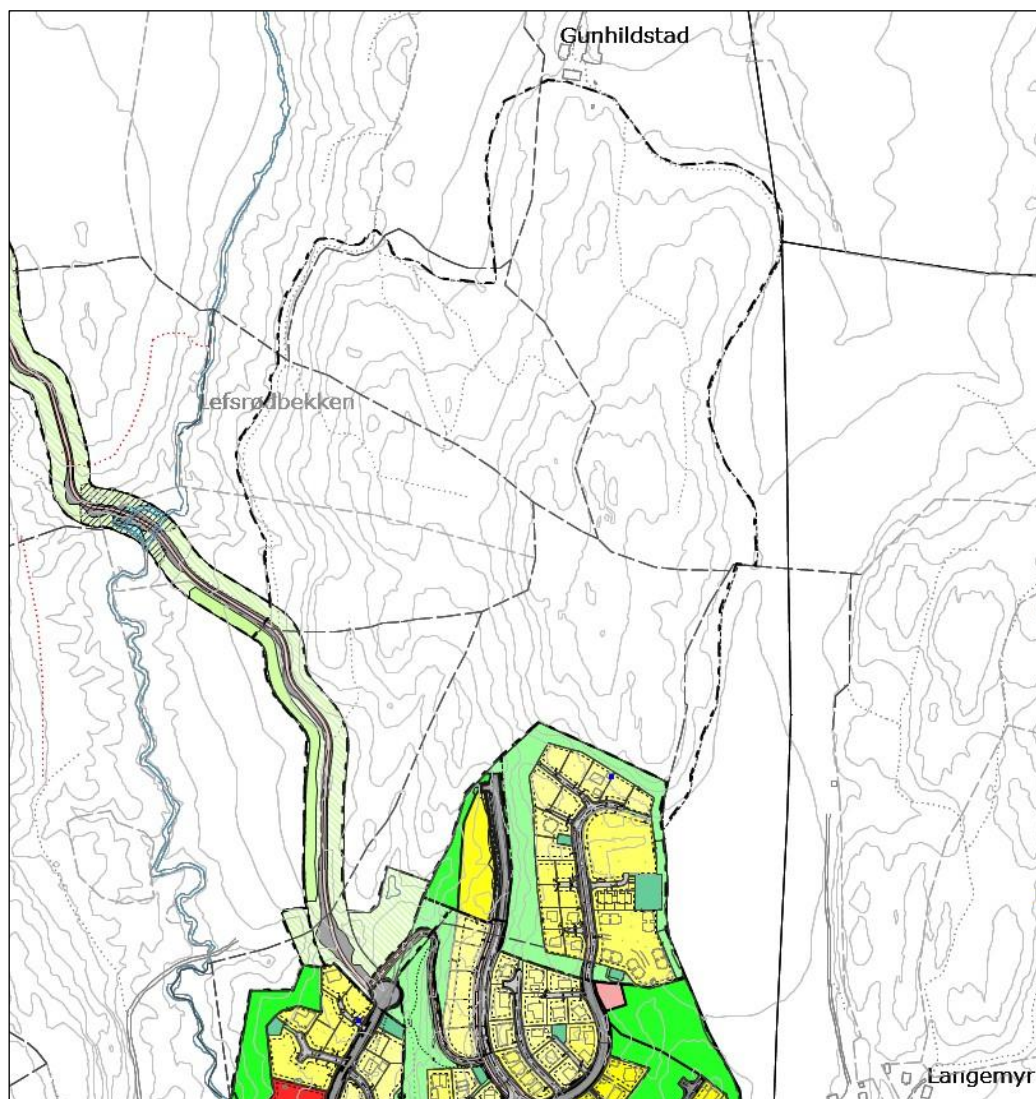
Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Skjeggestadåsen felt B18, PlanID 0716 20120018, (26.02.2013)

Planforslaget erstatter deler av detaljregulering;

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggestadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggestadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)



Figur 5 Tilgrensende reguleringsplaner for området. Planavgrensning for Skjeggestad Nord i stiplede sort linje (kilde: Tønsberg kommune)

Som følge av planforslaget legges det også inn krav om støyskjermer langs Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei for å ivareta mulige støytutfordringer. Dette fører til endringer i følgende planer:

- Skjeggestadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)
- Skjeggestadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Reguleringsplan for Skjeggestadåsen, PlanID R10_0014

2.5. Øvrige rammebetingelser

Annet lovverk som legger viktige føringer for planarbeidet er:

- Plan- og bygningsloven
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
- Lov om jord (jordlova)
- Lov om kulturminner
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

2.6. Pågående planarbeid

Det er levert planinitiativ for følgende områder i Skjeggestad Sør: -
Skjeggestadåsen delfelt B1 og B2, PlanID 20220215

- Skjeggestadåsen delfelt B14, PlanID 20210210 (03.05.2021)

2.7. Øvrige føringer

- Kommunedelplan for klima og energi
- Veileder for overvannshåndtering
- Vei- og lysnormal for Tønsberg kommune
- Sjekkliste for massehåndtering
- Vesar – retningslinjer for renovasjon

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



3 Beskrivelse av planområdet



Figur 6 Eksisterende situasjon

3.1. Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i Tønsberg kommune, 1,5 km rett øst for Revetal sentrum, og 13 km fra Tønsberg. Planområdet er 312 daa, og ligger i direkte tilknytning til boligområdet Skjeggestad Sør. Det er noe skogsdrift i området, ellers er området i liten bruk.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025

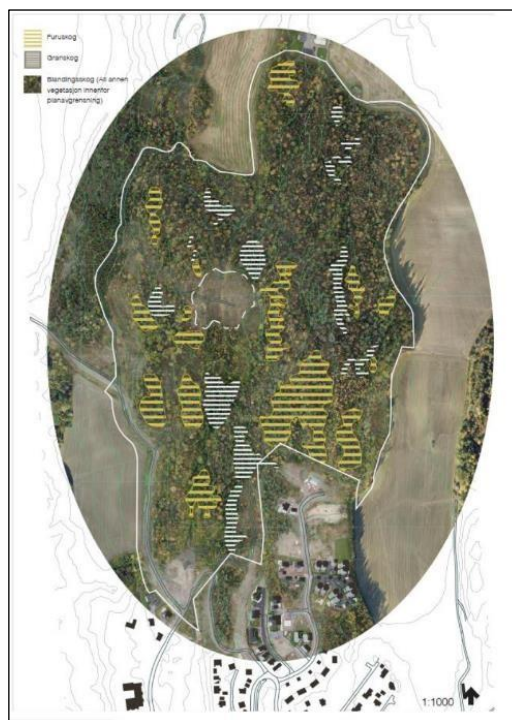


3.2. Stedsanalyse

Området er skogkledt, og består stort sett bar- og blandingskog, med grunnlendt terreng og fjell i dagen på flere steder. Områdeavgrensningen følger et høydedrag i terrenget som går nord - sør. Høyeste punkt i planområdet ligger 107 moh., mens laveste punkt, i enden av Mor Kristins vei sør i planområdet, er 41 moh. Terrenget er altså kupert, og til dels bratt, men gir derfor også muligheter for variert bebyggelse og gode solforhold. Det er ingen bebyggelse i området i dag, men det er gjort funn av flere kulturminner som viser spor av tidligere menneskelig aktivitet.

Det er tre hovedsjikt av skog i planområdet; granskog, furuskog og blandet løvskog. Granskogen er sammensatt av høye og store trær med mose i bunnen. Furuskogen finnes i høyden, ofte på kolletpopper med fjellknauser. Disse trærne har ofte karakteristisk form og kan være korte og krokete. I sørvestre lisider og skrenter dominerer edelløvskogen med lind, bøk, ask og eik. I tillegg finnes noen grove og høye bjørketrær, flere store eiker og noe osp.

Det er laget en landskapsanalyse for planområdet med grundig beskrivelse av planområdets landskapsmessige kvaliteter.



Figur 7 Ulike skogsjikt i planområdet
(Norconsult)

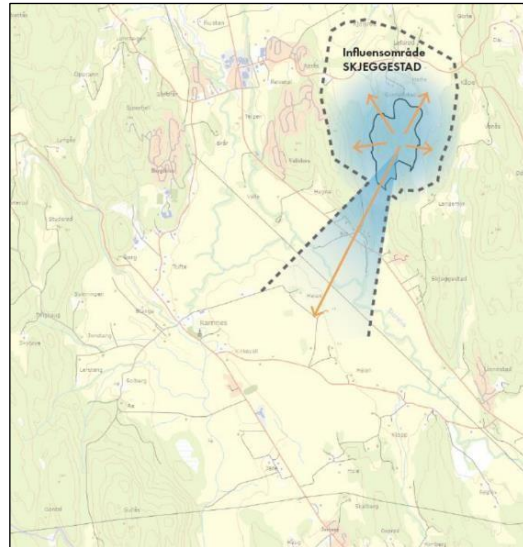
Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Planområdet er området der tiltaket kan medføre direkte fysisk arealpåvirkning, og er det samme for alle temaer, mens influensområdet er det samlede området der tiltaket kan medføre konsekvenser og vil variere fra tema til tema, og går derfor vesentlig utenfor planavgrensningen. Influensområdet for landskapsvirkning er viktig ved utbyggingen innenfor planområdet, ettersom inngrepene i enkelte tilfeller kan endre landskapets karakter eller dets opplevelsesverdi. Det handler om hvem som kan se tiltakene, og hvorfra, som f.eks. påvirkning fra kjøreveg, turstier og gangveier.

Figuren viser hvordan tiltakene innenfor planavgrensningen har en påvirkning på **Figur 8**
Kart over influensområdet (Norconsult)
synligheten av området for omgivelsene (Norconsult).

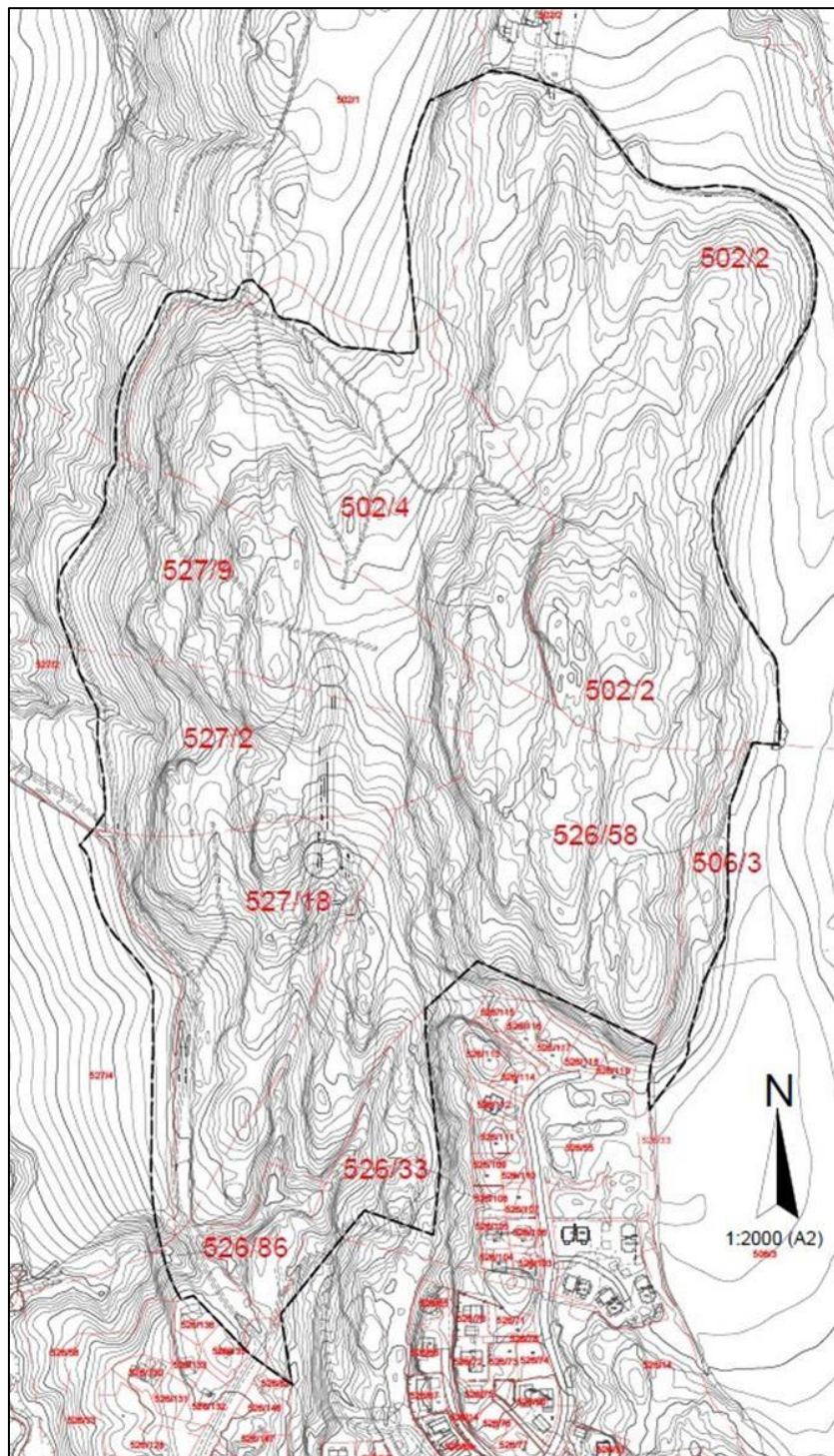


Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



3.3. Eiendomsforhold



Figur 9 Oversiktskart med avgrensning av planområdet vist med sort stiplet linje, eiendomsstruktur og eksisterende bebyggelse (Ambita).

Berørte eiendommer ved førstegangsbehandling:

502/1

502/6

526/33

527/2

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



502/2	506/3	526/58	527/4
502/4	526/14	526/86	527/9
			527/18

3.4. Privatrettslige forhold

Tiltakshaver har inngått avtale med alle grunneierne innenfor planområdet. Det hviler ingen klausuler på eiendommene.

3.5. Trafikkforhold

Fv 35 Bispeveien er hovedvei forbi Skjeggestadåsen. I forbindelse med utbyggingen av Skjeggestadåsen Sør ble det anlagt en ny adkomstvei – Kong Magnus vei. Det er etablert eget avkjøringsfelt til denne veien fra nord (Figur 10). Det er 80 kmt på Bispeveien (fv 35) forbi avkjørselen. Det går gs-vei vest for Bispeveien, den går fra Linnestad i sør til Revetal, og fortsetter derfra nord til Svinevoll.

ÅDT (gjennomsnittlig døgntrafikk i løpet av et år, sum begge retninger) på Bispeveien er 5800, hvorav 13 % er tungtrafikk. Fartsgrensen er 80 kmt forbi avkjørselen til Skjeggestadåsen. Adkomstveien til Skjeggestadåsen, Kong Magnus vei, har en ÅDT på 500, med fartsgrense 50 kmt. For å komme inn til Skjeggestad nord, skal Erling Skakkes vei forlenges, den har i dag en fartsgrense på 30 kmt.

Kong Magnus vei er samlevei for hele Skjeggestadåsen, med flere mindre adkomstveier koblet til, herunder Erling Skakkes vei. Anleggstrafikk for utbyggingen i Skjeggestad Nord vil gå gjennom disse to veiene. Dette er belyst i KU-rapportene for temaene «Anleggsfasen og massehåndtering», «Trafikk, adkomst og mobilitet» og «Anleggsstøy». Det er beregnet en forholdsvis beskjeden anleggstrafikk inn og ut av planområdet, gitt at massebalansen er god.

Planområdet ligger ca. 4 km med bilvei sør for Revetal sentrum via Bispeveien. Det tar 5 minutter med bil og ca. 40 minutter å gå. Gang- og sykkelvei ligger adskilt fra fylkesveien. Til Tønsberg er det ca. 15 minutter med bil og ca. 45 minutter med sykkel. Det er busstilbud fra Fv. 35, og en egen busslomme ved innkjøringen til Skjeggestadåsen der bussen kjører inn i Kong Magnus vei, slik at passasjerer som skal sørover ikke har behov for å krysse den trafikkerte Bispeveien (Figur 11).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 10 Oversiktskart hovedakser for gående og sykklende (kilde: Norgeskart/Norconsult)



Figur 11 Oversiktsbilde over krysset Bispeveien x Kong Magnus vei (Norgeskart)

3.6. Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet er ikke utsatt for støy eller støv fra biltrafikk eller andre anlegg i nærområdet.

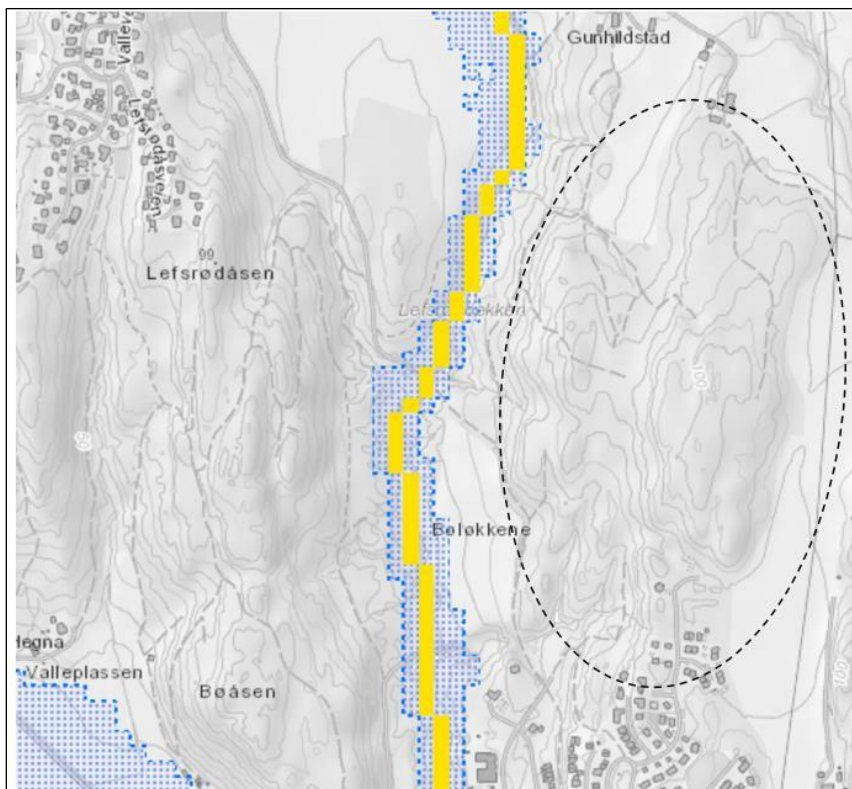
3.7. Lokalklima

Topografisk kan landskapstypen beskrives som en langstrakt ås i nord-sør retning med lave åser og dyrka mark omkring. Planområdet består av mange randsoner og mindre skogsområder. Solforhold er hovedsakelig påvirket av lokale terrengsprang og vegetasjon. Planområdet ligger ikke spesielt vind- eller værutsatt til, noe som reflekteres i at det ligger i ett av Norges beste jordbruksområder.

Nedbør i planområdet har i dag kort avrenningstid til resipient grunnet tynt løsmasselag over fast fjell. Det er ikke tilsig av vann fra arealer utenfor planområdet som må sikres en videre vei til resipient, som er Lefsrødbekken vest for planområdet, til Storelva/Aulivassvassdraget (Figur 12). (Kilde: Norconsult).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 12 Flom og aktsomhetsområde for planområdet og Lefsrødbekken. (Kilde fra NVÈ Atlas)

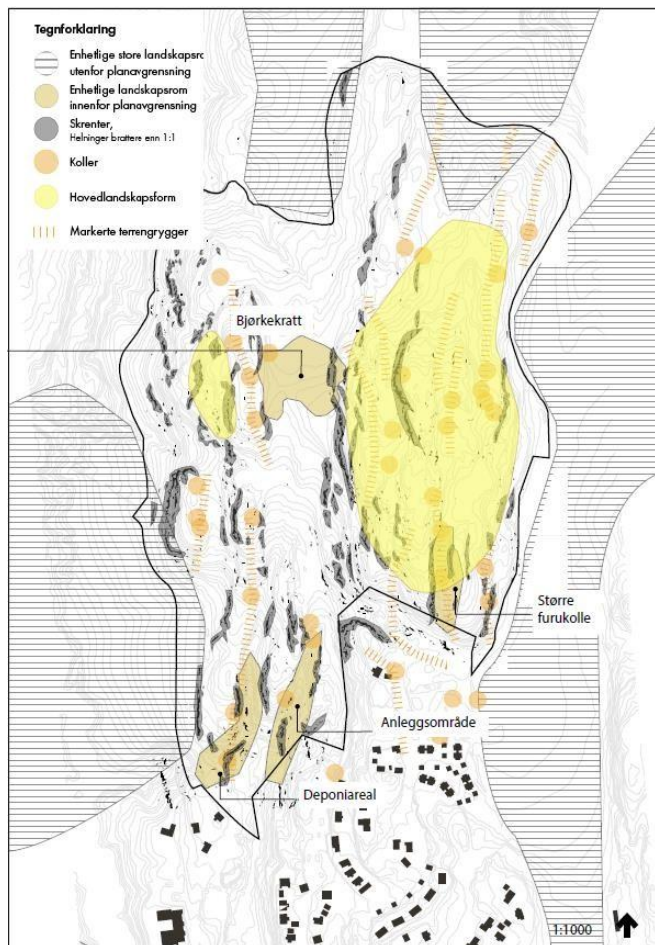
3.8. Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Landskap

Området tilhører landskapsregion 03 - *Leirjordbygdene i Telemark, Buskerud og Vestfold*. Landskapets hovedform kan beskrives som et sletteland med mektige løsmasseavsetninger i hovedsak av marin opprinnelse. Resletta er et slikt sletteland. Småkoller gir leirslettene et småskalert landskap. Skjeggstadåsen er i denne sammenheng en slik småkoll (Figur 13).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 13 Figuren viser noen av registreringene av landskapsformer i selve tiltaksområdet (Norconsult)



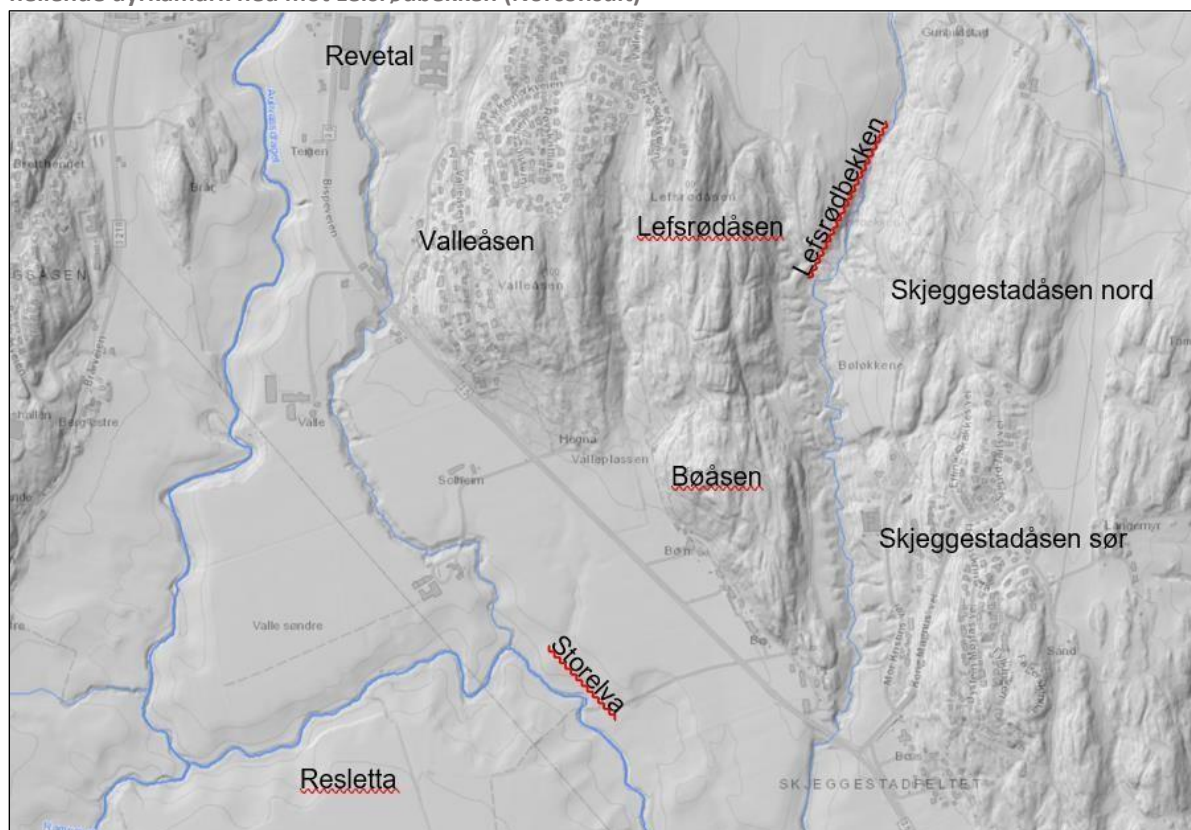
Figur 14 Skjeggestadåsen. Typisk vegetasjonsbilde på skrinne koller og knauser (Norconsult)

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 15 Bøløkene sett fra gs-veg mot nord. Tydelige randsoner med vegetasjon og koller omkring svakt hellende dyrkemark ned mot Lefsrødbekken (Norconsult)



Figur 16 Topografisk kart (skyggerelieff) med blå vassdrag (Kilde: Høydedata/Norconsult)

Storelva (Aulivassdraget) er ei stilleflytende meanderende elv som går gjennom leirslottelandskapet og ned til Vestfjorden vest for Tønsberg. Et utall av bekker renner fra

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025

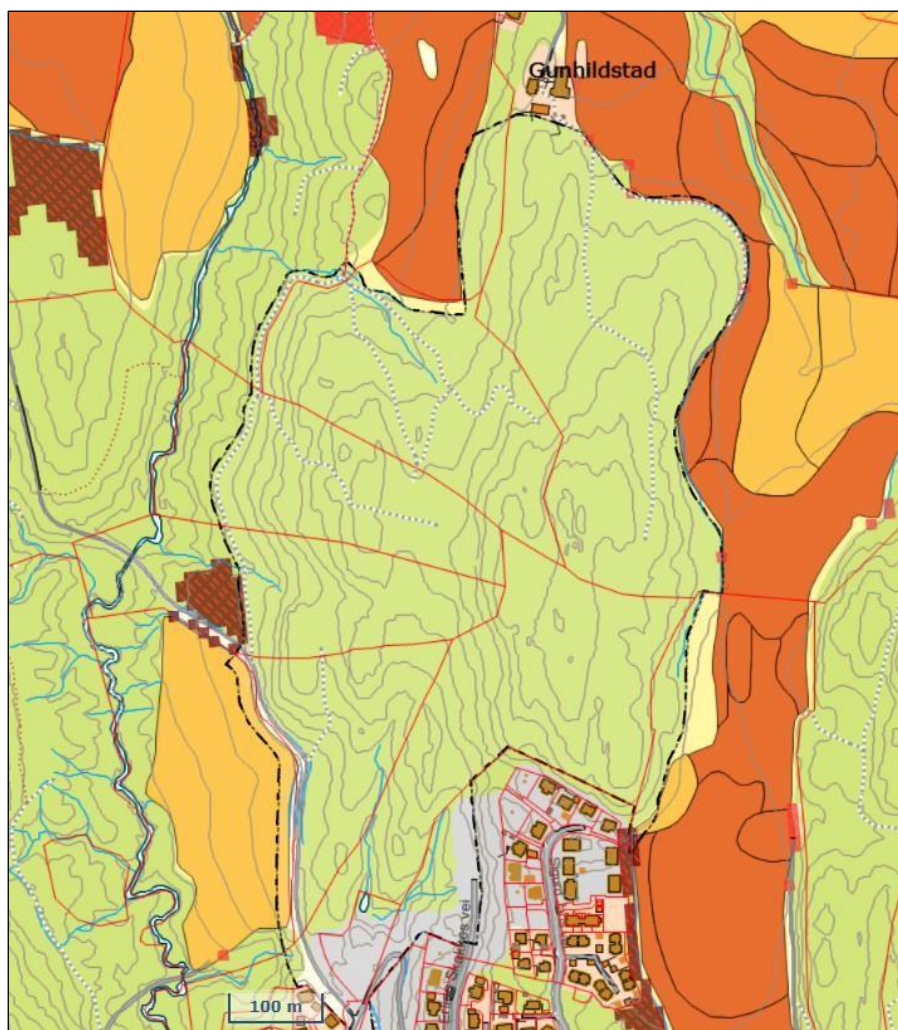


mange ravineområder eller fra omkringliggende åser, men mange bekkeløp er også lagt i rør (Figur 16).

