

Detaljregulering av Jarlsø nord

Planbeskrivelse

PlanID: 3905 20240243

Tilhørende plankart: 23.06.2025

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.06.2025	UPB-sak nr. 084/24
Vedtatt reguleringsplan		

UPB - 084/25 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Jarlsø nord, planID 3905 20240243, fremmes.

Før sluttbehandling skal følgende forhold vurderes nærmere og eventuelt endres i reguleringsplanen:

- *Krav til offentlige forbindelser og oppholdsarealer
- *Krav til utforming av bebyggelsen, særlig balkonger
- *Bruk av historiske og identitetsskapende referanser i arkitekturen og på uteområdene
- *Regulering av støy fra marinaen og områdelekeplassen
- *Krav til overvannshåndtering
- *Begrensning av parkeringsdekning og andre tiltak som kan redusere personbiltrafikk
- *Krav til innendørs fellesarealer
- *Om vei langs boligblokk i øst (KV4 og GS4) skal være felles
- *Om parkeringsplass i vest (P1) skal være offentlig
- *Om småbåthavnen skal være tilgjengelig for en større brukergruppe

*Krav om mottaksanlegg for båtseptik i småbåthavnen

Krav til utforming av bebyggelsen. Utforming, materialbruk og farger på den nordlige boligblokken skal gi et dempet uttrykk, som spiller videre på formspråket i nabobebyggelsen mot øst («Innseilingen 2»).

Utvalget ber kommunedirektøren se på muligheter for å kunne sikre egen parkeringsplass til hjemmetjenesten.

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.

REGULERINGSPLAN FOR JARLSØ NORD

PLANID 3905 20240243

Planbeskrivelse
02.06.2025



PLANTITTEL	Jarlsø nord	
TILTAKSHAVER	Jarlsø Eiendom AS	Stian Røed stian@jarlsoe.no
REGULERINGSPLAN	KB arkitekter AS Reguleringsplan:	Henning Thoresen Tlf: 41586433 e-post: thoresen@kbarkitekter.no
PLANDOKUMENTER	- Plankart (PDF og SOSI), dat. 27.05.2025 - Reguleringsbestemmelser dat, 19.05.2025 rev. 01.06.2025 - ROS analyse, dat. 02.04.2025 rev.27.05.2025 - Illustrasjonsplan, Skytøya AS dat. 28.03.2025 rev. 27.05.2025 - Illustrasjoner/ perspektiver - Snitt, dat. 02.04.2025 rev. 27.05.2025 - Merknader til varsel om oppstart - Sammendrag merknader 02.04.2025 - Sol/skyggediagram, dat. 02.04.2025 - Beskrivelse og risikovurdering Jarlsø Marina – Drifstoffteknisk anlegg, SIV ING Braathen-Sømme AS, dat. 22.10.2015 - Vurdering sikkerhetsavstander drivstoffanlegg, SIV ING Braathen-Sømme AS, dat. 20.05.2025 - Jarlsø reguleringsplan nord, Innledende miljøteknisk vurdering, Grunnteknikk AS, dat. 29.11.2024 - Avklaringer regulering, miljøtekniske forhold Grunnteknikk AS, dat. 22.05.2025 - Jarlsø Nord – Vurdering av veitrafikkstøy, Norconsult AS, dat. 23.01.2025 - Jarlsø Nord – Områdestabilitet, Grunnteknikk AS, dat. 26.11.2025 - Kommunalteknisk plan, Norconsult AS, dat. 30.05.2025 - Jarlsø Nord vurdering av slokkevannkapasitet, Cowi, dat. 26.02.2025 - Sjekkliste kommunalteknikk - Erklæring dat. 10.02.2025 - Tinglyst erklæring – allmenhetens ferdselsrett gnr. 162 bnr. 15 (Kai)	

1. Innhold

1.	Hensikt	5
1.1	Hensikt med planen	5
2.	Gjeldende planer og føringer	6
2.1	Nasjonale og regionale føringer.....	6
2.2	Kommunale planer.....	6
2.3	Reguleringsplan.....	7
2.4	Pågående planarbeid i området.....	7
3	Planprosessen	8
3.1	Behandling av planinitiativ – Utvalg for plan og bygg	8
3.2	Oppstartsmøte	8
3.3	Varsel om oppstart.....	8
3.4	Utbyggingsavtale/ kommunalteknisk avtale.....	9
3	Beskrivelse av planområdet	10
4.1	Beliggenhet og størrelse	10
4.2	Historikk	10
4.3	Arealbruk og eksisterende bygningsmasse	11
4.4	Blågrønne strukturer	13
4.5	Trafikkforhold	14
4.6	Kulturminner	15
4.7	Natur og friluftsliv	15
4.8	Støyforhold og luftkvalitet	15
4.9	Grunnforurensning.....	15
4.10	Områdestabilitet.....	16
4.11	Sosial infrastruktur	16
4.12	Barn og unges interesser.....	16
4.13	Teknisk infrastruktur (Vann, overvann og spillvann).....	17
4.14	Energi	17
4	Beskrivelse av planforslaget	18
5.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	18
5.2	Planavgrensning	19
5.3	Reguleringsformål - arealskjema og kort beskrivelse av de enkelte arealformål.....	20
5.4	Illustrasjonsplan	23
5.5	Bebyggelse og utforming	24
5.6	Byggehøyder	26
5.7	Utnyttelsesgrad.....	27
5.8	Uteoppholds- og lekeareal.....	27
5.9	Klima og solforhold	28
5.10	Universell utforming	29

5.11 Parkering	29
5.12 Vei og trafikk	29
5.13 Naturmangfold	30
5.14 Barn og unges interesser.....	31
5.14 Friluftsimteresser og rekreasjon	31
5.15 Støytillak	32
5.16 Grunnforhold og områdestabilitet	33
5.17 Renovasjonsløsning	33
5.18 Klimatilpasning - overvann.....	33
5.19 Teknisk infrastruktur - vann og avløp.....	34
6 Vurdering av planforslaget i forhold til politisk vedtak om oppstart	35
7 Planforslagets virkning for omgivelsene.....	37
7.1 Landskap	37
7.2 Stedets karakter og visuelle kvaliteter	37
7.3 Sol og skygge	37
7.4 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi	37
7.5 Barn og unges interesser.....	37
7.6 Rekreasjon og friluftsliv.....	37
7.7 Sosial infrastruktur og allmenhetens ferdselsrett og tilgjengelighet.....	38
7.8 Geotekniske forhold	38
7.9 Naturmangfold	38
7.10 Støy	38
7.11 Veg- og trafikkforhold.....	38
7.12 Risiko og sårbarhet.....	38
7.13 vann, avløp og overvann	39
7.14 Næringsinteresser	39
8 Konsekvensutredning.....	39

1. Hensikt

1.1 Hensikt med planen

Planforslaget er utarbeidet av KB arkitekter AS på vegne av Jarlsø eiendom AS.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendom gnr. 162 bnr. 2, 16, og 17 og, øke grøntarealene og fremkommelighet for almenheten på den nordlige del av øya ved småbåthavnen og skape tydeligere avgrensing for utedelen av arealet som benyttes til maritim næring.

Eksisterende næringsarealer og småbåthavn skal videreføres som i gjeldende regulering.

Vest for rundkjøringen er det ikke samsvar med dagens bruk (parkering) og gjeldende regulering. Dette rettes opp og det foreslås at parkeringsplassen utvides noe i forhold til dagens opparbeidede parkeringsplass.

Innenfor felt BB3 i reguleringsplan for «Jarlsø, byggetrinn 5» er det i dag tilrettelagt for tre boligblokker. Det ønskes å redusere dette til to boligblokker og etablere parkering og grøntanlegg på den vestre delen.

Det totale boligantallet på 415 boenheter innenfor Jarlsø økes ikke med de foreslåtte tiltakene.

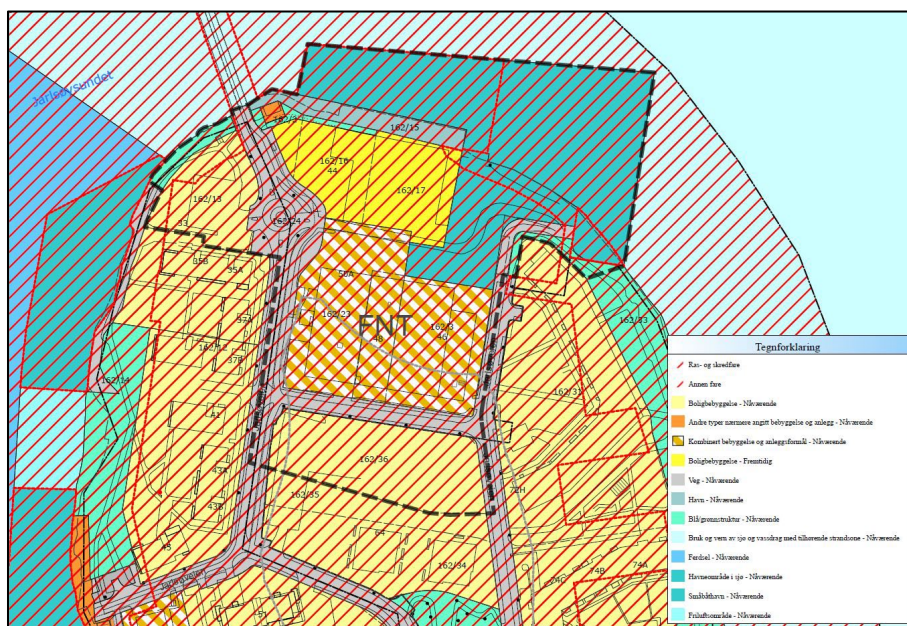
2. Gjeldende planer og føringer

2.1 Nasjonale og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ((2021).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

2.2 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.



