



Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon:
Arealplan

Detaljreguleringsplan for Skjeggestadåsen delfelt B14 - PlanID 20210210 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	24.03.2025	PS	014/25
Utvalg for plan og bygg	28.03.2025	PS	028/25
Kommunestyret	09.04.2025	PS	040/25

Kommunedirektørens innstilling

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

1. Plankart

- 1.1 I plankartet legges det inn nye formålsgrenser for annen veigrunn grøntareal i nord.
- 1.2 I plankartet innlemmes kulturminnet hulveisystemet i planen og legges inn med Båndleggingssone – “Båndlegging etter lov om kulturminner”, H 730 med underformål “Grønnstruktur - friområde”
- 1.3 I plankartet endres byggegrensen i vest fra to til fire meter for feltene BK2, BF1, BF3 og BK4.
- 1.4 Del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3»
- 1.5 I plankart legges det inn bestemmelsesområde for "Krav til utforming".

2. Bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 I § 5.3 “Annen veggrunn – grøntareal ” tilføyes: ... stedegen “flersjiktet” vegetasjon.

2.11 I § 7.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes punktet: *Terrengbearbeiding jf. § 3.19*

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

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

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

3. Annet

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

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 28.03.2025

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

1. Plankart

- 1.1 I plankartet legges det inn nye formålsgrenser for annen veggrunn grøntareal i nord.
- 1.2 I plankartet innlemmes kulturminnet hulveisystemet i planen og legges inn med Båndleggingssone – “Båndlegging etter lov om kulturminner”, H 730 med underformål “Grønnstruktur - friområde”
- 1.3 I plankartet endres byggegrensen i vest fra to til fire meter for feltene BK2, BF1, BF3 og BK4.
- 1.4 Del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3»
- 1.5 I plankart legges det inn bestemmelsesområde for "Krav til utforming".

2. Bestemmelser

- 2.1 I § 5.3 “Annen veggrunn - grøntareal” tilføyes: *Innenfor AVG 2 og 3 skal det etableres en flersjiktet vegetasjonsskjerm for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder samt skape visuell kvalitet.*
- 2.2 Følgende § tilføyes bestemmelsene: *Båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner Innenfor H730 ligger det et hulveisystem ID 110090. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje innenfor H730_1. Etablering av skiløype gjennom båndleggingssonen skal avklares med kulturminnemyndigheten før arbeidene settes i gang.*
- 2.3 I § 3 “Fellesbestemmelser” tilføyes: *§ 3.21 Gangforbindelser (pbl. § 12-7, 4) Illustrasjonsplan Skjeggstadåsen B14, datert 21.03.2024, Tegn.nr. LA 01, Rev. J01, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangforbindelser innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller færre forbindelser.*
- 2.4 I § 9.3 “Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest” tilføyes: *Lekeplassene, friområdene og turdrag skal opprettes med eget GBNR. Opprettelse samt andelsinndeling skal senest være gjennomført før første brukstillatelse gis.*
- 2.5 Følgende § tilføyes bestemmelsene: *§ 7.1 Krav til utforming (#1) Innenfor bestemmelsesområde skal vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Dette skal vises i utomhusplan og sikres i marksikringsplanen.*
- 2.6 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” tilføyes: *Innenfor felt BK3 skal felles parkeringsplass legges sør i feltet. Det skal etableres gangadkomst fra parkeringsplass til boliger og LEK2. Gangadkomsten skal maks være 3 meter bred. Det tillates trafikkert ferdsel ved inn- og utflytting og annen nødvendig betjenende trafikk, men ikke parkering.*
- 2.7 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” erstattes: *“Innenfor felt BK1, BK2, BK3 og BK4 kan det oppføres firemannsboliger og rekkehus.” med: “Fasadene Innenfor feltene BK1, BK2 og BK4 tillates det oppført firemannsboliger og rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum én vertikal inndeling ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.”*
- 2.8 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” tilføyes: *Innenfor felt BK3 kan det oppføres rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum to vertikale inndelinger ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.*
- 2.9 I § 9. “Rekkefølgebestemmelser” tilføyes: *§ 9.4 Tilbakeføring Revegetering jf. § 3.19 skal være gjennomført senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor feltene BK3, BK4 eller BF3.*
- 2.10 I § 5.3 “Annen veggrunn – grøntareal ” tilføyes: *... stedegen “flersjiktet” vegetasjon.*
- 2.11 I § 7.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes punktet: *Terrengbearbeiding jf. § 3.19*

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

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

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

3. Annet

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

24.03.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, foreslått av Benjamin Myklebust Rød, Miljøpartiet De Grønne

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, planID 3905 20210210

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Rød (MDG). Alternativt forslag fremmet av Rød (MDG) ble vedtatt mot 3 stemmer (Wernersen (FRP), Ryan og Garder).

KLIMA - 014/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, planID 3905 20210210

28.03.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tilleggsforslag fra Venstre, foreslått av Erling Kvernevik, Venstre

Til bestemmelser tilføyes følgende: "Støttemurer, skjæringer og fyllinger bør plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget".

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Tilleggsforslag fremmet av Kvernevik (V) fikk 5 stemmer (H, KRF og V) og falt.

UPB - 028/25 Vedtak:

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

1. Plankart

- 1.1 I plankartet legges det inn nye formålsgrenser for annen veigrunn grøntareal i nord.
- 1.2 I plankartet innlemmes kulturminnet hulveisystemet i planen og legges inn med Båndleggingssone – “Båndlegging etter lov om kulturminner”, H 730 med underformål “Grønnstruktur - friområde”
- 1.3 I plankartet endres byggegrensen i vest fra to til fire meter for feltene BK2, BF1, BF3 og BK4.
- 1.4 Del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3»
- 1.5 I plankart legges det inn bestemmelsesområde for "Krav til utforming".