Vegetasjonsbildet domineres av barskog med karrig furuskog på fjellkoller. Bekkedalene har helst frodigere lauv- eller blandingsskoger. Mellom og rundt dyrka mark er lauvtreinnslaget stort, enten som linjedrag mellom jorder, som skogkanter eller som kantvegetasjon langs bekker og elver. Edellauvskog finnes spredt, langs bekkedalene eller som små varmekjære lokaliteter i solvendte skrenter og lier med innslag av bøk og eik (se Figur 14 og Figur 15).

Innenfor planområdet er det ikke bebyggelse eller tekniske anlegg. Området består av skogsareal, hogstflater og noen traktorveier. Utenfor planområdet består bebyggelsen av spredte gårder og boligområder og dyrket mark (Kilde: Norconsult)

Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet, men ifølge NIBIO er det et mindre område med dyrkbar mark, ca. 4,2 daa, på grensen vest i planområdet, ved eksisterende gs-vei. På vestsiden av gs—veien i samme område ligger det et større areal dyrka mark. Både nord og øst for planområdet ligger det områder med dyrka mark (Figur 17). Ny gs-vei mot Røråstoppen skole går gjennom området med dyrkbar mark, og beslaglegger 0,38 daa.



**Figur 17 Dyrka og dyrkbar mark i og nær for planområdet**

Lefsrødbekken renner tett på planområdet i vest, og store deler av planområdet drenerer til denne bekken.

Naturverdier

Eksisterende kunnskap

Det er utført to naturkartlegginger i området de senere årene; en av Norconsult i forbindelse med konsekvensutredningen av denne planen (2020) etter Håndbok 13, og en av Mutliconsult i forbindelse med NiN-kartlegging av Tønsberg kommune (2021).

Multiconsults registreringer ligger inne i Naturbase.

De to kartleggingene supplerer hverandre, men har også noen overlappende polygoner av naturtyper. Dette gjelder områdene 1 (rik blandingsskog i lavlandet) og 10 (lågurtbøkeskog), og områdene 5 (Rik blandingsskog i lavlandet) og 11 (Lågurtalm-lind-hasselskog). Sammen gir de to kartleggingene et godt og detaljert bilde av naturtyper i området, se 5.4 *Naturmiljø og biologisk mangfold*.

Fremmede arter

Det er ikke registrert fremmede arter i planområdet.

Rekreasjon

Tiltaksområdet består av et skogsområde i kupert terreng. Det er registrert både stier og skiløyper i området, og er i RPBA's grønnstruktur-kart registrert med C-verdi. Planområdet er del av et større, sammenhengende friluftsområde registrert som *svært viktig*, og er registrert som nærturterreng (Figur 18).

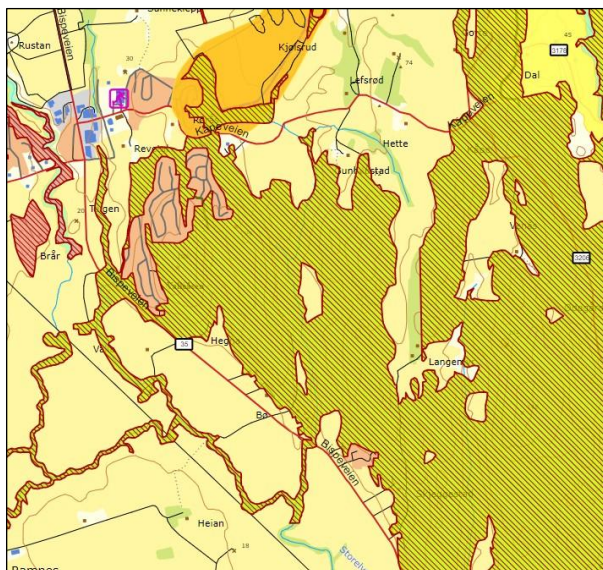
Det fremkommer i høringsinnspill at barnehagen bruker området omkring toppen i delområde 3 til nærturområde, som ligger forholdsvis nær barnehagen, og de betegner området som svært egnet for deres bruk.

Området er svært kupert, og ikke egnet for ferdsel som krever tilrettelegging, som rullestol eller barnevogn.

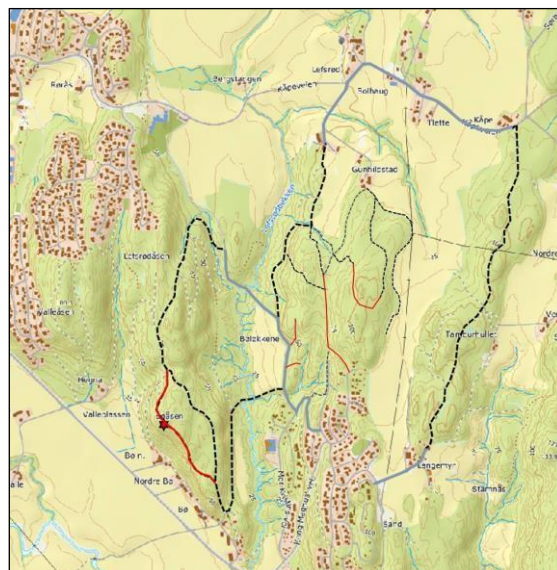
Ut over dette vurderes Skjeggstadåsen å være lite brukt selv om det ligger rett i nærheten av Skjeggstadåsen sør, ettersom det er forholdsvis lite slitasje på terreng og med stier som til dels er gjengrodde. Området er del av større, overordnet friluftsområde registrert som svært viktig (Norconsult; KU Friluftsliv og bygdsliv).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 18 Området er en del av et større friluftsområde (Tønsberg kommune)



Figur 19 Registreringskart basert på fotturer i området. Røde linjer er supplement til det som framkommer av kartverk (Kilde registrering: Norconsult. Kilde kart: Norgeskart).

3.9. Grunnforhold

Grunnteknikk AS har gjennomført geoteknisk vurdering av området, og det er ikke registrert faresoner.

Det er også gjennomført en vurdering av geologi og berggrunnsstabilitet. Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (Figur 20) viser at grunnforholdene i planområdet hovedsakelig består av bart fjell med stedvis tynt dekke samt tynn marin avsetning. Det finnes likevel også områder med tykk marin avsetning og noe tykk strandavsetning.

Infiltrasjonsevnen i planområdet er kategorisert som lite egnet/uegnet. Det presiseres at dette er en overordnet betraktning som er basert på de forutsetninger som ligger i produksjonen av det kvartærgeologiske løsmassekartet fra NGU. Disse kartene illustrerer løsmassetypenes utbredelse i landskapet, og deres dannelses måte, men tar ikke hensyn til hvordan menneskelig aktivitet har påvirket løsmasselagene, utbredelse av topplag av organisk jord eller hvordan det øverste laget med organisk jord og/eller mineraljord er påvirket av planter og dyr (planterøtter, meitemarkens ganger etc.). Resultater fra feltundersøkelser kombinert med teoretiske modeller, blant annet fra masteroppgaver ved NTNU og NMBU (Becker M. A. 2016 og Solheim E. B. 2017), viser at man kan ha betydelig infiltrasjonskapasitet også i områder hvor kvartærgeologiske kart sannsynliggjør liten infiltrasjonskapasitet.

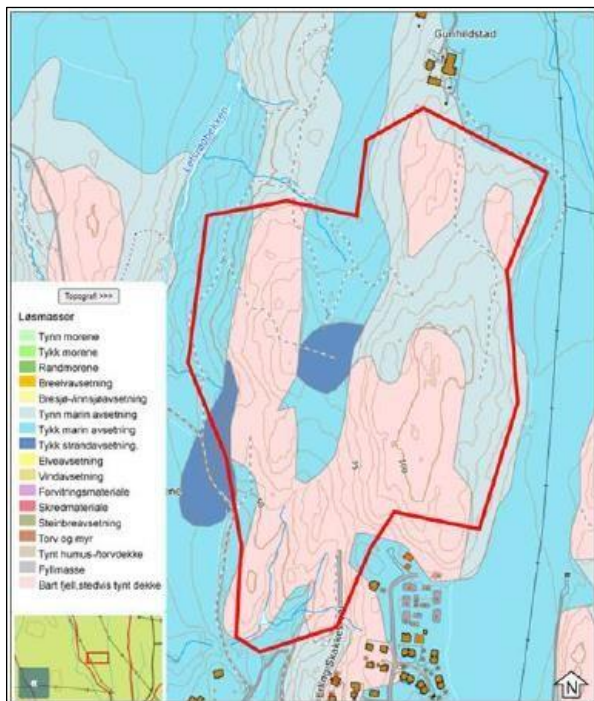
Avrenningsmønsteret i og omkring planområdet er generert fra dataverktøyet Scalgo Live, og er illustrert i figuren nedenfor. Scalgo beregner avrenningslinjer basert på høyder i terrenget. Scalgo tegner ut avrenningslinjer som vises med blå linjer i Figur 21, tykkere strek betyr at mer vann samles. Det er i dag tre «hovedvannveier» ut av området, en i nord, en i nordvest og en ut mot sørvest. Alle avrenningslinjene fra planområdet i dagens situasjon ender i

Planbeskrivelse

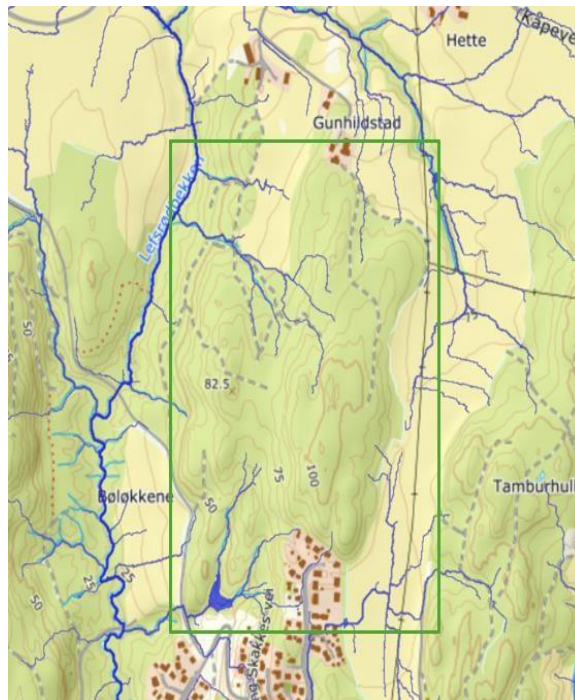
Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Lefsrødbekken, som senere renner inn i Storelva. Det er ønskelig at avrenningslinjene fra planområdet ikke blir vesentlig endret ved utbygging av planområdet (Norconsult).



Figur 20 Løsmassekart over planområdet (NGU)



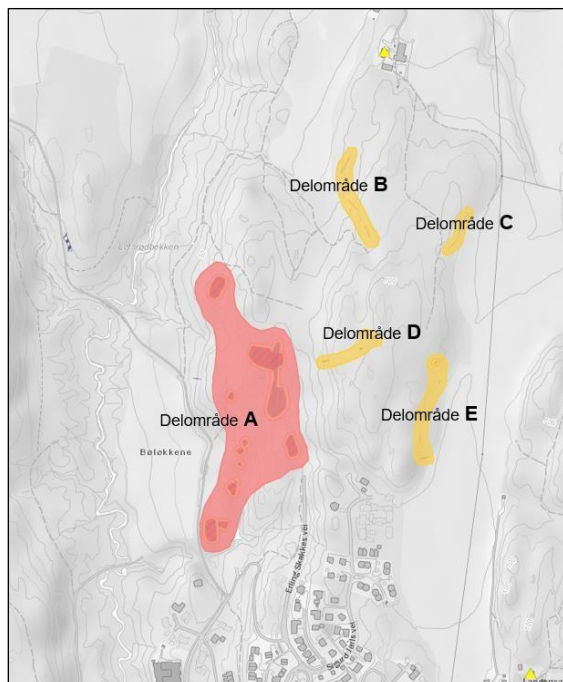
Figur 21 Avrenningsmønster for planområdet fra Scalgo Live - eksisterende situasjon

3.10. Kulturminner og kulturmiljø

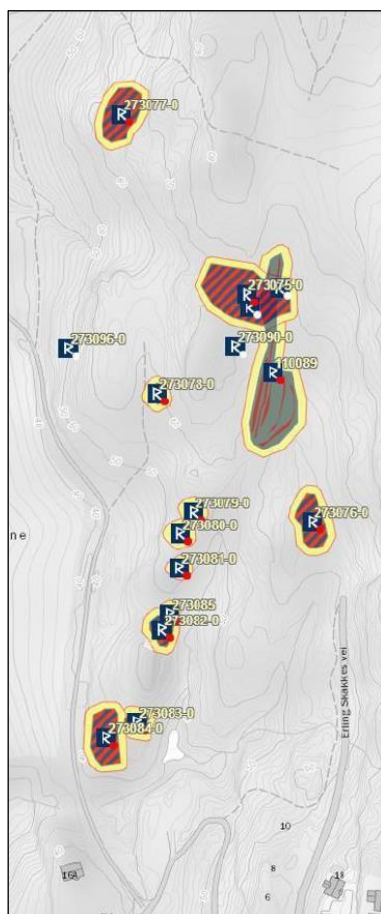
Området ble kartlagt av Vestfold og Telemark fylkeskommune i 2020. Innenfor planområdet er det definert fem delområder (A – E) med kulturminneverdier. Det ble til sammen registrert 10 nye steinalderboplasser, 10 steingjerder og 4 kullfremstillingsanlegg. Hoveddelen av funnene ligger i område A. De øvrige delområdene har lave kultminneverdier.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 22 De fem delområdene med kulturminneverdier (Kilde: Norconsult)



- Delområde A

Delområdet omfatter automatisk fredede kulturminner i form av ti steinalderlokaliteter og et hulvegsanlegg foruten enkelte nyere tids kulturminner, to kullfremstillingsanlegg og tre steingjerder.

- Delområde B

Delområdet består av tre steingjerder.

- Delområde C

Delområdet består av et steingjerde.

- Delområde D

Delområdet omfatter noen av kulturminnene i midtre del av planområdet. Dette er to steingjerder og en kullgrop

- Delområde E

Delområdet omfatter kulturminner i østre del av planområdet, tre steingjerder og en kullmile.

Verdien av delområde A er «stor». A lokalitetene er også automatisk fredet. Delområde B-E er vurdert til «noe» (Norconsult).



Figur 23 De automatisk fredede lokalitetene i delområde A (kart: Askeladden)

3.11. Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann- og avløpsanlegg

Planområdet ligger nord for det etablerte boligområdet Skjeggestadfeltet. Det er bygd ut eksisterende vann- og avløpsanlegg som det nye området knytter seg til. Tilknytningspunkt for VA blir i Mor Kristins vei. Det foregår for tiden ferdigstilling av vei- og VA-systemer mellom Erling Skakkes vei og Mor Kristins vei (Felt B16), og det er planlagt at det legges ut VA-ledninger videre for tilknytning av Skjeggestadåsen Nord.

Vannforsyning skjer via eksisterende trykkøkningsstasjon «VP 130 Skjeggestadåsen». Spillvann fra området har avrenning til pumpestasjon AP-4121 Bø (Norconsult).

3.12. Sosial infrastruktur

Det er totalt 53 barnehager i Tønsberg, 27 kommunale, 24 private og to åpne. Av disse ligger seks nærmere enn 3 km radius fra planområdet (Figur 24).

Barneskole

Ifølge rektor ved Rørstoppen skole (barneskole i Revetal sentrum) har det vært kapasitet på maksimalt 45 elever på hvert trinn, unntatt for 1. trinn hvor kapasiteten er 35 elever. Til høsten vil det være 34 elever på første trinnet (Norconsult).

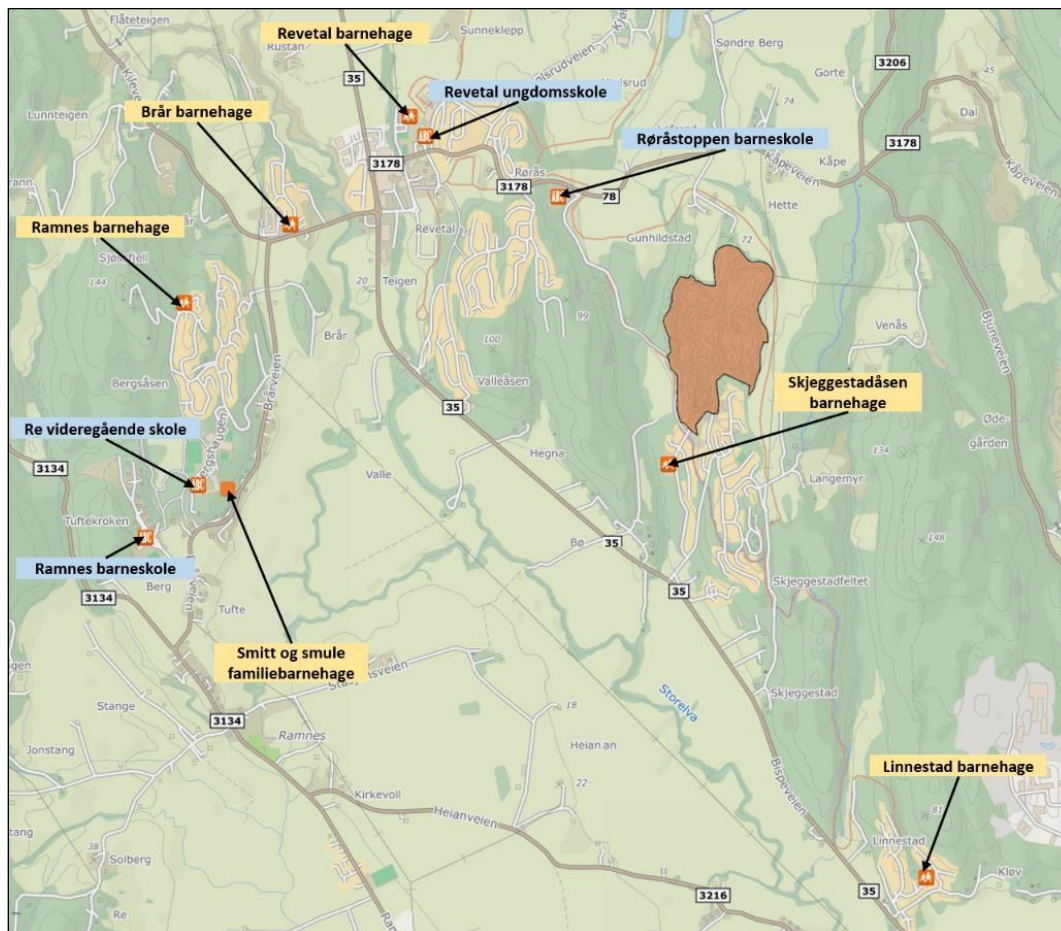
Rørstoppen barneskole er bygget i betong og planlagt som en baseskole. Dette betyr ifølge rektor at det er vanskelig å øke kapasiteten på 1. trinnet. Dette må eventuelt løses ved å bruke noe av arealet som i dag brukes til SFO. Dette er ikke en veldig god løsning på sikt (Norconsult).

Ungdomsskole

Revetal ungdomsskole ligger i Revetal sentrum. Den har klasser på ungdomstrinnene 8. – 10. trinn. Antall elever er 360. Stabsleder på oppvekst og læring i Tønsberg kommune har informert om at kapasiteten på Rørstoppen og Revetal Ungdomsskole vil kunne håndtere en skissert utbygging isolert sett, forutsatt at utbyggingen skjer over tid, slik som beskrevet (Norconsult).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 24 Oversikt av barnehager og skoler i nærheten av planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

Det ble tidlig i planarbeidet utformet en mulighetsstudie for planområdet. Mulighetsstudien presenterte tre alternative utbyggingsmønstre for Skjeggestadåsen Nord. Det er disse tre alternativene konsekvensutredningen bygger på, i tillegg til 0-alternativet:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Alt. 1



Alt. 2



Alt. 3

Konsekvensutredningen konkluderer med at alternativ 3 er det beste. Det er derfor dette alternativet planforslaget er basert på.

4.1. Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget (hovedalternativet) er en videreutvikling av alternativ 3 som ble vurdert i konsekvensutredningen. Alternativ 3 vektlegger lavere bebyggelsestetthet, store, grønne linjer, og bevaring av natur- og kulturverdier. I tillegg er det lagt vekt på å minske landskapsvirkningen ved å bevare åskammens vegetasjon på toppen i et bredt grøntdrag, samt å tilpasse bebyggelsen til terrenget i størst mulig grad. Det har vært et mål for prosjektet at terrengformene skal hensyntas ved at det er veier og bebyggelse skal tilpasses terrenget, ikke motsatt.

Området grenser til dyrka og dyrkbar mark både i sørvest, nordvest og i øst. Den dyrka marka påvirkes noe av planforslaget, ettersom det optimale traseen for ny gs-forbindelse mot Røråstoppen skole går gjennom området med dyrkbar mark i vest. Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm både mot dyrka mark og LNF-områdene rundt planområdet på minst 10 m, iht. kommuneplanens krav. Det åpnes for etablering av enkle stier i disse områdene, som er både solrike og naturskjønne, og som vil knytte nærturområdene sammen, for beboerne i hele Skjeggstadåsen.

Høydeforskjellene i planområdet, som utgjør vel 50 m, gir utfordringer knyttet til utvikling av området, blant annet ved tilpasning av ny GS-veipåkobling mot Røråstoppen skole. Samtidig gir det også flere positive kvaliteter, og er et av planområdets største fortrinn. Terrenget gir fine, varierte grøntområder og lekeplasser, og det kupert terrenget er bl.a. gode sol- og utsiktsforhold for boligene.

Høydeforskjellen fra de omkringliggende jordbruksområdene og toppen av åsen er på det meste 80 meter. Den høyeste toppen i planområdet er på 107 moh.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Planlagt arealbruk innenfor planområdet er boligbebyggelse, lek- og oppholdsarealer, samlevei med fortau samt internveier og parkering, gang- og sykkelvei, friområder, grønnstruktur og vegetasjonsskjerm. I tillegg settes det av arealer til renovasjon og el/VAinfrastruktur. Planen legger opp til tomter for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt lavblokkbebyggelse. Hensikten er at boligfeltet skal by på varierte boligtyper- og størrelser, blant annet for å imøtekomme kommunens økte forventning av en økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. Markedet er imidlertid vanskelig å forutse, og ettersom utbyggingsperioden potensielt kan bli lang, er det lagt opp til en viss fleksibilitet i noen underområder hva angår boligtyper, slik at det kan gjøres noen tilpasninger til markedet etter hvert som feltet bygges ut.