Kommuneplanens arealdel – foreslått planområde vises med sort stiplet linje

Arealene innenfor foreslått planområde er avsatt til følgende formål:

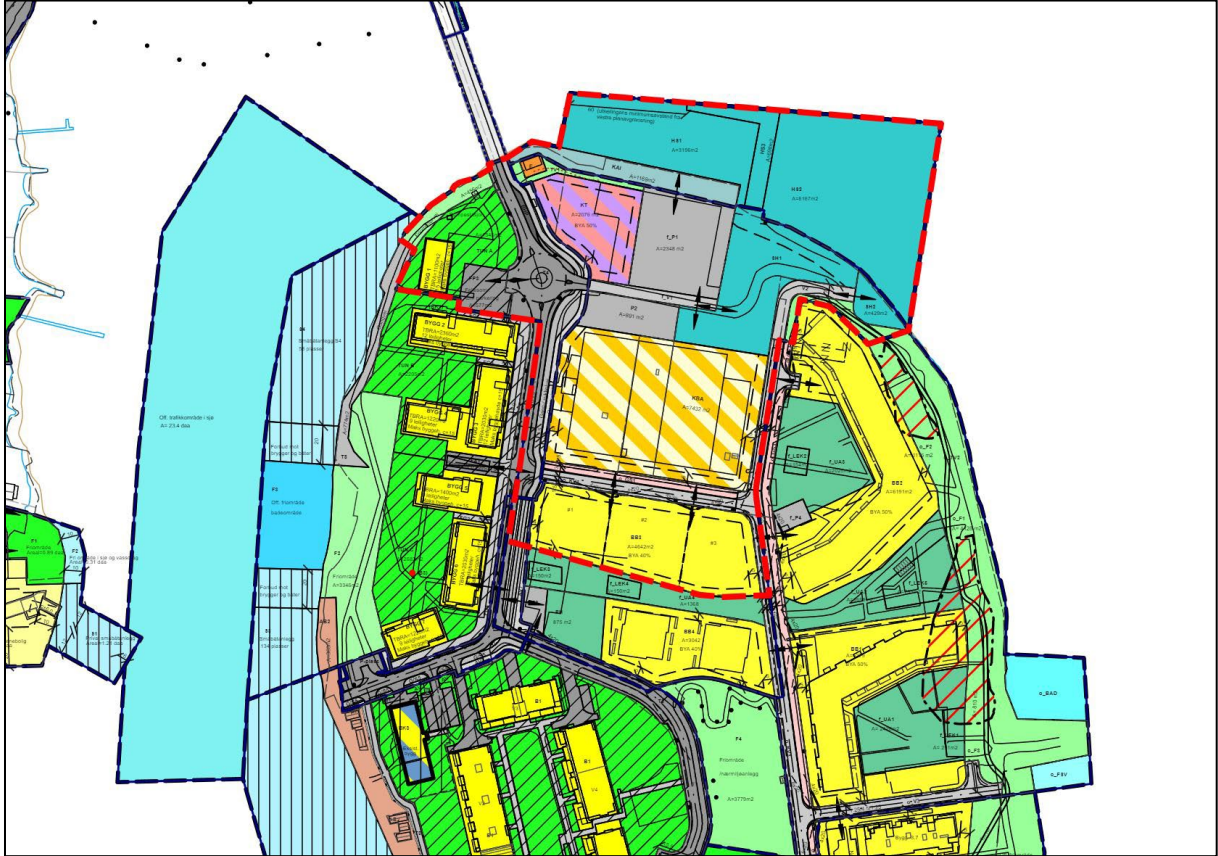
- Boligbebyggelse
- Havneområde i sjø
- Havn
- Kombinert bebyggelse og anlegg (forretning/næring og kontor)
- Veg
- Blå/Grønnstruktur
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (Nettstasjon)

Det vurderes at foreslåtte tiltak i stor grad samsvarer med kommuneplanens arealdel, med unntak av område vest for rundkjøringen som i dag er avsatt til boligformål, men som benyttes som friområde og parkering for besøkende til Jarlsø, Videre er arealet øst for dokken som foreslås til friområde avsatt til «småbåthavn – på land» i kommuneplanens arealdel.

2.3 Reguleringsplan

Arealet som foreslås regulert er inkludert i følgende reguleringsplaner:

- Jarlsø Byggetrinn 2 (planid 52010 – B3) vedtatt 27.03.2009
- Bryggeanlegg, Jarlsø nord (planid 20130081) vedtatt 21.05.2014
- Jarlsø byggetrinn 5 (planid 20170153) vedtatt 07.11.2018
- Vegsystem til Jarlsø (Planid 3905 52010 -B2) vedtatt 29.02.2008



Reguleringsplan utsnitt – foreslått plangrense er vist med rød stiplet linje

2.4 Pågående planarbeid i området

Det pågår ingen planarbeider i umiddelbar nærhet til planområdet

3 Planprosessen

3.1 Behandling av planinitiativ – Utvalg for plan og bygg

Utvalg for plan og bygg i Tønsberg kommune behandlet planinitiativet i møte 25.10.2024. Utvalget fattet følgende vedtak:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for regulering av område nord på Jarlsø. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

1. *Det forutsettes at planarbeidet ikke skal omfatte vesentlige utvidelser eller endringer av småbåthavnen. Hvis det skal igangsettes arbeid med småbåthavnen, må det sendes et nytt planinitiativ som beskriver dette.*
2. *Boligblokken mot nord bør trappes ned mot øst og vest.*
3. *Illustrert overflateparkering på gbnr. 162/36 bør vurderes erstattes av grønnstruktur som er åpen for allmennheten. Parkering bør løses innendørs i boligblokkene på eiendommen.*
4. *Det bør etableres gode forbindelser for allmenheten gjennom planområdet.*
5. *I boligarealene bør det vurderes fellesløsninger som sikrer at en større andel arealressurser deles og kan tilpasses ulike grupper og livsfaser, og som gir gode møteplasser og ulike aktivitetsskapende funksjoner som fremmer trivsel og helse.*
6. *Videre bør følgende utredes og vurderes sikret i reguleringsplanen:*
 - a. *lokale sirkulære løsninger for å håndtere avløpsvann med sikte på å redusere utslipp, energiforbruk og å utnytte avløpsvannet som ressurs.*
 - b. *integreerte og utslippsfrie energisystemer*
 - c. *Utforming og materialvalg som i funksjon og livsløpsperspektiv gir lavt energiforbruk, lavt klimaavtrykk og liten naturbelastning*

Vurdere løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal tilsammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksinntervall.

3.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 06.11.2024.

3.3 Varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet på kommunens nettside og annonse i Tønsberg blad, 10.12.2024, med frist for uttalelser 10.01.2025. Grunneiere, festere, regionale myndigheter og diverse organisasjoner er varslet ved brev.

Det kom 19 merknader/innspill til varsel om oppstart.

Hovedpunkter i merknadene/ innspillene:

Offentlige:

- Naturmangfold
- Klima, miljø, klimatilpassning
- Tilgjengelighet/allmenhetens tilgang/ kyststi
- Kommunalteknikk (Vann, overvann, spillvann og renovasjon)
- Støy
- Forurensing fra maritim næring ved f.eks. vask av båter mm

Naboer berørte:

- Byggehøyde
- Avstand til sjø
- Båthavn (økning i størrelse? Økning i trafikk parkering)
- Tilgjengelighet

- Utsikt
- Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Merknadene i sin helhet og sammendrag med forslagstillers kommentarer ligger vedlagt

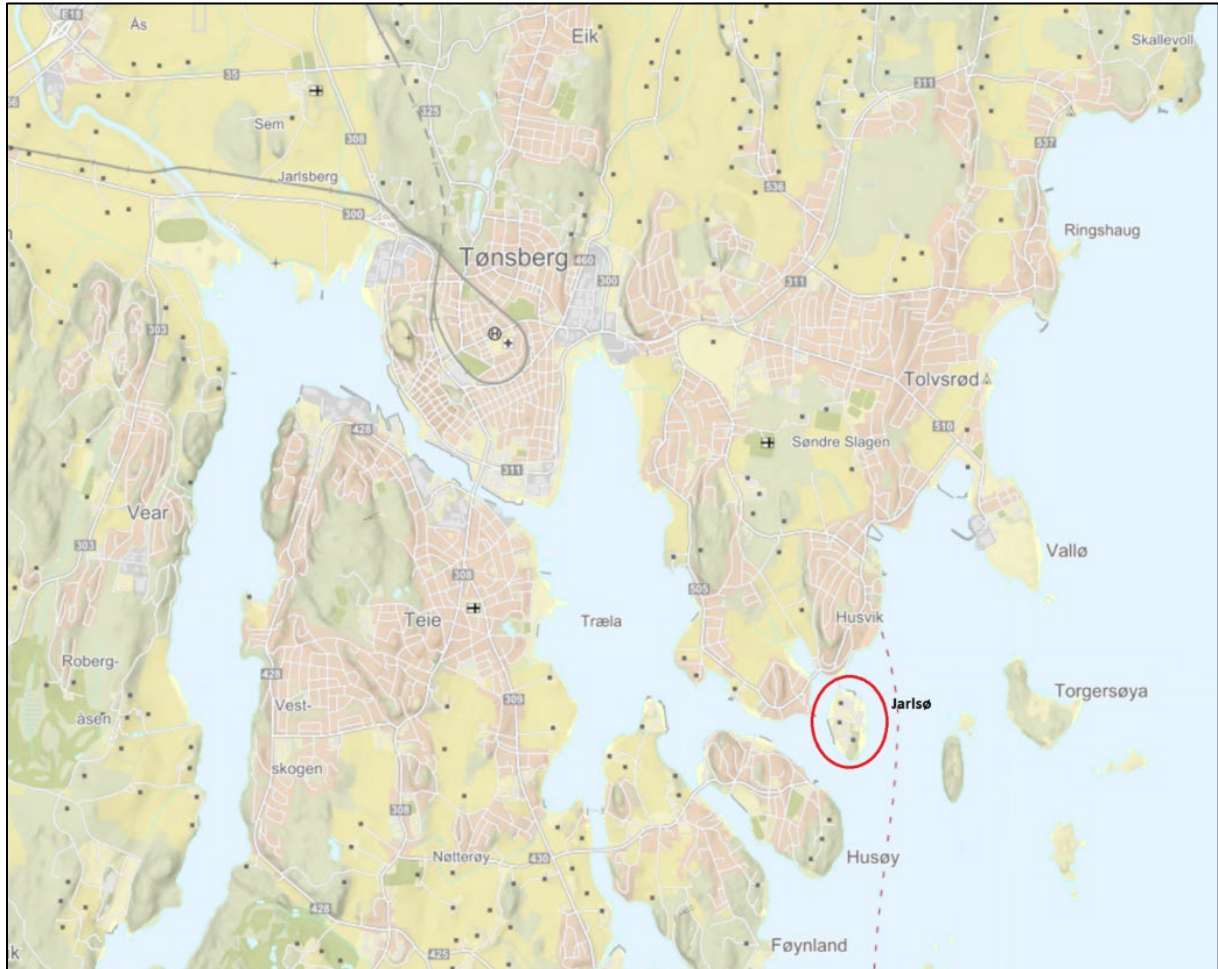
3.4 Utbyggingsavtale/ kommunalteknisk avtale

Forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale eller kommunalteknisk avtale vil kunne omhandle vilkår for utbygging infrastruktur og arealer som skal overtas av kommunen innenfor planområdet.

3 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og størrelse

Jarlsø ligger syd i Tønsberg kommune og er en øy på ca. 180 daa med broforbindelse til Husvik.



Oversiktskart.

4.2 Historikk

Jarlsø har en historie fra vikingtid, hvalfangst og industriell utvikling. Den mest omfattende industriutbyggingen foregikk i tidsperioden 1953 – 1980.

