

REGULERINGSPLAN FOR ELVEBAKKEN SYD - REVETAL

Plan ID 3803 2018 0045

PLANBESKRIVELSE



Utarbeidet 20.11.2023

Sist revidert: 05.07.2024

Plantittel	ELVEBAKKEN SYD	
PlanID	3803 2018 0045	
Forslagstiller	Revetal Utvikling AS	Kontaktpersoner; Kjartan Hansen kjartan@axen.no Svein Olsen svein@revetalsageiendom.no
Plankonsulent	Re Arkitektur AS	Kontaktpersoner; Kristin Lundsør kristin@reak.no
Plandokumenter	- Vedlegg 1; Plankart, Elvebakken Syd, 20.11.2023 - Vedlegg 2; Reguleringsbestemmelser, 20.11.2023 - Vedlegg 3; Referat oppstartsmøte, 05.12.2018 - Vedlegg 4; DEN 07118 Politisk Vedtak - Vedlegg 5; Rapport vurdering av eksisterende bebyggelse - Vedlegg 6; ROS-analyse, Elvebakken Syd, Re Arkitektur, datert 10.11.2023 - Vedlegg 7; Solstudie, Elvebakken Syd - Vedlegg 8; Merknader og uttalelser til varsel om oppstart - Vedlegg 9; Geoteknisk datarapport, 01.07.2019 - Vedlegg 9b; Avklaring GEO_2023-09-01 - Vedlegg 10; Teknisk notat- Områdestabilitet, 13.09.2019 - Vedlegg 11; AKU01 Brårveien 6_Samferdselsstøy_05 - Vedlegg 11b; Brårveien6 støykart A3, 29.06.2023 - Vedlegg 12; Notat Naturmangfold, rev 02, 20.09.2020 - Vedlegg 13; Kommunalteknisk notat, rev 02, 24.05.2021 - Vedlegg 13a; VA-Plan GH101 - Vedlegg 13b; Brannvann, datert 10.12.2021 - Vedlegg 14; Utomhusplan, datert 16.11.2023 - Vedlegg 15; Leilighetsplaner, datert 16.11.2023 - Vedlegg 16; Fasader, datert 16.11.2023 - Vedlegg 17; Snitt, datert 16.11.2023 - Vedlegg 18; Illustrasjoner, datert 16.11.2023 - Vedlegg 19; Matjordvurdering - Vedlegg 20; Energi – passering av Trafo - Vedlegg 21; Erklæring vaskehall - Vedlegg 22; Brårveien 6 miljøteknisk rapport - Vedlegg 23; D01_Flomsikring Brårveien 6 - Vedlegg 24; YM01_J02_Brårveien 6 vurderinger naturmangfold i vann - Vedlegg 25; YM02_J04_Søknad_Brårveien 6 vurderinger naturmangfold i vann - Vedlegg 26; Tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag, Statsforvalteren, datert 19.12.2023 - Vedlegg 27; ROS-analyse, Elvebakken Syd, Stener Sørensen, datert 28.06.2024 - Vedlegg 28; NiN-kartlegging, Norconsult, datert 03.07.2024 - Vedlegg 29; Illustrasjoner, datert 05.07.2024	

SAMMENDRAG

Tomten er på 5231m² og omfatter eiendommene Gbnr 385/3 og Gbnr 385/6. Det er boligbebyggelse på eiendommen idag. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av et leilighetsbygg. Eksisterende bygninger planlegges erstattet med ny boligbebyggelse i inntil 4 etasjer og underetasje med parkering. Det er planlagt et leilighetsbygg med 21 boenheter.

Eiendommene er regulert i reguleringsplan for Revetal Sentrum (planID 0716 R10_0013), hvor arealene innenfor foreslått planområde er avsatt til bolig og bevaring og offentlig friområde. Planinitiativet har blitt behandlet i DEN (drift, næring og eiendom) siden det legger opp til å rive eksisterende bebyggelse som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan.

DEN- 071/18 Vedtak:

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

Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

I tillegg til eiendommene med Gbnr. 385/3 og 385/6 er del av eksisterende avkjørselsvei (umatrikulert vei, gamle riksvei 40) samt del av Brårveien 2, Gbnr. 385/13 som er avsatt til område for siktlinjer og gang- og sykkelvei langs Brårveien tatt med i planområdet. Planområdet er totalt 7441 m². Planen vil erstatte deler av «Reguleringsplan for Revetal sentrum (vedtatt 20.3.2007).

DEN- 040/22 Vedtak:

Det ble fremmet et planforslag som ble behandlet i Utvalg for plan og bygg 25.03.2022. Den ble da avvist.

Prosjektet **ble** endret etter tilbakemeldingene i innstillingen, og det er innhentet utredninger som avklarer tidligere uavklarte forhold.

UPB- 058/24 Vedtak:

Det ble fremmet planforslag til møtet 26.04.2024. Det ble bedt fra forslagsstiller at saken ble utsatt. Vedtak: Saken utsettes. Det bel så avholdt møte den 22.05.2024 på Revetal for politikerne hvor Grunnteknikk redegjorde for grunnforholdene og områdestabiliteten.

UPB- 094/24 Vedtak:

Planforslaget ble fremmet og behandlet i møtet 31.05.2024.

Alternativt forslag til administrasjonens innstilling, foreslått av Thorvald Hillestad, Senterpartiet

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

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

I tillegg var det 12 punkter som skal vurderes fram til sluttbehandling. De blir kommentert før sluttbehandling.

INNHold

1	BAKGRUNN	7
1.1	Sakens historie.....	7
1.2	Hensikten med planen.....	7
1.3	Planprosessen hittil	7
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
2.1	Nasjonale og regionale føringer	8
2.2	Kommunale føringer.....	9
2.2.1	Tidligere Kommuneplan Re kommune, arealdel	9
2.2.2	Ny kommuneplan for Tønsberg.....	9
2.2.3	Gjeldende reguleringsplan;	10
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	11
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	11
3.2	Stedsanalyse	12
3.3	Eiendomsforhold	15
3.4	Trafikkforhold	15
3.5	Støyforhold	15
3.6	Lokalklima	16
3.7	Landskap, natur- og rekreasjonsverdier.....	17
3.8	Grunnforhold og Grunnforurensning	17
3.9	Kulturminner og kulturmiljø	17
3.10	Teknisk infrastruktur	18
3.11	Sosial infrastruktur	18
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
4.1	Planforslagets hovedide og hovedgrep	19
4.2	Planavgrensning	19
4.3	Planlagt reguleringsformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder	20
4.3.1	Bebyggelse og anlegg	20
4.3.2	Landbruks-, natur- og friluftsførmål:	22
4.3.3	Hensynsoner	22
4.4	Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	22
4.5	Områdets bebyggelse.....	25
4.6	Estetisk redegjørelse	28
4.7	Utearealer.....	29
4.7.1	Reguleringsplan Revetal Sentrum	29
4.7.2	Kommuneplan Re	29
4.7.3	Ny kommuneplan Tønsberg	30