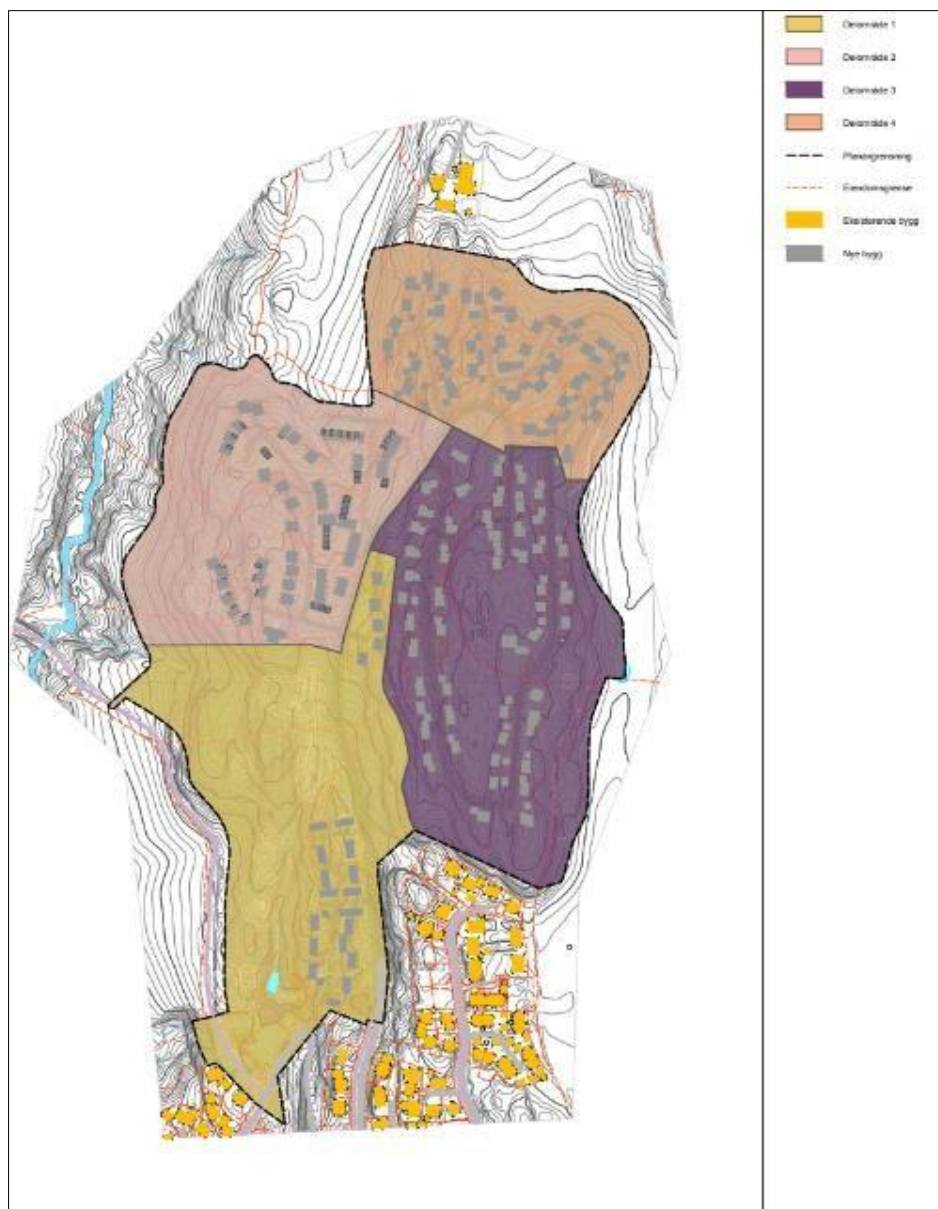
Planens hovedide er å;

- ta vare på større sammenhengende naturområder
- etablere boligfelt som kan gis helhet, variasjon og identitet
- gi muligheter for ulik type bebyggelse og en fleksibilitet tilpasset et marked som kan endres over tid.
- etablere gode lekeområder som er bundet sammen med grønnstruktur og friområder på tvers av området
- etablere muligheter for sammenhengende stier og turmuligheter for nærmiljøet
- ivareta kulturminner og verdifull natur.

Ettersom planområdet er så stort, er det delt inn i 4 **delområder** for oversiktens skyld (Figur 25). Hensikten er å tydeliggjøre hvilket område som omtales på en enkel og oversiktlig måte. Området er videre delt inn i **felt** for boligbebyggelse (B1-5), frittliggende (BF1-17) og konsentrert (BK1-9) småhusbebyggelse.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025

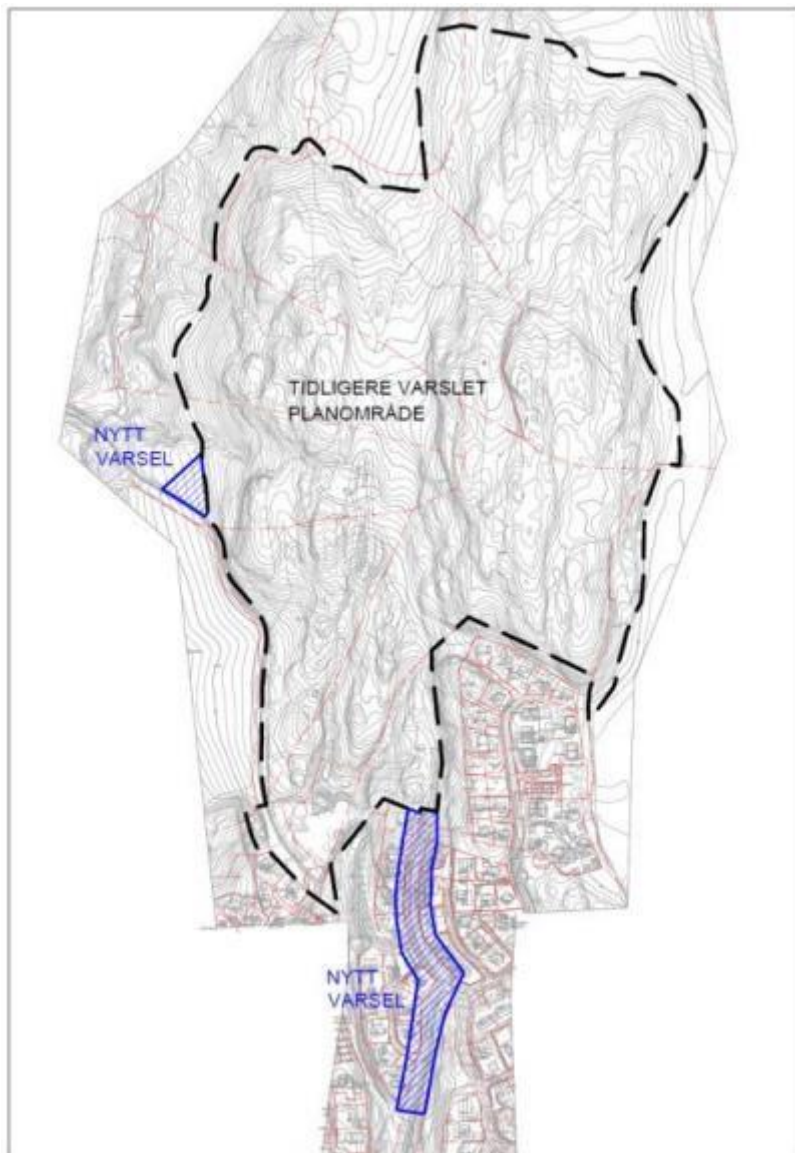


Figur 25 Planområdet er delt inn i 4 delområder

Underveis i planprosessen ble det klart at det er behov for å sikre muligheter for støytiltak langs Kong Magnus' vei og Erling Skakkes vei som følge av økt støybelastning av trafikken til Skjeggestadåsen nord. I tillegg viste prosjekteringstegninger av den ønskede gs-løsningen vest i planområdet, mot Røråstoppen skole, at en del av gs-veien ender utenfor planområdet. 11.09.2024 ble det derfor sendt ut et begrenset varslet om utvidelse av planområdet.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 26 Varslet utvidelse av planområdet

Støyberegninger viser at det kan bli økt støybelastning som følge av økt trafikk for noen hus langs Kong Magnus' vei og Erling Skakkes vei, og det anbefales oppsetting av støyskjermer iht Støyrapport rev.3, 10.10.2024 (rev. 15.05.2025).

Det er utarbeidet matjordplan for det dyrkbare arealet som gs-veien går over. Gs-veien med tilhørende grøfter ol. beslaglegger 0,38 daa dyrkbar mark. Den dyrkbare marka skal flyttes og legges på hver side av ny gs-vei.

4.2. Planavgrensning

Planavgrensningen følger i stor grad overgangen mellom skog og dyrka mark i nord og vest, eiendomsgrenser, samt avgrensningene til tilgrensende planer i sør. I sørvest følger plangrensen gs-veien mot Røråstoppen. Det er et mindre område rundt Mor Kristins vei der planen overlapper med eksisterende plan, dette området vil eksisterende planer erstattes av

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



denne planen. I vest er planområdet utvidet med ca. 1,6 daa for å tilrettelegge for en best mulig gs-løsning mot Røråstoppen skole.

Området følger i hovedsak kommuneplanens avgrensning for boligformål (se Figur 4). I vest er arealet vest for gs-veien i sin helhet tatt ut. Alt dyrka og dyrkbart areal er tatt ut av planområdet, med unntak av gs-veien som går over dyrkbart mark vest i planområdet. Det må også gjøres tiltak i fire tilgrensende planer i Skjeggstadåsen sør for å kunne tilrettelegge for støytiltak ved behov.

Selve formålsgrensen for boliger overholdes likevel, med unntak at et lite område i nordvest, der det er gjort en tilpasning mot Gunhildstad gård. Hensikten med å ta inn noen LNFområder er å kunne åpne for at det kan etableres en enkel sti rundt planområdet, i vegetasjonsbeltet mellom planområdet og skogen, Lefsrødbekken og den dyrka marka omkring.



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 27 Plankartet

4.3. Reguleringsformål og arealoversikt

Arealet innenfor området er avsatt til følgende formål og hensynssoner iht. plan- og bygningsloven:

Tabell 1 Arealformål og arealoversikt

SOSI-kode	Formål	Betegnelse	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg (pbl.§ 12-5 nr.1)			
1110	Boligbebyggelse	B1-5	22,6
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-17	59,4
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1-9	31,6
1510	Energianlegg	EA1-4	0,1
1540	Vann- og avløpsanlegg	VA1-2	0,3
1550	Renovasjonsanlegg	RA1-4	0,2
1610	Lekeplass (LEK)	LEK1-28	15,1
Areal denne kategori			129,4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl.§ 12-5 nr.2)			
2010	Veg	V1-6	3,2
2011	Kjøreveg	KV1-13	17,5
2015	Gang-/sykkelveg	GS1-12	5,2
2019	Annen veggrunn - grøntareal		18,2
Areal denne kategori			44,0
Grønnstruktur (pbl.§ 12-5 nr.2)			
3020	Naturområde	GN1-6	3,6
3030	Turdrag	TD1-4	33,8
3040	Friområde	FRI1-9	16,0
3060	Vegetasjonsskjerm	VS	44,3
Areal denne kategori			97,6
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl.§ 12-5 nr.4)			
5130	Friluftsmål		39,8
Areal denne kategori			39,8
Areal totalt			310,8
Hensynssoner (pbl.§ 12-5 nr.6)			
140	Frisikt	H140	0,7
320	Flomfare	H320	6,3
190	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370	1,3

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



560	Bevaring naturmiljø	H560	27,1
570	Bevaring kulturmiljø	H570	51,3
730	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	9,2
Areal denne kategori			95,9
Bestemmelsesområder (pbl. § 12-5 nr.7)			
0	Midlertidig bygge- og anleggsområde	# 1- 4	47,4
	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	# 5	2,4
Areal denne kategori			49,8

4.4. Arealoversikt og utnyttelse

Tabell 2 Oversikt over boligtyper og antall boenheter per delområde og felt

Boligfelt	Boligtyper	Ant. bygninger	Antall boenheter	BRA	%BRA	%BYA
Delområde 1						
BK1	6-mannsbolig	3	18	840	31 %	26 %
BK2	6-mannsbolig	3	18	840	29 %	25 %
BK3	Rekkehus	4	12	576	17 %	14 %
BF1	2-mannsbolig	5	10	540	17 %	13 %
Delområde 2						
BK4	4-mannsbolig	1	4	354	37 %	22 %
B1A-B	2-mannsbolig, 4mannsbolig, enebolig	8	9 - 20	1290	31 %	22 %
BK6	Enebolig, 2mannsbolig	3	5	564	38 %	19 %
BK5	Rekkehus	8	34	1368	18 %	16 %
BK7	Rekkehus	2	8	432	21 %	17 %
BF2	Enebolig	3	3	636	69 %	31 %
BF3	Enebolig	4	4	636	33 %	15 %
BF4	Enebolig, 2mannsbolig	5	7	756	22 %	13 %
Delområde 3						
BK9	2-mannsbolig, 4mannsbolig	2	6	606	53 %	30 %
BK8	4-mannsbolig	1	4	354	40 %	24 %
BF5	Enebolig	8	8	528	16 %	11 %
BF6	Enebolig	4	4	384	20 %	11 %

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



BF7	Enebolig	2	2	312	49 %	24 %
BF8A-B	Enebolig	3	3	396	36 %	18 %
BF9	Enebolig	4	4	432	23 %	13 %
BF10	Enebolig, 2mannsbolig	4	5	1008	32 %	14 %
BF11	Enebolig	4	4	432	22 %	12 %
BF12	Enebolig, 2mannsbolig	3	4	612	32 %	16 %
BF13A-B	Enebolig	15	15	1068	15 %	10 %
Delområde 4						
B2	2-mannsbolig, 4mannsbolig, enebolig	5	5 - 12	717	22 %	15 %
B3	Enebolig, 2- og 4- mannsbolig, enebolig	3	3 - 7	897	79 %	37 %
B4	2-mannsbolig, 4mannsbolig enebolig	7	7 - 24	861	18 %	13 %
B5	2-mannsbolig, 4mannsbolig enebolig	5	5 - 16	1071	29 %	19 %
BF14	2-mannsbolig	1	2	252	47 %	24 %
BF15	Enebolig, 2mannsbolig	8	12	900	26 %	17 %
BF16	Enebolig	7	7	612	15 %	9 %
BF17	Enebolig, 2mannsbolig	3	5	720	41 %	21 %
SUM		140	238 – 288			

4.5. Antall boliger, fordeling av boenheter

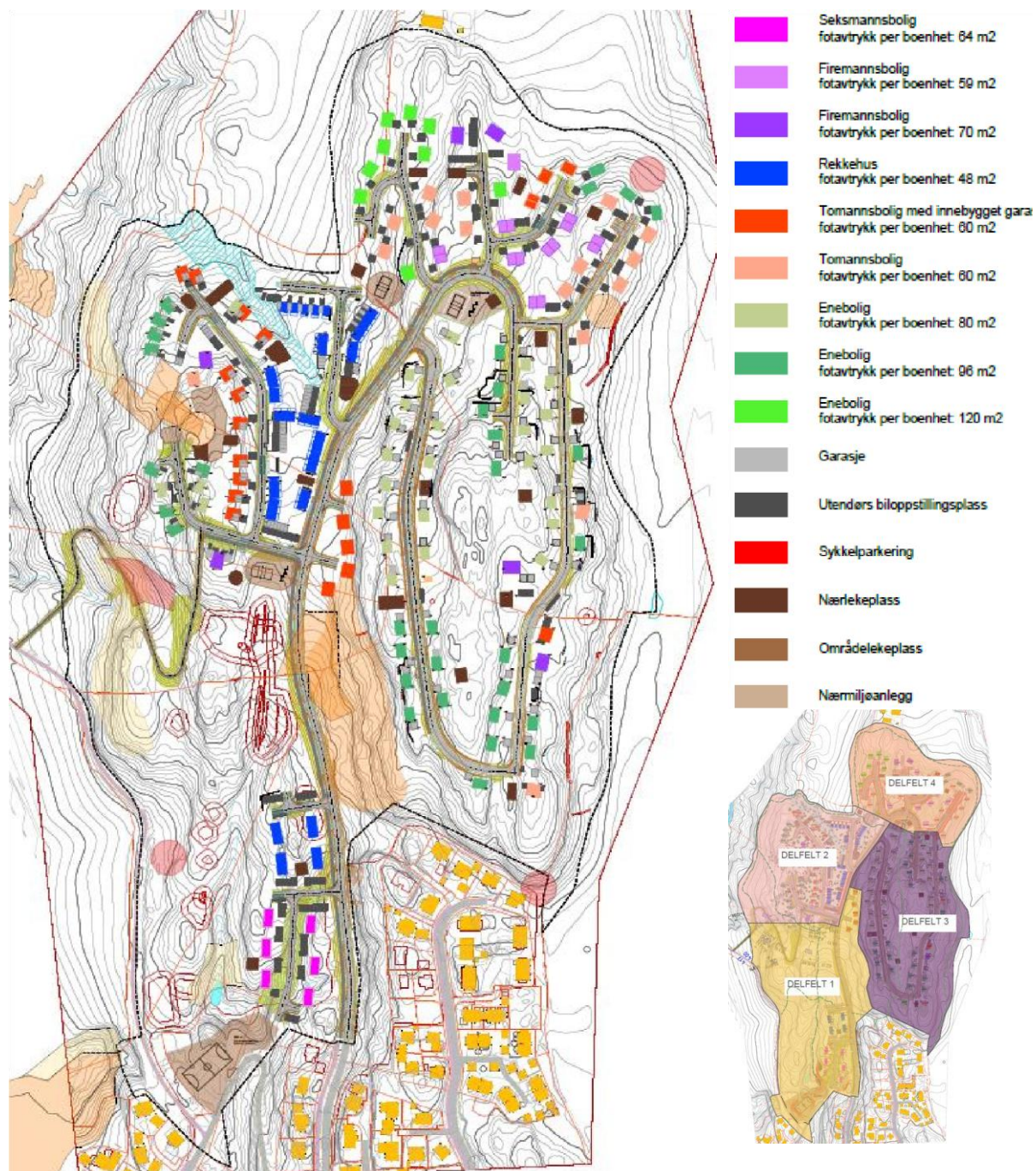
Planforslaget legger opp til 238 - 288 boenheter i 140 bygninger. Det er tilrettelagt for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt noen seksmannsboliger/lavblokker.

I noen underområder er det tilrettelagt for fleksibilitet mht. boligtyper og antall boenheter, det gjelder i B1-5. Dersom markedet skulle tilsi det, kan det i disse områdene legges til rette for boligtyper med færre boenheter, også eneboliger. Disse underområdene skal bygges ut forholdsvis sent, og det vil derfor være hensiktsmessig å se an marked og interesse før disse planlegges mer detaljert. Utomhusplanen tar høyde for maksimal utnyttelse, men krav til MUA, parkering ol er ivarettatt også ved redusert antall boenheter. Antallet bygninger vil altså holdes stabilt selv om antallet boenheter reduseres.

Boligfordelingen per delområde:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 28 Fordeling av boligtyper i hele området. Illustrasjonen viser bebyggelse ved maksimal utnyttelse.



4.6. Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Prosjektet legger stor vekt på terrengtilpasning. Det er tegnet ut forslag til husplassering, husstørrelser og MUA for alle felt, hensikten er å vise at det er løsbart med foreslått antall boenheter og bygninger, se Figur 28. Alle bygninger er lagt inn i terreng der det er naturlig, fremfor å heve terrenget og legge bygningene høyest mulig. Det er lagt opp til en svært restriktiv bruk av støttemurer for å bygge opp terreng, det skal i størst mulig grad unngås. Terrenget er likevel utfordrende, og noe bruk av støttemur er gjort. Det er kartfestet 18 støttemurer i plankartet.

Alle bygninger med tilhørende utearealer skal tilpasses mer detaljert i senere fase.

Småhusbebyggelse passer godt i det kuperte terrenget. Det er foreslått varierte former for småhusbebyggelse; eneboliger, 2-mannsboliger, rekkehus, 4-mannsboliger, samt noen 6-mannsboliger. Bebyggelse er plassert utfra hva som egner seg best med tanke på terrengformasjoner og boligfeltets utforming for øvrig. De fleste flermannsboligene er for eksempel plassert ved forholdsvis tidlig i området, bla. for å unngå unødvendig mye kjøring gjennom området. Et mål med planen er etablering av botilbud for alle aldersgrupper og behov, i et livsløpsperspektiv.

Alle hus er foreslått plassert i terreng. Men dette er en stor plan med mye variasjon i terrenget. For å ivareta behov for tilpasning og unngå endringer av planen, åpnes det for høydejusteringer av både gulv og veier. I bestemmelsene legges det opp til høydejustering på $\pm 1,0$ m av all bebyggelse, målt fra laveste gulvhøyde fastsatt i tegning O20-02. Hensikten er å kunne foreta justeringer i detaljeringsfasen både på vei og, som en konsekvens av justeringer på veiene, også på bebyggelsen. Slike justeringer må ivareta alle andre krav tilknyttet bebyggelsen, som MUA og adkomst. Dette begrenser rommet for variasjon, og løses best i detaljeringsfasen.

Det er i bestemmelsen § 4.2 angitt hvordan høyder på bebyggelse skal måles: *Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*

For ene-, og to- og seksmannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningshøyde avgrenses uansett oppad til 12,0 m.

For andre flermannsboliger skal høyde måles over ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Bygningshøyde avgrenses uansett oppad til 12,0 m.

Hensikten er at det skal være mulig å etablere sokkeletasje i ene- og tomannsboliger som ligger i bratt terreng. Ved å åpne for at høyde til 8,0/9,0 m vil det i bratt terreng kunne åpnes for 3 hele etasjer og skråtak. I flatt terreng er hensikten at det kun skal være rom for to etasjer, og evt. tredjeetasje med skråtak.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



For flermannsboliger må det være mulig å trappe bebyggelse for å kunne gi best mulig terrengtilpasning, dette gjelder særlig boliger i kjede. Her er det mindre logisk å måle etter gjennomsnittlig terreng, ettersom boligene strekker seg ut over et større areal, gjerne i terreng som ikke er flatt. For å unngå ruvende fasader i den enden som ligger lavest, og tilsvarende svært lave bygg i den delen som ligger høyest, er det derfor for disse boligtypene angitt maks byggehøyde per enhet. Ettersom det står at bygningshøyden avgrenses til maksimalt 12,0 m er hensikten å unngå veldig høyde fasader, der gjennomsnittlig planert terreng i en teoretisk situasjon kan tillate høyere bebyggelse enn hva som faktisk er ment og tenkt for planen. For å mål maksimal bygningshøyde skal man måle fra mønehøyde til ok+ gulv på laveste nivå.

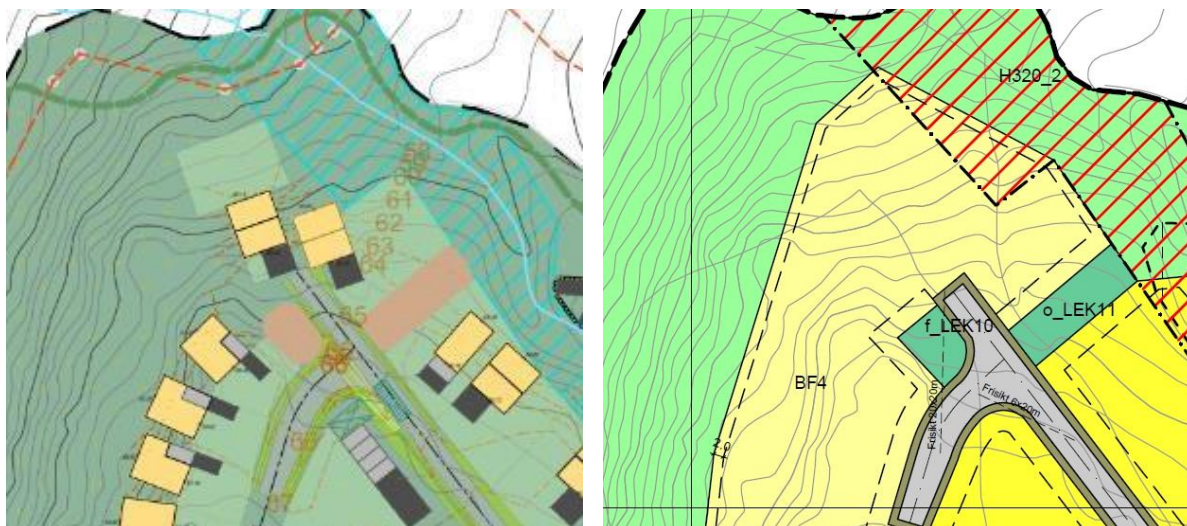
For seksmannsboligene legges det til rette for felles inngang og innvendig trapp, og evt heis. Det er derfor viktig at disse ikke trappes, men av hver seksmannsbolig ligger på samme flate. Disse angis derfor også med måling av høyde over gjennomsnittlig terreng.

Byggegrenser i boligområdene

Alle byggegrenser er brukt konsekvent, men det er lagt inn ett unntak, jf. illustrasjonsplanen.

- 4,5 m byggegrense mot alle Samleveier (KV1-13)
- 4,0 m byggegrense mot alle mindre veier (V1-6).
- 4,0 m byggegrense mot alle lekeområder (LEK1-29)
- 2,0 m byggegrense mot grønnstruktur og LNF

I BF4 ved tomannsboligene er byggegrensen lagt i formålsgrensen ved vendehammeren. Denne veibiten er vendehammer, og adkomst til boliger. Det er ikke behov for snøopplag etc, dette kan løses på egen tomt.