På 1960-tallet var det nær 700 arbeidsplasser ved de forskjellige bedriftene på Jarlsø. I 2004 ble Jarlsø regulert om til boliger og lett næring. I 2007 begynte boligbyggingen.

Til nå er det bygget 351 leiligheter.

Det meste av indutribeyggelsen på Jarlsø er revet og delvis erstattet med boligbebyggelse.



Flyfoto 1959 - 79



Flyfoto 2023

4.3 Arealbruk og eksisterende bygningsmasse

Bebyggelsen i og rundt planområdet karakteriseres av boligblokker fra 2. - 12. etasjer og næringsbygget på Jarlsø som inneholder blant annet matbutikk, kafé, treningssenter, kontorlokaler og maritim næring.

Fasadene på bebyggelsen på Jarlsø har utstrakt bruk av tegl, puss og stein som fasadematerialer, med innslag av tre/metall.

Kaifronten på nordsiden av øya domineres av bilparkering og båttopplag og oppleves lite tilgjengelig som turområde.



Dagens situasjon (Kilde jarlsoe.no)

Jarlsø har store grøntarealer i tilknytning til boligene og allment tilgjengelige grønt arealer langs sjøen. Det er tilrettelagt og opparbeidet rause fellesarealer i form av lekeplasser, nærmiljøanlegg, badeområder, turveier, både for sameiene og offentligheten.



Nærmiljøanlegg sentralt på Jarlsø



Skog/ lekeareal sy på Jarlsø

4.4 Blågrønne strukturer

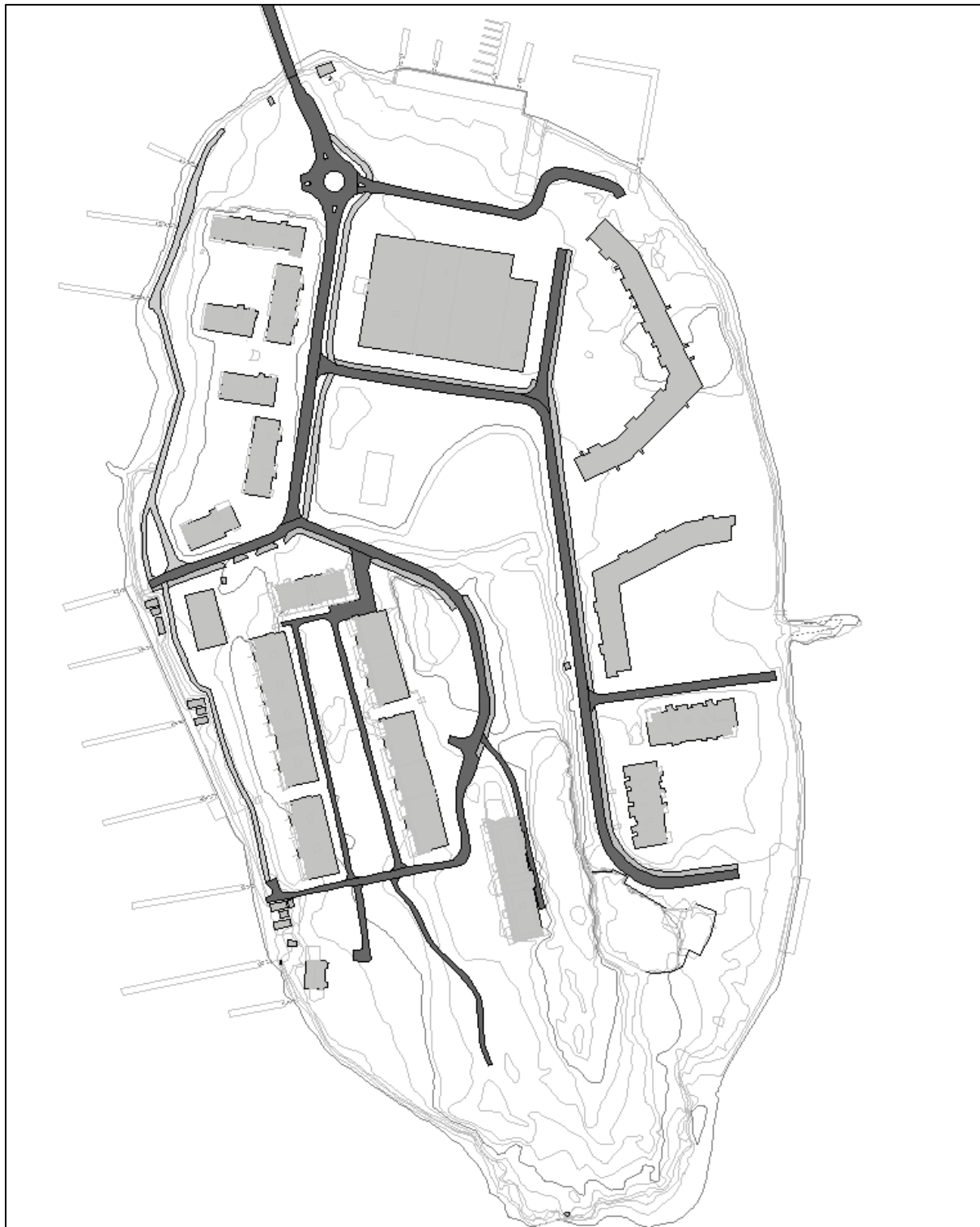
Øya har et relativt lite nedslagsfelt og har korte avstander til sjø, slik at overvann lett kan ledes til sjø. Med unntak av de sydlige deler av øya er grøntområdene opparbeidet i forbindelse med etablering av boliger.



Grøntarealer på Jarlsø

4.5 Trafikkforhold

Jarlsø har bro/veiforbindelse til Husvik. Det ble bygget ny bro og etablert gang-sykkelvegforbindelse til Snippen på Råel i 2007. Det interne veisystemet på Jarlsø er tilnærmet ferdig utbygget og tilpasset den planlagte utviklingen for øya. Det er kollektivholdeplass mellom broen og rundkjøringen.



Eksisterende veier er vist med mørkegrå farge.

4.6 Kulturminner

Det er ingen kjente registrerte kulturminner innenfor planområdet.

4.7 Natur og friluftsliv

Det er ikke registrert vernede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet jf. naturbase.no.

Vest for planområdet i sjøen er det registrert ålegras samfunn med lokal viktig verdi.



Kart (utsnitt fra Naturbase) som viser registrert ålegras samfunn

4.8 Støyforhold og luftkvalitet

Aktuelle støykilder på Jarlsø er trafikkstøy og støy fra næringsvirksomhet

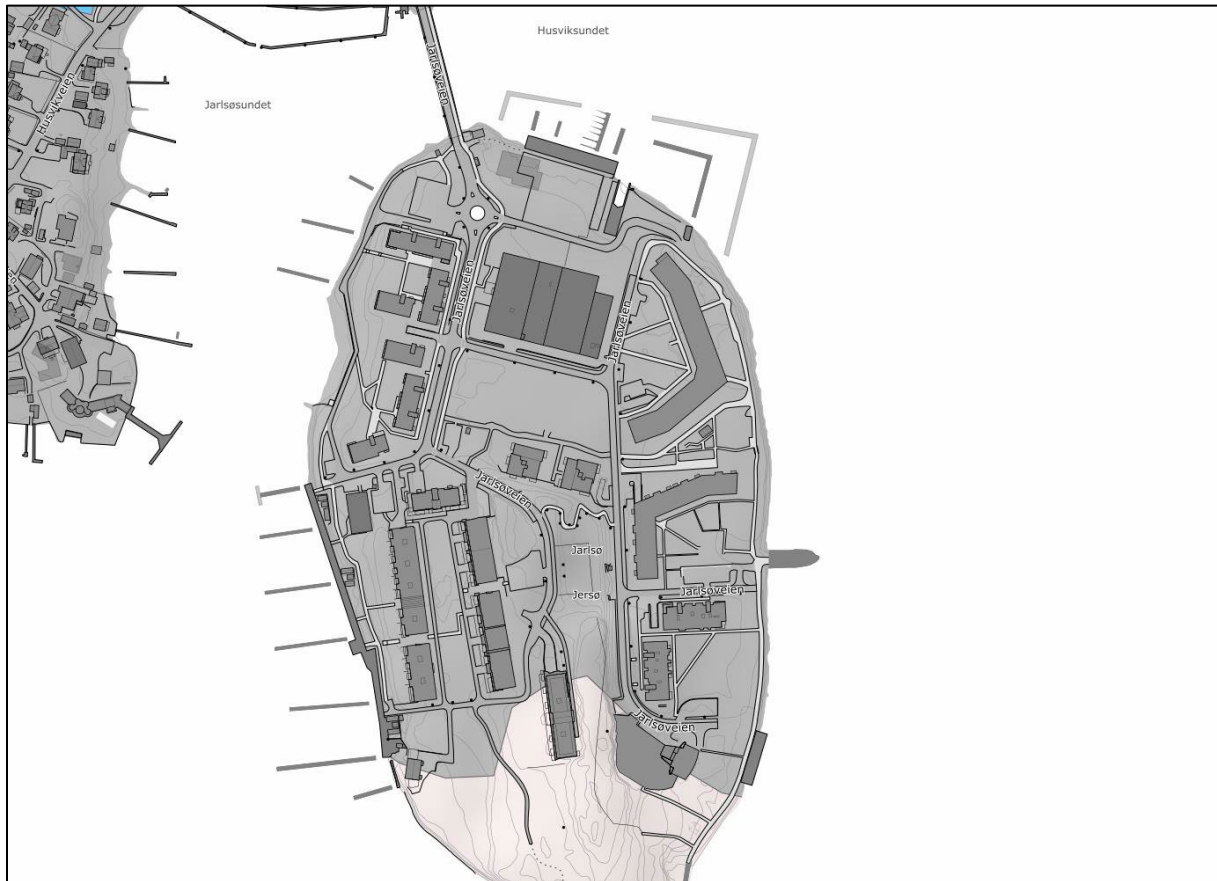
4.9 Grunnforurensning

Det har tidligere foregått både verftsvirksomhet og jernstøping/galvanisering på Jarlsø. Mesteparten av virksomheten har foregått på vestsiden av øya, mens galvaniseringsanlegg med konstruksjonshall og lagerbygg ble anlagt sentralt på øya. Det har vært utført forskjellige grunnundersøkelser på Jarlsø siden 1995, og tilnærmet hele øya er registrert i Miljødirektoratets Grunnforurensningsdatabase. Alle lokalitetene på Jarlsø er i dag registrert med påvirkningsgrad 2, som betyr akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk. Generelt er det påvist tungmetaller, PAH (tjærestoffer) og oljeprodukter i moderate konsentrasjoner (tilstandsklasse 2-3) i løsmassene. Stedvis er det registrert høyere konsentrasjoner av bly, sink eller olje (tilstandsklasse 4-5).