4.7.4	Prosjektets MUA.....	32
4.8	Solforhold	35
4.9	Parkering	36
4.10	Kjøreatkomst og trafiksikkerhet	37
4.11	Gang- og sykkelveier.....	37
4.12	Tekniske planer.....	37
4.13	Universell utforming.....	39
4.14	Støytiltak.....	39
4.15	Grunnforhold.....	41
4.16	Flomsikring/erosjonssikring	42
4.17	Naturmangfold i vann.....	44
4.18	Grunnforurensning	44
4.19	Klima og energi.....	44
5	KONSEKVENsutredning	45
6	PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE	46
6.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)- NY	46
6.2	Barn og unge.....	48
6.3	Grønnstruktur/friluftsliv	48
6.4	Naturmangfold	48
6.5	Stedets karakter og visuelle kvaliteter	48
6.6	Universell utforming.....	49
6.7	Landskap.....	49
6.8	Kulturminner og kulturmiljø.....	49
6.9	Skole-, barnehage og institusjonsbehov	50
6.10	Trafiksikkerhet	50
6.11	Vann og avløp.....	50
6.12	Klimatilpasning - avrenning/overvann	50
6.13	Energibehov og -forbruk.....	51
6.14	Sol-/skyggeforhold	51
6.15	Støy.....	51
7	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	52
7.1	Medvirkningsprosess.....	52
7.2	Varsel om oppstart	52
7.3	Merknader og innspill – oppstart.....	53
7.3.1	Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Vestfold og Telemark, datert 12.03.2019	53
7.3.2	Vestfold Fylkeskommune, datert 12.06.2019	53
7.3.3	Statens Vegvesen, datert 04.04.2019	54
7.3.4	Skagerak Nett AS, mail datert 03.07.2019	54

7.3.5	VESAR, datert 28.03.2019	55
7.3.6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 07.03.2019	55
7.3.7	Nabo Magne Rodahl i Brårveien 8, datert 19.03.2019.....	55
7.3.8	Tønsberg Kommune, Bydrift, datert 04.12.2018	56

1 BAKGRUNN

1.1 Sakens historie

Eiendommen, Brårveien 6 på Revetal, er i dag bebygget med en bolig fra 1904 med tilhørende uthusbygning. Planområdet er i Re kommuneplans arealdel 2015-2027 i hovedsak avsatt til boligbebyggelse – nåværende og friområde – nåværende. Ønsket formål innenfor planområdet er i henhold til Re kommuneplans arealdel.

I reguleringsplan for Revetal sentrum (vedtatt 20.3.2007) er deler av planområdet merket som Bolig, hensynssone bevaring av bygninger og anlegg, offentlig friområde, hensynssone rasfare.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av leiligheter på eiendommen.

Eksisterende bygninger planlegges erstattet med ny boligbebyggelse i 4 etasjer pluss kjelleretasje med parkering. Skisseprosjektet viser et leilighetsbygg med 21 boenheter.

1.3 Planprosessen hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 05.12.2018
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i Tønsbergs Blad den 08.03.2019.
- Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.
Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i denne planen fra kommunens side, jfr referat fra oppstartsmøtet 05.12.2018. Det er ikke vesentlige endringer i forhold til hva som er tiltenkt området; fremtidig boligbebyggelse.
- Det ble avholdt åpent informasjonsmøte den 25.03.2019 på Revetal Bibliotek. Det møtte 5 personer utover forslagstillere. Det kom ingen vesentlige kommentarer til planarbeidet.
- Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter. Frist for uttalelse var 05.04.2019.
- Planinitiativet har blitt behandlet i DEN (drift, næring, eiendom) siden det legger opp til å rive eksisterende bebyggelse som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan.
- DEN- 071/18 Vedtak; Planforslaget videreføres. Området er allerede regulert til boligformål, og videre planarbeid vil avklare hvor stor grad verneverdien av eksisterende bebyggelse er.
- Reguleringsforslag sendt inn 26.11.2020. Supplert 01.02.2021, 16.02.2021, 15.06.2021.
- Nytt planforslag 13.12.2021
- Nytt planforslag 02.02.2022
- DEN- 040/22, 25.03.2023. 1.gangsbehandling. Avvist.
- Omprosjektering. Nye, oppdaterte rapporter inn til Plankonsulent.
- Nytt planforslag innsendt 20.11.2023.
- Planforslag utsatt behandling UPB 058/24 26.04.2024.
- Møte med politikerne vedr områdestabilitet 22.05.2024.
- 1.gangs behandling UPB 094/24 31.05.2024. Vedtatt med punkter som skal utarbeides til høring samt punkter som skal vurderes frem mot sluttbehandling.
- Nye dokumenter utarbeidet og sendt over til høringsperioden, 05.07.2024.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Nasjonale og regionale føringer

- Styrking av barn og unges interesser (RPR)
- Kulturminner
- Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf)
- Vestfold Fylkeskommunes Regional plan for bærekraftig arealpolitikk 2020 (RPBA)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har, med flere, målsetting om at utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder.

En utbygging i Brårveien 6 er å anse i tråd med dette, grunnet planområdets nærhet til eksisterende bebyggelse, sentrum og kommunikasjonsårer.

RPBA Vestfold Fylkeskommune har laget Regional plan for bærekraftig arealpolitikk 2020 (RPBA). Området (merket blått) ligger innenfor Langsiktig utviklingsgrense (LUG), grønn linje.

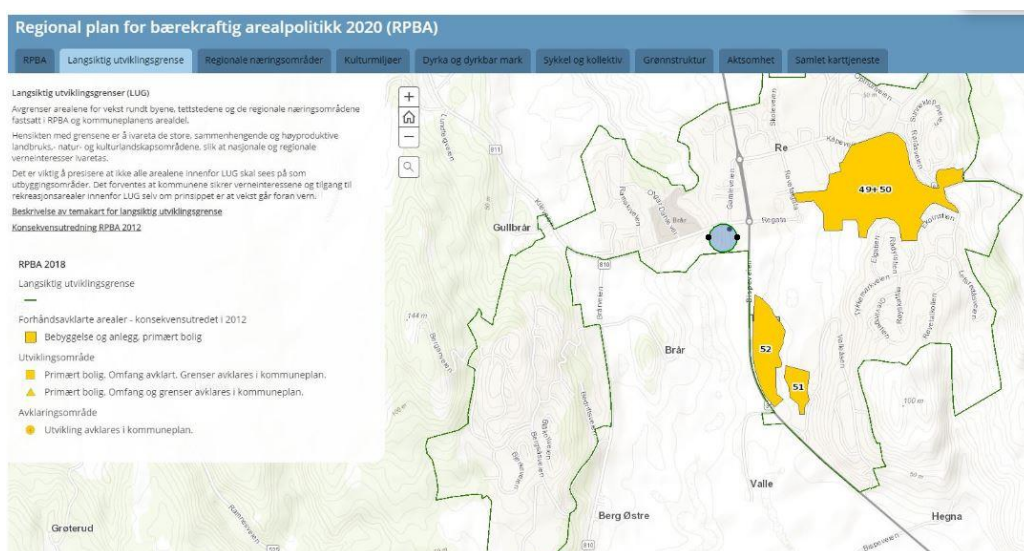


Fig 01. RPBA. Kilde: www.vftk.no

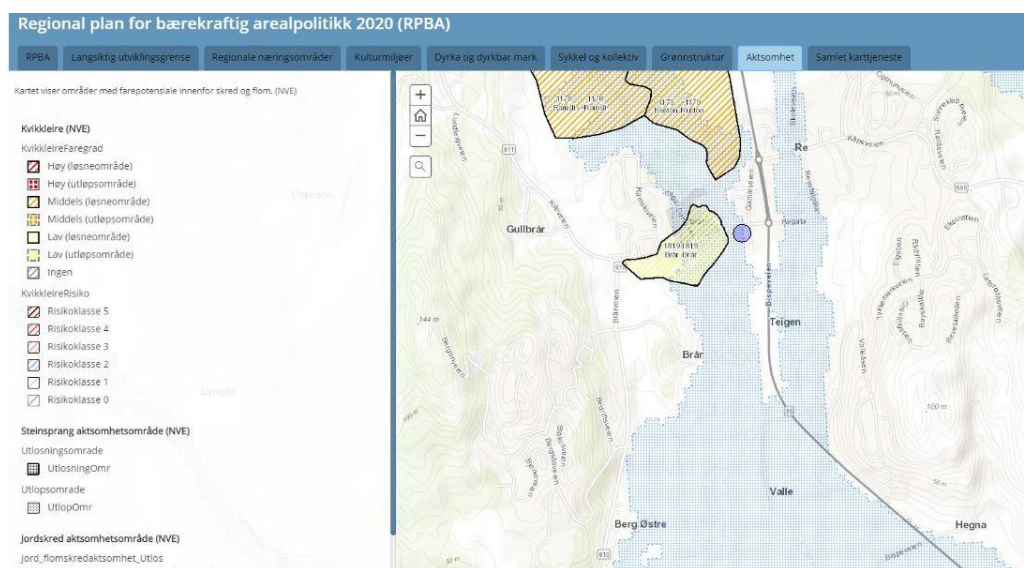


Fig 02. RPBA. Aktsomhet

2.2 Kommunale føringer

2.2.1 Tidligere Kommuneplan Re kommune, arealdel

Planområdet er i Re kommuneplans arealdel 2015-2027 avsatt til;