Figur 29 Justert byggegrense

For en mer utførlig beskrivelse av planområdets utforming, se vedlegg 3 *Illustrasjoner og snitt*.

Det er lagt opp til 9,0 m byggehøyde i alle 4 delområder, og 12 m i særlig bratt og utfordrende terreng, men det gjelder da for hele husets høyde og tilsvarer maks 4 etg. Det åpner for 3

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



etasjer i alle andre bygg. Det er unntak for teknisk rom/heisoppbygg på tak i bygninger med 5 eller flere boenheter.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025

**Delområde**

1

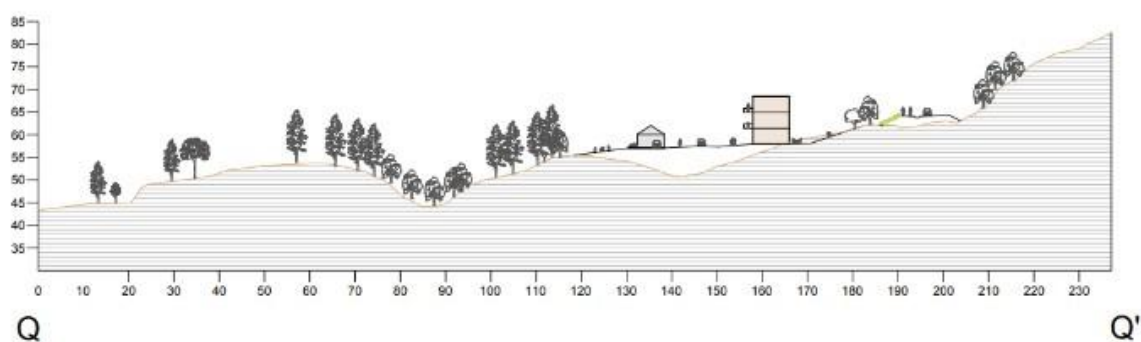
I dette delområdet er det kun åpnet for flermannsboliger. Det er lagt opp til et tun-lignende område med boligene rundt, rause grønt-arealer, flere lekeområder, og et forholdsvis flatt terreng som skråner noe vestover. Dette området ligger lavest av de fire delområdene, ca 55 moh. I nordøst skrå det bratt opp mot toppen. Sørvest i delområdet ligger en av de største lekeplassene i feltet.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Delområde



Figur 30 Delområde 1 med boligtyper, og et representativt snitt (vest-øst) for området

2

Delområde to ligger forholdsvis flatt, noe høyere enn delområde 1, ca kote +70. Det ligger en kolle sentralt, noe vest, i delområdet, og terrenget skråer bratt mot vest der bebyggelsen slutter. Noen bygninger blir derfor liggende på kanten mot vest, med flotte solforhold. Det er i hovedsak planlagt rekkehus og flermannsboliger i dette delområdet. Bygningene som

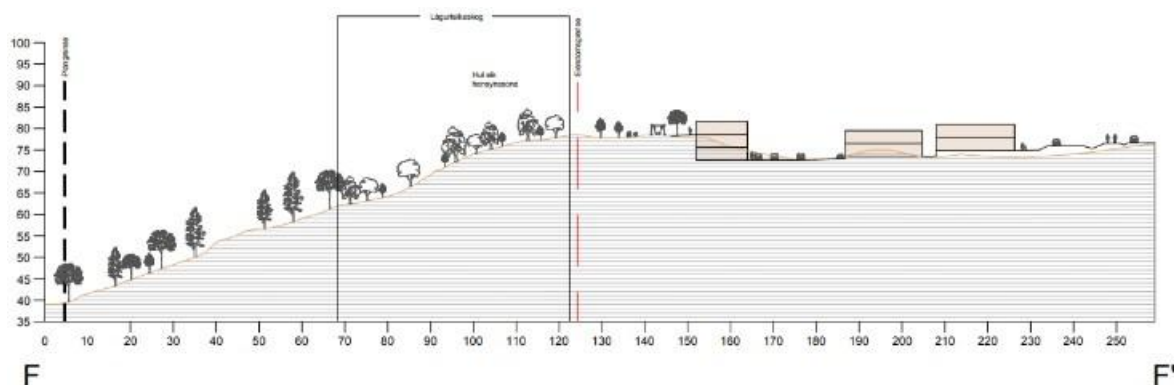
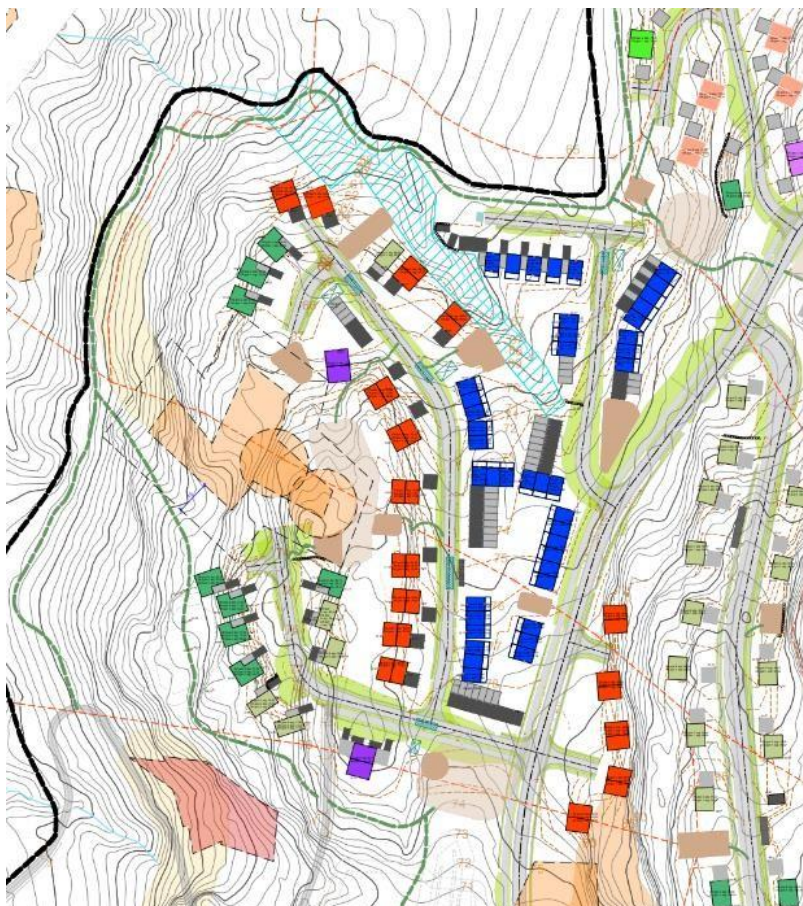
Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Delområde

grenser mot kollen er lagt delvis inn i skråningen, slik at hver bygning får utearealer i flere nivåer. Sentralt i området ligger to store eiker og en tilhørende verdifull lågurteikeskog som bevares i planforslaget og skal være en verdifull del av områdenes naturlige uteområder.



Figur 31 Delområde 2 med boligtyper, og et representativt snitt (vest-øst) for området

3

Dette området ligger i «enden» av veien, øst i planområdet, og er det høyeste delområdet av de fire. Bebyggelsen er plassert rundt planområdets høyeste punkt, 107 moh. Selve bebyggelsen ligger på ca kote +90. På grunn av det utfordrende terrenget er det tilrettelagt

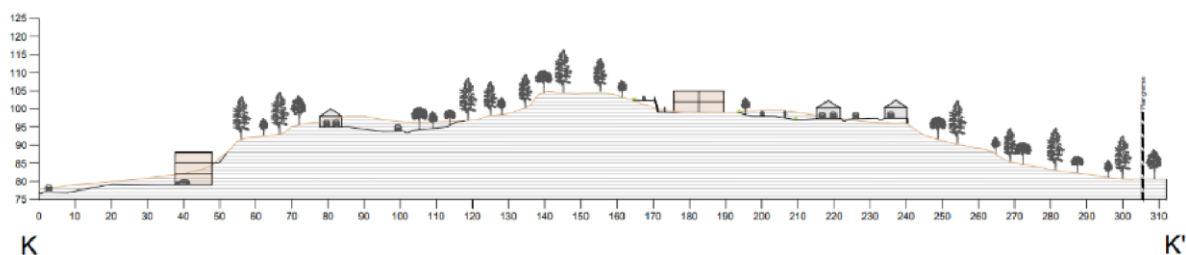
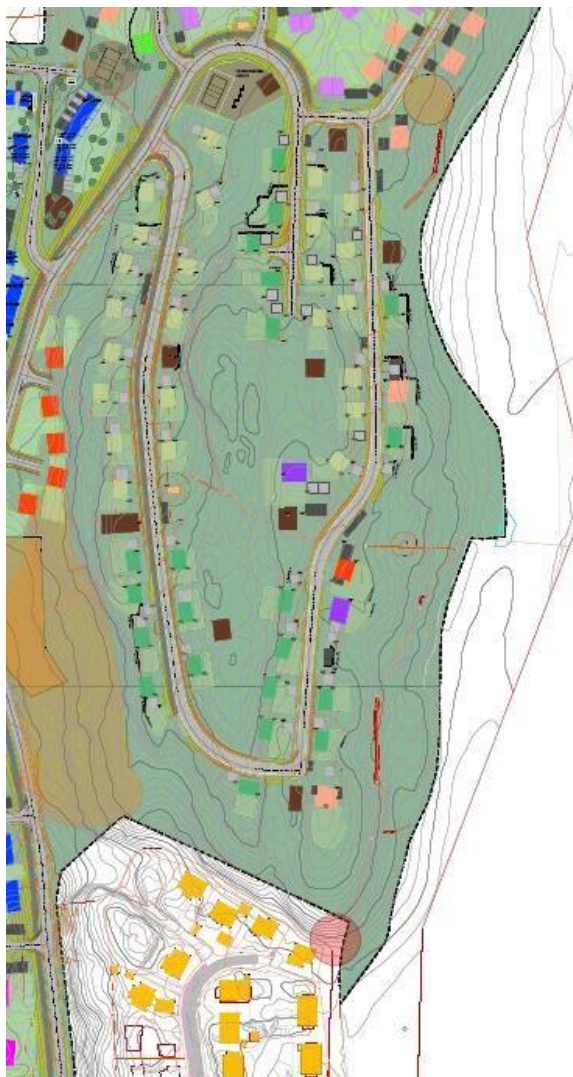
Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Delområde

for mest eneboliger her. Alle bygningene er tilpasset terrenget ved å legge dem delvis inn i fjellsiden, og flere boliger har derfor uteområder på flere nivåer. Terrenget skrår bratt ned både i vest, sør og øst, som gjør at terrengtilpassede eneboliger passer best inn her. Det er lagt stor vekt på å ivareta selve toppen som et grøntområde, med adkomst fra flere kanter.



Planbeskrivelse

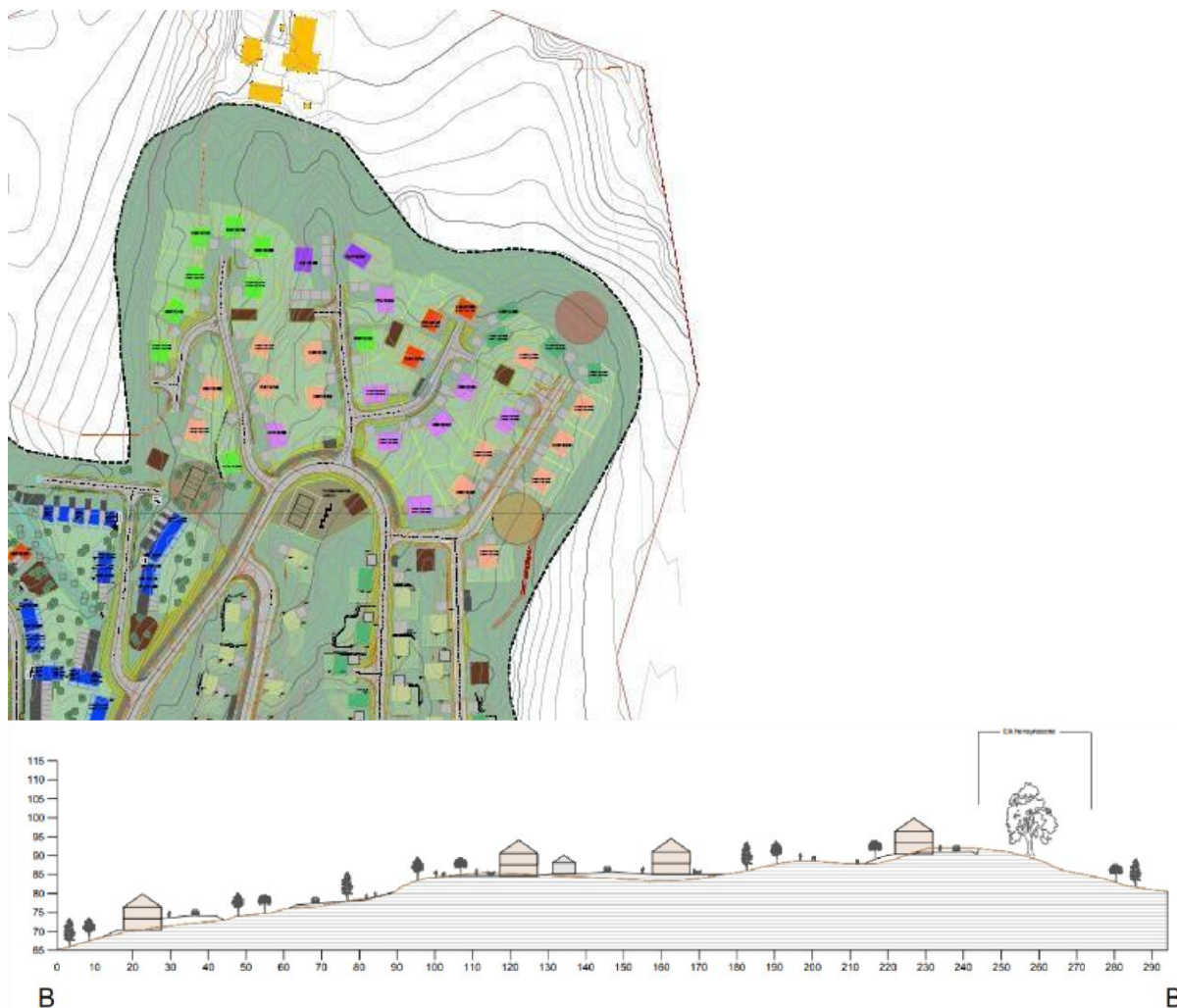
Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 32 Delområde 3 med boligtyper, og et representativt snitt (vest-øst) for området

Delområde 4

I dette område er det lagt opp til den største graden av diversitet i boligtyper. Her er det planlagt for både eneboliger, to- og firemannsboliger av ulike størrelser. Området ligger på ca kote +70, og skråer svakt mot nord, men er forholdsvis flatt. Bygningene ligger ganske tett her, men med naturområder på tre sider. Det er også lagt en grøntkorridor tvers over området som forbinder flere av lekeplassene med hverandre.



Figur 33 Delområde 4 med boligtyper, og et representativt snitt (nordvest-sørøst) for området

Det er laget en 3D-modell for prosjektet for å vise landskapsvirkning, se vedlegg 3
Illustrasjoner og snitt.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 34 landskapsvirkning sett fra sør



Figur 35 landskapsvirkning sett fra vest



Figur 36 landskapsvirkning sett fra nord-øst



Figur 37 illustrasjon av fjernvirkning, sett fra Ramnes sentrum



4.7. Estetisk redegjørelse

Planområdet er stort og variert med tanke på terreng og landskapsformasjoner. I estetikkbestemmelsene er det lagt vekt på bestemmelser knyttet til landskap og terreng først. Formålet med bestemmelsene knyttet til terreng og landskap, er å sikre at bebyggelsen underordner seg de naturgitte forholdene i planområdet. Man ønsker å unngå større terrenginngrep, og heller spille på lag med naturen – særlig hva gjelder terrengsprang på boligtomtene.

I et stort nytt boligfelt som Skjeggestadåsen nord, er det utfordrende å lage bestemmelser som sikrer variasjon og en utvikling som går over mange år. Det er likevel utarbeidet noen felles bestemmelser, for å gi bebyggelsen et enhetlig preg, samtidig som man står litt fritt i selve utformingen av hver bolig og hvert boligfelt.

For å sikre at bebyggelsen legger seg mest mulig naturlig i terrenget, skal all bebyggelse ha en felles møneretning, med noen unntak. Retningen på mønene er knyttet til nærmeste veis retning. Intensjonen med dette er å sikre at både tak med vinkler og flate tak følger terrenget og landskapskottene på best mulig måte, og gir et helhetlig, rolig inntrykk innad i hver vei.

For delområde 3 som ligger høyest, gjelder i tillegg noen særskilte bestemmelser, da disse områdene vil ha den største landskapspåvirkningen. I disse feltene er det kun tillatt med dempede farger, nettopp for å dempe uttrykket og unngå å bryte silhuetten og åsryggen sett fra hovedveien. Det er heller ikke lov med glasert takstein/tegl i disse feltene, for å ha et mest mulig dempet uttrykk nærmest kollen og åsryggen.

Det legges opp til at hovedmaterialer til all bebyggelse skal være treverk, tegl eller puss. Det tillates andre materialer som underordnet til hovedformen og -strukturen til bebyggelsen. Som et utgangspunkt bør hovedmaterialet være minimum 70 % av materialene på bebyggelsen.

For takflatene har vi ønsket å dempe uttrykket i landskapet. Det er derfor åpnet for både torv og skifer i tillegg til mer tradisjonelle takmaterialer. Det stilles også krav om at takene skal være i dempede farger, slik at de ikke vil stikke seg ut i det overordnede landskapsrommet. Ulike takformer skaper variasjon, og det er derfor lagt opp til at man kan utforme takene både med vinkler eller flatt.

Det er videre lagt inn estetiske bestemmelser knyttet til støttemurer. Som hovedregel tillates kun støttemurer lavere enn 1,5 meter, og de skal ha en overflate/fasade i naturmateriale. Hensikten er å unngå store, dominerende «grå» flater i betong. Det er avsatt 18 støttemurer med høyde over 1,5 meter, disse er også omfattet av estetikkbestemmelsene knyttet til materialer.

4.8. Bevaringsverdier

Kulturminner

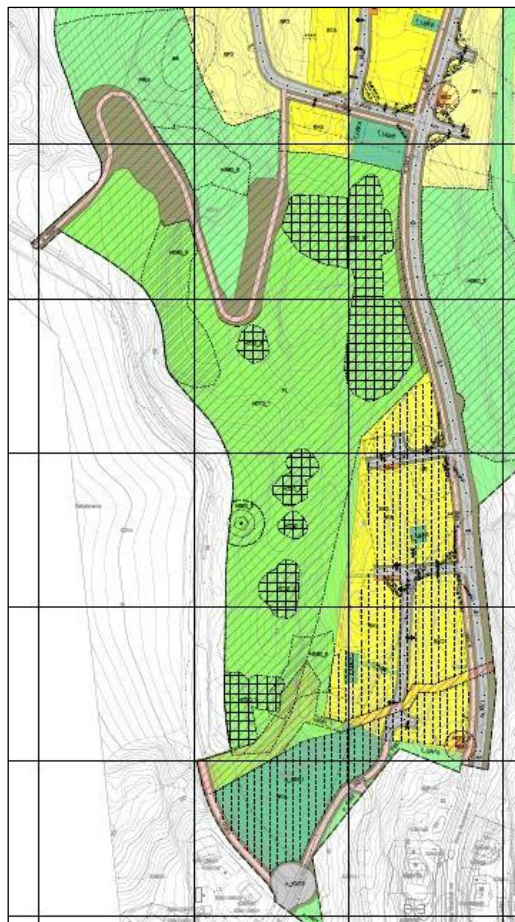
Det er registrert 11 automatisk fredede kulturminner innen planområdet, blant annet 10 bosetning/aktivitetsområder fra eldre steinalder, 2 kullfremstillingsanlegg og et hulveisystem. Dette gjelder et større område i sørvest. For å ivareta både kulturminnene og det helhetlige kulturmiljøet, er det avsatt 1 hensynssone vist med hensynssone H570 og 7 med H730.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Kulturminner, bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner framgår av reguleringsbestemmelsene og plankart.



Både adkomstvei KV1, og flere gs-veier, blant annet gs-veien mot Røråstoppen, går gjennom området, men er ikke i direkte konflikt med kulturminnene, med ett unntak. Planene åpner for at det kan etableres enkle stier i hensynssonene iht. illustrasjonsplanen. Hensikten er å løfte frem kulturminneverdiene ved å gjøre dem tilgjengelige for allmennheten ved å synliggjøre dem i terrenget og ev sette opp skilt med informasjon.

I delområde 1 og 2 kommer utbyggingen i konflikt med to kulturminner (ID273076 og ID273077). Disse søkes frigitt, og er avsatt i plankartet som #5 - 6, og omtalt i bestemmelsene.

Figur 38 Kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt

i plankartet

Naturverdier

Alle registrerte eiker som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper har svært stor verdi, uavhengig av kartlagt tilstand. Alle slike eiker som er registrert i planområdet er beskyttet i plankartet med arealformål grønnstruktur, og hensynssone med diameter 30 m, med tilhørende bestemmelse. Videre er all verdifull natur fra kartleggingene over området ivaretatt med hensynssoner, og det åpnes ikke for at det gjøres tiltak i disse områdene.

Det er tre unntak der det er delvis konflikt mellom tiltak og naturtyper:

I traseen for ny gs-vei (GS5) i delfelt 2 blir det delvis konflikt med den svært verdifulle naturtyperegistreringen lågurtbøkeskog (A-verdi), samt med rik blandingsskog i lavlandet med C-verdi (Figur 39). GS-veien er trukket vestover for å unngå å komme i konflikt med denne naturtypen. Realisering av denne gs-veien vil ligge inntil lågurtbøkeskogen, og på grunn av terrenget er det ikke mulig å avsette hensynssone mellom naturtypen og gs-veien. I tillegg er gs-veien i konflikt med ca. 450 m² av den rike blandingsskogen, som må fjernes.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



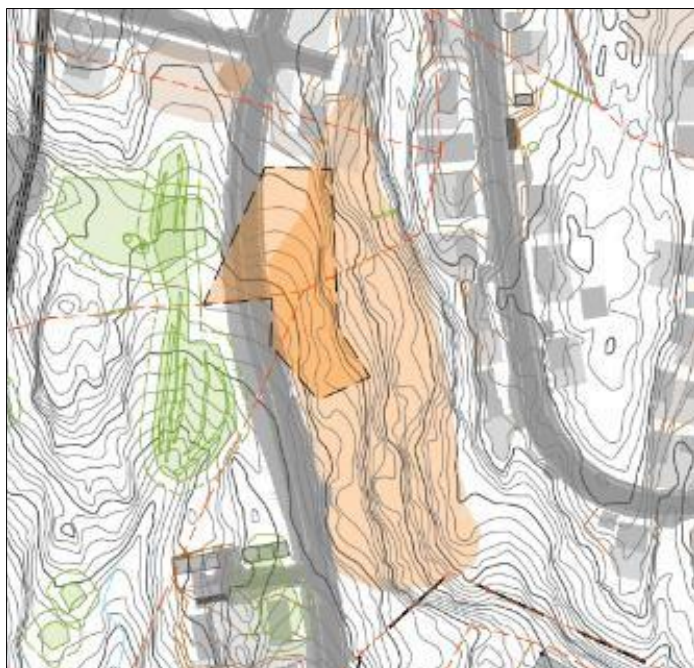
Figur 39 Konflikt mellom planlagt GS5 og naturregistrering med A- og C-verdi. GS-veien er flyttet vestover ut av den verdifulle naturtypen merket med rødt i figuren.

Det er utredet flere alternativer til trase. Den mest aktuelle gir en dårligere løsning for brukerne av gs-veien; den blir lenger og brattere, og er dårligere tilpasset i terrenget, i tillegg er den i konflikt med et automatisk fredet kulturminne.

Det er alltid uheldig at verdifull natur bygges ned og går tapt. I dette tilfellet bør likevel trafiksikkerheten for de barna som vil få dette som trygg skolevei, gå foran. Vi viser til notat *Trafikkanalyse – Fokus på anleggsperioden* (Siv. Ing. Stener Sørensen AS, datert 3. mai 2024) for ytterligere utredning av de tre alternativene, samt redegjørelse i kap 4.14 *Gang- og sykkelveier*. GS-veien er tilpasset naturtypene best mulig.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 40 Konflikt mellom adkomstvei KV1 og verdifulle naturtyper med høy og middels verdi

Samleveie (KV1) og litt av BF1 vil også komme delvis i konflikt med den verdifulle naturtypen Lågurtalm-lind-hasselskog (høy) og Rik blandingsskog i lavlandet (middels). Veien er trukket lengst mulig vestover for å unngå naturtypene mest mulig, men på grunn av terrengets beskaffenhet er det ikke mulig å legge veien helt utenfor disse naturtypelokalitetene. Dessuten ligger det en rekke kulturminner vest for veien som veien da vil komme i konflikt med. Det er lagt en 5 m buffersone mot boligområdet i nord.