4.10 Områdestabilitet

Løsmassekart fra NGU sine nettsider viser antatte grunnforhold og beskriver løsmassene i området som «fyllmasser». Fyllmasser beskriver masser sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og sier lite om opprinnelig grunn/masser i dypere lag.

Søndre del av øya er markert som «bart fjell, stedvis tynt dekke» (rosa farge) i NGUs løsmassekart.



Løsmassekart - NGU

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehager er Bogen og Regnbuen barnehage som ligger ca. 2,5 km (gangavstand) fra planområdet. I området rundt Tolvsrød er det flere barnehager. Husvik barneskole ligger med 1,5 km gangavstand fra Jarlsø mens Presterød ungdomsskole ligger 3,5 km unna.

4.12 Barn og unges interesser

Planområdet slik det fremstår i dag har få kvaliteter for rekreasjon og lek. På Jarlsø for øvrig er det flere opparbeidede lekeplasser/ nærmiljøanlegg som er tilrettelagt for lek og aktivitet. Vest på øya er det strand som er egnet for mindre barn, mens på østsiden er det tilrettelagt for bading og soling/ rekreasjon for ungdom/ voksne.

Syd på Jarslø er det et skog/naturområde hvor det også er populært å bade og oppholde seg.

4.13 Teknisk infrastruktur (Vann, overvann og spillvann)

Det er etablert vann- og avløpsanlegg på Jarlsø. Dette skal være dimensjonert for den planlagte utbyggingen på planområdet. Jarlsø forsynes med vann via to sjøledninger Ø160 PE. Spillvannsanlegget består selvsjølvsanlegg, en hovedpumpestasjon, samt to mindre pumpestasjoner. Overvannsanlegget består av ledningsanlegg som blir ledet direkte til sjø fordelt på flere utløp.



Eksisterende vann- og avløpsledninger Jarlsø Nord.

Avrenningsmønstrer i og omkring planområdet illustrert i figuren nedenfor. Avrenningslinjer er basert på høyder fra terrenget. Avrenningslinjer vises med blå linjer i kart nedenfor, tykkere strek betyr at mer vann samles. Det er i dag syv avrenningslinjer ut av området, hvor alle ender i sjøen.



Avrenningsmønster for planområdet fra Scalgo Live - eksisterende situasjon

4.14 Energi

Jarlsø har eget fjernvarmeanlegg basert på Sjøvann. Alle boliger er tilknyttet eller blir tilknyttet etter hvert som det bygges.

4 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget legger til rette for å bebygge felt BB1 som ligger sentralt på øya med to boligblokker med inntil 36 boenheter.

BB2 helt nord på Jarlsø foreslås bebygget med en boligblokk med inntil 28 boenheter.

Eksisterende næringsbebyggelse (KBA) forblir omtrent uforandret med unntak av at den østre delen av bebyggelsen skal rives og erstattes med parkeringsplass.

Småbåthavnen og kaia i nord er inkludert i planen, men det foreslås ingen endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan i sjøarealene, med unntak av et mindre areal i vest som tilrettelegger for badstu.

Den østre delen av småbåthavnarealet på land foreslås omgjort til friområde, som en forlengelse av friområdene langs øyas østside.

Eksisterende parkeringsplass og friområde vest for rundkjøringen foreslås med formålene parkering og friområde samt offentlig toalett i tilknytning til eksisterende pumpestasjon.

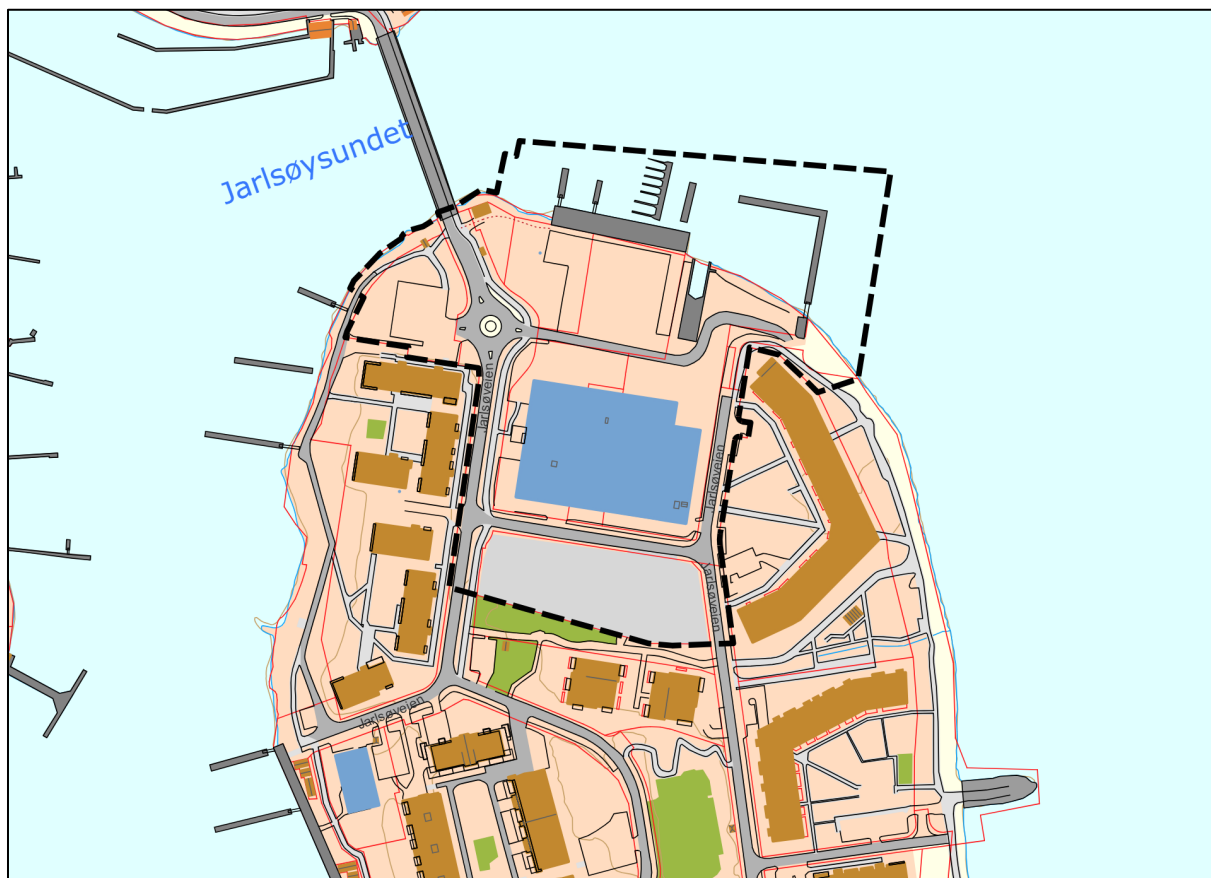
Det legges til rette for å sikre sammenhengende gangmulighet mellom de allerede etablerte friområdene på øst og vestsiden av øya, ved at det etableres turvei/ gangmulighet langs/ på kaia i nord og over arealene til Jarlsø marina (SH4).



Fugleperspektiv fra sydvest som viser nordre del av øya slik det er foreslått i planforslaget

5.2 Planavgrensning

Planområdet er på totalt 43,8 daa.



Kartet viser planforslagets avgrensning

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
162/2	Jarlsø Eiendom AS
162/3	Jarlsø Eiendom AS
162/13	Jarlsø Eiendom AS
Del av 162/14	Jarlsø Eiendom AS
162/15	Jarlsø Eiendom AS
162/16	Jarlsø Eiendom AS
162/17	Jarlsø Eiendom AS
162/18	Jarlsø Eiendom AS
162/19	Jarlsø Eiendom AS
162/20	Jarlsø Eiendom AS
162/21	Jarlsø Eiendom AS
162/23	Jarlsø Eiendom AS
Del av 164/24	Jarlsø Eiendom AS

5.3 Reguleringsformål - arealskjema og kort beskrivelse av de enkelte arealformål

Jf. pbl. § 12-5, er det tatt i bruk følgende reguleringsformål i planforslaget:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	7,5 daa
1510 - Energianlegg	0,1 daa
1540 - Vann- og avløpsanlegg	49 m ²
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,2 daa
1610 - Lekeplass	0,9
1800 – kombinertbebyggelse og anleggsformål	5,8 daa
Sum areal i denne kategori	14,5 daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal
2011 – Kjørvevei (5)	4,1 daa
2012 – Fortau	0,2 daa
2015 - Gang-/sykkelveg (5)	1,6 daa
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (8)	1,3 daa
2025 - Holdeplass/plattform	0,1 daa
2041 – Kai	0,9 daa
2080 – Parkering	4,4 daa
Sum areal i denne kategori	12,6 daa
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal
3002 - Blå/grønnstruktur (2)	0,3 daa
3031 – Turvei	0,3 daa
3040 - Friområde (2)	3,4 daa
Sum areal i denne kategori	4.0 daa
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal
6230 - Småbåthavn (4)	12,4 daa
6770 - Badeområde	0,1 daa
Sum areal i denne kategori	12,5 daa

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

BB1 - Boligbebyggelse blokkbebyggelse:

Innenfor feltet tillates to boligblokker med henholdsvis tre og fem etasjer, med en utnyttelse på 40% bebygd areal (BYA).

Bebyggelsen som foreslås har samme etasjehøyde som i tidligere plan, men foreslåtte bygg i planforslaget er 1,2 meter høyere (øverste gesimshøyde) enn i gjeldende reguleringsplan.

BB2 Boligbebyggelse blokkbebyggelse:

Innenfor feltet foreslås en boligblokk med inntil 4 etasjer, med en utnyttelse på 45%.

Bygget skal trappes ned mot øst og vest. Innenfor feltet skal det etableres nærlekeplass og gjesteparkering.

EA – Energianlegg:

Innenfor feltet ligger eksisterende trafo/ nettstasjon.

VA – Vann- og avløpsanlegg:

Innenfor feltet ligger eksisterende pumpestasjon. I tillegg legges det til rette for offentlig toalettanlegg.

SMS – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Innenfor feltet ligger nedgravde drivstofftanker for marinaen.

KBA – Angitt bebyggelse og anleggsformål – kontor/forretning/tjenesteyting/næring:

Feltet omfatter eksisterende næringsbygg. Gjeldende bestemmelser i forhold til byggehøyde (Kote + 15) og bruksareal (9300 m²) videreføres.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

KV1 – KV4 Kjørevei:

Feltene viser eksisterende opparbeidede veier.

Feltene er tilsvarende veier som allerede er opparbeidet.

Det foreligger avtale om kommunal overtakelse av veiene.

KV5 – Kjørevei:

Feltet viser felles vei inn til feltene BB2, KBA og SH4.

Gang-/sykkelveg (GS1 – GS3):

Feltene viser eksisterende opparbeidede gang- og sykkelveier.

Feltene er tilsvarende som de er opparbeidet.