2. Bestemmelser

- 2.1 I § 5.3 “Annen veggrunn - grøntareal” tilføyes: *Innenfor AVG 2 og 3 skal det etableres en flersjiktet vegetasjonsskjerm for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder samt skape visuell kvalitet.*
- 2.2 Følgende § tilføyes bestemmelsene: *Båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner Innenfor H730 ligger det et hulveisystem ID 110090. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje innenfor H730_1. Etablering av skiløype gjennom båndleggingssonen skal avklares med kulturminnemyndigheten før arbeidene settes i gang.*
- 2.3 I § 3 “Fellesbestemmelser” tilføyes: *§ 3.21 Gangforbindelser (pbl. § 12-7, 4) Illustrasjonsplan Skjeggstadåsen B14, datert 21.03.2024, Tegn.nr. LA 01, Rev. J01, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangforbindelser innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller færre forbindelser.*
- 2.4 I § 9.3 “Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest” tilføyes: *Lekeplassene, friområdene og turdrag skal opprettes med eget GBNR. Opprettelse samt andelsinndeling skal senest være gjennomført før første brukstillatelse gis.*
- 2.5 Følgende § tilføyes bestemmelsene: *§ 7.1 Krav til utforming (#1) Innenfor bestemmelsesområde skal vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Dette skal vises i utomhusplan og sikres i marksikringsplanen.*
- 2.6 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” tilføyes: *Innenfor felt BK3 skal felles parkeringsplass legges sør i feltet. Det skal etableres gangadkomst fra parkeringsplass til boliger og LEK2. Gangadkomsten skal maks være 3 meter bred. Det tillates trafikkert ferdsel ved inn- og utflytting og annen nødvendig betjenende trafikk, men ikke parkering.*
- 2.7 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” erstattes: *“Innenfor felt BK1, BK2, BK3 og BK4 kan det oppføres firemannsboliger og rekkehus.” med: “Fasadene Innenfor feltene BK1, BK2 og BK4 tillates det oppført firemannsboliger og rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum én vertikal inndeling ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.”*
- 2.8 I § 4.3 “Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse” tilføyes: *Innenfor felt BK3 kan det oppføres rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum to vertikale inndelinger ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.*
- 2.9 I § 9. “Rekkefølgebestemmelser” tilføyes: *§ 9.4 Tilbakeføring Revegetering jf. § 3.19 skal være gjennomført senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor feltene BK3, BK4 eller BF3.*
- 2.10 I § 5.3 “Annen veggrunn – grøntareal ” tilføyes: *... stedegen “flersjiktet” vegetasjon.*
- 2.11 I § 7.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes punktet: *Terrengbearbeiding jf. § 3.19*

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

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

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

3. Annet

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

09.04.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Forslaget vedtas ikke, foreslått av Julie Estdahl Stuestøl, Miljøpartiet De Grønne
Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggestadåsen delfelt B14, planID 3905 20210210

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg settes opp mot forslag fremmet av Stuestøl. Innstillingen ble vedtatt mot 8 stemmer (Mdg, Sv, R, V).

KST - 040/25 Vedtak:

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

1. Plankart

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

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

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

1.4 Del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3»

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

2. Bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10 I § 5.3 “Annen veggrunn – grøntareal ” tilføyes: ... stedegen “flersjiktet” vegetasjon.

2.11 I § 7.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes punktet: *Terrengbearbeiding jf. § 3.19*

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

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

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

3. Annet

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

Sammendrag

Norconsult har på vegne av Solås Re AS foreslått detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14. Hensikten med planen er å legge til rette for et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Området skal totalt bestå av maksimalt 53 boenheter.

Vilkår og føringer fra første gangs behandling:

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av UPB i møte 27.09.2024, sak 133/24 på følgende vilkår:

- Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må det utarbeides en mer detaljert sol-/skyggeanalyse.
- ÅDT må korrigeres før planbeskrivelsen legges ut til offentlig ettersyn

Før sluttbehandling ba UPB kommunedirektøren vurdere særskilt:

- om det bør være flere koblinger mellom planområdet og tilgrensende hulvei
- eierskap av lekeplassene
- om det bør/kan stilles krav om fradeling av lekeplasser
- om mer av dagens terreng innenfor byggeområdene kan bevares
- hvordan en kan sikre en god variasjon i det arkitektoniske uttrykket, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger

I tillegg anbefalte kommunedirektøren følgende oppfølgingspunkter:

- Revegetering av fyllinger for å redusere landskapsvirkning
- Beregningsmåte/koteangivelse på ny bebyggelse
- Justeres parkeringskrav i tråd med gjeldene kommuneplan.
- Sikre at avrenningshastigheten ikke øker

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 26.09.2024 - 07.11.2024. Det kom inn 4 uttalelser på høringsforslaget:

1. Lede 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 og samtidig oppmerksom på at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling.
2. NVE har sendt en generell uttalelse.
3. Statsforvalter i Vestfold og Telemark har innspill om:
 - a. Karbonrike arealer - Statsforvalter minner om Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer. Statsforvalter oppfordrer kommunen til å vurdere planforslaget i lys av denne nye forventningen, og vurdere hvordan karbonrike arealer kan bevares i størst mulig grad.
 - b. Landbruk - Statsforvalter anbefaler at det etableres en vegetasjonsskjerm på annen vegggrunn - grøntareal, som vil kunne skjerme det nye boligområdet fra støv, støv, forurensning og lignende fra landbruksdriften.
4. Vestfold fylkeskommune har innspill om:
 - a. Kulturarv - Det automatisk freda hulveisystemet må inngå i planen med hensynssone H730 og ser også behov for en buffersone på østsiden av kulturminnet for å skjerme dette fra boligarealene, eller alternativt bestemmelser som sikrer at kulturminnet ivaretas.
 - b. Jordvern - Det må settes av buffersoner med kraftig beplantning mot dyrka mark som skjerming for støv, støv og avdrift. Vei regnes ikke som tilstrekkelig buffersone.
 - c. Barn og unge - Det er litt utydelig hvordan barna selvstendig kan ta seg til lekeplassene innenfor planområdet. Fylkeskommune anbefaler at kommunen sikrer

at gangstiene til lekeplassene utformes slik at de både er trygge og snare for barna å benytte.

Kommunedirektøren har vurdert og kommentert uttalelsene, samt punktene fra UPBs vedtak. På bakgrunn av disse vurderingene anbefaler kommunedirektøren enkelte endringer i kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med endringene som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse Skjeggestadåsen delfelt B14_2025-03-03

Illustrasjonsplan og terrengsnitt

Detaljreguleringsplan for Skjeggestadåsen delfelt B14 - PlanID 20210210 - Første gangs behandling

Innledning – hva saken gjelder

Forslag til detaljregulering av Skjeggestadåsen delfelt B14 har tidligere vært til behandling hos utvalg for plan og bygg. Planforslaget har vært på høring/offentlig ettersyn, og skal nå sluttbehandles.

Saksfremlegg fra første gangs behandling av planforslaget, med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren viser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser. Dette saksfremlegget til sluttbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling.

Kortversjon fra første gangs behandlingen

Norconsult fremmer på vegne av Solås Re AS forslag til detaljregulering av Skjeggestadåsen delfelt B14. Hensikten med planen er å legge til rette for et boligområde med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Området skal totalt bestå av fra minimum 35 boliger til maksimalt 53 boenheter.

Planområdet ligger i gamle Re kommune, ca 4 km fra Revetal sentrum. Planområdet består i hovedsak av en kolle med bratte skrenter og utsikt over Ramnesslettene. Planområdet grenser mot dyrka mark i nord, skog i øst og sør og friområde og eksisterende boligbebyggelse mot vest. Området er vestvendt. Skogen er hugd for ca 10 år siden og har en del gjenvekst. Planområdet omfatter et areal på ca. 37 dekar.

Planforslaget foreslår boligformål. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 og Reguleringsplan av Skjeggestadåsen, plan-ID R10_0014, vedtatt 22.06.2010.