4.9. Utearealer

I planområdet er det tilrettelagt for en rekke store grøntområder. Bebyggelsen er lagt forholdsvis konsentrert innenfor områdene der det åpnes for boligbygging. Gjennom boligområdene er det lagt inn store grøntarealer, og systematiske korridorer på kryss og tvers. Hensikten er å ivareta det grønne preget i boligområdet, og å legge til rette for store felles grøntområder med høy kvalitet, fremfor store eneboligtomter

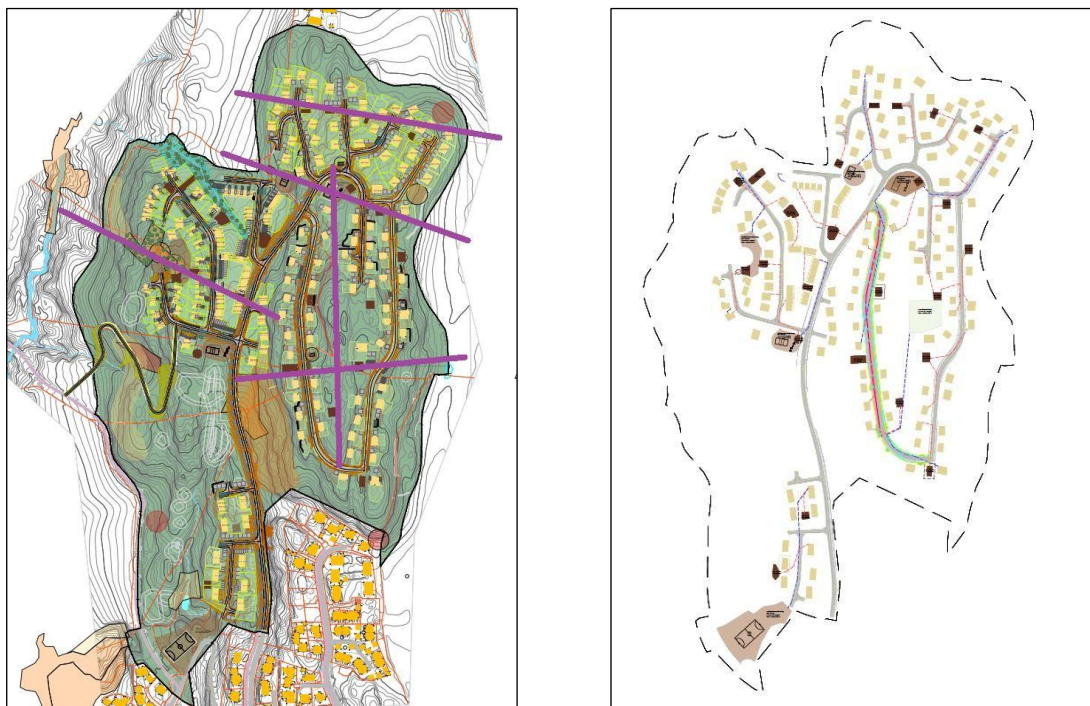
MUA-krav er i henhold til kommuneplanens arealdel:

Boligtype	MUA (pr. boenhet)
Frittliggende småhusbebyggelse, bygninger med maks 2 boenheter	150 m ²
Sekundærleilighet	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m ²
Lavblokk	36 m ²

MUA-kravene imøtekommes for alle boligene i planen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 41 Sammenhengende grøntdrag gjennom planområdet vises med lilla linjer. Skjematisk oversikt over lekeplassene til høyre, med største avstand fra hus til tilhørende lekeplass.

4.10. Lek

Det er avsatt til sammen 14,1 daa lekeareal i planen, fordelt på følgende lekeplasser iht. kommuneplanens krav:

Lekeareal	Antall
Nærlek	22
Områdelek/nærmiljøanlegg	5
Totalt	27

I kommuneplanen heter det at i utbyggingsområder med mer enn 150 boliger kan nærmiljøanlegg erstatte områdelekeplass, men et nærmiljøanlegg kan deles i mindre deler. I denne planen er dette løst ved at nærmiljøanlegget er delt i 5 mindre anlegg som dekker til sammen ca. 5 daa. Områdelekeplassene utgår, men kravene til slike lekeplasser er likevel ivaretatt. Det er lagt særlig vekt på avstandskravene (oversikt over avstander fra lekeplasser i vedlegg 3 *Illustrasjoner og snitt*). Kvalitetskrav til lekeplassene er ivaretatt i bestemmelsene.

Alle avstandskrav i kommuneplanen er imøtekommet for alle typer lekeplasser. Det er laget en egen sol/skyggeanalyse for lekearealene, se *vedlegg 3 Illustrasjoner og snitt*. Til søknad om igangsettingstillatelse for alle underområder er det krav om at det opparbeides nær- og områdelekeplass.

Alle lekeplassene skal ha et variert innhold tilpasset ulike aldersgrupper og årstider. Naturlek skal være en prioritet i utforming av alle lekeplasser. Dette innebærer at eksisterende

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



naturkvaliteter (trær, vegetasjon, terreng, vann og lignende) skal kartlegges og utnyttes i utforming av lekeplassene. Samtidig skal også lekeapparater inkluderes for å stimulere grovmotoriske aktiviteter. Målet er med andre ord å kombinere naturkvaliteter og lekeapparater for å utforme inkluderende lekeområder.

Nærlekeplassene skal være tilpasset barn i aldersgruppen 1-12 år. Dette er et bredt aldersspenn med stor variasjon innad både i barnas intensitetsnivå i lek og behov for utvikling av motoriske ferdigheter. For eksempel har de yngste barna behov for aktiviteter med lav intensitet, mens de eldre barna har et moderat til høyt aktivitetsnivå. Det er derfor viktig at det sikres variasjon i typen lek som tilbys på nærlekeplassene. Generelt skal det legges til rette for både flate arealer og kupert terreng. De flate arealene skal ha variert underlag.

Eksempler på innhold:

- Elementer tilpasset barn i aldersgruppen 0-3 år: Små hindringer (for eksempel trestokker), flate kanter å balansere på, sandkasser med lave kanter, lave busker (miniskoger), gjenstander som kan manipuleres (sand, kongler osv.).
- Elementer tilpasset barn i aldersgruppen 4-9 år: Husker, apparater som snurrer, varierte omgivelser med mange forandringer innenfor små arealer, klatrenett og andre klatreelementer og store trær å klatre i.
- Elementer tilpasset aldersgruppen 10-12 år: innretninger som inviterer til turn, hinderløyper og trampoliner.

Områdelekeplassene skal være tilrettelagt for barn og unge i alder 6-15 år. På disse lekeplassene skal det avsettes plass til ballspill, sykkel, skating og lignende aktiviteter. Hver lekeplass skal i tillegg inneholde minst seks apparater med ulike funksjoner.

Lekeplassene definert som områdelekeplass/nærmiljøanlegg skal være tilrettelagt for barn og unge i alder 6-18 år. På disse lekeplassene skal det avsettes plass til ballspill, sykkel, skating og andre arealkrevende aktiviteter. Hver lekeplass skal i tillegg inneholde minst seks apparater med ulike funksjoner.

For å sikre et variert tilbud vil overnevnte lekeplasser ha hvert sitt fokusområde. Dette innebærer minst 60% av lekeplassen skal bestå av innhold innenfor sitt fokusområde. Fokusområdet for hver lekeplass er følgende:

- f_LEK14: Klatring og balanselek
- o_LEK19: Treningsløype
- f_LEK23: Naturlek: hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)
- f_LEK5: Turn og parkour
- f_LEK 6: Sykkel/BMX/rullebrett
- o_LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren

For å sikre enkel, trygg og tilgjengelig adkomst til lekeplassene, er det i bestemmelsene satt krav om at det i GN-feltene, som er stier inn til lekeplassene, skal opparbeides med steinmurer, hekker eller gjerder for å tydeliggjøre en felles og åpen forbindelse til lekeplassene.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025

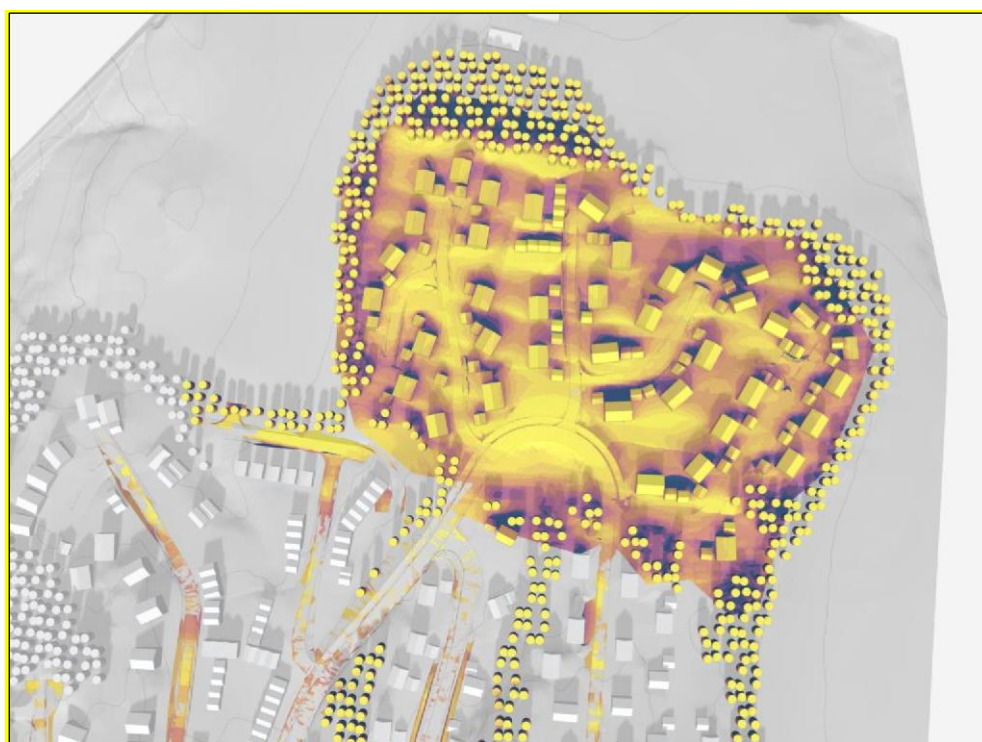


Det er også lagt inn mindre «smett» gjennom noen av boligområdene for at barna skal kunne bevege seg lettere mellom delfelt og lekeplasser uten å måtte gå lange omveier langs veiene.

4.11. Klima og solforhold

Utbyggingen endrer ikke vær- og vindforhold i vesentlig grad, ettersom det fortsatt vil være store arealer med trær og annen vegetasjon i området. Ettersom hele planområdet er et høydedrag, er det svært soleksponert.

Sol- skyggeanalyse for hele planområdet i vedlegg 3 Illustrasjoner og snitt.



Figur 42 Sol-skyggeanalyse delområde 4

4.12. Parkering

Parkering foreslås i tråd med kommuneplanen.

Ved boligutbygging opparbeides 1,0 plass per boenhet under 60 m² og 2,0 plasser per boenhet over 60 m². Hver p-plass skal beregnes som 18 m² i BYA. Ved sekundær boenhet opparbeides 1,0 parkeringsplass pr. boenhet. Det skal legges til rette for 10 % gjestparkering pr. boenhet ved konsentrerte småhusbebyggelse, og minst 5 % for forflytningshemmede.

Det skal avsettes arealer for minimum 2,0 sykkelplasser pr. boenhet.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



4.13. Kjøreatkomst og trafikksikkerhet

Hovedadkomsten til Skjeggestadåsen Nord er via Kong Magnus' vei og Erling Skakkes vei. Utfordringer og løsninger på kjøreatkomst og sikkerhet er beskrevet under kapittel 3.5 *Trafikkforhold*. Det skal tilrettelegges for gs-vei gjennom hele planområdet langs KV1 og i vestre del av delområde 3. I tillegg legges det til rette for en gs-vei fra delområde 2 mot Røråstoppen skole, omtalt i 4.14.

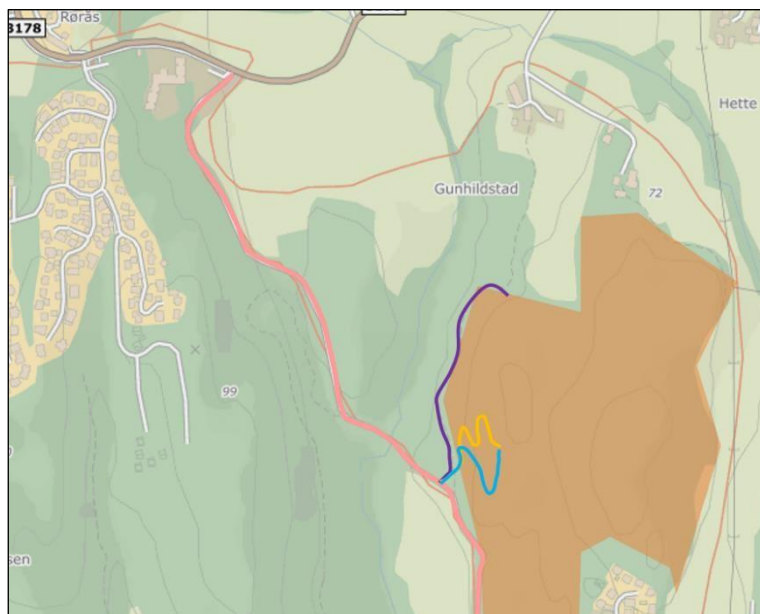
Til søknad om brukstillatelse for første underområde er det krav om at følgende dokumenteres;

- Trafikksikker skolevei fra boenhet (gangvei).
- Trafikksikker adkomst til lekeplasser fra boenhet
- Opparbeidet nær- og områdelekeplass

4.14. Gang- og sykkelveier

Et viktig poeng i planleggingen av utbyggingen har vært å gi barna i det nye byggefeltet en trygg skolevei. Det er allerede etablert en trafikkfri gs-vei fra Skjeggestadåsen Sør, den starter i Mor Kristins vei og går langs jorder og gjennom skogen til Røråstoppen skole nær Revetal sentrum. Prosjektet har ønsket å gi barna i Skjeggestadåsen Nord en god adkomst til denne veien, slik at de også får en trygg skolevei.

All erfaring tilsier likevel at barn ikke alltid velger det som er tryggest – de velger det som er raskest. Prosjektet har derfor vektlagt å gjøre traseen mot gs-veien gjennom skogen kortest mulig. Et uønsket alternativ i denne sammenheng er at barna i stedet velger å ta seg gjennom skogen nord i delområde 4, over Gunhildstad og ut i Kåpeveien og så langs denne til skolen. Kåpeveien er smal, uoversiktlig og farlig for myke trafikanter.



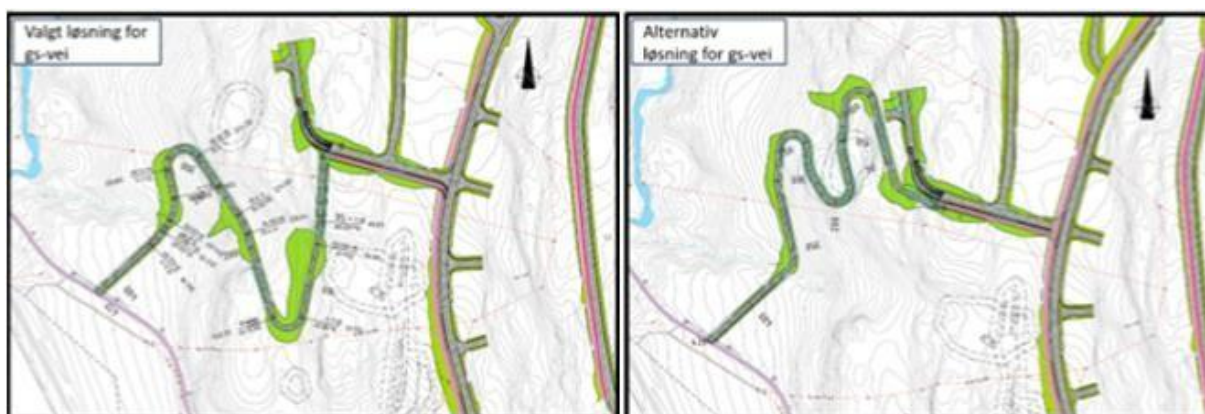
Figur 43 Det er vurdert tre alternativer til påkobling mellom Skjeggestadåsen Nord og eksisterende gs-vei til Røråstoppen skole. Foretrukket trase vises i blått.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Det har blitt sett på to ulike løsninger for påkoblingen til eksisterende gs-vei, vist med gult og blått i Figur 43. Den blå traseen er foretrukket trasevalg. Den er kortest (419 m), gir best/jevnest stigningsforhold, og legger seg penest i terrenget slik at terrenginngrep, skjæringer og skråningsutslag blir minst mulig. På grunn av konflikt/nærføring med en verdifull naturtype (A-verdi) i denne traseen, er det lagt fram et alternativ til denne traseen (gul linje i Figur 43), mens påkoblingspunktet i område 2 samt på eksisterende gs-vei mot Røråstoppen blir tilnærmet lik. Den alternative traseen (gul) er lengre (439 m), stedvis noe brattere, og svarer derfor dårligere på oppgaven den skal løse; å gi en trafiksikker og kortest mulig adkomst for barna i Skjeggestadåsen Nord til Røråstoppen skole. I tillegg er den i konflikt med et kulturminne.



Figur 44 To alternative traser med samme start- og sluttspunkt, men med ulik arrondering i terrenget.

Dersom den tilrettelagte gs-traseen blir for lang, er det sannsynlig at barna i stedet vil velge å gå/sykle nordover over Gunhildstad og via Kåpeveien til skolen. Det er derfor viktig at gsveien blir kortest mulig, slik at dette fremstår som det mest attraktive valget. Det er det blå alternativet som er lagt inn i planen, noe justert mot vest for å unngå konflikt med verdifull natur.

Alternativene er beskrevet mer utførlig i KU09 *Trafikkadkomst og mobilitet* og supplerende *Trafikkanalyse – fokus på anleggsperioden*.

4.15. Tekniske planer og klimatilpasning

VAO

Det er utarbeidet en egen VAO-rapport for planområdet. Det er gjort spillvannsberegninger med hensyn på kapasitet på ledningen og prosjektert to pumpestasjoner i henhold til kommunal standard i lavpunkt. Det er også sett på brannvannsdekning og ringledningsforbindelse for vannforsyningen. Overvannshåndtering er tenkt løst først og fremst med lokal håndtering, der man har åpne løsninger som vadier/regnbed. Veiarealer håndteres for det meste i grøfter og infiltrasjonssandfang. Noen steder vil det være behov for magasin og regulert påslipp til kommunal overvannsledning for å håndtere overvannet fra kommunale veiarealer tilstrekkelig. Pumpestasjoner (vist i plankart som VA1-2), trykkøkningsstasjon (vist i plankart som VA3) og områder med flomfare (H320) er lagt inn i plankart og ivaretatt i bestemmelsene.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Det er tilrettelagt for flomsoner og overvannsveier for beskyttelse av planlagt bebyggelse innen planområdet, og for kontrollert avrenning ledet til andre steder enn der det er dyrket mark.

Foreslåtte bestemmelser sikrer forhold som er relevante for dagens og forventet klima, og eventuell flomfare i områdets resipient, til Storelva og Aulivassdraget.

El-anlegg

Eksisterende el-anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet, men det må påregnes en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm. Det legges opp til fire trafostasjoner i området. Trafoene er avsatt på plankartet (EA1-4) med tilhørende faresone på 5 m i radius, iht. veileder fra Lede.

Renovasjon

Det legges opp til renovasjonsløsninger i alle delområder, iht. Vesars veileder. Alle boenheter har renovasjonsløsning mindre enn 50 m unna. Det legges til rette for nedgravde renovasjonsløsninger i delområde 1, 2 og 4, dersom disse bygges ut med maksimalt antall boenheter. Disse er avsatt i plankartet (RA1-4), og områdene rundt er utformet iht. kravene, bla med fall på vei under 6 %. Det er laget et eget temakart som viser renovasjonsløsninger, inkl. avstand til boligene (vedlegg 3 Illustrasjoner og snitt).

Det er utarbeidet en egen anleggsplan for utbyggingsfasen.

4.16. Universell utforming

Planområdet er fra naturens side både bratt og kupert. Dette gir store utfordringer til krav om universell utforming, særlig gjelder dette stigning på veiene. Det er likevel et mål å tilrettelegge noen områder, særlig innenfor delområdene 1 og 4, evt. også deler av 2, for universell utformede bygg, veier og lekeplasser.

Dette er tatt inn i bestemmelsene og skal ivaretas i utbyggingsfase dersom det er mulig.

Det er sikret i bestemmelsene at 30 % av det totale arealet avsatt til lekeplasser skal være universelt utformet. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

4.17. Grønnstruktur

Det er avsatt ca 158 daa, altså vel halvparten av planområdet, til grønnstruktur og LNF. Det er store, sammenhengende grøntområder som hovedsakelig er konsentrert rundt selve boligområdet, samt et større område på toppen av åsen. For å ivareta åsprofilen og det landlige grønt-preget, er det bevart grøntområder både på toppen og mellom delområdene. Dette er også beskrevet under «4.9 Utearealer».

I tillegg går det flere mindre grøntdrag på tvers av bebyggelsen som skal lette ferdsel for mennesker og dyr, og gi et grønt og luftig preg på området. Det kan tilrettelegges med enkle stier i områdene, dette er vist nærmere i illustrasjonsplanen, for å fremme ferdsel. Blant annet skal det fortsatt gå en sti fra boligområdet i Delområde 1 direkte opp mot toppen (i FRI9), samt muligheter for å lage en sammenhengende sti rundt hele boligområdet. Deler av denne stien finnes allerede, og trenger bare å kobles sammen der det mangler.



4.18. Støytiltak

Det er laget en støyrapport for den planlagte utbyggingen. Det viser at utbyggingen innebærer en økning på 70% i trafikken på Kong Mangus' Vei i år 2035. I Erling Skakkes vei er det i dag liten eller ingen trafikk, her vil trafikken øke til ÅDT 1300.

Støy er vurdert etter retningslinje T-1442/2021 med tilhørende veileder, M--2061. Beregninger er utført etter nordisk metode for støy fra veitrafikk for dagens situasjon fremskrevet og fremtidig situasjon innenfor et område som avgrenses naturlig av prosjektet.

Støyvurderingen som i første omgang skal belyse om utbygging av Skjeggstadåsen nord, viser at utvikling av planområdet vil medføre noen støymessige konsekvenser for områdene omkring. Støyvurderingen vil også være med på å gi anbefalinger til krav som bør settes i reguleringsbestemmelser til støy. Vurderingen tar for seg støy som følge av endring i veitrafikken.

I dette prosjektet vil støyendringen fra 0-alternativet til fremtidig situasjon være avgjørende for hvorvidt det er aktuelt å vurdere støytiltak med hensyn på veitrafikk. Der utvidelse eller endring av eksisterende virksomhet som medfører at eksisterende støyfølsomme bygninger får en økning i støynivå på 3 dB som følge av økt trafikk fra utbygging, er målet å sikre grenseverdiene i støyretningslinje T-1442/2021.

Samlet sett gir prosjektet med utbygging av Skjeggstadåsen ikke noen støymessig store konsekvenser for naboer. Avbøtende støytiltak reduserer dette til 8 adresser, tiltakene vil bestå av skjerming av terrasser og støyskjerm (høyde ca. 2 m) mot Baglerkollen 5A-5B, 3A3B og 1A-1B. Det er også foreslått å skjerme lekeplassen i ved krysset Erling Skakkes vei x Mor Kristines vei. Det må her uansett settes opp sikkerhetsgjerde her, vi foreslår at dette bygges som støyskjerm (høyde 1,5-1,8 m).

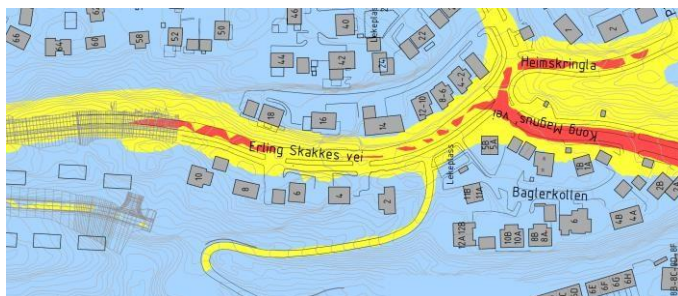
Når det gjelder beregning av innendørsstøynivået er det helt usannsynlig at dette blir et problem med så lave utendørsnivåer, boligene er relativt nye (ca.2016-og nyere) og skal ha god lydisolering.

Konklusjon: Med så moderat trafikk og lav hastighet er støy ikke et problem i dette prosjektet.

Støy i bygg- og anleggsfasen: Det er ikke kjent i detalj hvordan anleggsfasen vil utarte i dette prosjektet. Av støyende arbeider som kommer til å foregå, kan det nevnes f.eks. spunting, tipping av masser, graving, boring og sprengning. Alle aktiviteter bør ha sine kjente lydeffektnivå. Når flere detaljer om dette kommer på plass, foreslås det å gjøre en ny vurdering av støy i bygg- og anleggsfasen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 45 Fremtidig støvsituasjon i krysset Kong Magnus' vei x Erling Skakkes vei

4.19. Luftkvalitet

Det er ingen utfordringer med luftkvalitet i planområdet, og det vil heller ikke være det når planområdet er ferdig utbygd. Det kan imidlertid kunne oppstå episoder med støvutfordringer i anleggsperioden. I slike tilfeller skal berørt bebyggelse skjermes eller det må settes inn tiltak, som luftfilter og balansert ventilasjon.

Kravet er ivarettatt i bestemmelsene og i anleggsplanen, og skal knyttes direkte til detaljering av anleggsfasen.

4.20. Levekår og folkehelse

Planen legger til rette for bebyggelse i nær tilknytning til skog og utmark, samtidig som det er svært gode gang- og sykkelforbindelser bla. mot Revetal sentrum. Det er godt med både lavterskel friluftstilbud med god tilgang på stier og turveier, samt mer organiser idrettsaktivitet på nærliggende idrettsområder både i de nye næranleggene det tilrettelegges med i Skjeggstadåsen, og i nærområdet, særlig Revetal.