Det foreligger avtale om kommunal overtakelse av gang- og sykkelveiene.

FO – Fortau:

Feltet viser fortau langs vei (KV5)

AVG 1 – AVG7 Annen veggrunn – grøntareal:

Feltene viser grøftearealer i tilknytning til veier.

Feltene er tilsvarende som de er opparbeidet.

Det foreligger avtale om kommunal overtakelse av grøntarealene langs offentlig vei.

KAI – Kai:

Feltet viser eksisterende kai. Feltet er tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

For dette feltet foreligger det tinglyst erklæring for allmennhetens rett til ferdsel.

HPP – Holdeplass:

Feltet viser bussholdeplass.

Feltet er tilsvarende som det er opparbeidet.

P1 – P4 – Parkering:

P1 er parkeringsplass vest for broen. Foreslått parkeringsplass er noe større enn den som er opparbeidet der i dag. Parkeringsplassen er til felles benyttelse for besøkende på Jaroslø.

P2- Feltet er avsatt til parkering nord for KBA og skal benyttes av brukere og besøkende til «næringsbygget»

P3 - Feltet er avsatt til parkering øst for KBA og skal benyttes av brukere og besøkende til «næringsbygget» og småbåthavnen

P4 - Feltet er avsatt til gjesteparkering for BB1

Grønnstruktur (12 – 5 nr. 3)

BG1 og BG2 – Blågrønnstruktur:

Feltene er kantsoner og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

FRI1 og FRI2 – Friområder:

Feltene er avsatt til offentlige friområder og skal være allment tilgjengelige og en del av de sammenhengende grønt og turområdene på Jarlsø.

TV1 og TV2 – Turveg:

Feltet skal opparbeides som turvei og skal være allment tilgjengelig.

Tilgjengelighet for allmenhetens rett til ferdsel skal tinglyses

LEK Lekeplass:

Feltet skal opparbeides som lekeplass.

Allmenhetens rett til å benytte området skal tinglyses

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

SH1 – SH4 – Småbåthavn:

SH1 og SH2 er arealer for bryggeanlegg/ flytebrygger. Tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

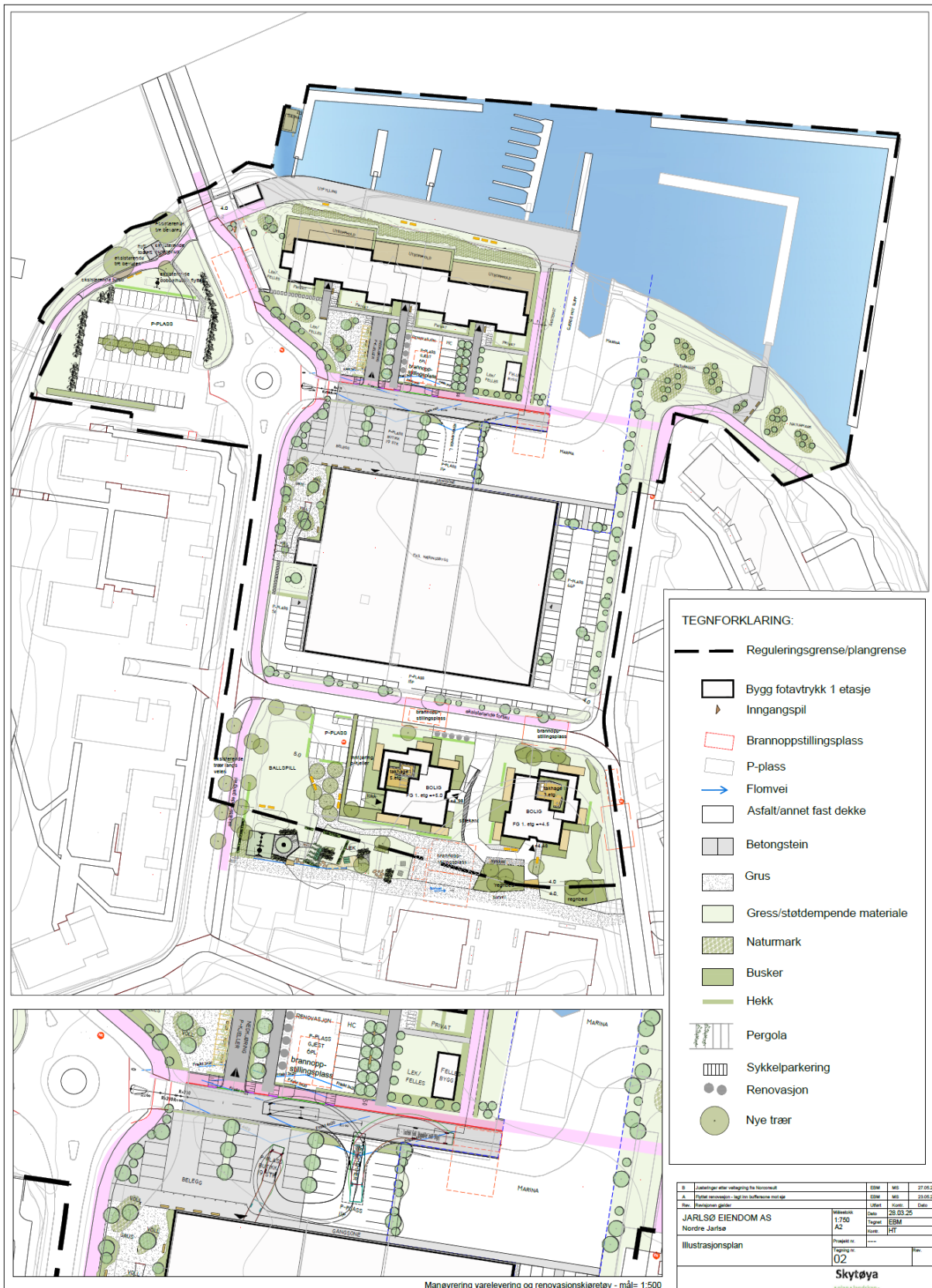
SH3 – feltet viser ferdselsareal inn og ut av havneområdet. Tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

SH4 – Areal for opptak og utsetting av båter. Utendørs båttopplag tillates ikke innenfor arealet.

BAD – badeområde:

Areal vest for småbåthavnen som planlegges for flytende badstue

5.4 Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan- viser foreslått bruk av arealene

5.5 Bebyggelse og utforming

Utforming/ estetisk redegjørelse

Bebyggelsen i BB1 og BB2 spiller videre på det formspråket som benyttes i de senere byggetrinnene på øya. Det betyr utstrakt bruk av lys tegl i kombinasjon med trepanel, store glassflater, sjenerøse balkonger og sedumgrønne tak. De planlagte 36 leiligheter som er lokalisert i BB2 vil legges tett opptil de to enhetene som er oppført i samme gruppe. Utformingen av BB1, på den tidligere parkeringsplass i nord er en typologi som har en avtrapping i trinn mot vest og øst.



Fugleperspektiv sett fra sørvest



Jarlsø sett fra sjøen (nordøst)

Bokvalitet

Boligene får attraktiv beliggenhet nær sjøen med gode solforhold og utsikt. Variert leilighetssammensetning gir rom for både familier, par og enslige. Alle boligene har private terrasser, men også tilgang på felles uteoppholdsarealer, lekeplass på bakkeplan i tillegg til felles takterrasser. Boligblokken (BB2) har felleshus i hagen som kan benyttes som til forskjellige aktiviteter og samvær. Alle byggene skal ha en gjestehybel til utlån for besøkende.

Byggegrenser

Byggegrenser og formålsgrenser setter føringer for hvor ny bebyggelse kan plasseres innenfor feltene. Bestemmelser angir hvilke tiltak som tillates utenfor byggegrensene.

Innenfor byggegrensene i BB1 og BB2 tillates bolig-blokkbebyggelse. Utenfor byggegrensene er det tillatt med parkeringskjeller under bakkenivå, nedkjøringsrampe til kjeller, gangadkomster, trapper, mindre plattinger og forstøtningsmurer, boder, bil/sykkelparkering og renovasjon.

Innenfor felt KBA tillates bebyggelse for kontor, forretning, tjenesteyting og næring. Byggegrensen tilsvarer eksisterende bygg.



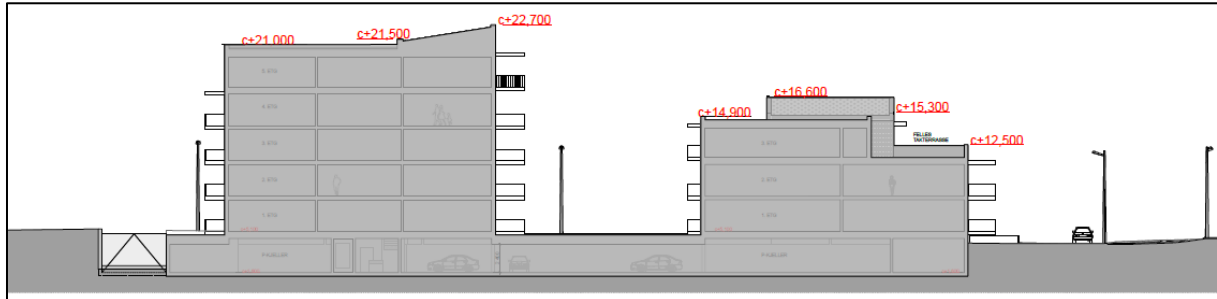
Kartet viser planlagte byggeområder (gul og gul/oransje farge) med byggegrenser - stiplede sort linje

5.6 Byggehøyder

BB1

Bebyggelsen innenfor BB1 foreslås med to boligblokker med henholdsvis tre og fem etasjer og parkeringskjeller under bakken.

Bygeområdet er delt inn i to bestemmelsesområder. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det bebyggelse med 3 etasjer og i bestemmelsesområde #2 tillates fem etasjer.

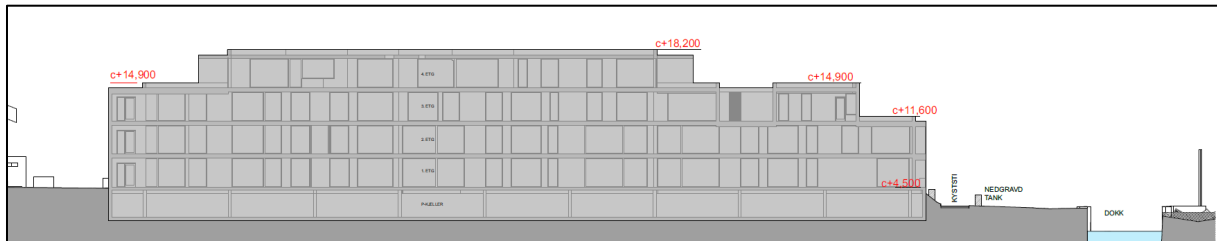


Snitt vest → øst

Maksimal byggehøyde for de enkelte byggene er angitt med kotehøyde over havet i bestemmelsene og er vist i snitt.