Til varsel om planoppstart har det kommet inn tre uttalelser fra offentlige høringsinstanser og fem uttalelser fra private personer og organisasjoner. Uttalelsene handlet i hovedtrekk om:

- *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark gjør blant annet oppmerksom på naturmangfoldloven må legges til grunn for planarbeidet, sikre at jordbruksaktiviteten kan opprettholdes, at planområdet er del av et større svært viktig friluftsområde, landskapshensyn er svært viktig, klimaendringene og universell utforming.*
- *Norges vassdrags- og energidirektorat bemerker at reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles og anbefaler bruk av tretrinnsstrategien og bruk av naturbaserte åpne løsninger, at reell flomfare må avklares og tas hensyn til og opplyser om at det er mulighet for forekomst av marin leire innenfor planområdet.*

- Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til RPBA og føringer når det gjelder arealutnyttelse, terrengtilpasning og bokvalitet bør særlig vektlegges, at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes, gjør oppmerksom på hulveisystemet vest i planområdet er registrert som automatisk fredet kulturminne og at denne bør opprettholdes både som turvei og som historisk veiløp og utredning av landskapspåvirkning.
- Lede AS gjør blant annet oppmerksom på at planforslaget ikke må hindre nødvendige drift eller etablering eksisterende anlegget innenfor planområdet, at tiltak normalt kan iverksettes så nært inntil kabelgrøften som 1 meter, at det er mulig behov for å sette av arealer til en eller flere nye nettstasjoner og at det må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse
- Skjeggstadåsen Velforening gjør oppmerksom på at skjeggstadåsen har i en avtale med tidligere Re kommune og Reåsen AS fått hjemmel og plikt til å forvalte åsens fellesarealer bestående av lekeplasser, grøntområder og gangstier, opplyses om at det er pliktig medlemskap av velforeningen for alle beboere på Skjeggstadåsen, velforeningen opplever at pliktige medlemskapet ikke følges opp av utbygger jf. utbyggeravtale og ber det legges vekt på dette og foreningen er usikker om delfelt B14 inngår i ansvarsområdet til Skjeggstadåsen Velforening og ber om at dette klargjøres.
- Den Norske Turistforeningen understreker viktigheten til den blåmerka løypa som knytter sammen Linnestad i sør og Revetal og Kåpe i nord/nordøst og at de er viktig å ta vare på artsmangfoldet.
- Haakon Bøe (grunneier for 525/1) minner om at han enda ikke er sikret tinglyst veirett for adkomst til skogteigen øst for B14, ber kommunen avklarer behovet for veien og hvem som har ansvar for den videre, minner om at utbygger Reåsen AS tidligere har sagt de skal etablere bommer ved Langemyhrveien, store deler av felt B14 er nedslagsfelt til en bekk som renner ned mot Bøes gårdstun. Deler av bekken er tidligere forsøkt lukket og har ikke nok kapasitet slik det er i dag. Det bes om utbedring av dette og uttrykker forvirring til at opprinnelige stedsnavn ikke videreføres.
- Svein Olsen Olsen minner om at Haakon Bøe må ha adgang til sin skog bak felt B14. Det er ønskelig at det føres en dialog på hvor passasjen bør ligge og at dette inkluderes i planarbeidet. Videre opplyses det om at rettigheten til å bruke den gamle gårdsveien til Langemyhr ønskes opprettholdt.

Innspillene vedrørende naturmangfold-, landbruk-, friluftsliv-, barn og unges- og kulturminneinteresser blir ivare tatt blant annet gjennom å avsette areal til grønnstruktur i planforslaget, bestemmelser for å ivareta større naturmangfold, buffersone/veiformål mot jordbruksareal og stier til friluftsområdene rundt. Innspill vedrørende overvannshåndtering har planforslaget lagt til grunn kommunens tretrinnsstrategi.

Hovedutfordringene i planen har vært terrengtilpasning, byggehøyder og visuell utforming i et området som er kupert.

Etter kommunedirektørens vurdering gir plandokumentene et tilfredsstillende grunnlag for å ta stilling til om planforslaget skal fremmes. Kommunaldirektøren anser at planforslaget har en god løsning for trafikkavvikling der hovedadkomsten er lagt utenfor boområdene, at bebyggelsen og uteområder vil få gode solforhold og at planforslag legger opp til en variert boligsammensetning som er bra for å få en variert befolkningssammensetning. Planforslaget ivaretar friluftslivinteresser ved å sette av areal og åpne opp passasjer i plankart.

Planforslaget omfatter ikke tilgrensende hulvei, men denne blir opplevelsen av denne vil bli negativt påvirket av den foreslåtte utbyggingen. Nedbygging av denne åsen vil videre inngå i de siste tiårs bit-for-bit-nedbygging av skogområder i Tønsberg. At området ligger på en åsrygg uten kollektivdekning tilsier at daglige reiser i stor grad vil gjøres med privatbil. Planforslaget legger opp til relativt omfattende terrengbearbeiding med skjæringer, fyllinger og støttemurer. Kommunedirektøren ser at det er vanskelig å få til skånsom terrengtilpasning her. Noen avbøtende tiltak er innarbeidet i

planforslaget, men kommunedirektøren mener dette må vurderes ytterligere fram mot sluttbehandling.

Selv om kommunedirektøren mener at solforholdene vil bli gode, anbefaler kommunedirektørene at det utarbeides en tydeligere sol/skyggeanalyse som viser solforholdene ved vårjevndøgn og sommersolhverv.

Videre anbefaler kommunedirektøren at det fram mot sluttbehandling vurderes endringer innenfor følgende områder:

- *Revegetering av fyllinger for å redusere landskapsvirkning.*
- *Terrengbearbeiding og høyder og utforming av støttemurer.*
- *Beregningsmåte/koteangivelse på ny bebyggelse.*
- *Justeres parkeringskrav i tråd med gjeldene kommuneplan.*
- *Justering av estetikkbestemmelsene.*
- *Sikre at avrenningshastigheten ikke øker.*

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn med de vilkårene som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven §12-12 vedtak av reguleringsplan.

Politisk behandling

Detaljregulering for Skjeggstadåsen delfelt B14 , planID 3905 20210210 , ble første gangs behandlet i UPB 27.09.2024, saknr. 133/24. Følgende vedtak ble fattet:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, PlanID 3905 20210210, datert 22.08.2024 på følgende vilkår:

1. Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må det utarbeides en mer detaljert sol-/skyggeanalyse.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Skjeggstadåsen, PlanID 3905 R10_0014 bli opphevet.