5 Konsekvensutredning

Krav til KU

Konsekvensene av planforslaget er utredet med utgangspunkt i planprogram fastsatt dato 2021.02.19.

Alle omtaler av utredningstemaer og anbefalinger er hentet fra Norconsults KU-rapporter, samt de supplerende rapportene fra Siv. Ing. Stener Sørensen AS.

5.1. Utredningsalternativer

I forbindelse med ønsket utbygging av Skjeggstadåsen nord har Norconsult på oppdrag for Skjeggstadåsen Nord AS gjennomført en mulighetsstudie av 3 alternative utbyggingsmønstre. Mulighetsstudien utgjør en del av konsekvensutredning, som gjennomføres i henhold til fastsatt planprogram. Mulighetsstudien konkluderte med at alternativ 3 er det som har best balanse mellom utnyttelse og hensynet til andre faktorer, og er det alternativet som planforslaget bygger på.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Nedenstående illustrasjon og tekst viser de tre alternativene og er hentet fra «Mulighetsstudie Skjeggstadåsen nord», utarbeidet av Norconsult, september 2021.



Alt. 1



Alt. 2



Alt. 3

Figur 46 viser de tre alternativene som er inkludert i mulighetsstudiet

De største forskjellene mellom alternativene:

- Alternativ 1 har bebyggelsen plassert langs veiene, som følger terrenget.
- Lekeplassene er i hovedsak plassert på innsiden av bebyggelsen, vekk fra veiene og danner felles grøntområde/ oppholdsareal for inntilliggende eiendommer, som et felles gårdsrom.
- Alternativ 2 har tydelig grønnstruktur på langs og på tvers av landskapet. Kvartalslekeplassene er i hovedsak plassert i grønt-dragene, som går på tvers og deler boligene opp i hensiktsmessige boligområder/bomiljøer. Nærlekeplassene er hovedsakelig plassert inne i de definerte boligområdene. Felleslekeplassene, som er felles for hele området, er plassert slik at de er lett tilgjengelige for alle.
- Alternativ 3 er en videreutvikling av alternativ 2, der steinalderlokalitetene til de fredede kulturminnene er hensyntatt og danner et større sammenhengende grøntareal (skogspark).
- Skogsparken deler bebyggelsen opp i to strukturelle hoveddeler, der det første området vi kommer til, som ligger sør for skogsparken, naturlig knyttes til Skjeggstadåsen sør mens resten blir Skjeggstadåsen nord.

Resterende nedenstående tekst i kapittel 5 er hentet fra «Konsekvensutredning – samlerapport, versjon E01».

0-alternativet

Referansesituasjonen eller 0-alternativet tilsvarer dagens situasjon uten boligutbygging i området. Da vil dagens arealbruk innen skogbruk fortsette dvs. planting, rydding og hogst av

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



skog, grøfting, bygging av nye traktorveger etc. I tillegg vil området fortsatt bli brukt som et nærfriluftsområde.

5.2. Utredningstemaer

Nedenstående tabell er hentet fra «Konsekvensutredning – samlerapport, versjon E01» og viser temaer som er konsekvensutredet, samt datagrunnlag og metode per utredningstema.

Følgende temaer er konsekvensutredet (i henhold til planprogram):

Tabell 3 Sammenstilling av foreslåtte utredningstema og -behov (ekstrakt fra planprogrammet)

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
 Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Temaer	Utredningsbehov
Arkitektur og bokvalitet	Bygninger skal oppfylle alle funksjons- og miljøkrav som stilles i TEK 17 og andre gjeldende forskrifter. Utarbeidelse av mulighetsstudie som dokumenterer sol, skygge og utsiktsforhold. Avstander til leke og friområder. Vurdere støy, støv og lukt (fra landbruk) mm. Metodikk: Dokumenteres i mulighetsstudie, PAM og Infra Work.
Landskapsbilde	3D modellering og terrengsnitt som viser terrengtilpasning, tiltakets synlighet til omgivelser. Metode: HB V712. PAM og Infra Works.
Friluftsliv/ friområder og folkehelse	Fotomontasje og illustrasjoner av nærliggende turstier og uteoppholdsarealer. Sammenkobling av nye forbindelser til eksisterende nett. Metode: HB V712.
Barn og unges interesser	Kunnskapsgrunnlaget må styrkes ved registreringer i felt og gjennom andre metoder for innhenting av kunnskap for eks. kontakt med barn og voksne i skoler, barnehager og beboere i nærliggende boligområder.
Universell utforming	Ulike alternativer vil ha ulike løsninger ved utforming av boliger, leke- og uteoppholdsarealer og framføring av veger, gang- og sykkelveger. Hvordan universell utforming er ivaretatt for de ulike alternativene skal vurderes og sammenstilles.
Kulturarv	Arkeologisk registrering og arkeologisk undersøkelser ved behov. Metode: HB V712.
Naturmiljø og biologisk mangfold	Kartlegging av naturverdier og det biologiske mangfoldet. Metode: HB V712.
Naturressurser – Landbruk	Avklare buffersone og byggegrenser. Avklare behov for matjordplan. Metode: HB V712.
Grunnforhold og områdestabilitet	Geoteknisk registrering og behov for grunnundersøkelser skal undersøkes. Soner for usikker grunn og nødvendige tiltak skal framgå. Metode: Anerkjent fagrelatert metodikk
Berggrunnsforhold, fjell og steinstabilitet	Bergteknisk registrering, vurdering av sprekke-dannelser i fjell og behov for sikringstiltak, avklare sikkerhetssoner. Metode: Anerkjent fagrelatert metodikk.
Vann, avløpsforhold og overvannshåndtering	Vurdering og muligheter for rask infiltrasjon av overvann som tiltak for flomfare. Ivaretagelse av eksisterende flomveier og bekkeløp. Vurdering av fordøyningsdammer. Utarbeidelse av kommunalteknisk plan. Metode: Anerkjente fagrelatert metodikk. Dokumentasjon ved plan- og profiltegninger.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Temaer	Utredningsbehov
Trafikk, adkomst og mobilitet	Vurdering av trafikkbelastning på eksisterende vegnett. Vurdering av standard for myke trafikanter. Metode: Anerkjent fagrelatert metodikk.
Anleggsfase og massehåndtering	Vurdere alternativ adkomst for anleggstrafikk fra nord. Masseregnskap, etappevis utbygging, midlertidige og permanente massedepoier internt i planområdet. Massetransport eksternt. Metode: Bruke erfaring fra entreprenører, dokumentasjon og sikring ved utarbeidelse av rigg- og marksikringsplan.
Klima	Klimagassutslipp for tiltaket som reguleres skal beregnes. Statens vegvesens håndbok HB V712 benyttes som grunnlag og tilpasses tiltaket. Metoden innebærer beregninger av klimagassutslipp og at alternativer kan sammenlignes.

Avbøtende tiltak er vurdert og gjengitt per tema. Teksten er hentet fra «Konsekvensutredning – samlerapport, versjon E01».

5.3. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Norconsult har i forbindelse med detaljregulering av Skjeggstadåsen nord utarbeidet en ROS-analyse, «Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning, Risiko- og sårbarhetsanalyse, Versjon B02». Nedenstående sammendrag er hentet fra denne rapporten.

Med utgangspunkt i forslag til detaljregulering av Skjeggstadåsen nord er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. § 4-3).

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør og overvann
- Skogbrann
- Elektromagnetiske felt

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for skogbrann, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av skogbrann viste akseptabel risiko for liv/helse og stabilitet og uakseptabel risiko for materielle verdier. Følgende risikoreduserende tiltak er formulert: Det må sikres god brannberedskap i anleggsfasen.

Det er 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 sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Tabell 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse - Oppsummering av tiltak

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Flom i vassdrag	Tiltakene må bygges utenfor aktsomhetsområdet for flom.
Ekstremnedbør og overvann	Overvannsplanen må ta hensyn til estimert fremtidige nedbørsmengder og etterfølges i videre utvikling av området.
Skog og lyngbrann	Det må etableres god brannberedskap i anleggsfasen.
Radon	Kravene i § 13-5 i TEK 17 (tetting og ventilering) må hensyntas i videre planlegging av tiltakene.
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Entreprenør må ivareta sikker drift av maskiner og anleggskjøretøy i anleggsfasen.
Elektromagnetiske felt	Det må etableres byggegrense på 20 meter fra høyspentnettet eller det må dokumenteres at magnetfeltet er under utredningsnivået på 0,4 µT ved nærmeste tiltak fra høyspentnettet.
VA-anlegg/ledningsnett	Eksisterende VA-anlegg må kartlegges og hensyntas under anleggsarbeidet.
Trafikkforhold og sårbare bygg	I anleggsfasen må det sikres trygge fremkomstveier for myke trafikanter i området, og iverksette tiltak med fokus på myke trafikanter ved behov.
Drikkevannskilder	Det er registrert to grunnvannsborehull (energibrønner) sør for planområdet som må hensyntas i anleggsfasen.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Det forutsettes at TEK 17: § 11-17 ivaretas i videre planlegging og prosjektering av planområdet.
Sprengning i anleggsfasen	De skadereduserende tiltakene som er foreslått i rapport om anleggsfase og massehåndtering (ref. 1.5.2) må etterfølges i anleggsfasen.

Siden utarbeidet ROS-analyse fra 2021, har det blitt utarbeidet oppdaterte rapporter på støy, trafikk, vann- og avløp og overvann. De oppdaterte rapportene vil ikke ha utslag på konklusjonen i tidligere utarbeidet ROS-analyse.

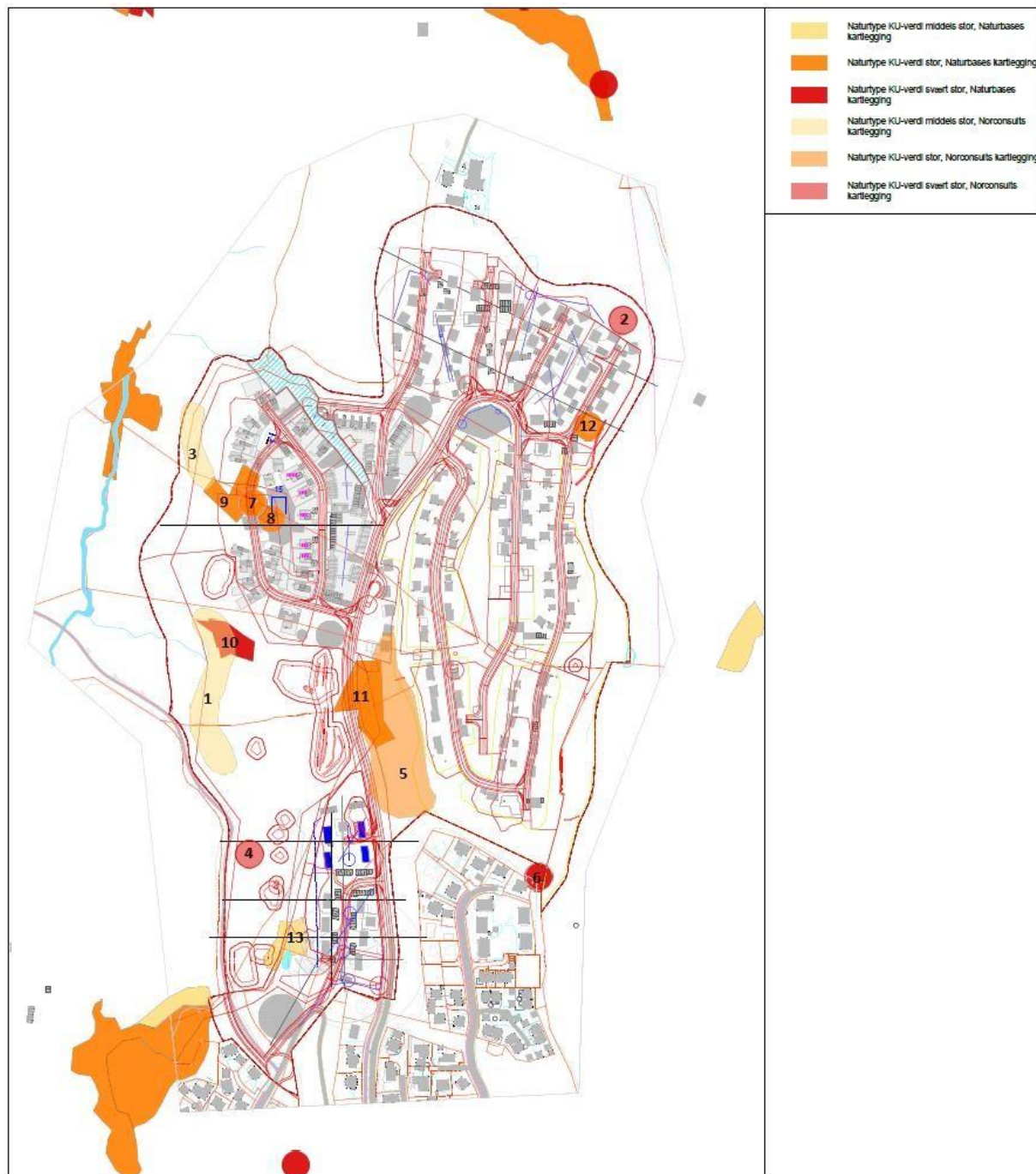
5.4. Naturmiljø og biologisk mangfold

Det er utført to naturkartlegginger i området de senere årene; en av Norconsult i forbindelse med konsekvensutredningen av denne planen (2020) etter Håndbok 13, og en av Multiconsult i forbindelse med NiN-kartlegging av Tønsberg kommune (2021). Multiconsults registreringer ligger inne i Naturbase. Sammen gir de to kartleggingene et godt og detaljert bilde av naturtyper i området.

Nedenstående sammenstilling supplerer konsekvensutredningen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 47 Oversikt over registreringer av verdifull natur i planområdet fra begge naturkartleggingene

Tabell 5 Naturtyper med Norconsults (N) og Multiconsults (M) nummerering og verdibeskrivelser fra hhv. KU naturmangfold, og Naturbase:

ID	Naturtype	Beskrivelse	KU-verdi
Norconsults kartlegging etter HB13			

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



1 (A)	Rik blandingsskog i lavlandet	(N) Sørvestvendt berg/skrent med blandingsskog (barskog/lauvskog) med innslag av	Noe
		edelløvskogsarter. Ingen typiske naturskogselementer eller kontinuitetspreg.	
2 (B)	Store, gamle trær - eik	(N) Forholdsvis stor eik med omkrets i brysthøyde på ca. 200 cm. Treet er vurdert å stå mindre enn 20 meter inn i areal definert som produktiv skog, og er dermed omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper jf, naturmangfoldloven.	Stor
3 (C)	Rik blandingsskog i lavlandet	(N) Sørvestvendt berg/skrent med blandingsskog (barskog/lauvskog) med innslag av edelløvskogsarter.	Noe
4 (D)	Store, gamle trær - eik	(N) Forholdsvis stor eik med omkrets i brysthøyde på ca. 200 cm. Treet er vurdert å stå mindre enn 20 meter inn i areal definert som produktiv skog, og er dermed omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper jf, naturmangfoldloven.	Stor
5 (E)	Rik blandingsskog i lavlandet	(N) Sørvestvendt berg/skrent med blandingsskog (barskog/lauvskog) med innslag av edelløvskogsarter. Ingen typiske naturskogselementer eller kontinuitetspreg.	Middels
5,5 (N: F)	Økologisk funksjonsområde for hjortevilt	(N) Økologisk funksjonsområde for vanlig forekommende arter (hjortevilt, småpattedyr og fugl). Området avgrenses som et verdisatt delområde med noe KU- verdi jf. veileder M-1941.	Noe
Multiconsults kartlegging etter NiN-metoden, 2021			
6	Hule eiker NINFP2110008272	Sigurd Jarls vei Lokalitetskvalitet: Høy Tilstand; God Naturmangfold: Moderat	Svært høy
7	Hule eiker NINFP2110008275	Bøløkkene Nord 2 Lokalitetskvalitet: Høy Tilstand; Moderat Naturmangfold: Stort	Høy
8	Hule eiker NINFP2110008271	Bøløkkene Nord Lokalitetskvalitet: Moderat Tilstand; Moderat Naturmangfold: Moderat	Høy

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



9	Lågurteikeskog NINFP2110008277	Gunhildstad sør 1 Lokalitetskvalitet: Høy Truet naturtype, VU Tilstand; Moderat Naturmangfold: Stort	Høy
10	Lågurtbøkeskog NINFP2110008280	Bøløkkene Nord 3 Lokalitetskvalitet: Svært høy Truet naturtype, VU Tilstand; God Naturmangfold: Stort	Svært høy
11	Lågurtalm-lind-hasselskog NINFP2110008273	Bøløkkene aust 1 Lokalitetskvalitet: Lav Truet naturtype, VU Tilstand; Dårlig Naturmangfold: Lite	Høy
12	Hule eiker NINFP2110008274	Gunhildstad sør Lokalitetskvalitet: Høy Tilstand; God Naturmangfold: Moderat	Høy
13	Frisk lågurtedellauvskog NINFP2110008514	Bøløkkene Aust 2 Lokalitetskvalitet: Lav Ikke truet naturtype, NT Tilstand; Dårlig Naturmangfold: Lite	Middels

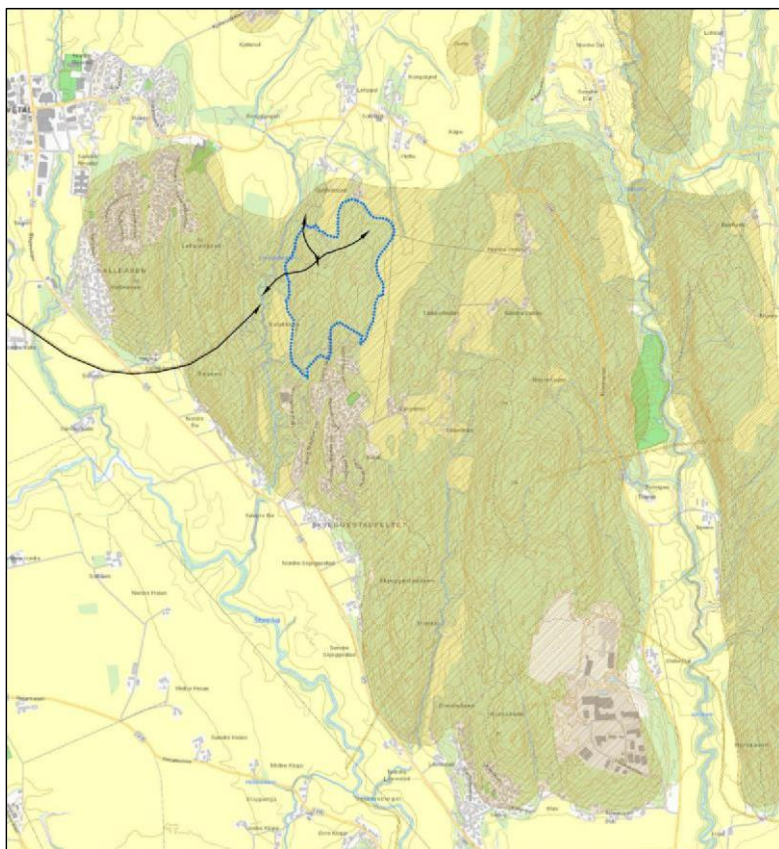
De to kartleggingene supplerer hverandre, men har også noen overlappende polygoner av naturtyper. Dette gjelder områdene 1 (rik blandingsskog i lavlandet) og 10 (lågurtbøkeskog), og områdene 5 (Rik blandingsskog i lavlandet) og 11 (Lågurtalm-lind-hasselskog). Der kartleggingene overlapper, har vi lagt høyeste verdi til grunn, jf Figur 47 Oversikt over registreringer av verdifull natur i planområdet fra begge naturkartleggingene

Blant annet ble det funnet seks forskriftseiker, alle med høy kvalitet, en lågurteikeskog av høy kvalitet og en lågurtbøkeskog av svært høy kvalitet.

Planområdet inngår i et tidligere kartlagt økologisk funksjonsområde for hjortevilt, med et villtrekk gjennom Skjeggstadåsen (figur 17), området har noe verdi (C).

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Figur 48 Økologisk funksjonsområde for hjortevilt (Kart: Norconsult)

Avbøtende tiltak er vurdert og gjengitt per tema. Teksten er hentet fra «Konsekvensutredning – samlerapport, versjon E01».

Fremmede arter

Det er ikke gjort en særskilt kartlegging av fremmede arter i planområdet, men det ble ikke observert fremmede arter i planområdet ved naturmangfold-kartleggingene. Dette er ikke overraskende, med tanke på at det ikke har vært aktivitet som kan føre til spredning av fremmede arter i området, som for eksempel trafikk som kan bringe med seg frø, eller tilgrensende beplantning av svartelista arter. Området består av stedegen skog, og med tilhørende skogsdrift.

Følgende tiltak er hentet fra konsekvensutredningen, og vil være skadeforebyggende ved flytting av masser internt i anleggsområdet dersom det likevel avdekkes fremmede arter i området i prosjektperioden:

- Masser som inneholder fremmede, uønskede arter bør i minst mulig grad flyttes, og ikke flyttes ut av areal der aktuelle arter allerede er etablert.
- Masser som inneholder fremmede, uønskede arter kan i noen tilfeller tildekkes med duk og rene masser og deretter tilsås, eller legges i arealer som skal skjøttes som gressmark eller gressplen. Det kan i enkelte tilfeller være nødvendig å begrave massene dypt.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



- Artsforekomstene i massene avgjør hvilke tiltak som er tilstrekkelige, og det anbefales at valg av metode for håndtering av slike masser gjøres i dialog med fagperson med egnet kompetanse.
- Bekjempelse/oppfølging bør gjennomføres i anleggsfasen og i en periode etter avslutning av anleggsfasen.

Håndtering av fremmede arter er innlemmet i bestemmelsene.

Naturmangfoldloven § 8 – kunnskapsgrunnlaget

§ 8 setter krav til kunnskap om både forekomster av naturmangfold og effektene av tiltaket. Utredningsområdet for boligutbygging på Skjeggestadåsen nord er inkludert i et tidligere registrert økologisk funksjonsområde for hjortevilt, men ellers forelå det ingen informasjon om tidligere registrerte artsforekomster eller naturtyper for utredningsområdet i det offentlige kartgrunnlaget. Det ble foretatt naturtypekartlegging som en del av konsekvensutredningen av tiltaket, som resulterte i avgrensning av fem lokaliteter av naturtypen rik blandingsskog i lavlandet jf. DN- Håndbok 13.

I etterkant av KU-kartleggingen ble det utført en ny kartlegging etter NiN-metoden. Denne kartleggingen avdekket ytterligere åtte verdifulle naturtyper. Samlet ansees de to kartleggingene for å gi tilstrekkelig kunnskap om naturverdiene i området.

Det er noe usikkerhet rundt eventuelle forekomster av fremmede arter i planområdet, og det bør gjennomføres en befarings i vekstsesong i forbindelse med detaljplanlegging av tiltaket for å kartlegge omfanget og identifisere infiserte områder. Kunnskap om eventuelle forekomster av fremmede arter er mest avgjørende for planlegging av tiltak i detaljplanlegging og anleggsfase, og vil i liten grad påvirke verdisetting av delområder i konsekvensutredningen.

Kunnskapen om både forekomster av naturmangfold i utredningsområdet, og effektene av de planlagte tiltakene, vurderes å oppfylle kravene til kunnskap i naturmangfoldloven § 8.

Naturmangfoldloven § 9 - føre-var-prinsippet

§ 9 gir bestemmelser om bruk av føre-var-prinsippet i tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet eller virkninger av planlagte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget knyttet til etablering av boligområde på Skjeggestadåsen nord vurderes som tilstrekkelig, og det er liten risiko for at tiltaket vil medføre store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet, ut over det som er belyst. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 - økosystemtilnærming og samlet belastning

§ 10 setter krav til at tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det finnes flere forekomster av den utvalgte naturtypen hul eik, og lokaliteter med naturtypen rik blandingsskog i lavlandet. Hule eiker er regnet som et hotspothabitat for arter, da mer enn 1500 arter av insekter, sopp og lav er knyttet til denne naturtypen. Eiker med en omkrets >200 cm i brysthøyde omfattes av forskriften. Eik er utbredt i kyststrøkene i Sør-Norge fra Svenskegrensen til Sørlandet, og med mer spredte forekomster nordover langs kysten av Vestlandet. Tønsberg kommune har 187 registrerte forekomster av hul eik som er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper. Det presiseres at

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



planlagte inngrep i lokaliteter med utvalgte naturtyper (hul eik) skal varsles til kommunen, og at tiltak ikke må iverksettes før kommunen er konsultert.

Høyt verdisatte lokaliteter med naturtypen rik blandingsskog i lavlandet kombinerer rikt naturgrunnlag, stor økologisk variasjon og ofte naturskogspreg, med forekomster av nøkkelelementer som stående og liggende død ved, gamle trær mv. Verdiene i lokaliteter av denne naturtypen er i stor grad knyttet til den mosaikken av livsmiljøer som slik variasjon skaper. Lokaliteter av rik blandingsskog i lavlandet med godt utviklede kvaliteter knyttet til mosaikkpreg, rik forekomst av nøkkelelementer mv. vil ofte kunne beskrives som hotspots for arter.

Planområdet for utbyggingen på Skjeggestadåsen er preget av aktiv skogsdrift opp gjennom tidene, og det er få innslag av nøkkelelementer i landskapet. Lokalitetene som er avgrenset i utredningsområdet er i tillegg små, og dette reflekteres i lav verdisetting. Det er registrert fem lokaliteter av naturtypen rik blandingsskog i lavlandet i Tønsberg kommune, men det vurderes å være en underdekning av denne naturtypen i naturtypedataene for kommunen.