BB2

Innenfor BB2 planlegges en boligblokk med inntil 4 etasjer og parkeringskjeller. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst og vest.



Snitt vest → øst

Maksimal byggehøyde boligbygget er angitt i plankartet med kotehøyde og i snitt som følger planforslaget.

Felt KBA omfatter eksisterende «næringsbygg». I dette feltet foreslås det ingen endring i forhold gjeldende reguleringsplan til omfang eller byggehøyde. maksimal byggehøyde innenfor feltet er kote + 15.

I utnyttelsesgraden skal all bebyggelse og tiltak/ konstruksjoner over en halvmeter fra terrengnivå medregnes. I bestemmelsene § 3.2 er det angitt hva som eventuelt ikke skal medregnes i utnyttelsen.

For felt KBA er utnyttelsesgraden satt til 80%, dvs. tilsvarende bebyggelsen som ligger innenfor feltet i dag.

Dette arealet kan bestå av en kombinasjon av private arealer på f.eks. terrasser/ balkonger og fellesarealer. Felles uteopphold kan være på bakkeplan (hageareal) og/eller på felles takterrasser.

I tillegg til privat og felles uteopphold skal boligene ha tilgang på lekearealer for barn og unge.

Beregning uteoppholdsareal

I arealberegning for uteopphold er illustrasjoner og utomhusplan blitt benyttet som underlag. Kun arealer som ivaretar kvalitetskravene til uteopphold er medregnet, dvs. at f.eks. arealer i gul støysone ikke er tatt med.

Felt BB1

Krav til uteoppholdsareal i BB1 med 36 boenheter vil bli 1296 m²

	Totalt m ²	Uteopphold pr. boenhet m ²
Uteopphold privat terrasser/ balkonger	360	10
Uteopphold felles takterrasser	250	7
Uteopphold Hage/bakkeplan	1265	35
Sum uteopphold	1875	52

Felt BB2

Krav til uteopphold i BB2 med 28 boenheter vil bli 1008 m²

	Totalt uteopphold - m ²	Uteopphold pr. boenhet - m ²
Uteopphold privat terrasser/ balkonger	420	15
Uteopphold felles takterrasser	120	4
Uteopphold Hage/bakkeplan	626	22
Sum uteopphold	1166	42

Beregningen viser at begge boligfeltene har tilstrekkelig med uteoppholdsareal i forhold til minstekravet.

Lek og aktiviteter

BB1

Feltet er del av reguleringsplan «Jarlsø, Byggetrinn 5» og har dermed eierskap til nærlek-arealene LEK 3 og LEK 4, områdelek LEK5 og uteoppholdsarealet UA4.

Lekeplass arealene for BB1 er dermed oppfylt i reguleringsplan for «Jarlsø, Byggetrinn 5».

Vest for BB1 planlegges det i tillegg et areal på ca. 1 daa som skal opparbeides til lek og rekreasjon. Dette arealet skal være tilgjengelig for alle, det er derfor det er satt krav om tinglyst rett for allmenheten på dette området.

BB2

Det skal etableres nærlekeplass innenfor BB1. Dette arealet er ikke fastsatt som eget formål i planen, da det det ønskes å avklare plasseringen i en senere fase.

Med 28 boenheter blir arealkravet til nærlekeplass innenfor BB1 blir 140 m².

5.9 Klima og solforhold

Alle boligene inkludert tilhørende uteoppholdsarealer vil få gode sol og lysforhold.

Lekeplasser ligger plassert slik at de har gode solforhold omtrent hele dagen.

5.10 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for at alle boenheter og alle leke arealer skal være universelt tilgjengelig.

Boligene har heis fra parkeringsetasje og har trinnfri adkomst til heis på bakkenivå. Lek og uteopphold vil ha universell adkomst.

5.11 Parkering

Boligparkering:

Det planlegges for 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering for beboere i felt BB1 og BB2 planlegges i kjeller under boligblokkene.

For felt BB1 legges det til rette for en mindre parkeringsplass på bakkeplan (P4) med 6 gjesteparkingsplasser. For BB2 er gjesteparkeringen (7 – 8 plasser) vist som bestemmelsesområde #4.

Det er satt krav til 2 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet. Sykler planlegges plassert i kjeller og nær inngangspartier.

For område KBA gjelder bestemmelser tilsvarende kommuneplanens parkeringsbestemmelser:

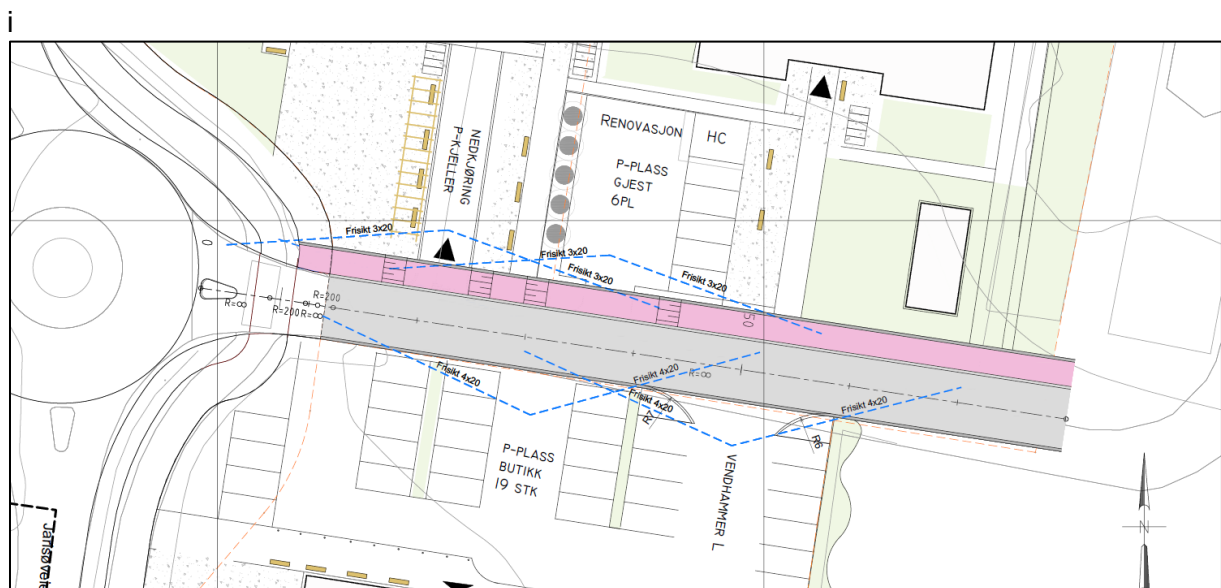
- 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel per 100 m² BRA i arbeidsbygninger
- 1,5 biloppstillingsplass og 1,5 plass for sykkel per 100 m² BRA i publikumsbygninger

Ved maksimalutnyttelse vil det da være krav om mellom 93 – 140 p-plasser avhengig av hvilken definisjon de ulike virksomhetene i bygget har.

Illustrasjonsplanen viser ca. 115 p-plasser i direkte tilknytting til felt KBA (inkludert 19 p-plasser innendørs). Medregnet parkeringsplassen vest for Rundkjøringen er det 164 p-plasser tilgjengelig.

5.12 Vei og trafikk

Veisystemet på Jarlsø er i stor grad ferdig opparbeidet. Vei (KV5) er i dagens situasjon lite definert, men vil få et tydelig definert veiprofil med fortau og avgrensinger mot parkeringsplasser når veien er ferdig opparbeidet. Veien vil være felles for boligene i BB2, næringsarealet KBA og SH4.



Vei og fortau til BB2, KBA og SH4

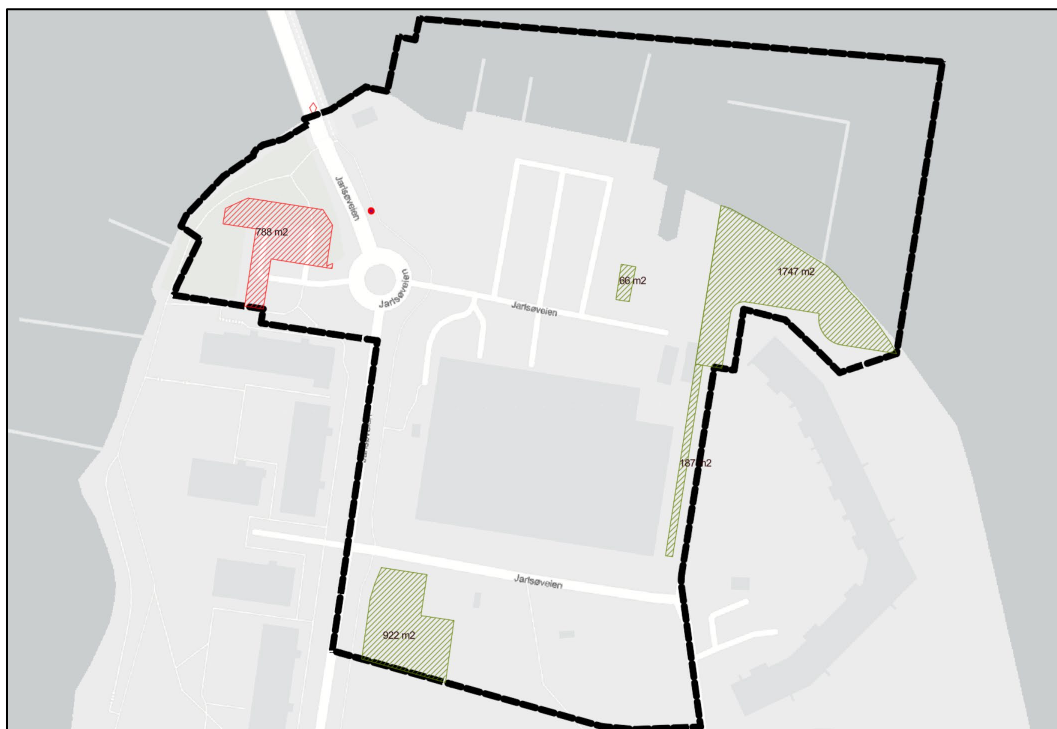
5.13 Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. De fleste arealene er bearbeidet, bebygd eller asfaltert. Grønne arealer innenfor planområdet består i hovedsak av gressplen. I planforslaget foreslås det at friområde F2 skal etableres som natur-eng/ artsrik eng. Det samme gjelder kantsoner og restarealer innenfor FRI1.



Eng

I forhold til gjeldende reguleringsplan øker den totale grøntandelen innenfor planområdet med ca. 2100 m². Andel grønt er vurdert utfra reguleringsformål. Grøntarealer innenfor byggeområdene er ikke medregnet, så den faktiske grøntandelen vil øke mer enn beregningen ovenfor viser.