- *ÅDT må korrigeres før planbeskrivelsen legges ut til offentlig ettersyn*
- *Fram mot sluttbehandling skal vurderes flere koblinger mellom planområdet og tilgrensende hulvei*
- *Eierskap av lekeplassene skal belyses nærmere fram mot sluttbehandling*
- *Vurdere om det bør/kan stilles krav om fradeling av lekeplasser*
- *Vurdere om mer av dagens terreng innenfor byggeområdene kan bevares*
- *Sikre en god variasjon i det arkitektoniske uttrykket, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger*
- *For å sikre tilstrekkelig håndtering av overvann skal det etableres bærekraftige overvannsløsninger som fordrøyer og infiltrerer vannet lokalt. Løsningene skal tilpasses naturlige vannveier og ivareta behovet for flom- og erosjonssikring med fokus på naturbaserte løsninger.*

Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.09.2024 til 07.11.2024. Det kom inn fire uttalelser på planforslaget.

6.1 Lede AS, 26.11.2024

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. Nettselskapet

gjør oppmerksom på at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas til orientering.

6.2 Norges vassdrag og energidirektorat (NVE), 02.12.2024

NVE har gitt en generell høringsuttalelse og viser til NVE sin kartbaserte veileder, ønske om tilgang til flom- og skredfareutredninger og viser til at kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas til orientering.

6.3 Statsforvalter i Vestfold og Telemark, 24.10.2024

Karbonrike arealer

Store deler av planområdet er i dag skog. Skogen ble hugget for 10 år siden, men er på vei opp igjen. Vi minner om Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer. Her heter det at omdisponering og nedbygging av blant annet skog skal unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere planforslaget i lys av denne nye forventningen, og vurdere hvordan karbonrike arealer kan bevares i størst mulig grad innenfor rammene av planen.

Landbruk

Planområdet grenser til dyrka jord i nordvest. Det er lagt inn annet formål/grøntformål mellom veien og den dyrka jorda. Vi anbefaler at det etableres en vegetasjonsskjerm på dette arealet, som vil kunne skjerme det nye boligområdet fra støy, støv, forurensning og lignende fra landbruksdriften. Vi ser at deler av planområdet i nord er registrert som dyrkbar jord, men at dette området allerede er opparbeidet. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til temaet.

Vannmiljø

Vi ser av reguleringsbestemmelse § 3.8 at overvann er godt ivaretatt i planforslaget. Overvannsløsningen skal baseres på tretrinnsstrategien i Tønsberg kommunes overvannsveileder, og utarbeides i tråd med kommunalteknisk plan. Videre sier bestemmelsen at infiltrasjon av 2- årsregn skal håndteres på hver enkelt tomt, og at veivann skal håndteres ved grunne, beplantede grøfter.

Vesleelv er en bekk som ligger øst for planområdet. Kommunalteknisk plan konkluderer med at avrenningen til bekken blir mindre etter utbyggingen, og at det derfor ikke er nødvendig å gjøre tiltak i bekken som følge av utbyggingen. Vi legger dette til grunn, og at har ingen ytterligere merknader til temaet.

Friluftsliv

Skjeggstadåsen er registrert som et svært viktig friluftsområde, med et omfattende stinett. Foruten en gjennomkryssing, (som er ivaretatt som turdrag gjennom planområdet) ligger stinettet utenfor planområdet. Friluftslivet vurderes derfor å være ivaretatt i planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Karbonrike arealer

Utbyggingens konsekvenser for klimagassutslipp ble belyst første gang planforslaget ble behandlet (se kapittel 10.10 og 10.13). Klimakonsekvenser ble ikke tillagt avgjørende vekt i den behandlingen. For ytterligere kommentarer se kommunens merknader under punkt 10. "Effekt for klima".

Det er vanskelig å sikre vegetasjon innenfor byggegrunn som blir privat. Når det er sagt, så ligger det inne krav om at det ikke er lov med hogst på arealer som er angitt som friområde. Videre er det krav om revegetering av annen veggrunn grøntareal.

Landbruk

Viser til kommunedirektørens vurderinger.

Vannmiljø og friluftsliv

Uttalelsene tas til orientering.

6.4 Vestfold fylkeskommune, 25.10.2024

Kulturarv

Forholdet til automatisk freda hulveisystem med Askeladden-ID 110090 Ved varsel om planoppstart var plangrensa satt slik at planen inkluderte del av hulveisystemet som strekker seg opp mot Langemyr. Systemet består av tre til fire veiløp delt i kortere biter, og dateres til førreformatorisk tid, trolig jernalder/ middelalder. I varsel til planoppstart vurderte Vestfold fylkeskommune at kulturminnet må reguleres i hensynssone d) (H730), og at det er ønskelig at hulveisystemet i øst får en hensynssone (H570) for å skåne kulturminnet og dets landskapsrom fra skade og utilbørlig skjemming. Vestfold fylkeskommune kan ikke se at dette er fulgt opp.

I planforslaget er plangrensa endret slik at kulturminnet kommer utenfor, og det er lagt boligformål helt inn til fredningsgrensen. Boligformål så nært et fredet kulturmiljø kan være i strid med bestemmelsen om tiltak som er «egnet til å 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» (Lov om kulturminner § 3). Mange års erfaring har vist at boligarealer inn mot kulturminner gir stor sannsynlighet for henleggelse av hageavfall, oppføring av installasjoner som for eksempel lekeapparater, benker og lekehytter, og andre tiltak som både kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnene, og gi en privatiserende effekt.

Kulturarv har innledet dialog med Tønsberg kommune om hvordan kulturminnet kan gis et bedret vern gjennom planen. Per nå er deler av kulturminnet regulert gjennom områdeplan for Skjeggstadåsen, angitt som «Spesialområde bevaring», i tråd med bestemmelsene etter gammelt regelverk. Et parti sør er derimot regulert i detaljreguleringsplan for Skjeggstadåsen Felt B11 og B12, og gitt hensynssone H730 i tråd med bestemmelsene etter pbl 2008. På vestsiden av kulturminnet ligger det regulert inn grøntarealer. Vestfold fylkeskommune anser at det er ønskelig at plangrensa for Skjeggstadåsen delfelt B14 som et minimum inkluderer den delen av kulturminnet som er regulert etter gammel lov, og avsettes som båndlagt H730 i kombinasjon med et egnet grøntformål. Vi ser også behov for en buffersone (H570) på østsiden av kulturminnet for å skjerme dette fra boligarealene. Alternativt må det lages bestemmelser som sikrer at kulturminnet ivaretas.

Jordvern

Vestfold fylkeskommune noterer at buffersonen mot dyrka mark øst for boligfelt «BK1» ikke er tilstrekkelig. Det må settes av buffersoner med kraftig beplantning mot dyrka mark som skjerming for støv, støy og avdrift. Vei regnes ikke som tilstrekkelig buffersoner.

Barn og unge

Vestfold fylkeskommune vurderer at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt. Det er imidlertid litt utydelig hvordan barna selvstendig kan ta seg til lekeplassene innenfor planområdet på en måte som vil vurderes trafiksikker. Vestfold fylkeskommune anbefaler at kommunen sikrer at gangstiene til lekeplassene utformes slik at de både er trygge og snare for barna å benytte.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til kommunedirektørens vurderinger.