Naturmangfoldloven § 11 - kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Alle kostnader forbundet med sikring av eksisterende naturverdier som skal bevares, samt evt. Kostnader ved uforutsette miljøforringelser som følge av gjennomføring av planen, bæres av tiltakshaver.

Naturmangfoldloven § 12 - miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes i utbygging av tiltaket, og at bestemmelsene i naturmangfoldloven § 12 oppfylles.

Utredningene som er foretatt i forbindelse med etablering av boligområde på Skjeggestadåsen nord vurderes samlet sett å oppfylle bestemmelsene om bærekraftig bruk gitt i §§ 8-12 i naturmangfoldloven kap. II.

5.5. Landskapsbilde

De viktigste tiltakene er å:

- Beholde eksisterende terreng og vegetasjon i uberørte arealer iht. rigg- og marksikringsplan.
- Fortløpende igangsetting av grøntarealer i henhold til faseplaner.
- Bevaring av trær på koller.

5.6. Friluftsliv, friområder og folkehelse

Følgende tiltak vil være forebyggende:

- Følge rigg- og marksikringsplan som definerer berørte og uberørte arealer.
- Etablering av enkel sti i øst og i nord som sikrer muligheter for rundturer allerede i anleggsfasen.
- Når anlegget er i slutfasen er det viktig at andre stier internt i området etableres slik at planlagte stiforbindelser gjennomføres.
- Beplantning og istandsetting av nytt terreng.
- Skjøtselsplan som sikrer forsiktig hogst (plukkhogst) og etablering av ny vegetasjon.



5.7. Kulturminner og kulturmiljø

Skadereduserende tiltak

I KU for kulturminner ble området delt inn i fem delområder der det ble gjort funn; A-E. Det er kun i område A det ble funnet automatisk fredede kulturminner, de fire andre er stort sett steingjerder av nyere dato. Generelt bemerket bør det etterstrebtes å dempe negative virkninger på kulturminner og kulturlandskap. En god landskapstilpasning kan redusere negativ påvirkning av kulturlandskapet generelt. Visuell vegetasjonsskjerming, med beplantning av stedegne trær/busker som en buffer mellom kulturminner og tiltak kan redusere negative virkninger.

Vegen til øvre del av Skjeggstadåsen nord vil ha nærføring til hulvegssystemet (ID 110089) og steinalderlokaliteten ID 273075. Dette er uheldig, men på den annen side ville en forskyving av vegen østover medføre større skjæringer i fjell. Også dette ville vært uheldig for opplevelse av kulturmiljøet. Vegfylling nedover mot kulturminnene bør beplantes for å dempe vegens virkning på kulturminnene. Å unngå konflikt med kulturminner er et skadereduserende tiltak. Konflikter med steingjerder er ikke tillagt stor betydning i denne vurderingen, ettersom disse kulturminnene er vanlig forekommende og ikke fredet. I den grad de kan bevares, er dette positivt. Kullgropen ID 273088 i delområde E er fra middelalder og det eneste automatisk fredede kulturminnet i planområdet utenom delområde A. Det anbefales å legge stien i avstand av dette kulturminnet.

To kulturminner (ID273076 og ID273077) søkes frigitt som del av planen.

Konsekvenser i anleggsfasen

For kulturmiljøene kan tiltak i anleggsfasen gi negative konsekvenser ut over det permanente tiltaket. Den negative påvirkningen vil være i form av visuell påvirkning, støybelastning og støv knyttet til anleggstrafikk, samt midlertidige riggområder, anleggsveier og masselagringsområder som kan påføre permanent skade på kulturminner og arkeologiske lokaliteter. Som et utgangspunkt må man unngå konflikt med kulturminneverdier ved plassering av midlertidige anlegg. De automatisk fredede kulturminnene som ikke dispenseres for, må sikres gjennom anleggsfasen, fortrinnsvis ved midlertidig inngjerding. Det skal ikke forekomme inngrep, bruk eller terrengbelastning innenfor kulturminnenes sikringssoner i anleggsfasen. Dette er særlig aktuelt ved etablering av veg gjennom området, med nærføring til kulturminnene ID 110089 og 273075.

5.8. Grunnforhold og områdestabilitet

Det er små forskjeller mellom alternativene hva angår løsmasser og stabiliteten. Tiltakene knyttet til de forskjellige alternativene forventes å være ukompliserte, og det er ingen alternativer som peker seg spesielt ut foran andre. Geoteknisk detaljprosjektering må utføres i senere faser for å ivareta den geotekniske risikoen.

5.9. Geologi og berggrunnstabilitet

Det er forventet behov for fjellrensk, men forholdsvis lavt sikringsbehov pga. lav høyde på skjæringer og skrenter, samt god bergmassekvalitet. Det er antatt stabiliteten til bergskjæringer og bergskrenter kan ivaretas ved bruk av tradisjonelle sikringsmetoder som

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



rensk, steinsprangnett, bergbolter og fjellbånd. Stabiliteten lokalt vil også styres av uttaksmetode og anleggstekniske forhold. Det er behov for å fjerne løse blokker og urmasser i bergskrenter sør-sørvest i planområdet. Ingeniørgeolog bør delta i prosjekteringen og i byggefasen for å ivareta den ingeniørgeologiske risikoen.

5.10. Transportbehov og trafiksikkerhet

Forebygge skadevirkninger

For å holde bilbruken så lav som mulig vil det være viktig å gjøre det mest mulig attraktivt å gå, sykle eller ta bussen. Dette kan gjøres ved å tilrettelegge skoleveien best mulig ved færrest mulig krysningspunkter og så trygge som mulig der de kommer.

Det er videre viktig å etablere en god kobling mellom det nye boligområdet og GS vegen som går til Røråstoppen skole og Revetal sentrum.



Figur 49 Forbindelse mellom eksisterende gs-vei mot skole/sentrum og boligområdet

5.11. Skole og barnehagekapasitet

Det er ikke behov for avbøtende tiltak.



Kvaliteter i alternativene som bør videreføres i hovedalternativet:

- Det etableres fortau på samlevegene
- «Lekeaksene» innarbeides og det sikres at der de kommer ut på veg er slik at siktlinjer for bil er ivarettatt.
- Lekearealene bruker høyde forskjellene til å skape spennende opplevelser slik skolebarna påpeker på eksisterende lekeareal i Skjeggestadåsen sør.

5.12. Universell tilgjengelighet

Området er kupert og ulend, det gir noen utfordringer mht UU og stigningsforhold. Det er derfor ikke mulig å imøtekomme alle forslag til UU som kunne vært ønskelig i hele boligområdet. Det bør stilles krav om følgende forhold, som også gjelder for flere former for funksjonsnedsetting enn for rullestolbrukere:

I detaljreguleringens bestemmelser bør det framgå at det er mulig; •

- Krav om at minst 5 % av boligene skal være tilgjengelige boenheter.
- Det må installeres naturlige og kunstige ledende elementer og/eller oppmerksomhetsfelt der gang- og sykkel felt/ fortau krysser hovedveien.
- Stigningsforhold på veiene skal variere, slik at det ved noen boliger er veier slakere enn 1:15 og 1:20. - Mer enn 30 % av lekearealet skal ha stigning slakere enn 1:15.
- Krav om 5 % p-plasser for HC.

I rammetillatelsen kan det stilles krav til følgende der det er mulig;

I utomhusplanen, som skal godkjennes sammen med rammetillatelse, skal det vises hvordan følgende er løst for å få UU-standard/ tilgjengelig boenhet:

- Naturlige og kunstige ledende elementer eller oppmerksomhetsfelt må installeres. Det må bl.a. installeres naturlige og kunstige ledende elementer og/eller oppmerksomhetsfelt der gang- og sykkel felt/ fortau krysser hovedveien.
- Utforming av vannrenner og plassering av for eks. kumlokk.
- Plassering av lysstolper i forhold til veifinning, sikkerhet og trygghetsfølelse. Valg av belysning for å redusere synsnedsettende blending.
- Plassering og utforming av nødvendig informasjon og skilting.
- Utforming og plassering av utemøbler og hvilebenker.
- Plassering og utforming av avfallsbeholdere.
- Utforming av parkering for forflytningshemmede.
- Valg av vegetasjon (allergier).

5.13. Vann, avløp, overvann og klimatilpasning

Det legges opp til at ved utbygging skal Tønsberg kommunes veileder for overvann og VANorm følges. Området er tilstrekkelig stort til at avbøtende tiltak for å følge tretrinnsstrategien for overvannshåndtering kan gjennomføres. Videre arbeider vil fokusere på å sikre trygge flomveier, bremse avrenningshastighet og tiltak for å fordrøye flomtopper tilstrekkelig for større nedbørshendelser.



5.14. Anleggsfase og massehåndtering

Det er nedenfor sammenfattet tiltak som kan være relevante. Planen følges av en anleggsplan som i stor grad ivaretar tiltak knyttet til anleggsperioden. Noen tiltak knyttes til utviklingen av hvert enkelt underområde.

Avfallshåndtering

- Avfallsgjenvinning, resirkulering, gjenbruk og håndtering av avfall iht. avfallsforskriften.

Fjerning av skog

- Vaske maskiner som kommer inn i anlegget etter arbeid i jord med fremmede arter.
- Legge restvirke i hauger for mulig leveranse til produksjon av bioenergi.
- Kverne røtter og stubber og bruke dette som innblanding i toppdekke på skråninger og fyllinger for å bidra til naturlig revegetering.

Forurensning til jord og grunn

- Sikre vaskeplasser og påfyllingsplasser for drivstoff.
- Etablering av fangdammer nedstrøms deponier i anleggsperioden.

Kulturmiljø

- Sikring av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap som er automatisk fredet og ligger innenfor anleggsområdet. Forekomstene sikres med fysisk sperring.
- Begrense inngrep i hensynssoner for kulturminner mest mulig.
- Stans av arbeid og varsling av kulturminnemyndighetene ved skader på kulturminner som skal bevares.
- Stans av arbeidet og tilkalling av ekspertise med arkeologisk kompetanse, ved funn eller tvil om funn av automatisk fredete eller andre kulturminner.

Landskapsbilde

- Tilrettelegge for revegetering og istandsetting av sidearealer, rigg- og driftsområder etter hvert som anlegget er ferdig bygd.
- Tilstrebe naturlig revegetering som ressurs i anlegget.
- Finne god og velegnete arealer til mellomagring av masser som gir minst mulig transport.
- Holde orden i anleggsområdet.

Luftforurensning og støv

- Utarbeide konkrete tiltak i for å redusere støvproblemer fra anlegget.
- Benytte anleggsmaskiner, materialer og metoder som fører til redusert utslipp til luft.
- Redusere støvpplager i anleggsperiode ved vanning av flater og på knuseverk, spesielt på tørre dager.
- Bruk av støvdempende midler eller feiing i områder med massetransport.
- Vasking av hjul på anleggsmaskiner.
- Gjennomføre målinger ved spesielt utsatte boliger av svevestøv i anleggsperioden.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Naturmangfold

- Begrense midlertidige inngrep i verdifullt naturmiljø utover det som er høyst nødvendig.
- Avgrense hensyns- og båndleggingssoner fysisk mot anleggsområdet.
- Ta vare på toppdekket i anleggsområdet for senere revegetering.
- Revegetere skråninger, fyllinger, deponier med stedegne, naturlige masser.
- Utarbeide nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.

Støy i anleggsperioden

- Gjennomføre beregninger av anleggsstøy i utsatte områder i prosjekteringsfasen når totalentreprenør er valgt, basert på plan for anleggsgjennomføring.
- Gjennomføre kvalifiserte kontrollmålinger i anleggsperioden.
- Planlegge og innrette arbeidet slik at grenseverdiene blir overholdt i størst mulig grad.
- Håndtere klager og tilbakemeldinger og vurdere disse fortløpende
- Vurdering av lokale tiltak i gjennomføringsfasen
- Gjennomføre lokale støytiltak for boliger som får for høyt støynivå i driftsfasen etter at regulerte støytiltak er gjennomført.

Vibrasjoner og rystelser

- Tilstrebe at sprengning, peling og pigging gjennomføres uten å påføre setningsskader på bygninger og konstruksjoner.
- Tilstrebe at vibrasjoner fra anleggstrafikk begrenses.
- Kontrollmålinger i områder der sprengning kan føre til skader.
- Undersøke utsatte bygg etter sprengning for å vurdere om det har oppstått setningsskader som følge av anleggsarbeidet.

Klima

Siden beregningene er utført for referansebygg og det er gjort grove beregninger av f.eks. massehåndtering og sprengningsarbeid, vil resultatene fra beregningene ikke kunne brukes for å kvantifisere mulige utslippsreduksjoner. Basert på resultatene anbefales det at det i videre planlegging vurderes følgende tiltak:

- Tiltak bør generelt omfatte krav til lavutslippsmaterialer, optimalisering av mengder, reduksjon av massetransport ved omdisponering av overskuddsmaterialer lokalt, massetransport ut fra lokale muligheter, samt vurdering av muligheter for utslippsfrie anleggsmaskiner.
- Transport i drift utgjør en stor del av tiltakets totale klimagassutslipp. Tilrettelegging for bruk av elektriske kjøretøy vil kunne redusere dette.
- Ved etablering av boliger bør det være fokus på materialer med lavt klimaavtrykk, f.eks. bruk av trevirke i stedet for stål og betong der det er mulig. Det kan også vurderes asfalt med lavt klimagassavtrykk.

6 Medvirkning

Medvirkningsprosessen har fulgt fastsatte regler i plan- og bygningsloven med kunngjøring av planoppstart / offentlig høring av forslag til planprogram. Planen ble varslet sammen med

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



planprogram 11.09.2020. Det ble 15.10.2020 arrangert åpent informasjonsmøte i klubbhuset for Ivrig idrettslag.

Følgende instanser og interessenter ble varslet:

- NVE Region Sør
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Direktoratet for sikkerhet og beredskap
- Miljødirektoratet
- Skagerak Nett AS
- Vesar
- Naturvernforbundet i Vestfold
- Skjeggstadåsen barnehage
- Røråstoppen skole
- Revetal Vel
- Revetal velforening- Revetal III
- Telenor Servicesenter for nettutbygging
- Norsk Ornitologisk Forening avd. Vestfold
- Skjeggstadåsen velforening/ Kari Wold-Hansen
- Vestfold Vann IKS
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne/Rolf Tore Kjæran
- Tønsberg Eldreråd ved leder Arild Alfredsen
- Fortidsminneforeningen
- Vestviken Kollektivtrafikk A/S, Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Berørte naboer og grunneiere (de som ligger innenfor og grenser til planområdet)

6.1. Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

Varslingsfristen for skriftlig uttalelse til varselet var 23.10.2020. Innenfor fristen var det mottatt følgende merknader;

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



-  01A_2020.10.20_Tønsberg kommune .pdf
-  01B_2020.10.20_Tønsberg kommune.msg
-  01C_2020.10.30_Landbruksavdelingen supplerende innspill - landbruk.pdf
-  02A_2020.10.23_VTFylkeskommune.pdf
-  02C_2020.10.23_VTFylkeskommune__oversikt_kulturminner1.PDF
-  03_2020.10.23_VTFylkesmann_.pdf
-  03B_2020.10.23_Fylkesmannen.msg
-  03C_2020.10.23_Fylkesmannen.msg
-  04_2020.10.24 NVE.PDF
-  05_2020.09.11_DSB_.pdf
-  06_2020.10.23_Skagerak Energi.msg
-  07_2020.10.02_Vesar-1.pdf
-  07B_2020.10.02_Vesar-2.msg
-  08_2020.10.19-Skjeggstadåsen velforening.pdf
-  09A_2020.10.20_Skjeggstadåsen barnehage.pdf
-  09B_2020.10.22_Skjeggstadåsen barnehage v Unni S. Nilsen.docx
-  09C_2020.23.10_Skjeggstad barnehage FAU.pdf
-  10_2020.10.16_Magnus A B Halvorsrød_Innspill - Skjeggstadåsen Nord.msg
-  11_2020.10.19_Inger.H.Lian.msg
-  12_2020.10.19_Rune Karlsen.msg
-  13_2020.10.20_Roald Fure.msg
-  14_2020.10.20_Tor Herman Gunhildstad.msg
-  15_2020.23.10_Audun Flåtten.pdf

Etter fristen ble det 13. juni 2021 mottatt merknad fra nettselskapet Lede AS.

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
01_Tønsberg kommune	
<u>Klima</u> Planens betydning for klimautslipp må vurderes. Klimaambisjonene skal beskrives konkret i planbeskrivelse og nedfelles i kart og bestemmelser. Fagutredning må gi tilstrekkelig informasjon om klimaavtrykket	Forholdet til klima innarbeidet i planen. Tiltak for å redusere utslipp fra bilbruk foreslått i KU er fra 01.07.2021 gjort obligatorisk gjennom TEK17. Dette forfølges derfor ikke videre.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Barn og unge.</u> Elevrådet til Røråstoppen Skole og Skjeggstadåsen barnehage må involveres.	Under informasjons- og dialogmøte henstilte en representant for barnehagen til å videreføre bål plassene og utflukts plassen de benytter i skogen. Dette er et område som ligger på en av de nærmeste kollene. Barn leker bedre i natur, konflikter blir mindre og de blir mer kreative i leken. Det ble også opplyst at
Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
Er det behov for erstatningsareal skal disse ligge innenfor en naturlig avstand.	barnehagen har dårlig tilbud inne på sitt område og de er ofte ute på tur. Store sammenhengende grøntområder, stier og lekeplasser er sikret gjennom bestemmelser og plankart.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Landbruk</u> Temaene vi i sist uttalelse ba om å få inn i planprogrammet er tatt med, men det bør føyes til mer konkrete utredningsbehov innenfor temaene overvann, naturmangfold og vilt. Vi ser ingen god begrunnelse for å tillate utvidelse av planområdet i nordre del, men kan se fordeler med utvidelse i vestre del under bestemte vilkår. Det bør legges inn et større grøntområde på tvers av åsen som kan fungere som en korridor for rådyr og annet vilt. Dette vil også være positivt for friluftsinteressene som på den måten kan passere boligområdet i øst-vestlig retning. Lefsrødbekken er sjørett-førende og det er behov for fangdammer. Kommunen forutsetter kjennskap til dagens avrenningshastighet. Det bør gjøres målinger eller beregninger før 1. gangs behandling.	Landbruk inngår som et eget KU tema og konkrete tiltak er en del av planarbeidet. Det er tatt hensyn til merknad. Vilttrekk og beiteområder for hjortevilt er kartlagt og ca. 2 % av arealet i det verdisatte delområdet berøres. I tillegg til å ha en verdi som leveområde for hjortevilt, fungerer også området som en brikke i et større nettverk av grønn infrastruktur på landskapsnivå. Nedbygging av planområdet vil redusere delområdets verdi som funksjonsområde for hjortevilt, men vil også kunne endre dynamikken i trekkaktivitet for hjortevilt på landskapsnivå. Grønne korridorer i øst-vestlig retning er lagt inn i plankartet. Vurdering av fangdammer med tanke på konsekvenser for sjøørret i Lefsrødbekken er gjort i planarbeidet. Da kun overvann fra vei med ÅDT>3000 (årsdøgntrafikk) anses ha behov for rensetiltak, vil tiltak mot forurensing være knyttet til bygge- og anleggsfasen. Det er tatt høyde for rensing av overflatevann som kan inneholde finstoffer og sprengstein i anleggsfasen. Overvannsavrenning er sikret å ikke øke gjennom følgende bestemmelse: <u>§ 3.10 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4)</u> Avrenningsintensiteten tillates ikke økt som konsekvens av planen. Overvann skal håndteres lokalt, med fordrøyning før det ledes til resipient. Takvann skal føres til egen grunn.
---	---

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
-------------------------	---------------------------

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Massehåndtering</u> Det må være et mål å oppnå massebalanse. Dette må legges inn som en forutsetning i planarbeidet	Merknad vurderes å være ivaretatt i planen. Det er beskrevet KU Anleggsfasen og masse-håndtering, samt i anleggsplanen. Det etterstrebes massebalanse, men det er forventet noe uttransportering av masser. Planeringsnivå er utredet i detaljreguleringsplan med sikte på massebalanse innenfor feltene.
<u>Naturmangfold</u> Påvirkning av natur utenfor planområdet må medtas, for eks. bekker og elver nedstrøms planområdet.	Merknad er ivaretatt i planen. Influensområdet vil variere fra fag til fag og er beskrevet i den enkelte KUrapport, samt sikret i kart og bestemmelser gjennom krav til buffer mot dyrket mark og LNF-områder, sammenhengende grøntkorridorer og bestemmelser som sikrer tiltak mot støy, luft og grunnforurensing. Det er lagt hensynssoner på verdifull natur som skal bevares.
<u>Kommunalteknisk plan</u> Overvannsplan skal utarbeides som en del av den kommunaltekniske planen.	Merknad er ivaretatt i planen, under KU tema vann, avløpsforhold og overvannshåndtering, og ved at Kommunalteknisk plan med overvannsplan er utarbeidet.
Det tillates ikke inn- og utkjøringer på samlevei som går gjennom delområdene B16 og B19 i eks.byggefelt. Det må lages en anleggsplan for å ivareta trafikksikkerheten.	Det er i dialog med kommunen avklart at det kan tillates bruk av GS-vei langs hovedveien som adkomst til boligene, med en samlet adkomst til denne. Planens bestemmelser sikrer at det til enhver tid skal være sikre trafikksikre løsninger for adkomst til boliger, lekeplasser og skole. Anleggsplan er utarbeidet.
<u>Vann</u> Det må planlegges for tosidig vannforsyning	Det er utført beregninger og prosjektering av tilstrekkelig kapasitet. Tosidig løsning er funnet utenfor praktisk og forsvarlig ramme jf. VA- norm kap. 2.3.
<u>Brannvannsdekning</u> for nytt område må vurderes	Det er utarbeidet egen fagutredning for tema brann. Merknad er ivaretatt i planprogrammet, under kapitel <i>Brann, i KU og i planens § 11.9:</i> Til søknad om igangsettingstillatelse innen arealformål skal følgende være etablert/gjennomført/tilgjengelig: - Overvannsystem fra resipient til og langs eiendommen. - Hoved avløpsledning fra renseanlegg til og langs eiendommen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



	- Hovedvannledning til og langs eiendommen, samt slokkevannsuttak.
--	--

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
<u>Sprinkelanlegg</u> Vannmengder og trykk vurderes spesielt hvis det skal være sprinkelanlegg.	Sprinkelanlegg er ikke vurdert som relevant for prosjektet.
<u>Overvann</u> Kommunen følger tretrinnstrategi – infiltrer, fordrøyer og sikrer trygge vannveier. Kommunen ønsker at det utarbeides en overvannsplan	Overvannshåndteringen er beskrevet i egen overvannsplan. I denne er gjeldende regelverk og Tønsberg kommune sin overvannsveileder lagt til grunn. Overvannshåndteringen er planlagt etter prinsippene om klimatilpasset lokal overvannshåndtering etter 3trinnsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier. Følger for nedstrøms arealer, miljø og vassdrag, inklusive dyrket mark, er vurdert der dette er naturlig for dette planarbeidet.»
<u>Park og lek</u> Sti og løypenett innenfor planområdet må sikres.	Vurdering av sti og løypenett er ivarettatt i planprogrammet i KU temaene Friluftsliv/friområder og folkehelse og Barn og unges interesser, og sikret i planen gjennom kart og bestemmelser. Det er mer lekeplassareal enn kommuneplanen krever, og felleslekeplass er delt på flere områder..