Økning i grøntarealer er vist med grønn skravur, reduksjon i grønt er vist med rød skravur.

5.14 Barn og unges interesser

Det planlegges etablert nærlekeplass i felt BB2. Nærlekeplassen er hovedsakelig til bruk for beboere innenfor boligområde BB2.

Syd i planområde planlegges etablert en større lekeplass (LEK) i tilknytning til allerede etablerte lek og uteoppholdsarealer. Lekeplassen skal bl.a. ha ballbane og elementer som er tiltenkt de litt større barna/ ungdommene. Lekeplassen blir allment tilgjengelig.

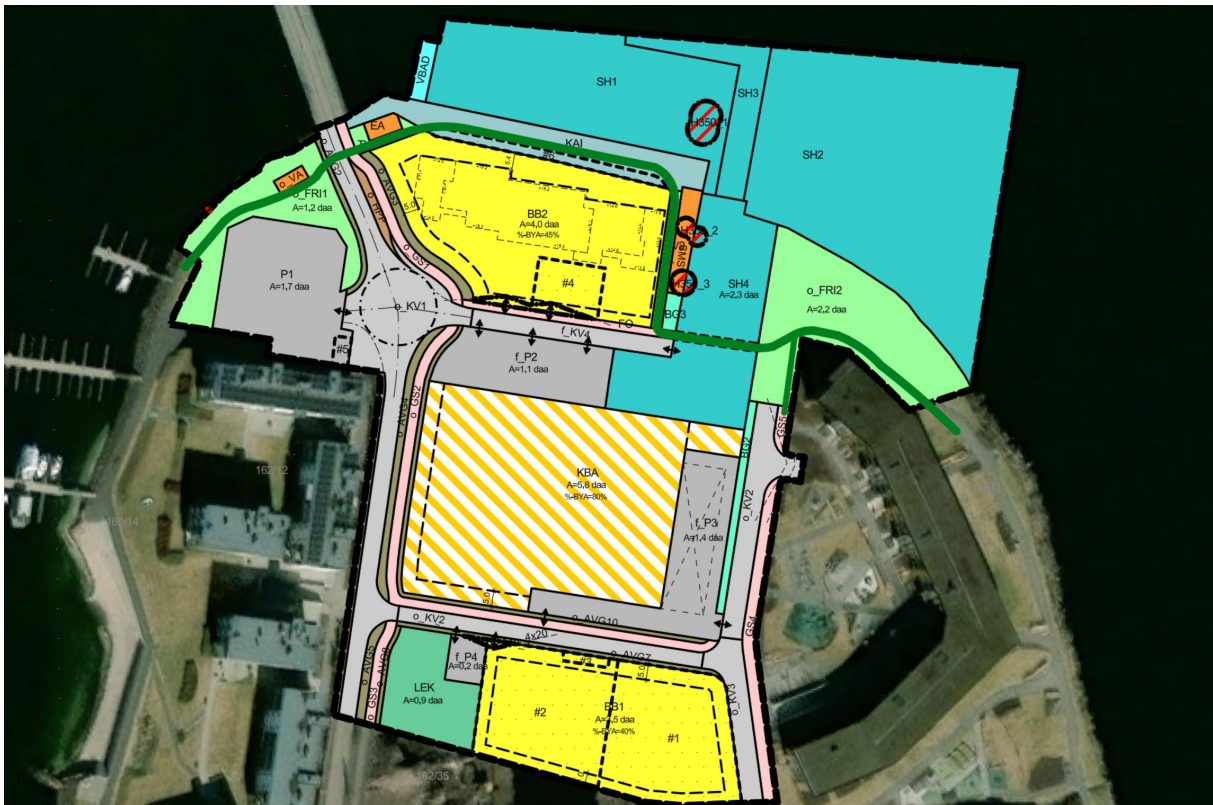
5.14 Friluftsinnteresser og rekreasjon

Planforslaget viderefører friområdene vest for rundkjøringen. I tillegg foreslås det å erstatte deler av småbåthavnområdet i vest, med friområde (FRI 2).

Det er foreslått å sikre gangmulighet for allmenheten fra friområdet (FRI1) i øst til friområdet (FRI2) i vest via turveier (TV), kaia og over marinaområdet (SH4 og #4). Turveien skal skiltes og/eller markeres slik at det blir enkelt å benytte. Allmenhetens rett til ferdsel skal tinglyses på de arealene som ikke er i kommunalt eie.

Dette sikrer at de sjønære arealene i nord også en blir tilgjengelige og binder sammen det øvrige tur og sti nettverket som nå går rundt hele Jarlsø.

Gang/ sykkelveier og fortau (innenfor og utenfor planområdet) bidrar også til å øke tilgjengeligheten og fremkommelighet på Jarlsø.



Turvei er vist med mørkegrønn linje igjennom planområdet

5.16 Grunnforhold og områdestabilitet

Grunnteknikk AS har vurdert områdestabiliteten og har ut ifra en helhetsvurdering av terrengkriterier, synlig fjell, tilgjengelig kartverk og tidligere utførte grunnundersøkelser, ikke identifisert mulig løсне- eller utløpsområde for skred som kan true tomta. Områdestabilitetsforholdene er vurdert som tilfredsstillende.

5.17 Renovasjonsløsning

Renovasjon løses med delvis nedgravde beholdere. Renovasjonsområder for boligene er vist som bestemmelsesområder i plankartet.



Eksempel på renovasjonsløsning på Jarlsø.

5.18 Klimatilpasning - overvann

Tretrinnsstrategien i henhold til Tønsberg kommunes veileder for overvannshåndtering skal legges til grunn for overvannshåndteringen.

Det vil bli benyttet naturbaserte og effektive løsninger som bidrar til å avlaste eksisterende ledningsnett og behandlingsanlegg og redusere flomskader. Det vil bli etablert ulike naturbaserte løsninger i planområdet som vil gi fordeler som bedre utnyttelse av regnvann, bidra til økt biologisk mangfold og bidra til økt trivsel i lokalmiljøet. Ved bruk av løsninger basert på prinsipper som infiltrasjon, fordrøyning og sikring av trygge flomveier som ledes kort vei til resipient, så slipper man overdimensjonerte løsninger og rørsystemer som krever stor plass, omfattende anleggsarbeid med store terrenginngrep.

Trinn 1

I trinn 1 av tretrinnsstrategien skal det infiltreres små regnhendelser på egen eiendom for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse. Målsetningen for trinn 1 er at 2-års nedbør med tillegg av klimafaktor skal infiltreres.

Beregningene viser at byggeområdene BB1 og BB2 har tilstrekkelige grøntarealer for infiltrasjon av 2-års nedbør.

Trinn 2

Målet for trinn 2 i tretrinnsstrategien er at 25-års nedbør med tillegg av klimafaktor skal fordrøyes og forsinkes på egen eiendom.

Jarlsø, som er en øy, har relativt små problemer med overvann og det er ønskelig at overvannet ledes til sjø.

For område BB1 er det planlagt regnbed som skal forsinke og fordrøye overvannet før det renner til overvannsrør som føres til sjøen.

Den maksimale avrenningen for eksisterende situasjon i delområde sør (BB1) er ca. 76,7 l/s. For delområde sør (BB1) vil den beregnede maksimale avrenningen for planlagt situasjon bli ca. 91,9 l/s.

Beregning av maksimal avrenning for BB2 viser at avrenningen blir mindre med de planlagte tiltakene enn eksisterende situasjon.

Den maksimale avrenningen for eksisterende situasjon i delområde nord er ca. 103,1 l/s. maksimal avrenning for planlagt situasjon i delområde nord ca. 82,6 l/s.

For boligområde nord, er det ikke etablert overvannsledning for håndtering av overvann. Det er derfor anbefalt å etablere en ny overvannsledning (OV 200 PVC/ OV 250 PVC) som legges fra prosjektert kum V1, langs nytt fortau mot marina og ut til sjøen.

5.19 Teknisk infrastruktur - vann og avløp

I forbindelse med utbyggingen av Jarlsø, er det etablert et vann og avløpssystem som er over tatt av Tønsberg kommune. Anlegget er bygget for å ha en levetid på over 100 år, og det er i prosjekterings- og utbyggelsesfasen lagt vekt på mulighet for kostnadseffektiv drift. VA anlegg som blir bygget, blir trykkprøvet og man minimerer dermed sjansen for at utilsiktede utslipp oppstår. Bebyggelsen som er planlagt i reguleringen blir tilknyttet allerede etablert infrastruktur.

Forbruksvann:

Det er etablert vann- og avløpsanlegg på Jarlsø. Dette skal også være dimensjonert for den planlagte utbyggingen på planområdet. Jarlsø forsynes med vann via to sjøledninger Ø160 PE.

Brannvann:

Det konkluderes med at hvis man ser vekk fra perioder med hagevanning, så er uttakspotensialet til sløkkevann tilfredsstillende selv om det er normalt høyt vannforbruk i kommunen.

Avløp/spillvann:

For bygg nord (BB2) er spillvann planlagt tilknyttet eksisterende spillvannsledning i kom som skal etableres i nærheten av rundkjøringen.

For blokkene i sør (BB1) så forutsettes det tilkobling til eksisterende spillvannsledning ved Spillvannskum øst for byggene (SP kum 88961).

6 Vurdering av planforslaget i forhold til politisk vedtak om oppstart

Utvalg for Plan og bygg fattet i forbindelse med behandling av planinitiativ følgende vedtak (SAK UPB – 153/24):

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for regulering av område nord på Jarlsø. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

1. Det forutsettes at planarbeidet ikke skal omfatte vesentlige utvidelser eller endringer av småbåthavnen. Hvis det skal igangsettes arbeid med småbåthavnen, må det sendes et nytt planinitiativ som beskriver dette.
2. *Boligblokken mot nord bør trappes ned mot øst og vest.*
3. *Illustrert overflateparkering på gbnr. 162/36 bør vurderes erstattes av grønnstruktur som er åpen for allmennheten. Parkering bør løses innendørs i boligblokkene på eiendommen.*
4. *Det bør etableres gode forbindelser for allmenheten gjennom planområdet.*
5. *I boligarealene bør det vurderes fellesløsninger som sikrer at en større andel arealressurser deles og kan tilpasses ulike grupper og livsfaser, og som gir gode møteplasser og ulike aktivitetsskapende funksjoner som fremmer trivsel og helse.*
6. *Videre bør følgende utredes og vurderes sikret i reguleringsplanen:*
 - a. *lokale sirkulære løsninger for å håndtere avløpsvann med sikte på å redusere utslipp, energiforbruk og å utnytte avløpsvannet som ressurs.*
 - b. *integreerte og utslippsfrie energisystemer*
 - c. *Utforming og materialvalg som i funksjon og livsløpsperspektiv gir lavt energiforbruk, lavt klimaavtrykk og liten naturbelastning*

Vurdere løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall.