- Boligbebyggelse- Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Næringsvirksomhet-Nåværende (veien mellom Brårveien 6 og Brårveien 4)
- Veg – Nåværende

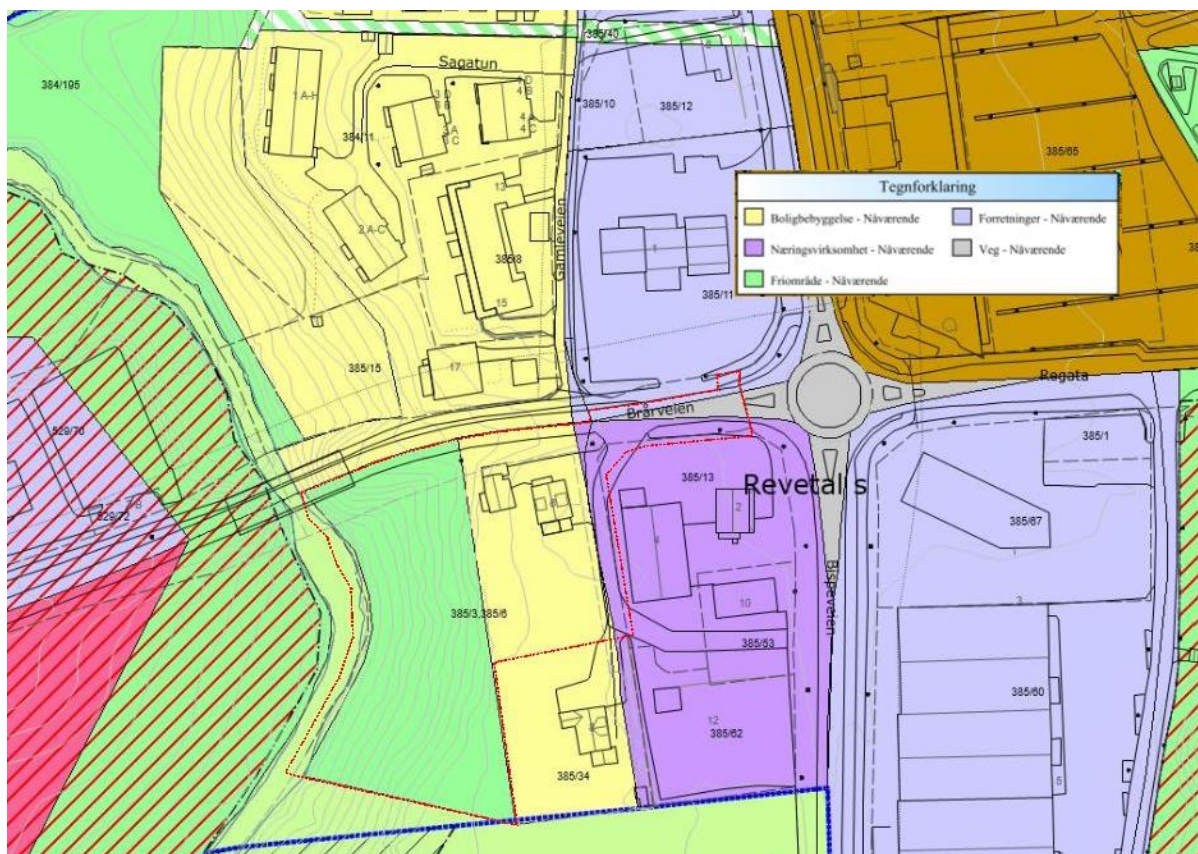


Fig 03. Utsnitt av kommunedelplanen der nytt planområde er merket med rødt omriss

2.2.2 Ny kommuneplan for Tønsberg

Det er i planprosessen lagt ut høringsforslag for ny kommuneplan for Tønsberg. Denne samler to kommuneplaner og en byplan til en plan for hele Tønsberg kommune.

Ny kommuneplan ble vedtatt 03.04.2024

Vi har lagt høringsforslaget til grunn i planen, slik at den forventede nye kommuneplanen blir styrende. Endringer kan forekomme, men mye er allerede gjennomgått politisk og administrativt.

2.2.3 Gjeldende reguleringsplan;

Reguleringsplan for Revetal Sentrum, Plan-ID R10-0013, sist revidert 31.12.2016. planområdet er i reguleringsplan for Revetal Sentrum avsatt til;

- Bevaring, Bolig B3
- Friområde G3 - Merket med hensynsone Faresone - rasfare.
- Bensinstasjon
- Kjøreveg – Nåværende
- Felles avkjørsel



Fig 04. Utsnitt av reguleringsplanen der omriss og planområde med rødt.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet kalles Elvebakken Syd og ligger i Revetal sentrum sør for Brårveien.

Området begrenses mot sør i eiendomsgrensen til gnr.385/ bnr.3 og 6 og i midten av elven mot vest. Mot nord er området avgrenset delvis av midt vei og delvis i eiendomsgrense til Brårveien. Grensen mot øst er satt for å inkludere felles adkomstvei og gangvei langs Brårveien. Planområdet er på 7,4 daa.



Fig 05. –Skisse bebyggelsesplan.

3.2 Stedsanalyse

Brårveien 6 ligger sentralt plassert sydvest for Revetal sentrum, kun 100m fra tidligere Re Rådhus og det nye biblioteket på Revetal.

Historisk utvikling Revetal:

Revetal var opprinnelig et lite tettsted sentralt plassert i Vestfolds innland og var i all hovedsak preget av jordbruk. I forbindelse med opprettelsen av Re kommune ble Revetal valgt som kommunesenter, med bl.a. eget rådhus og kjøpesenter. I 2020 ble Re kommune slått sammen med Tønsberg kommune, men Revetal innehar fortsatt en svært viktig handelsmessig funksjon for omkringliggende boligfelt og befolkningen i nordvestfold som bor øst for E18.

Revetal har hatt en kontinuerlig vekst siden 1950-tallet, og spesielt de siste 20 årene har bygningsmassen i sentrum og boligfeltene rundt økt betraktelig. Dette er i henhold til fortetningsstrategien som kommunene har lagt opp til og bidrar til en skånsom påvirkning av jordbruksarealer. Under er en kronologisk utvikling vist gjennom en serie flyfoto tatt av sentrumsområdet.