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Renovasjon</u> Kommunen mener at nedgravde løsninger må bestrebes. Avfallsløsninger skal minimum beskrive fordeler, ulemper og plassering	Renovasjonsløsning er utarbeidet iht Vesar veileder.
02 Vestfold og Telemark fylkeskommune	
Barn og unges interesser må beskrives og vurderes i saksutredningen og i planbeskrivelsen.	Barn og unges interesser er beskrevet i KU og sikret i bestemmelser om trafikkssikker adkomst til boliger, skole og lekeplass, samt utforming av lekeplasser og grøntarealer.
<u>Samferdsel</u> VTFK ønsker å utvide planområdet slik at smalt fortau ved Revetal	Løsninger er sikret med følgende rekkefølgebestemmelser i denne planen. Hvorvidt kommunen stiller plankrav til tiltaket er utenfor denne hva en annen plan som denne kan fastsette. Det
Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
ungdomsskole utvides til gjeldende standarder.	eksisterer allerede trafikkssikker skolevei til Revetal via Bispeveien. Sikker skolevei til Røråstoppen foreligger, påkobling på denne foreslås i planen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Klima og energi</u> VTFK vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging Tiltak for klimavennlige bygg vurderes. 1. Høye ambisjoner om tekniske løsninger for klimavennlige bygg med lavt klimagassutslipp. Det innebærer energieffektive bygg laget av materialer med lav miljøbelastning basert på produktets livsløpsvurdering (tre som bygningsmateriale bør vurderes), samt tilrettelegging for fornybare energiløsninger (som solenergi), se pbl. § 12-7 punkt 1, jfr. nr. 3. 2. Tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme, se pbl. § 12-7 punkt 8 Tilrettelegging for ladepunkter for elbiler (og elsykler). Dette vil muliggjøre mer miljøvennlig transport, se pbl. § 12-7 nr. 2, jfr. nr. 4 og nr. 7. 3. Regulering av parkeringsdekningen, herunder sette krav til maks antall parkeringsplasser, se pbl. § 12-7 punkt 7 4. Fossilfrie, utslippsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser. Det å ta klima- og miljøhensyn ved alle offentlige innkjøp er forankret i gjeldende regionale klimaplan for Vestfold og Telemark/høringsutkast regional planstrategi for Vestfold og Telemark (2020-2024)	Planens betydning for klima-utslipp er vurdert og klimaambisjonene beskrevet konkret i planbeskrivelse og nedfelt i kart og bestemmelser. Det er i KU identifisert følgende strategier for å redusere klimagass utslipp i løpets av både bygge- og anleggsfasen og driftsfasen: 1. Tiltak bør generelt omfatte krav til lavutslippsmaterialer, optimalisering av mengder, reduksjon av massetransport ved omdisponering av overskuddsmaterialer lokalt, massetransport ut fra lokale muligheter, samt vurdering av muligheter for utslippsfrie anleggsmaskiner. 2. Transport i drift utgjør en stor del av tiltakets totale klimagassutslipp. Tilrettelegging for bruk av elektriske kjøretøy vil kunne redusere dette. 3. Parkeringskrav er i tråd med kommuneplanen 4. Ved etablering av boliger bør det være fokus på materialer med lavt klimaavtrykk, f.eks. bruk av trevirke i stedet for stål og betong der det er mulig. Det kan også vurderes asfalt med lavt klimagassavtrykk. Det er ikke foreslått å utarbeide bestemmelser iht. pkt. A, da stål og betong er lite sannsynlig brukt i slike små byggverk. Det er dog etterstrebet massebalanse innen planområdet gjennom utforming vist gjennom plankart. Kvaliteter i pkt. B er fra sikret gjennom TEK17 § 8-8 (4).
--	---

Kort oppsummert merknad

Tiltakshavers kommentarer

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Kulturarv</u> Det er registrert 10 steinalderboplasser, 4 kullfremstillings-anlegg og 10 steingjerder. I tillegg er det en kjent forekomst av hulveier. Bortsett fra to kullfremstillingsplasser er de automatisk fredede kulturminner samlet i planområdets sørvestre del. Fylket har foreslått hensynssone rundt de automatisk fredede kulturminnene, men åpner for å dispensere for kulturminnelovens bestemmelser (utgraving). Hensynsone rundt gjenværende kulturminner skal fungere som en buffer for kulturminnene og ivareta et leselig landskapsrom rundt disse. Ellers ber Fylkeskommunen om at eldre steingjerder (ikke fredet) hensyntas i videre planlegging	Kulturarv er vurdert i planprogram, KU og sikret gjennom hensynssone og bestemmelser i planen i tråd med uttalelse. Ett kulturminne, #5, vil søkes frigitt.
<u>Jordvern</u> VTFK ber om at buffersone mot dyrka mark omtales som et utredningstema	Hensynet til landbruk er vurdert i KU tema - <i>Naturressurser – Landbruk</i>. Tiltak som buffersone mot byggeområder er innarbeidet i planen. Som følge av utvidelsen av planområdet i vest, det gsveien vil beslaglegge 0,38 daa dyrkbar mark, er det utarbeidet en matjordplan som følger planforslaget.
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Klimatilpasning:</u> Fylkesmannen forventer at det gjennomgående tas hensyn til framtidige	
Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
klimaendringer. Klimarelatert uønskede hendelser bør derfor vektlegges spesielt. Fylkesmannen viser til statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) samt andre DSB temaveileder og NVE's faktaark 3/2015 Fylkesmannen anbefaler at energibærer og materialvalg i de nye bygningene vurderes.	Hensynet til klimatilpasning er vurdert i KU <i>Vann, avløpsforhold og overvanns-håndtering</i> og er innarbeidet i planen, samt supplerende VAO-rapport. Det er foretatt beregninger ut fra nedbørsfelt og framtidig klimasituasjon. Det arbeides tiltak som naturlig fordrøyning, infiltrasjonsområder, energidrepere mm. for overvannshåndtering Energibærere er iht. kommuneplanens retningslinje nr. 8, og klima- og energiplan vurdert. Det er ikke funnet naturlig å stille krav til vannbåren varme til småhus som dette. Krav til materialer med lav klimabelastning er vurdert, men ikke funnet relevant for småhus som det her planlegges.
<u>Grunnforhold</u> Fylkesmannen viser til løsmassadatabase om at deler av området består av marin avsetning. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleiresoner. Fylkesmannen minner om lovens krav til sikker byggegrunn iht. pbl.§ 28-1	Det er gjennomført geoteknisk vurdering jf. TEK17 § 7-3 og NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», men ingen faresoner er identifisert. Krav til tiltak på fjellskjæringer jf. TEK17 § 7-3 vedrørende fare for steinsprang er beskrevet i planens § 11.4: Til søknad om igangsettingstillatelse innen arealformål skal følgende være etablert/gjennomført: - Bergskråningene/-skjæringer innen arealformål og dets influensområde renses for vegetasjon og store trær som kan medføre fare for nedfall.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Naturmangfold Planområdet må kartlegges og vurderes. Spesielt store gamle edelløvtrær. Fylkesmannen minner om at følgende forhold bør ivaretas; Utvalgte naturtyper • Truede naturtyper (CR, EN og VU) • Naturtyper med høy verdi • Forekomster av truede arter i kategoriene (CR, EN og VU).	Fagkyndig har utført kartlegginger og vurderinger i KU tema - <i>Naturmiljø og biologisk mangfold</i> og i planarbeidet. Det er foretatt naturmangfold-kartlegging i området (høst 2020), samt en NiN-kartlegging i 2021. sammen gir disse kartleggingene tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold. All verdifull natur er sikret i plankartet. I noen tilfeller er det lagt opp til inngrep i mindre deler av verdifull natur, bla for å få frem adkomstvei og gs-vei. Alle registrerte hule eiker er sikret i planen.
Landbruk Fylkesmannen mener at landbruksområdet vest for planområdet må vurderes og utredes spesielt med	Landbruksarealene også i vest er vurdert innunder KU tema <i>Landbruk og Vann, avløpsforhold og overvannshåndtering</i>.
Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
tanke på avrenning. De påpeker at det er viktig å sikre gode overganger mellom bolig og landbruk og at denne sonen sikres juridisk. Fylkesmannen minner videre om buffersone på min. 10 m og at arealene som her inngår vurderes spesielt.	Buffersonen mellom dyrket mark og areal for bebyggelse- og anlegg er sikret i plankart og bestemmelser.
Landskap Fylkesmannen viser til den Europeiske landskapskonvensjonen og at tilstrekkelig landskapsbilde blir ivaretatt.	Tema landskap er behandlet i KU <i>Landskapsbilde</i>.. Planforslaget er utarbeidet med tanke på et skånsomt landskapsinntrykk, vist i supplerende notat <i>Illustrasjoner og snitt</i>.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Vann og Vassdrag</u> Aktsomhetsområde for flom må vurderes i forhold til nytt flomkart og nedslagsfelt.	Nytt flomkart samt faglige vurderinger er lagt til grunn i planarbeidet. Tema er vurdert i KU <i>Vann, avløpsforhold og overvannshåndtering</i>, samt i supplerende VAO-notat. Planområdet ligger i sin helhet utenfor flomsonen. Overvannshåndtering er sikret gjennom 3-steps prinsippet, deriblant ved å sikre permeable masser og flomveier med tiltak for utjevning av kortvarige flomtopper mot resipient. Tiltakene er beskrevet i VApplan og gjennom hensynsoner på plankart.
<u>Barn og unge</u> Hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt i planen må framgå av plandokumenter. Barn og unge skal være sikret mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Utforming av leke og uteoppholdsarealer skal forholde seg til gjeldende kommuneplan.	Plankart viser plassering og utstrekning av lekeplasser. Det er i samråd med kommunen, etter innspill fra beboere i Skjeggstadåsen syd foreslått en samlokalisering av enkelte nærlekeplasser for å gi økt kvalitet på disse. Utarbeidelse av lekeplasser og gsveier er sikret i planen. For å bruke landskapet aktivt til kvartalslekeplasser er en av disse delt. Kravet til lekeplasser i kommuneplanen er mer enn imøtekommet.
<u>Støy</u> Fylkesmannen peker på utfordringer, med støy i anleggsfasen, støy fra trafikk, samt støy, støv og lukt fra jordbrukssdrift.	Støy er utredet i planen, både for anleggsperioden og permanent ny situasjon Støy fra mobilt knuseverk i #4 skal ikke overstige:

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer					
	Mandag-fredag (07:00-19:00)	Kveld mandag-fredag (19:00-23:00)	Lørdag	Søn-/helligdager	Natt (kl.23:00-07:00)	Natt (kl. 00:00-07:00)
	55 L _{den}	0 L _{evening}	0 L _{den}	0 L _{den}	0 L _{night}	0 L _{night}
<u>Masser</u> Fylkesmannen påpeker at deponiene som er tenkt anlagt må bestå av rene masser.	Merknad innarbeidet og sikret i planforslaget.					
<u>Folkehelse og friluftsliv</u> Fylkesmannen påpeker at planområdet inngår som et viktig nærfriluftsområde og er registrert i Miljødirektoratets side. Planen bør sikre grønnstruktur som muliggjør og fremmer friluftsliv og opphold i naturområdene innenfor og utenfor planområdet.	Folkehelse og friluftsliv er beskrevet og vurdert i KU <i>Friluftsliv/ friområder og folkehelse</i> Traseer for tilgang ut og inn, gjennom og forbi planområdet sikres av grøntstrukturer i og rundt planområdet.					
<u>Avløp</u> Det påpekes at det er viktig å ha tilstrekkelig kapasitet på ledningsanleggene helt ned til Jarlsberg. Hvis kapasiteten er for liten kan det være fare for forurensning til vassdrag.	Ivaretatt med bestemmelse om rekkefølge.					
<u>Universell utforming</u> Det vises til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven §1-1 at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn i planarbeidet.	Universell utforming er et eget KU tema. Det er utfordrende å ivareta i hele planområdet gitt at det er så kuppert, men det er ivaretatt for områder der det er mulig. Følgende bestemmelse sikrer universell utforming i planområdet:					
NVE						
NVE har ingen kommentar direkte knyttet til planområdet. Merknad er henhold til standardsvar NVE benytter.	Ingen merknad					
DSB						
DSB har ingen kommentar knyttet til planområdet. Merknad er i henhold til standardsvar DSB benytter	Ingen merknad					

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
Skagerak energi	
Skagerak nett påpeker at de ikke har kapasitet i eksisterende lavspentnett. Det må settes opp nye nettstasjoner helst sentralt i området. De ønsker primært å bygge dette med 400V TN-C systemspenning.	Effektbehov vil bli vurdert og nødvendige tiltak må avklar med Skagerak energi. Hvor langt man må gå for å hente kapasitet avklares i dialog med Skagerak nett og kommunen. Tas til orientering
Lede AS	
Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Tønsberg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen. Kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm. Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.	Tiltakshaver har hatt løpende kontakt ved vurdering og beregning av kapasitet og plassering av trafoer tilpasset planen.
Vesar	
Vesar forutsetter at renovasjonsforskriftens §9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til vegstandard blir fulgt.	Renovasjonsforskriften og Vesars veileder er lagt til grunn i planforslaget.
Skjeggstadåsen velforening	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Skjeggstadåsen velforening er bekymret for trafikken tiltaket medfører. De ønsker at anleggstrafikken og permanent trafikk ledes nordover. De viser til blant annet en usikret lekeplass (Baglerkollen) som blir utsatt	Forholdet som påpekes inngår i KU-<i>Trafikk, adkomst og mobilitet</i> og <i>Anleggsfase og massehåndteringer</i>. Anleggstrafikk vil ledes gjennom eksisterende boligområde, men det er ikke forventet et omfattende omfang. Adkomst fra nord er vurdert sammen med hensynet til eksisterende bebyggelse og barn og unge.
---	--

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
hvis anleggstrafikken ledes sørover og ned til Bispeveien.	
Skjeggstadåsen barnehage	
Barnehagen er opptatt av lekeplassene sine og viser til et område 3 som turplass siden høsten 2017. Området ligger innenfor ca. 500 m. De har undersøkt andre alternative turplasser uten å finne de tilstrekkelig egnet. Det påpekes at skogsområder omkring har forsvunnet som følge av utbyggingen av Skjeggstadåsen sør. Barnehagen opplever mye trafikk i områdene rundt barnehagen og er generelt bekymret for framtidig anleggstrafikk over lang tid.	Hensynet til barn- og unge er et eget utredningstema i KU. Planen vil ikke påvirke adkomst eller terrenginngrep i det nevnte området (område 3). Området som er berørt av utbygging i Skjeggstadåsen nord (anleggsområde) vil bli istandsatt til grøntarealer og lekeområder. For å istandsette dalområdet som fra før er berørt av anleggstrafikk må en forvente fortsatt anleggsaktivitet i området. Det er mulig å innarbeide tiltak som kan redusere ulempene med anleggstrafikk for. eks. voller og egne anleggsveier. På sikt vil anleggstrafikken avta og erstattes av grøntarealer og lekeområder. Det føres ikke anleggstrafikk forbi barnehagen.
FAU – Skjeggstadåsen barnehage	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
 Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Barnehagen ved FAU er bekymret for støy fra anleggsmaskiner og byggeaktivitet. Barnehagen er bekymret for sine turområder nordøst for barnehagen. Områdene er vist i egen figur vedlagt merknad. De påpeker videre bekymring ved økt trafikkmengde, ønsker at det vurderes fartsreducerende tiltak	Bestemmelser om støy fra anleggsfasen foreslås i tråd med gjeldende støyretningslinje. Dette impliserer bla. reduksjon i tillat støy ved langvarige arbeider. Se over. Kjøreveier vil prosjekteres etter kommunal veinorm. Planen fastsetter kun areal for formålet.
Magnus Halvorsrød	
Halvorsrød mener det er på tide å utfordre kommunen med tanke på kravene som gjelder de små lekeplassene. Han mener det er bedre å slå disse arealene sammen i større lekeplasser.	Ny kommuneplan er lagt til grunn for lekeplasser, kravene er mer enn imøtekommet mht areal. Sammenslåing av lekearealer betyr også at noen boliger blir liggende for langt unna lekeplassene, noe som ville være uheldig.
Rune Karlsen	

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
Karlsen har oversendt samme vedlegg som for Skjeggestadåsen velforening	Det vises til våre kommentarer til Skjeggestadåsen velforening.
Inger Lian	
Lian er opptatt av krysset ved Bispeveien. Hun mener at krysset er trafikkfarlig og foreslår; • Nedsatt fartsgrense fra 80 km/t til 60 km/t. • Forlenget retardasjonsfelt fra nord. • Retardasjonsfelt fra sør • Belysning.	Plankonsulent har rettet henvendelse til planmyndighet om krysset ved Bispeveien. Det er ikke stilt krav til at planen skal løse forhold nevnt i merknad. VTFK har gitt tilbakemelding på at krysset er tilstrekkelig dimensjonert for økt trafikk med tilstrekkelig sikkerhet. Krysset er derfor ikke en del av planområdet og vi forholder oss til planmyndighetenes uttalelser i denne saken. Øvrige merknader tas til orientering og tas med i det videre arbeidet med planen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Roald Fure	
Fure har kommentar til flere tema. Turområde som Skjeggestadåsen barnehage bør registrerer slik at det er intakt for fremtiden. Det samme gjelder skogsområde omkring. <u>Utforming av lekeplasser</u> Han ønsker å samle små lekeplasser til større og mener at det må være strengere krav til utstyr. <u>Private veier</u> Fure mener at veier bør være kommunale pga. brøyting og vedlikehold av va- og vann. Vegens funksjonsbehov bør være prosjektering-kriteriet, og ikke hvem som eier veien. Mener det er en god løsning også i forhold til miljø og CO2 utslepp. <u>Adkomst fra Bispeveien</u> Det foreslås redusert fartsgrense, belysning, eget avkjøringsfelt og oppretting av kurve til fylkesvegen.	<u>Turområde:</u> Turområdene er registrert. Det har vært kontakt med barnehagene og skolene i området for å kartlegge de områdene som benyttes. <u>Lekeplasser:</u> Kravene i ny kommuneplan ligger til grunn for utforming av lekearealene. <u>Private veier</u> Hvilke veier som overtas av kommunen er fastsatt i kommunes vei normal. <u>Adkomst:</u> Det vises til vår kommentar til Inger Lian.
Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



<u>Tursti fra Skjeggestadåsen nord og østover.</u> Det er ønskelig med en regulert tursti i dele mellom to eiendommer mot øst. <u>Furuskogen</u> Fure ønsker at furuskogen ikke blir hogd før det igangsettes bygging. Da unngår en krattskog og opprettholder mulige grønnstrukturer i byggetiden. <u>Kong Magnus vei -feil helning mm.</u> Sving som er like nord for pumpehus har feil helning i hoved tilkomstvei/ Kong Magnus vei. Dette er uheldig når trafikken blir større spesielt på vinteren og i forhold til trafiksikkerheten for myke trafikanter. <u>Behov for fartsdumper og gangvei B16.</u> Fure er bekymret for økt trafikk, spesielt anleggstrafikken. Han ønsker at det vurderes trafiksikkerhetstiltak og foreslår flere fartsdumper. Dårlig utformet kryss inn mot B16 fra Kong Manus vei. Ønsker rekkefølgekrav. Han ønsker rekkefølgekrav om at Skjeggestadåsen nord ikke igangsettes før Skjeggestadåsen sør er ferdigstilt.	<u>Tursti:</u> Dette ligger utenfor planområdet og er derfor ikke regulert inn. <u>Furuskog:</u> Det er utarbeidet marksikringsplan som underlag for hogst. Deler av furuskogen i delområde 3 vil bevares også etter utbygging <u>Kong Magnus vei</u> Endringer på Kong Magnus vei er ikke del av planarbeidet. <u>Gangvei og rekkefølgekrav</u> er vurdert. Kjøreveier vil prosjekteres etter kommunal veinorm. Planen fastsetter kun areal for formålet. Det er laget en anleggsplan som regulerer anleggstrafikken. Se også kommentar til Inger Lian. Øvrige merknader tas til orientering
Tor Herman Gunhildstad	
Gunhildstad er grunneier og beboer i Kåpeveien 195. Han ønsker ikke utvidelse av planområde kalt område 1 i planprogrammet pga. nærvirkning helt inn til garasje. Ønsker å beholde grensen og avstanden fra garasjen slik den er på opprinnelig plan. De ønsker å beholde råderetten på hele området, slik at de blir skjernet godt fra boligene. Han påpeker at det er borehull for vann i dette området. En anleggsvei mot nord og forbi gårdsbebyggelsen gir nærføring. Veien er dårlig fundamentert og ikke tilpasset	Formålsgrensen for boliger følger i all hovedsak kommuneplanen, eller er trukket sør for denne. Det planlegges ikke tiltak nær borehull. Adkomst fra nord er vurdert, men ikke funnet som en god løsning i forhold til andre hensyn, bl. annet trafikk på Kåpeveien som skoleveg.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggestadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentarer
for tungtrafikk, og ulempe generelt til gårdsbebyggelse.	
Audun Flåtten	
Påpeker at Kåpeveien øst for Røråstoppen skole er en farlig skoleveg. En framtidig anleggsveg vil gjøre det verre. Boliger i nord og nordøst ønsker tilknytning til fibernett, vann og avløp	Det er planlagt en trafiksikker adkomst fra Skjeggestadåsen Nord til Røråstoppen skole. Det er ikke ønskelig at barna benytter Kåpeveien. Planforslaget legger opp at denne veien er vanskelig tilgjengelig både i anleggsfasen og etter endt utbygging. Tekniske planer som politisk behandles som del av planforslaget begrenses til å dokumenter infrastruktur til planlagte tiltak innen planområde. Eventuelle private forhold må løses privatrettslig.

Innspill til begrenset varsel om utvidelse av planområdet, med frist 08.10.2024:

Kort oppsummert merknad	Tiltakshavers kommentar
Statsforvalteren	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Statsforvalteren sender en standardisert uttalelse, og viser til uttalelsen som ble gitt ved varsel om oppstart. De orienterer om sine ansvarsområder, og hva som forventes at ivaretas i planforslaget.	Tas til orientering.
Thomas Nilsen og Mariann Nyhus	
Påpeker at de har merket en økning i trafikk, og er bekymret for støyøkning hvis all trafikk vil gå via Kong Magnus vei og Erling Skakkes vei. Regnet med at veiene til nytt felt skulle gå f. eks. via Mor Kristins vei, Erling Skakkes vei, Sigurd Jarls vei og Kåpeveien. Anmoder om at det legges ny gs-vei langs Kåpeveien, og adkomst også derfra	Flere løsninger for adkomst er vurdert for planområdet, men de er vanskelig å realisere, blant annet på grunn av terrenget. Området er kupert og delvis svært bratt. Det har alltid vært hensikten at adkomst til Skjeggstad nord skulle gå via Skjeggstadåsen sør. Adkomst fra Kåpeveien er vurdert, men funnet ikke gjennomførbart. Det legges inn bestemmelser i planen om at det skal gjennomføres støymålinger i anleggsfasen, samt krav om støytiltak for boliger som opplever vesentlig økning i støybelastningen. Det er utarbeidet egne støyrapporter som følger planforslaget.
Bjørn Sommermo	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Sommermo har kommentarer til hele planforslaget, ikke kun varslet endring av avgrensningen. Han er boeboer i Erling Skakkes vei, og uttrykker sterk bekymring for økt støybelastning som følge av utbyggingen, særlig etablering av knuseverk og økt trafikk. Sommermo ønsker oversendt kopier av utredningene i konsekvensutredningen. Han stiller krav om støyskjerming av boligen mot veien. GS-veien mellom Mor Kristins vei og Erling Skakkes vei bør sperres for biltrafikk.	Se svar på merknad over. Varsel om utvidelse av planområdet skal blant annet ivareta mulige støyutfordringer i Erling Skakkes vei og Kong Magnus vei, og der det er krav til skjerming som følge av økt støy vil det settes opp. Vi har forståelse for at beboere bekymrer seg for økt støy, men det er lagt vekt på å tilstrebe massebalanse i planområdet, slik at transportbehovet blir minst mulig. Økningen i anleggstrafikk er forholdsvis beskjeden, og vil tilsvare 2 lastebiler om dagen i 32 dager per år dersom utbyggingsperioden varer i 4 år. Varer den i 10 år, tilsvare det ca 2 biler om dagen i 13 dager i året. Knuseverket er planlagt som en midlertidig installasjon som skal fraktes inn i området og benyttes i ca 3 uker per gang, deretter fjernes. Det er planlagt plassert helt nord i planområdet, lengst mulig unna bebyggelsen i Skjeggstad sør. Alle utredninger, inkludert støyutredning av ny trafikksituasjon samt støy fra knuseverk og anleggstrafikk, følger planforslaget og kan leses på kommunens hjemmeside når planen legges ut på høring. Eventuell sperring av gs-vei håndteres i byggefasen, og ikke i reguleringsplanen.
Helen Jeanette Kvernberg	
Ønsker at det vurderes alternativ adkomst inn til Skjeggstad nord, via Kåpeveien. Er bekymret for økt støybelastning, og konsekvensene av støyskjerming for boligen. Ber om at knuseverket etableres lengst mulig unna Skjeggstad sør. Er bekymret for trafikksikkerhet for barna som følge av anleggstrafikken.	Se kommentar til merknader over.
Radoslaw B Spytkowski	

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



Ønsker at adkomst til Skjeggstad nord skal gå via Mor Kristins vei, og evt lage adkomst til deler av feltet via Kåpeveien. Er bekymret for barnas sikkerhet som følge av den økte trafikken gjennom Skjeggstadåsen Sør.	Se kommentar til merknader over.
Justyna Iwona Spytkowska	
Leverer samme uttalelse som Spytkowski	Se kommentar til merknader over.



7 Vedlegg

1. **Forslag til reguleringsplankart**

Juridisk bindende plankart i farger, normalt i målestokk 1:1000, for hele planområdet og for de 4 delområdene i 1:500.

2. **Forslag til reguleringsbestemmelser**

Juridisk bindende

3. **Plan for bebyggelse, illustrasjonsplan, illustrasjoner og snitt**

Plan som illustrerer en mulig utbygging, tursti og høyde på nytt terreng. Inkluderer illustrasjonsplan og byggeplan. Illustrasjoner inkluderer temakart for lek, renovasjon, MUA og støttemurer, renovasjon, naturverdier og kulturminner, marksikring og sol/skygge-analyser. Her finnes også snitt og bilder fra modell.

4. **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**

Mottatte uttalelser i forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeid, samt av varsel om utvidelse.

5. **Konsekvensutredning og anleggsgjennomføring**

Anleggsgjennomføring

Faseplan

Overordnet rigg- og sikringsplan

Støyrapport

Trafikkanalyse – anleggsperioden

Tegningshefter veier

VAO-rapport og oversiktstegninger

H07_Landskapsanalyse

H09_ROS-analyse

H10_Kommunalteknisk VA

KU01_Landskapsbilde

KU02_Friluftsliv og bygdeliv

KU03_Naturmangfold

KU04_Kulturarv

KU05_Naturressurser

KU06_Geoteknikk

KU07_Geologi og berggrunnsstabilitet

KU08_KU Arkitektur

KU09_Trafikk adkomst og mobilitet

KU10_Skole og barnehagekapasitet

KU11_Barn og unges interesser

KU12_Universell utforming

KU13_Vann avløp og overvann

KU14_Massehåndtering og anleggsfase

KU15_Klimagass

TEM01_Notat brann

TEM02_Anleggstøy

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord med konsekvensutredning
Oppdragsnr. 16198 Revisjon: 04 Dato: 20.08.2025



TEM03_Støv og lukt

TEM04_Strømforsyning

6. Matjordplan 30.10.2024