I planforslaget har følgende blitt gjort for å imøtekomme vedtaket:

1. Planforslaget har inkludert gjeldende reguleringsplan for småbåthavn i planforslaget. Med unntak av at det er foreslått et mindre areal for badstue (BAD) vest for småbåthavnen er arealet for småbåthavnen uforandret.
2. Boligblokken er trappet ned til to etasjer mot øst og med til tre etasjer mot vest.
3. Arealet på gnr. 162 bnr. 36 som i planinitiativet var vist som parkeringsareal er i planforslaget foreslått som lek og uteopphold (900 m²), det er beholdt et mindre areal til overflateparkering (6 p plasser) for besøkende, hjemmesykepleie mm.
4. Planforslaget foreslår å etablere allment tilgjengelige forbindelser mellom eksisterende friområder og gangstier.
5. I boligområde BB2 er det tilrettelagt for et felleshus i hagen som kan benyttes til f.eks. hobbyrom, kino/tvrom, selskap, etc. Det er også gode felles utearealer på bakkeplan og takterrasser.
I alle de foreslåtte nye bygg planlegges det en felles «leilighet» som kan benyttes av f.eks. besøkende som trenger overnatting.
Byggene har også felles takterrasser.
I tilknytning til BB1 er det tilrettelagt for gode utendørs fellesarealer i form av eksisterende og fremtidige utearealer, parsellhage og lekeplasser.
6.
 - a.) Vann og spillvann:
I forbindelse med utbyggingen av Jarlsø, er det etablert et vann og avløpssystem som er overtatt av Tønsberg kommune. Anlegget er bygget for å ha en levetid på over 100 år, og det er i prosjekterings- og utbyggelsesfasen lagt vekt på mulighet for kostnadseffektiv drift.

VA anlegg som blir bygget, blir trykkprøvet og man minimerer dermed sjansen for at utilsiktede utslipp oppstår. Bebyggelsen som er planlagt i reguleringen blir tilknyttet allerede etablert infrastruktur. I dialog med Tønsberg kommune har det vært fokus å finne fornuftige løsninger på hva som er praktisk gjennomførbart, og mulig når det gjelder vann og avløp. Det fremstår som det beste alternativet og videreføre løsningene som allerede er i bruk på området med kort vei til kommunalt renseanlegg, da anlegget er prosjektert under disse forutsetningene. Ref. pkt 6 c, så vil også grepene som blir gjennomført der, sørge for mindre belastning VA-systemet, som f.eks. gode løsninger knyttet til VVS.

b.) Energisystemer

På Jarlsø er det etablert fjernvarmeanlegg med sjøvann som energikilde. Sjøvann som energikilde er stabil året rundt og 100% ren og fornybar ressurs. Fjernvarmeanlegget er energikilde for oppvarming og forbruksvann for bolig og næringsbebyggelsen på Jarlsø.

c.) Utforming og materialvalg

Nybygg på Jarlsø vil forholde seg til gjeldende tekniske forskrifter i forhold til livsløpsperspektiv, energibruk og klimaavtrykk. Tegl som planlegges benyttet er også tidligere mye benyttet på Jarlsø og er et varig materiale med lang levetid og som krever minimalt vedlikehold.

Vurdering av løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann:

Siden Jarlsø er en øy som tidligere har blitt benyttet til industri, så er denne utbyggingen til stor forbedring ift. overvann. Det vil bli benyttet naturbaserte løsninger som bidrar til å avlaste eksisterende ledningsnett og behandlingsanlegg og bidrar til redusere faren for flomskader. Det vil bli etablert ulike naturbaserte løsninger i planområdet som f.eks. regnbed som bidrar til fordrøyning samtidig som det bidrar til økt biologisk mangfold og økt trivsel i lokalmiljøet. Ved bruk av fornuftige løsninger basert på prinsipper som infiltrasjon, fordrøyning og sikring av trygge flomveier som ledes kort vei til resipient, så slipper man løsninger og rørsystemer som krever stor plass, omfattende anleggsarbeid med store terrenginngrep.

7 Planforslagets virkning for omgivelsene

7.1 Landskap

Terrenget trapper seg med grøntanlegget opp fra eksisterende kai i nord. Dette vil gi en grønn sokkel for den nye bebyggelsen sett fra fastlandet. Videre vil terrenget føye seg mot eksisterende terreng i vest, syd og øst. I dag består området av en stor asfaltert plass og den blå-grønne verdien i området heves betraktelig med det nye grøntanlegget rundt bygget. Dette består av gangveier til boligen med hardt dekke, områder med gress og grus for lek og opphold. Det er valgt så store områder som mulig med permeabelt dekke for å underlette overvannshåndteringen i området.

Videre er det mindre terrengformer (voller) i grøntanlegget med engvegetasjon og trær. Disse vil ha innslag av mer naturlig vegetasjon/biotop og vil stimulere til biologisk mangfold i grøntanlegget.

Det samme prinsippet er tatt med seg til område FRI2 hvor det er etablert små terrengformer med krattvegetasjon og engvegetasjon. Disse vil gi områder med naturlig kystvegetasjon og medvirker til å forbedre områdets økologiske verdi.

Det er anvist områder for lek og opphold med lekeapparater, benker/bord, pergola og balllek i sydvest. Områdene skal ha høy kvalitet på utstyret slik at det er i tråd med tidligere etablert fellesområder på Jarlsø.

7.2 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

De enkelte byggetrinn på Jarlsø er søkt utformet med sin egen karakter. Det tas sikte på å videreføre dette prinsippet, slik at de enkelte byggetrinn både er i familie med de andre og har sin egen identitet. Høyder og takform er innenfor en variasjon som unngår monotoni og ensformighet, men uten store brudd og sprang. Fjernvirkningen skal gi en opplevelse av en moderat bebygget og bebodd øy med fellesarealer mot sjøen innenfor de enkelte byggetrinn og med tverrgående grønne drag.

7.3 Sol og skygge

Boligene i BB1 og BB2 vil få gode solforhold til de aller fleste boligene og uteoppholdsarealene. Ny bebyggelse vil i liten grad kaste skygge på eksisterende boliger. Jarlsøveien 72 kan få noe skygge på hagearealene ut mot veien i sydvest på sommerstid.

7.4 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vurderes at planforslaget ikke medfører negative konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø eller objekter med verneverdi.

7.5 Barn og unges interesser

Det er ikke kjent at det finnes arealer innenfor planområdet som benyttes til lek og opphold for barn- og ungdom. Planforslaget legger til rette for etablering av lekeplasser, økning av grøntarealer (friområder) og sikrer gangtrasser langs sjøen i nord. Det vurderes derfor at planforslaget vil ha positiv konsekvens for barn- og unge.

7.6 Rekreasjon og friluftsliv

Jarlsø har god tilgjengelighet for allmenheten langs sjøen i form av turveier og stier. Det er tilgang på badeområder, natur og nærmiljøanlegg. Planforslaget binder sammen turveiene i nord slik at det blir sammenhengende sti/ turvei rundt hele øya. Allmenn tilgjengelig lekeplass (LEK) og nytt friområde (FRI2) øker tilbudet for rekreasjon og lek. Det vurderes derfor at planforslaget vil ha positiv konsekvens i forhold til rekreasjon og friluftsliv.

7.7 Sosial infrastruktur og allmenhetens ferdselsrett og tilgjengelighet

Utbygging av boliger på Jarlsø vil i liten grad påvirke den sosiale infrastrukturen som skoler og barnehager, da det tradisjonelt er få barnefamilier som bosetter seg på Jarlsø.

I en videre forstand av begrepet sosial infrastruktur inngår også bl.a offentlige friområder og turveier i den sosiale infrastrukturen. Planforslaget bidrar til bedre tilgjengelighet for allmenheten og gir økt tilgang til allment tilgjengelige friområder ved sjøen.

7.8 Geotekniske forhold

Planområdet og foreslåtte tiltak er vurdert i forhold til områdestabilitet (Grunnteknikk, notat 118686n1, dat. 26.11.2024).

Utredningen konkluderer med at planlagt tiltak ikke ligger innenfor et løsne- eller utløpsområde for områdeskred. Områdestabiliteten for planlagt tiltak er derfor tilfredsstillende.

7.9 Naturmangfold

Planområde består i stor grad av bebygde, bearbejdede eller asfalterte arealer. Planforslaget vil øke den totale grøntandelen. Det er stilt krav til at bl.a. friområde i den østre delen skal opparbejdes som eng. Det vurderes at planforslaget vil bidra til å øke det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

7.10 Støy

Det vurderes at planforslaget i liten grad vil påvirke støyforholdene for bebyggelse innenfor og utenfor planområdet. I gjeldende plan var det tilrettelagt for flere boenheter sentralt på øya. Ved at 28 boenheter nå etableres helt nord, medfører at en del trafikk avvikles helt nord og det blir dermed mindre trafikk forbi eksisterende bebyggelse (Jarlsøveien 37A og 37B).

7.11 Veg- og trafikkforhold

Veisystemet på Jarlsø er ferdig utbygd og dimensjonert for forventet utbygging på Jarlsø. Veien fra Rundkjøringen frem til Jarlsøveien 51 har et veinprofil tilsvarende Kommunal samlevei med gang og- sykkelvei (ÅDT opp til 5000) øvrige veier har profil tilsvarende kommunal adkomstgate med fortau.

Det vurderes at trafikksystemet er tilstrekkelig dimensjonert i forhold til forventet trafikkmengde i området.

7.12 Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslaget er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne er utført i henhold til DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert og vurdert i ROS-analysen:

- Storm, orkan, vindutsatt
- Stormflo og havnivåstigning
- Kvikkleireskred/ jordskred
- Kilder til akutt eller permanent forurensning til grunn eller sjø/vassdrag i/ved planområdet
- Forurensset grunn
- Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl. trafikk)
- Risikofylt industri mm. (kjemikalier/eksplosiver osv.)

7.13 vann, avløp og overvann

Beregninger utført av Norconsult og Cowi viser at det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett.

Overvann løses lokalt ved at det blir benyttet naturbaserte løsninger som bidrar til å avlaste eksisterende ledningsnett og behandlingsanlegg. Det vil bli etablert ulike naturbaserte løsninger i planområdet som f.eks. regnbed som bidrar til fordrøyning samtidig som det bidrar til økt biologisk mangfold.

Det vurderes at løsninger i planforslaget vil bedre overvannshåndteringen i området.

7.14 Næringsinteresser

Felt KBA videreføres til næringsformål. Driften innenfor området vil fortsette som tidligere.

Viser også til erklæring fra Jarlsø Marina dat. 10.02.2025

8 Konsekvensutredning

Forslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6, § 7 og §8 med tilhørende vedlegg I og II, eller medfører vesentlige virkninger på miljø og samfunn i henhold til forskriftens § 10.