Fig 06. –Flyfoto 1954 (Norge i bilder)

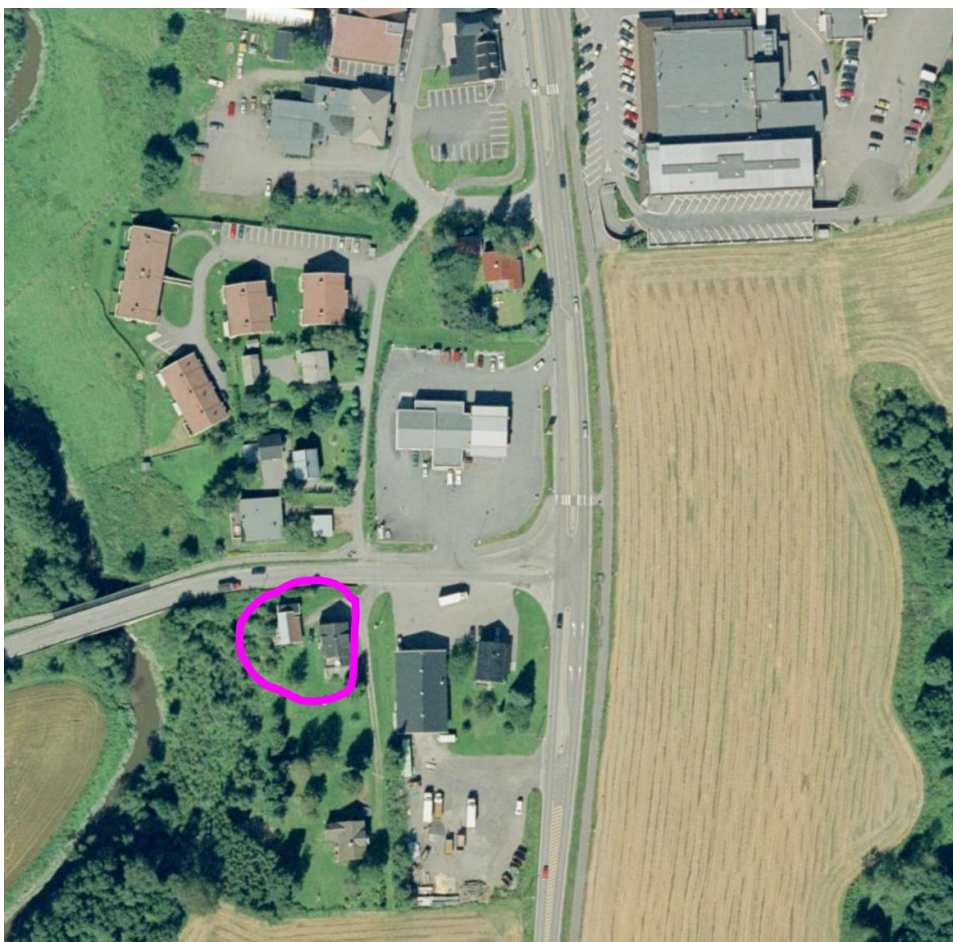


Fig 07. –Flyfoto 2002 (Norge i bilder)