Kommunedirektørens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn på bakgrunn av høringsuttalelser og oppfølgingspunkter fra første gangs behandlingen. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til første gangs behandling (se vedlegg). Foreslåtte endringer er framlagt for forslagsstiller.

7.1 Landbruk

Statsforvalter og fylkeskommunen påpeker at det ikke er buffersone mellom bebyggelse og dyrka mark, nord i planområdet. Ved første gangs behandling av planforslaget anså kommunedirektøren at vei og annen veigrunn grønnstruktur var tilstrekkelig buffer, men kommunedirektøren ser at bestemmelsene for grønnstrukturen med fordel kunne vært mer utfyllende med tanke på å redusere avdrift fra sprøyting og støv fra jordarbeider fra tilgrensende jorder. Kommunedirektøren anbefaler derfor at innspillet tas til følge og at det legges inn krav om etablering av vegetasjon innenfor formålet annen veigrunn - grønnstruktur, nord i planområdet. Forslagsstiller har ikke hatt merknader til foreslåtte justeringer. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at innspillet tas til og at det gjøres følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektøren innstilling punkt 1.1 og 2.1:

1.1 I plankartet legges det inn ny formålsgrense for annen veigrunn grøntareal i nord.

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

7.2 Kulturarv

Fra varsel om planoppstart til behandling av planforslaget ble planavgrensning redusert der hulveisystemet i vest, regulert som som «Spesialområde bevaring» i gjeldene områdeplan for Skjeggstadåsen ble tatt ut av planområdet. Fylkeskommunen har i sin høringsuttalelse ønsker at dette området inngår i planen og med hensynssone H730 i tråd med bestemmelsene etter gjeldene plan- og bygningslov 2008 og ikke etter gammel lov. De ser også behov for en buffersone (H570) på østsiden av kulturminnet for å skjerme dette fra boligarealene, eller alternativt bestemmelser som sikrer at kulturminnet ivaretas.

Kommunedirektøren har ingen merknader til å ta inn kulturminnet hulvei i planen og ser også fordelene ved at en slipper at områdeplanen kommer som en kile mellom de tilgrensende planene. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at innspillet tas til følge og at det gjøres følgende justering i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.2 og 2.2:

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

2.2 Følgende bestemmelse legges inn for hensynssonen "båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner":

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

Når det gjelder ønsket buffersone H570 har kommunen kommet til enighet med fylkeskommunen om å endre byggegrensen fra to til fire meter innenfor byggeformålene i vest for å sikre større avstand mellom bebyggelse og kulturminnet. Viser til kommunedirektørens innstilling punkt 1.3.

7.3 Barn og unge

Fylkeskommunen bemerker at det er *utydelig hvordan barna selvstendig kan ta seg til lekeplassene innenfor planområdet og anbefaler at kommunen sikrer at gangstiene til lekeplassene utformes slik at de både er trygge og snare for barna å benytte.*

I illustrasjonsplan og planbeskrivelse vises oversikt over hvilke snarveier/forbindelseslinjer som det; sitat «vil tilrettelegges for». Kommunen mener dette er gode grep som binder sammen feltene, lekeplassene, samt gir en mer skånsom terrengbehandling. Kommunedirektøren anbefaler

at innspillet tas til følge og at bestemmelsene suppleres med følgende krav jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.3:

Illustrasjonsplan Skjeggstadåsen B14, datert 21.03.2024, Tegn.nr. LA 01, Rev. J01, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangforbindelser innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller færre forbindelser.

Forslagsstiller har ingen merknader til foreslått endring.

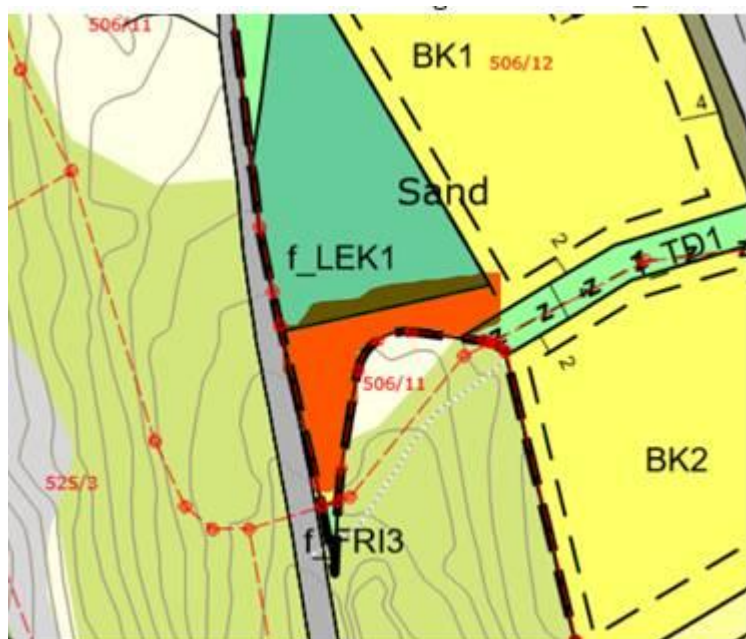
Oppfølgingspunkt fra første gangs behandling

7.4 ÅDT må korrigeres før planbeskrivelsen legges ut til offentlig ettersyn

Ved en feil ble ikke maks antall boenheter og beregning av års døgntrafikk (ÅDT) endret i planbeskrivelsen før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Planbeskrivelsen bør være i samsvar med bestemmelsene, men kommunedirektøren mener imidlertid at avviket ikke er vesentlig (fra 41 til 53 boenheter) og at informasjon tross alt er tilstrekkelig for å gi høringsuttalelse til planforslaget. I vedlagt planbeskrivelsen er antall boenheter og ÅDT justert i samsvar med planbestemmelsene.

7.5 Fram mot sluttbehandling skal det vurderes flere koblinger mellom planområdet og tilgrensende hulvei

Viser til kommunedirektøren vurdering under punkt 7.3. I tillegg til nevnte punkt anbefaler kommunedirektøren at en mindre del av boligformål BK1 endres til friområde «f_FRI3» da denne delen er uhensiktsmessig som boligformål. På den måten blir det sikker koblingen ut til friområde fra turdrag TD1. Forslagsstiller har ingen merknader til foreslått endring. Viser til kommunedirektøren innstilling punkt 1.4.



Markert området endres fra boligformål til friområde «f_FRI3».