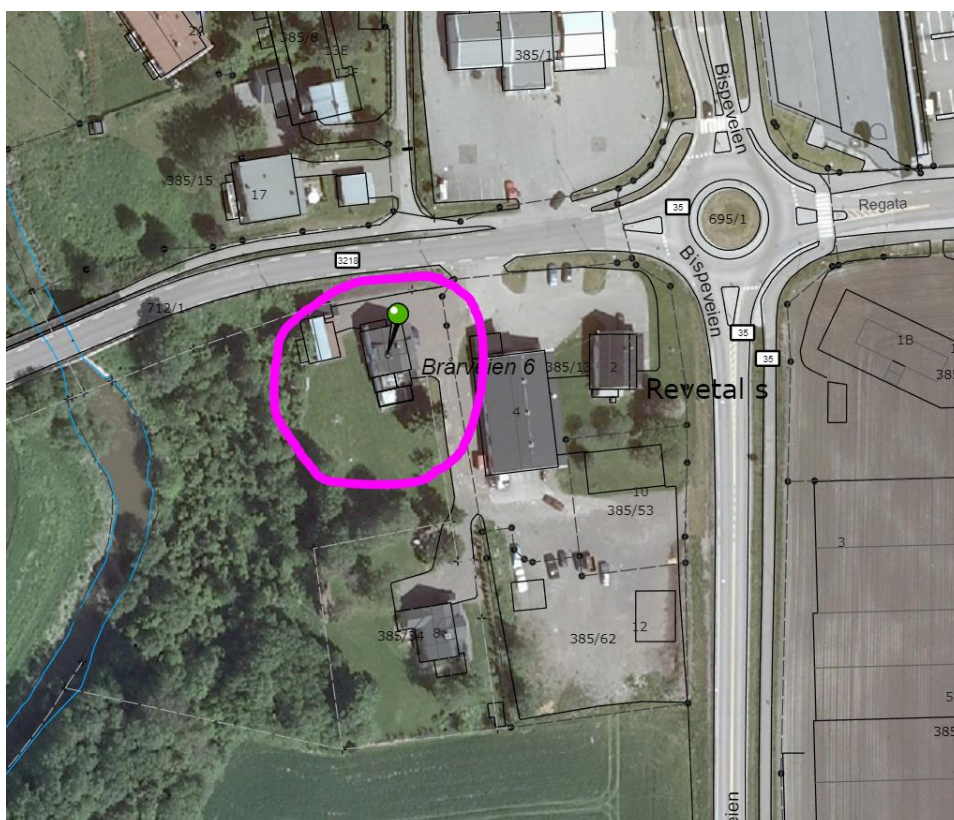


Fig 08. –Flyfoto 2007

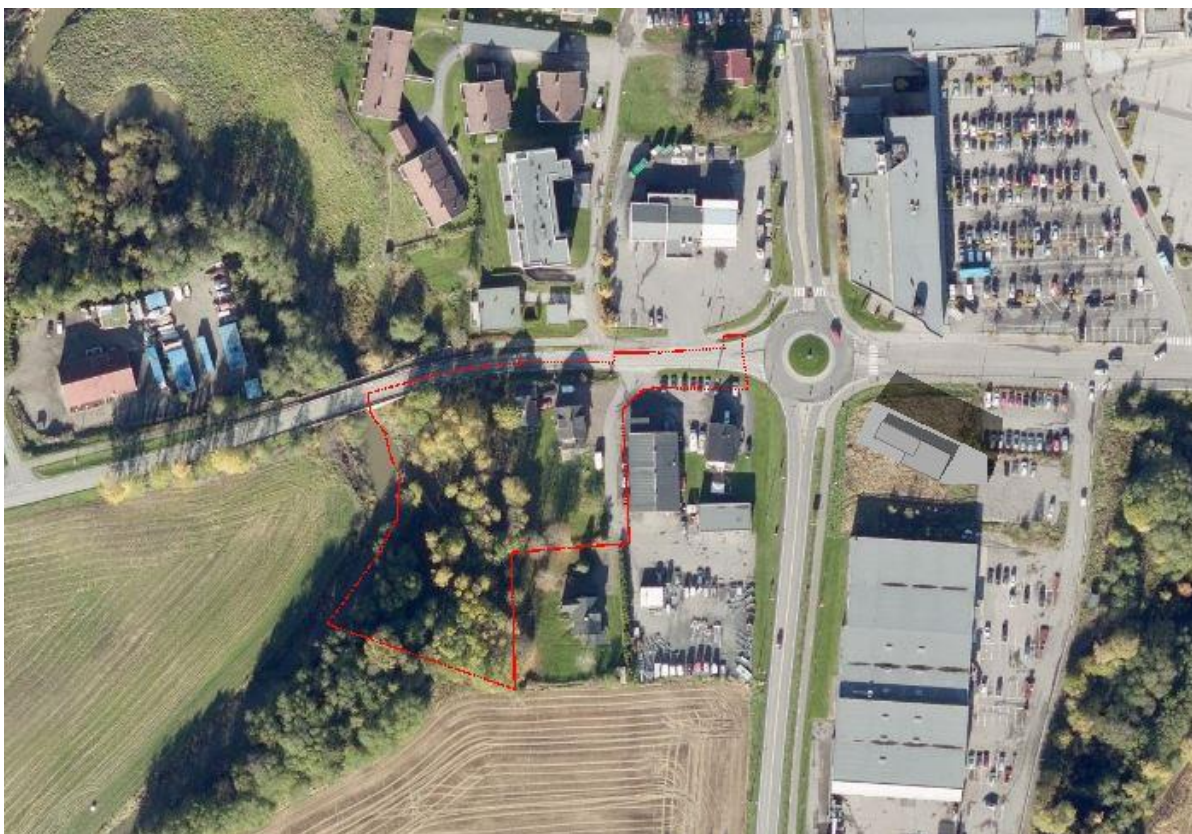


Fig 09. Flyfoto av planområdet. Det er nylig oppført et stort boligprosjekt på den grønne tomten nordvest for rundkjøringen.

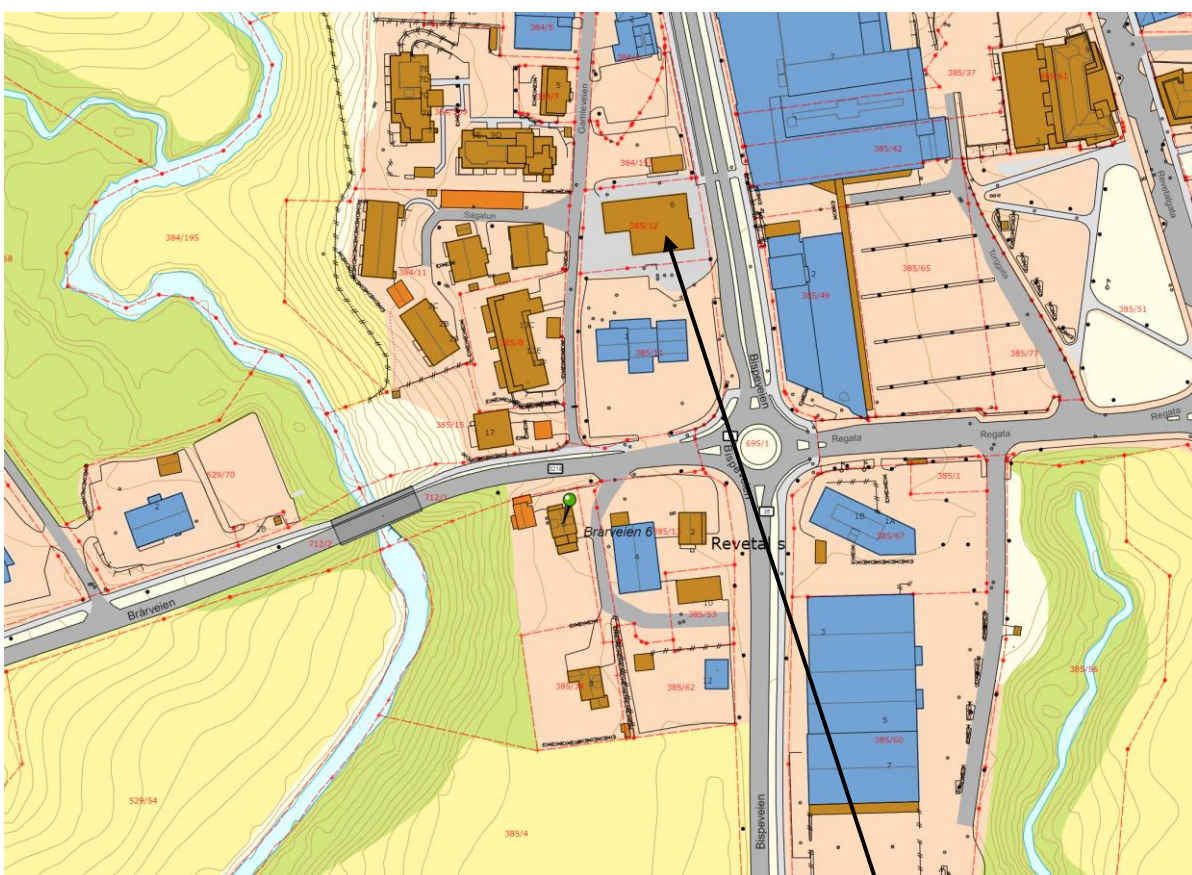


Fig 10. Utklipp fra kommunekartet. Pil mot nytt leilighetsbygg; Gamleleien 6. Brårveien 6 merket med kartmerke.

Planområdet er i dag bebygget med en tomannsbolig med tilhørende uthusbygning. Planområdet ligger sentrumsnært i ransonen mellom bebyggelsen og naturlandskap med elv og dyrkede områder. I området nord for Brårveien, består bebyggelsen vest for Gamleveien i hovedsak av leilighetsbygg og flermannsboliger. Sentrumsbebyggelse med forretninger og offentlige tilbud som rådhus og bibliotek er lokalisert til østsiden av Bispeveien.

Planområdet er to-delt; En flatere del med eksisterende bebyggelse med opparbeidet hage og en vestvendt skråning avgrenset av Storelva. Skråningen ned mot elva er lite fremkommelig, dekket med busker og kratt.

3.3 Eiendomsforhold

Eiendom; Gbnr	Adresse	Eier
385/3	Brårveien 6	Revetal Utvikling AS
385/6	Brårveien 6	Revetal Utvikling AS
385/13	Brårveien 2	Brårveien 4C AS
712/1		Vestfold og Telemark Fylkeskommune
712/1		Statens Vegvesen Region Sør
Umatrikulert vei	eks. adkomstvei (Gamle riksvei 40)	Tønsberg kommune

3.4 Trafikkforhold

Planområdet ligger langs med Brårveien med fartsgrense på 40 km/t fra rundkjøringen og langsmed planlagt byggeområde på eiendommen. Fartsgrensen øker til 60 km/t ned mot brua over Storelva. Eiendommene på sørsiden av Brårveien har en felles avkjørsel som Brårveien 6 har adkomst fra. Området ligger i Revetal sentrum med nærhet til busstopp hvor busser går til blant annet Hof og Tønsberg. Det er gang- og sykkelvei både langs nordsiden av Brårveien og langs østsiden av Bispeveien med fotgjengeroverganger ved rundkjøringen.

3.5 Støyforhold

Temakart støysoner, hentet fra kommunens hjemmesider, vedlegg til gjeldende Re kommuneplan. Planområdet ligger innenfor rød og gul støyzone. Støyforhold er derfor utredet i planarbeidet, både fra trafikk og omkringliggende næringsvirksomhet. Se vedlagte rapport, vedlegg 11.

T-1442/2021 er lagt til grunn for vurderingene.

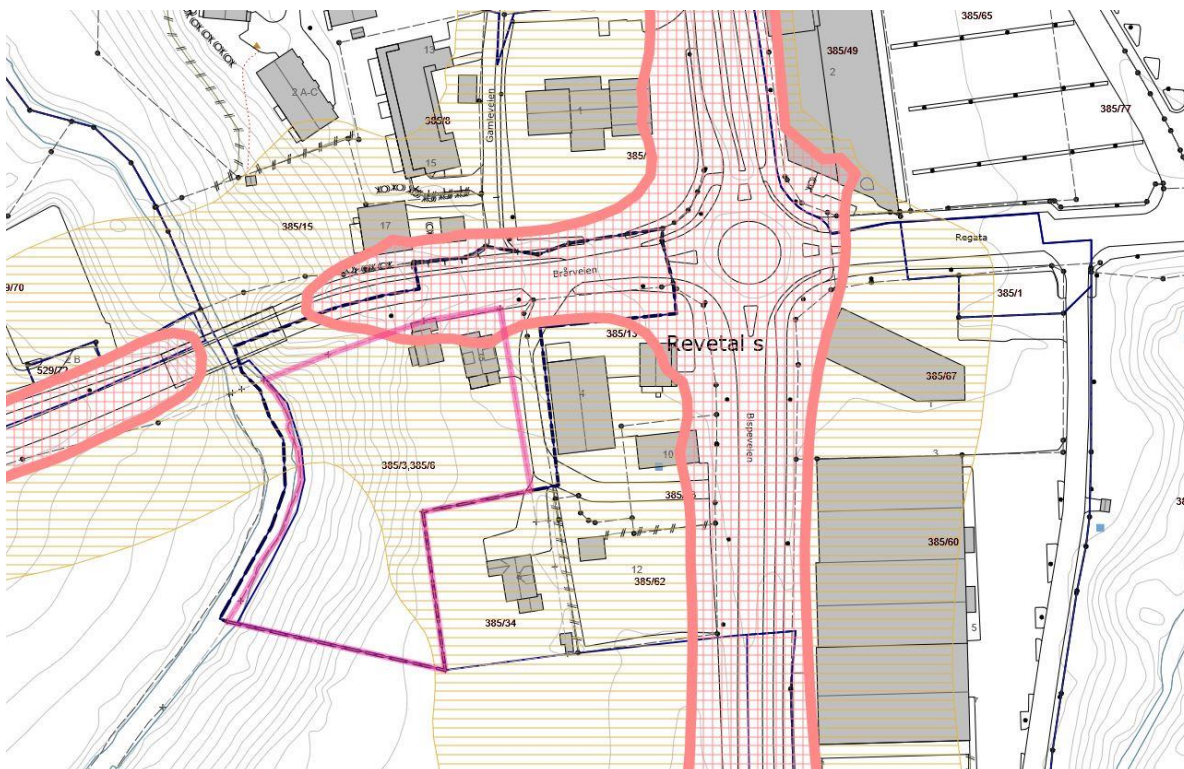


Fig 11. - Støysonekart (kommunens kartportal)

3.6 Lokalklima

Det er gode solforhold på hele eiendommen. Viser til vedlagte solstudie.

I NVEs Flomsonekart er ikke planområdet avmerket som fareområde, men i NVEs aktsomhetskart for flom er den vestvendte skråningen ned mot elva innenfor avmerket område for ekstrem flom.

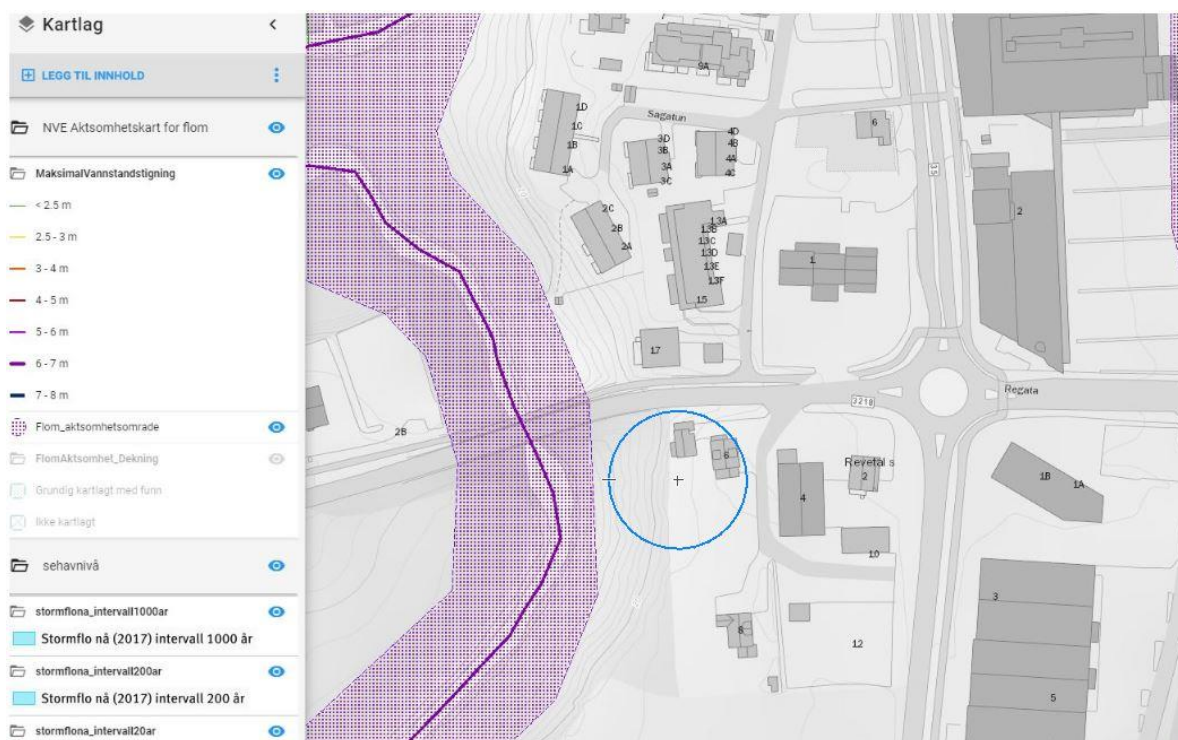


Fig 12. – NVEs aktsomhetskart for flom

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Den delen av eiendommen som skal benyttes til bebyggelse er i dag benyttet til bolig med privathage og er ikke til allmennbruk. Området i skråningen med mot elven oppfattes som gjengrodd av busker og kratt. Slik området fremstår i dag er det ufremkommelig, men det har potensiale og mulighet til å benyttes til lek og rekreasjon. Revetal har en landlig beliggenhet med gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

3.8 Grunnforhold og Grunnforurensning

GrunnTeknikk AS har gjennomført grunnundersøkelser på området i forbindelse med planarbeidet. Totalsonderingene er boret til dybder varierende mellom 21,2- 45,8 m. Grunnen består av middels fast og lite sensitiv siltig leire under et topplag av tørrskorpeleire. Det er ikke registrert kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper ved undersøkelsene. Grunnvannstanden er målt til ca. 5,5 m under terreng. Stabiliteten til skråningen er dårlig og det må gjøres stabiliserende tiltak før bygging kan skje. Geoteknisk datarapport, og notat om områdestabilitet er vedlagt saken; vedlegg 9-10.

Det er foretatt tilstandsklassifisering av jordprøver. Undersøkelsen viser at grunnen er «Meget god» og at det ikke er registrert forurensning i grunnen. Se vedlegg 22, miljøteknisk rapport.

3.9 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse er Sefrak-registrert, men ikke fredet og er i gjeldende reguleringsplan for Revetal Sentrum regulert til bevaring, boligområde. Fylkeskommunen anser at dette er en kommunal sak da eiendommen er regulert til bevaring som har lokal kulturminneverdi. Se vedlagt uttalelse fra fylkeskommunen, DEN 07118 Politisk Vedtak. Oppstart av regulering er fremmet for politikerne i Re kommune. Det ble fattet vedtak om å fortsette reguleringsprosessen med omregulering til leiligheter.

Det er foretatt en vurdering av bevaringsverdige kvaliteter for bygningene på eiendommen. Se vedlagt rapport av 04.04.2019.