7.6 Eierskap av lekeplassene skal belyses nærmere fram mot sluttbehandling

I reguleringsplan blir eierskap lagt til enkelte felt/boliger eller som i denne plan, hele planområdet. En fordel med denne løsningen er at lekeplassene tilfaller alle eiendommene innenfor i planområdet. Dette medfører en tydelighet om at alle barn i området kan benytte alle lekeplassene. En mulig ulempe er at eierskapet til den enkelte lekeplassen kan bli svekket som igjen kan føre til at beboere får mindre opplevd tilknytning og at vedlikehold dermed blir dårligere ivarettatt. Med tanke på det begrensede antallet lekeplasser og en begrenset størrelse på planområdet ser imidlertid ikke

kommunedirektøren noen større ulemper med å knytte eierskapet til hele planområdet, slik planforslaget var utformet ved første gangs behandling

7.7 Vurdere om det bør/kan stilles krav om fradeling av lekeplasser

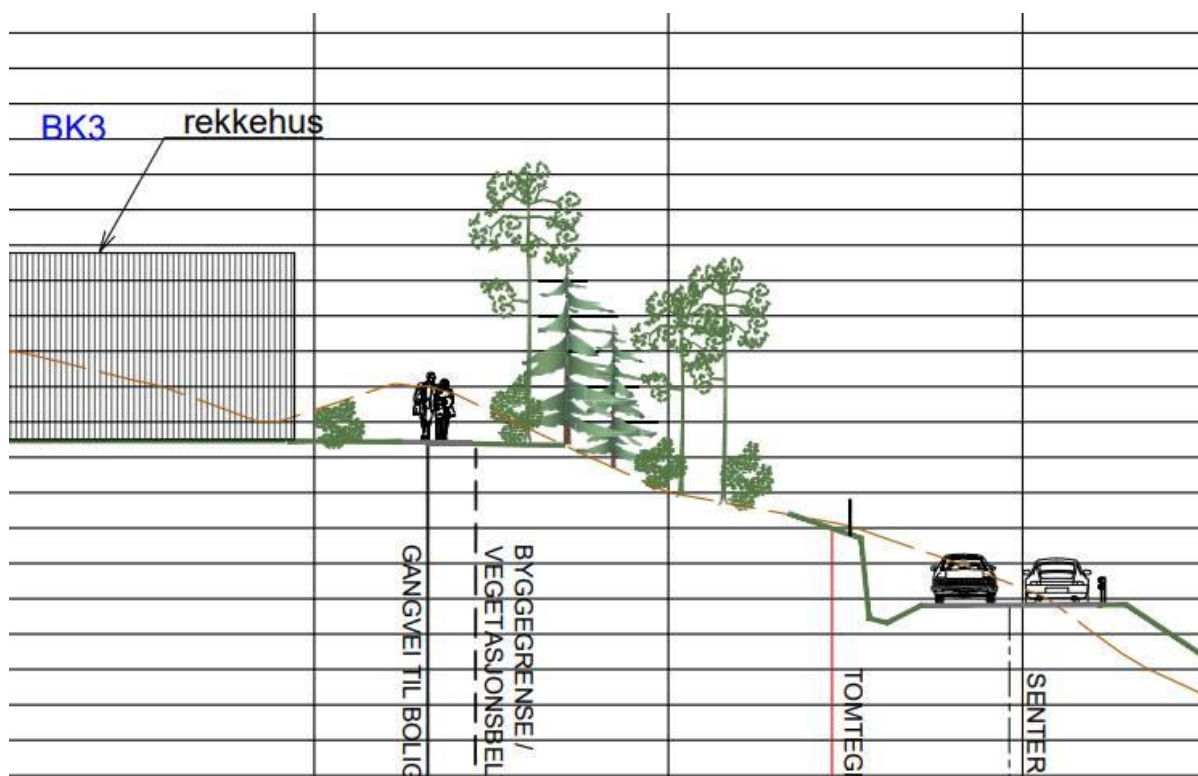
Jf. plan- og bygningsloven er det hjemmel til å stille krav om fradeling i reguleringsplan, men det har ikke vært vanlig praksis i Tønsberg kommune. I Skjeggstadåsen sør har det vært tilfeller der lekeplassene ikke har blitt fradelt og dermed blitt liggende under hovedbølet, noe som har ført til usikkerhet med tanke på hvem som har ansvar for drift og vedlikehold. Forslagsstiller har kommentert oppfølgingspunktet slik: *Lekeplasser og fellesarealer fradeles på et tidlig tidspunkt og legges i realsameie, der alle eiendommene/seksjonene får sin andel. I eventuelle sameier, så vil sameiet få en brøk som er i henhold til antall boliger.* **2.4**

For å sikre fradeling har kommunedirektøren kommet til enighet med forslagsstiller å gjøre justering i planforslaget. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende rekkefølgekrav tilføyes § 9 "Rekkefølgebestemmelser" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.4:

Lekeplassene, friområdene og turdrag skal opprettes med eget GBNR. Opprettelse samt andelsinndeling skal senest være gjennomført før første brukstillatelse gis.

7.8 Vurdere om mer av dagens terreng innenfor byggeområdene kan bevares

I illustrasjonsplan er felt BK3 forslått med felles parkering i sør og gangadkomst til rekkehusene. Sonen mellom adkomstveien i øst og gangadkomsten er videre vist som vegetasjonsbelte i illustrasjonsplanen. I snittet under vises felt BK3 med gangadkomst og vegetasjonsbelte.



Kommunedirektøren anser at dette er et godt grep med tanke på utforming og dimensjonering av gangadkomst samt at løsningen ikke vil kreve parkering for hver enkelt boenhet. For å bedre sikre dette grepet anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.5, 2.5 og 2.6:

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

2.5 Til bestemmelsesområdet legges det inn følgende bestemmelse: *Innenfor bestemmelsesområde skal vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Dette skal vises i utomhusplan og sikres i marksikringsplanen.*

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

Forslagsstiller har ingen merknader til foreslått endring.

Viser for øvrig til kommunedirektøren vurderinger under punkt 7.11.

7.9 Sikre en god variasjon i det arkitektoniske uttrykket, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger

Innenfor feltene BK1 - BK4 (Konsentrert småhusbebyggelse) åpnes det opp for firemannsboliger og rekkehus. Volumene på flermannsboliger er naturlig nok større og kan erfaringsvis oppleves mer dominerende og ensformige. For å skape mer interessante og smekrere fasade for denne bebyggelsen anbefaler kommunedirektøren at det gjøres enkelte grep. I illustrasjonsplan er bebyggelsen angitt med tydelige brudd gjennom sprang og høyde for feltene BK3 og BK4. Dette er imidlertid ikke sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det gjøres følgende endringer i bestemmelser for den konsentrerte bebyggelsen jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.7 og 2.8:

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

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

Forslagsstiller har ingen merknader til foreslått endring i punkt 2.7.

Når det gjelder foreslått endring jf. punkt 2.8 skriver forslagsstiller:

Vi ønsker jo en størst mulig fleksibilitet i reguleringsplanen. Du begrunner det med at dere ønsker sikre å variasjon i boligtypologien.

Er med på at det kanskje bør sikres variasjon, men er det mulig og kunne opprettholde bestemmelsene med rekkehus og 4-mannsboliger, men legge inn noe om variasjon? Vi kan få fine 4-mannsboliger inn med f.eks. saltak kontra flatt tak. Det er mye vi kan gjøre for å sikre variasjon i bebyggelsen, selv om bestemmelsene åpner for både rekkehus og 4-mannsbolig. For oss så vil markedet være avgjørende den dagen det legges ut for salg, så føler det blir litt vanskelig og låse seg opp.

Kommunedirektøren mener at planforslaget som helhet har denne fleksibiliteten i og med det åpnes opp for eneboliger, firemannsboliger og rekkehus innenfor planområdet. Å sikre at et felt får rekkehus anser kommunedirektøren som positivt med tanke på variasjon og tilrettelegging for flere brukergrupper.

Når det gjelder eneboligene innenfor feltene BF1 – BF3 anser kommunen at arkitektonisk kvalitet er tilstrekkelig sikret gjennom bestemmelsen som sikrer felles takform innenfor feltene og utformingskrav for balkonger.

Revegetering av fyllinger for å redusere landskapsvirkning

Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var den lange fyllingen og skjæringen fra adkomstveien i øst. For å sikre tidlig revegetering type revegetering anbefaler kommunedirektøren følgende endringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.9, 2.10 og 2.11:

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

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

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

Forslagsstiller har ingen merknader til foreslåtte endring.

Terrengebearbeiding og høyder og utforming av støttemurer

I planforslaget er det angitt maks høyde på 2.5 meter for støttemurene for feltene BF2, BF3 og BK3. For feltene BF1, BK1 og BK4 var det ikke oppgitt høye og var bakgrunnen for oppfølgingspunktet. i samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren at maks høyde for støttemurene innenfor feltene BF1, BK1 og BK4 settes til 1,7 meter jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.12.

Viser for øvrig til kommunedirektøren vurderinger under punkt 7.8.

Beregningsmåte/koteangivelse på ny bebyggelse.

I førstegangsbehandlingen var kommunedirektøren særlig bekymret for bebyggelse mot bekkedalen/hulveien i vest. Disse feltene ligger i skrånende terreng og i illustrasjonene og snittene som lå ved planforslaget var bebyggelsen (eneboliger) vist med tre plan. Forslagsstiller har i dialog med kommunaldirektøren bemerket at det ikke er aktuelt med tre plan her og vist til § 4.2 "Boligbebyggelse – frittliggende" der det blant annet står: "Innenfor BF1 og BF3 kan boligene oppføres med underetasje. Boliger med underetasje kan kun ha et plan over terreng". Denne bestemmelsen sikrer ikke eksakt byggehøyde, men sikrer at bebyggelsen innenfor feltene BF1 og BF3 ikke får tre plan.

Sammen med bestemmelser for maks høyde på støttemurer for BF1 og BF3 på henholdsvis på 1,7m til 2,5 m anser kommunedirektøren at byggehøyden og terrengtilpasning er sikret i planforslaget.

Justeres parkeringskrav i tråd med gjeldene kommuneplan.

Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var for å sikre at bestemmelsen var i samsvar med kommuneplanens areadel. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene justeres i samsvar med kommuneplanens arealdel jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.13.

Forslagsstiller har ingen merknader til foreslått endring.

Kommunen anbefaler at parkeringskravene justeres fra 2 parkeringsplasser á 18 m2 pr boenhet over 90 m2 , og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m2 til 1 plass per boenhet under 60 m2 og 2 plasser per boenhet over 60 m2.

Justering av estetikkbestemmelsene

Viser til kommunedirektørens vurdering under punkt 7.9

Sikre at avrenningshastigheten ikke øker

I kommuneplan § 28 står det at "avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene". Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at følgende bestemmelsene tilføyes planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.14:

Overvann skal i sin helhet håndteres lokalt innenfor planområdet. Utbyggingen skal ikke medføre økt tilrenning til nærliggende bekker. Alt takvann skal ledes til terreng på egen grunn.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

Vurdert til første gangs behandling. De foreslåtte endringene vil ikke ha negative effekter.

Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp som skal brukes som et faglig rammeverk for alle kommunalområder og tjenester (KST-sak 181/24). Den helhetlige innsatstrappen er en 12-trinnsmodell, som plasserer kommunalområder og kommunale tjenester etter grad av inngripen i innbyggerens liv. De laveste trinnene er universelle tilbud og tjenester til alle innbyggerne i kommunen. Tjenester lenger opp i trappa er mer inngripende og mer kostbare for kommunen. De laveste trinnene er forebygging, og innsats her vil få positiv virkning på kommunens økonomi og innbyggernes velvære. De laveste trinnene - hvor vi finner de rimeligste og minst inngripende tiltakene - er "inkluderende lokalsamfunn" og "helsefremmende hverdagsliv", og kommunens arealplanlegging er et helt sentralt kommunalt virkemiddel her. Det er en sterk sammenheng mellom bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling, og målene for Tønsbergtrappa. Å utvikle et mangfold av møteplasser i by-, område- og lokalsenter, smarte og attraktive mobilitetsløsninger, et styrket kollektivtilbud til innbyggerne, og at det er attraktivt og trygt å gå og sykle, er eksempler på det kommunen kan gjøre på det laveste trinnet.

I følge de laveste trinnene i Tønsbergtrappa skal kommunen planlegge for inkluderende lokalsamfunn, med trygge oppvekstmiljø og gode møteplasser. Planforslaget legger til rette for varierte boligtyper med rekkehus, firemannsboliger og eneboliger. Det foreslås mange grep som, etter kommunedirektørens syn vil bidra til å skape et godt boligområde, oppvekst- og nærmiljø for denne gruppen. Gode valg med hensyn til lokalisering av nær- og områdelekeplasser, samt grønne forbindelser gjennom området, vil kunne gi barn og unge i området fine leke- og aktivitetsmuligheter.

Det er større avstand enn ideelt mellom boligene og sentrumsområdet, som skal betjene nærmiljøet med viktige funksjoner og gode, inkluderende møteplasser. Fremtidige beboere i planområdet vil ha et busstilbud og være tilrettelagt med gang og sykkelvei. Antall bussavganger og avstand til bussholdeplass og Revetal sentrum er imidlertid lang og tilsier at de fleste hverdagsreiser etter all sannsynlighet vil skje med personbil. Planområdets lokalisering bygger derfor ikke opp under Tønsbergtrappa og bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling.

Effekt for klima

Til offentlig ettersyn oppfordret Statsforvalteren kommunen til å vurdere planforslaget i lys av nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og da spesielt regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023, går det frem at *"kommunenes arealplanlegging er avgjørende for at Norge skal kunne redusere utslippene i arealbrukssektoren fram mot 2030"*. Videre står det at *"Det er viktig for Norges evne til å oppfylle natur- og klimamålene at fylkeskommunene og kommunene bruker planverktøyene til å hindre nedbygging av karbonrike arealer som skog og myr, (...). Dette innebærer blant annet å ta i bruk mulighetene for fortetting, gjenbruk og transformasjon av allerede bebygde arealer, før jordbruksarealer, viktige natur- og friluftslivarealer og karbonrike arealer som myr, skog og annen næringsrik jord blir omdisponert"*.

Nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet trådte i kraft 24.01.2025, og fremhever de samme hensynene. Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i kommunen og skal bidra til å balansere vern og utvikling av areal. Retningslinjenes 3.10 sier at *"Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer"*. Tønsberg kommune er angitt i kategori 1 - Kommuner i regioner med

større byer. I disse kommunene skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av større knutepunkter.

Planområdet er i dag et naturområde bevokst med ungsog. Nedbygging av skog innebærer et direkte tap av karbonet lagret i trær, død ved, strø og jord. Det innebærer også et tapt potensiale for fremtidig opptak og lagring av karbon. Når organisk jord flyttes eller fjernes, oppstår det betydelige utslipp av klimagasser som metan, lystgass og karbondioksid.

Effekt for klima ble vurdert til første gangs behandling. I planbeskrivelsen ble klimagassutslippet beregnet til 1333 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år etter bruk av Miljødirektoratets klimagasskalkulator. Til sammenligning har Tønsberg et samlet klimagassutslipp på ca. 214 000 tonn i året (2023-tall), og utslippene må reduseres med ca. 7 600 tonn i året for å komme ned til 0 i 2050.

Tønsberg kommune har i ettertid tatt i bruk en kartbasert klimagasskalkulator, utviklet av NIBIO, for beregning av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven. Kalkulatoren bygger på metode fra det nasjonale klimagassregnskapet.

Det er verdt å merke seg at klimagasskalkulatoren kun beregner effekt av selve arealbruksendringen og ikke utslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, anleggsarbeider, biltransport, oppvarming og annen energibruk. En nøyaktig beregning av dette vil kreve at det utarbeides et samlet klimagassregnskap. Dette var ikke et krav ved oppstart av planarbeidet, men inngår nå som et krav i kommuneplanens arealdel for fremtidige utbyggingsprosjekter.

Siden varsel om oppstart i 2018 har både kunnskap og føringer om klimahensyn i plan endret seg mye. Planområdet ble ved vedtak av kommuneplanens arealdel våren 2024 opprettholdt som fremtidig boligområde. Arbeidet med planforslaget er nå i siste fase, og kommunedirektøren forholder seg til vedtatt arealstatus i sine vurderinger. Det er imidlertid viktig å understreke at dette planforslaget er et eksempel på en nedbygging av et karbonrikt areal, og bygger slik sett ikke opp under føringene i nye nasjonale forventninger og retningslinjer.

Se for øvrig kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

Konsekvenser for barn og unge

Vurdert til første gangs behandling. De foreslåtte endringen vil ikke ha negative effekter.

Økonomiske konsekvenser

Vedtak av planen vil gi økte kommunale årlige driftskostnader på kr 46 000,- for drift og vedlikehold av mer offentlig vei.

Alternative løsninger

Dersom kommunestyret mener ulempene med forslått arealbruk veier tyngre enn fordelene, kan kommunestyret la være å vedta reguleringsplanen. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

“Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen delfelt B14, planID 3905 20210210”.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

I plankartet

- legges det inn nye formålsgrenser for annen veigrunn grøntareal i nord.
- innlemmes kulturminnet hulveisystemet i planen og legges inn med Båndleggingssone – “Båndlegging etter lov om kulturminner”, H 730 med underformål “Grønnstruktur - friområde”
- endres byggegrensen i vest fra to til fire meter for feltene BK2, BF1, BF3 og BK4.

- endres Del av boligformål BK1 til friområde
- legges det inn bestemmelsesområde for "Krav til utforming".

I bestemmelsene

- I § 5.3 "Annen veggrunn - grøntareal" tilføyes: *Innenfor AVG 2 og 3 skal det etableres en flersjiktet vegetasjonsskjerm for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder samt skape visuell kvalitet.*
- Følgende § tilføyes bestemmelsene: *Båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner*
Innenfor H730 ligger det et hulveisystem ID 110090. Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje innenfor H730_1. Etablering av skiløype gjennom båndleggingssonen skal avklares med kulturminnemyndigheten før arbeidene settes i gang.
- I § 3 "Fellesbestemmelser" tilføyes: § 3.21 Gangforbindelser (pbl. § 12-7, 4) *Illustrasjonsplan Skjeggstadåsen B14, datert 21.03.2024, Tegn.nr. LA 01, Rev. J01, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangforbindelser innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller færre forbindelser.*
- I § 9.3 "Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" tilføyes: *Lekeplassene, friområdene og turdrag skal opprettes med eget GBNR. Opprettelse samt andelsinndeling skal senest være gjennomført før første brukstillatelse gis.*
- Følgende § tilføyes bestemmelsene: § 7.1 *Krav til utforming (#1) Innenfor bestemmelsesområde skal vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad. Dette skal vises i utomhusplan og sikres i marksikringsplanen.*
- I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" tilføyes: *Innenfor felt BK3 skal felles parkeringsplass legges sør i feltet. Det skal etableres gangadkomst fra parkeringsplass til boliger og LEK2. Gangadkomsten skal maks være 3 meter bred. Det tillates trafikkert ferdsel ved inn- og utflytting og annen nødvendig betjenende trafikk, men ikke parkering.*
- I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" erstattes: *"Innenfor felt BK1, BK2, BK3 og BK4 kan det oppføres firemannsboliger og rekkehus." med: "Fasadene Innenfor feltene BK1, BK2 og BK4 tillates det oppført firemannsboliger og rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum én vertikal inndeling ved bruk av sprang, farger og/eller høyder."*
- I § 4.3 "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" tilføyes: *Innenfor felt BK3 kan det oppføres rekkehus. Fasadene skal brytes opp i minimum to vertikale inndelinger ved bruk av sprang, farger og/eller høyder.*
- I § 9. "Rekkefølgebestemmelser" tilføyes: § 9.4 *Tilbakeføring Revegetering jf. § 3.19 skal være gjennomført senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor feltene BK3, BK4 eller BF3.*
- I § 5.3 "Annen veggrunn – grøntareal" tilføyes: *... stedegen "flersjiktet" vegetasjon.*
- I § 7.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes punktet: *Terrengbearbeiding jf. § 3.19*
- I § 3.16 *Støttemurer tilføyes punktet: Innenfor BF1, BK1 og BK tillates det etablering av støttemurer med maksimal høyde 1,7 meter.*
- I § 3.9 "Parkering" endres parkeringskravet fra 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 90m², og 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet under 90m² til: 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 60m², og 1 parkeringsplasser pr. boenhet under 60 m².
- I § 3.8 "Vann, avløp og overvann" tilføyes: *Overvann skal i sin helhet håndteres lokalt innenfor planområdet. Utbyggingen skal ikke medføre økt tilrenning til nærliggende bekker. Alt takvann skal ledes til terreng på egen grunn.*

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Videre behandling

Etter innstillende behandling i UPB går planen til kommunestyret for endelig vedtak. Vedtak av planen er et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg kommune, 04.03.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
Kommunalsjef