Bebyggelsen er i dårlig forfatning, da den ikke har blitt jevnlig vedlikeholdt. Bebyggelsen har svikt i bærekonstruksjonene og har lekkasjeskader.

Eiendommen har blitt tilpasset tidsmessig over mange år, og det er for lite av det originale uttrykket igjen til at denne anses som bevaringsverdig.

For øvrig er det ingen kulturminne-registreringer i webkartet eller naturbase. Viser til VFK sin uttalelse til oppstart. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser.



Fig 13. Eksisterende bebyggelse

3.10 Teknisk infrastruktur

Eiendommene på sørsiden av Brårveien har en felles avkjørsel som Brårveien 6 har adkomst fra.

I forbindelse med planarbeidet, er det utarbeidet en VA- plan / Kommunalteknisk dokument av Norconsult AS, vedlagt. Overvann tillates ikke tilkoblet kommunalt ledningsnett, og overvann fra takflater og plasser må fordrøyes før utslipp til Storelva.



Fig 14. - Kartet viser vann- og avløp, dagens situasjon.

3.11 Sosial infrastruktur

I forbindelse med planleggingen har vi vært i kontakt med (mai / juni 2020) barnehage- og skolemyndighet i Tønsberg kommune.

Barnehage:

Det er god barnehagekapasitet i området. Brår barnehage har noe begrenset kapasitet for tiden, men det er god plass på Revetal og Skjeggstadåsen.

Barneskole:

Brår hører til Ramnes barneskole. De har veldig god kapasitet. Plass til mer enn 100 elever i tillegg til de som går der nå.

Ungdomsskole:

Revetal ungdomsskole har god kapasitet.

Denne utbyggingen vil ikke utløse behov for nye skoler eller barnehager.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planforslagets hovedide og hovedgrep

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av et leilighetsbygg. Eksisterende bygninger planlegges erstattet med ny boligbebyggelse i inntil 4 etasjer og kjeller med parkering. Det er planlagt et leilighetsbygg med 21 boenheter.

Det er ønske å bygge et leilighetsbygg med leiligheter for både unge og gamle. Leilighetene har varierende størrelse. Leilighetene har vinduer mot to himmelretninger og har gode solforhold med balkonger mot sør eller vest. Eiendommen har god beliggenhet og er godt egnet til boligbebyggelse med nærhet til både store grøntarealer og til sentrumsbebyggelse med forretninger, restauranter og offentlige tilbud som rådhus og bibliotek.

4.2 Planavgrensning



Fig 15. Planområdet avgrenset med rød stiplet linje

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr/bnr 385/3 og 385/6. I tillegg er deler av Brårveien, del av eksisterende avkjørselsvei (umatrikulert vei, gamle riksvei 40) samt del av eiendom gnr/bnr 358/13 medtatt i planområdet for siktlinjer og gang- og sykkelvei langs Brårveien. Planområdet er totalt 7,4 daa.

4.3 Planlagt reguleringsformål, utnyttelsesgrad og byggehøyder

BETEGNELSE	FORMÅL	AREAL m2
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1075 m2
BGF	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1171 m2
EA	Energianlegg	19,2 m2
RA	Renovasjonsanlegg	34,9 m2
UTE	Uteoppholdsareal	1524 m2
LEK	Lekeplass	160 m2
V	Veg	637,7 m2
KV1 - KV2	Kjøreveg	557,9 m2
PP1 – PP2	Parkeringsplasser	193,1 m2
GS1 - GS2	Gang- og sykkelvei	154,2 m2
AVG1 - AVG3	Annen veigrunn – grønt areal	456,5 m2
AVT1 – AVT2	Annen veigrunn – teknisk anlegg	178,1 m2
FL	Friluftsmål	2450,5 m2

4.3.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse BB:

Eksisterende bebyggelse tillates revet. Utnyttelsesgraden for område avmerket boligbebyggelse er satt til %BYA= 90%. Området kan bygges ut med leilighetsbygg i inntil 4 etasjer, pluss kjelleretasje med parkering, boder og teknisk rom.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikres et helhetligpreg og tilpasses øvrig sentrumsbebyggelse. Det tillates innslag av kontrastfarger på detaljer. Hovedmaterialet i fasadene skal være treverk. Det tillates bruk av fargebestandige fasadeplater. Takform kan velges, men det ønskes et helhetlig uttrykk. Foreliggende studie legger opp til at det kan bygges et leilighetsbygg i 4 etasjer pluss kjelleretasjen med parkering, inntil 21 boenheter. Private uteoppholdsareal legges til balkonger og terrasser på minimum 10 m2. Området er begrenset av byggegrense inntegnet i reguleringskartet. Det tillates støttemurer på kjelleretasjenivå inntil 2 m utover byggegrense mot sør. Interne gangforbindelser, plattinger, støttemurer, nedkjøring til parkeringsanlegg, terrengbehandling annen opparbeiding av uteareal tillates utenfor byggegrenser.

Det planlegges parkering i kjelleretasje. Kjelleretasjen skal dekke deler av parkeringskravet for bil samt teknisk rom og boder for alle planlagte boenheter.

Boligene skal ha gode bokvaliteter med gjennomgående leiligheter og vinduer mot minimum to himmelretninger. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold med balkonger mot sør eller vest. Det skal være ulik størrelse på boligene fra 2 -til 4- roms leiligheter for å dekke behov i forskjellige livsfaser.

Høyde; Ved bruk av flatt tak skal maksimum gesimshøyde ikke overstige kote c+ 38,0.

Saltak kan ha maksimum mønehøyde på kote c+ 38,0. Ved bruk av pulttak, skal høyeste gesims ikke overstige kote c+38,0. Mindre bygningslementer som piper, heistårn o.l. kan tillates over maks byggehøyde, maks til kote c+ 39,0.

Garasjeanlegg for bolig, BGF – delvis under bakkeplan:

Innenfor området og med adkomst fra SKV2 skal det anlegges parkeringsanlegg delvis under terreng. Parkeringsanlegget skal være for boliger innenfor reguleringsplanen, og kan inneholde typiske kjellerfunksjoner som tekniske rom, sportsboder og søppelrom. Arealet ligger under SPP2 og BBB.

Planen er delt i to vertikalnivåer, BGF er da «V1-under grunnen».

stabiliserende tiltak godkjent av geoteknisk prosjekterende.

Energianlegg EA:

Det tillates etablert trafostasjon innenfor felt EA.

Renovasjonsanlegg RA:

På området tillates å etablere renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere. Området er plassert inntil adkomstveien og gir lett trafiksikker tilgang. Det er mulighet for renovasjonsbilen å snu innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealer UTE:

Området skal fungere som felles grøntområde / uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet. Området ligger delvis innenfor Faresone – rasfare. Før arealet kan benyttes som uteoppholdsareal, må det gjøres stabiliserende tiltak godkjent av geoteknisk prosjekterende. Det tillates snøopplag innenfor området.

Det legges inn linje for støyskjerm i planen. Se for øvrig støyrapport.

Lekeplass LEK:

Lekeplass LEK skal fungere som nærlekeplass på 150 m², legges sør på eiendommen med mest mulig sol og er plassert der det er lite trafikkstøy. Lekeplassen er fellesareal og skal eies og driftes av brukerne. Den skal minimum inneholde tre innretninger med forskjellige funksjoner og sitteplasser. Lekeplassen ligger med nærhet til et skogområde som kan benyttes til lek med klatring i trær og som er mer spennende enn en tilrettelagt lekeplass. Vi ser derfor ikke behov for klatrevegg.

Områdene ligger innenfor Faresone – rasfare. Før arealet kan benyttes som lekeplass, må det gjøres Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg V:

Arealet er Brårveien og er i eksisterende regulering regulert som kjørevei.

Kjøreveg KV1:

Arealet reguleres til adkomstvei for alle eiendommene på sørsiden av Brårveien, med Gbnr. 385/13, 385/53, 385/62, 385/34, 385/3 og 385/6.

Kjøreveg KV2:

Arealet reguleres til felles trafikkareal og inkluderer adkomstvei og rampe til parkeringskjeller samt sykkelparkering.

Parkeringsplasser PP1 – PP2:

Arealet reguleres til parkeringsplasser for boligene. Det skal etableres parkeringsplasser for elbil-ladning. Innenfor område PP 2 er det lagt et plan under (BGF) hvor det tillates parkeringskjeller med boder og teknisk rom på kjellernivå.

Gjesteplasser (3+1 stk.) er lagt til PP2 og en parkeringsplass skal være for funksjonshemmede. Øvrige plasser er fellesplasser for beboerne.

Gang- og sykkelvei GS1- GS2:

Arealet omfatter liten del av eksisterende gang- og sykkelvei på nordsiden av Brårveien og er tatt med i planen som følge av etablering av nytt gangfelt ved rundkjøringen. Det reguleres også ny gang-

og sykkelvei langs sørsiden av Brårveien for å ivareta gangadkomst til de nyetablerte boligene på området.

Annen veigrunn – grønt areal AVG1- AVG3:

Arealene omfatter grøft og annet sideterreng i tilknytning til Brårveien.

Annen veigrunn – teknisk anlegg AVT1- AVT2:

Arealene omfatter sideareal til adkomstvei.

4.3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål:

Friluftsmål FL:

Arealet omfatter grøntområdet i skråningen ned mot Storelva. For å forhindre erosjon og utvasking av jord ved evt. flom i elva, er det viktig at skråningen beholder vegetasjon. Det kan etableres stier i området. Skråningen er avsatt til Friområde- nåværende i Re kommuneplan. Området er i ny plan avsatt til Friluftsmål. Del av arealet ned mot Storelva skal sikres ift erosjon i henhold til vedlagte rapport fra Norconsult, se vedlegg 23.

4.3.3 Hensynsoner

Sikringssone – frisikt

Mot Brårveien er det lagt inn frisiktsoner i tråd med vegvesenets krav. Tillatt fartsgrense på Brårveien er 40 km/t. Innenfor frisiktsonen tillates det ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

Støysone

Hensynsone H210 viser rødsone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T-1442/2016.

Hensynsone H220_1 og H220_2 viser gulsone viser gulsone i 1,5 m høyde etter etablering av ny boligblokk.

Faresone- rasfare

Området ned mot elva, som er merket Fareområde - rasfare i eksisterende reguleringsplan for sentrum, videreføres for Friområdet FL. Det må ikke gjøres endringer i terrenget eller vegetasjon uten at stabilitet dokumenteres og godkjennes av geoteknisk sakkyndig. Før byggverk plasseres innenfor regulert byggeområde, skal elvekanten sikres mot pågående erosjon i henhold til sikringstiltak foreslått i vedlegg 23.

4.4 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av eksisterende tomt til nybygg av boliger. Eksisterende bygninger planlegges erstattet med ny boligbebyggelse (21 boenheter) i inntil 4 etasjer og underetasje for parkering og boder. Private utearealer er planlagt på balkonger. Felles uteareal og lekeplass er lagt sør og øst på eiendommen.

Det er ønskelig å videreføre bebyggelsen på vestsiden av Bispeveien. Nye bygg skal tilpasses den øvrige bebyggelsen mht materialvalg, form og farge. Det er i hovedsak tenkt fasader med trepanel og fasadeplater. Rekkverk på balkongene/ svalgangene vil i hovedsak være i glass og stål/metall. Bebyggelsesstrukturen er i likhet med de fleste tettsteder og byer orientert rundt stedets gjennomfartsåre.



Fig 16. Lik bebyggelsesstruktur mellom Bispeveien i øst, Storelva i vest merket blått.

Revetal sentrum er i dag preget av store bygningsmasser, med tre hovedfunksjoner:

- A. Store offentlige handelsbygg – f.eks. kjøpesenteret Re Torget, Monter, Rema 1000 etc.
- B. Private næringsbygg med industri og konsulenttjenester.
- C. Store boligblokker i opptil seks etasjer.

Brårveien 6 vil være i tråd med kategori C) Store boligblokker, og vil således ikke skille seg ut i størrelsesorden eller bygningstypologi jmf. med eksisterende bebyggelse. Det tenkte bygget vil

derimot føye seg inn i dagens bebyggelsesstruktur mellom Bispeveien i øst, Storelva i vest, og dyrket mark i nord og sør.

Foreslått bebyggelse i Brårveien 6 er i fire etasjer + garasjekjeller. Bygget er plassert på en skrånende tomt ned mot Storelva i vest, et område som ligger på en noe lavere kotehøyde enn de mer sentrumplasserte bygningene som biblioteket, rådhuset og Re Torget.

Det er naturlig å se på eksisterende omliggende bebyggelse som føringsgivende ifm. silhuettvirkning og byggehøyder.

Eksisterende vegetasjon rundt elveløpet til Storelva vil i stor grad skjule ønsket bebyggelse fra vest.



Fig 17. Brårveien 6 sett fra vest



Fig 18. Brårveien 6 sett fra rundkjøring i øst

4.5 Områdets bebyggelse

Under følger fotografier av boligblokker som ligger i Revetal sentrum.



Fig 19. Gamleveien 5 og 9 sett fra øst



Fig 20. Gamleveien 13 sett fra øst



Fig 21. Revetalgata 1-9 (Torvparken) sett fra sørvest



Fig 22. Revetalgata 3 (Torvparken 2) sett fra sørøst



Fig 23. Revetalgata 44 (Revetal Park 2) sett fra sørvest



Fig 24. Revetalgata 32 (Revetal Park 2) sett fra sørvest



Fig 25. Gamleveien 6, bilde fra øst.



Fig 26. Gamleveien 6, bilde fra nord

4.6 Estetisk redegjørelse

Det planlegges et leilighetsbygg i en L-form. Trapp og heis legges mot nord og gir tilgang til alle etasjer via svalganger på østsiden av bygget. Bygget åpner seg opp mot sør og vest for å ta imot sol og utsikt. Hoveddelen av oppholdsrom og balkonger er plassert mot sør og vest. Store private terrasser mot sør og vest. Fellesarealer på bakkeplan mot sør og vest.

Parkering og boder er delvis løst i underetasjen som strekker seg utover selve bygningskroppen. Dette arealet er brukt til terrasser mot sør og vest samt parkering mot øst. Byggegrensen er satt i formåls grensen mot nord og vest ellers 4 m fra nabogrense i sør, 3,3 m fra nabogrense i øst.



Fig 27. Modellbilde av Brårveien 6 sett fra nord/vest

Brårveien 6 kan arkitektonisk beskrives som et typisk moderne leilighetsbygg med den materialbruk og et formspråk allerede etablert på Revetal. Alle leiligheter har egen balkong mot enten vest eller sør. Det er i hovedsak tenkt trekledning med felter av ulik platekledning. Rekkverk i glass på terrasser.

Det er et eget trappe- og heistårn som leder til utendørs svalganger. Innkjørsel til parkeringskjeller er mot nord. Det er prosjektert ekstra trappehus i søndre del av svalgangen. Svalgangen lukkes i begge ender av leiligheter. Leilighetene er gjennomlyste og prosjektert i ulike størrelser.



Fig 28. Modellbilde av Brårveien 6 sett fra sør

4.7 Utearealer

Revetal ligger landlig med landbruksarealer og skogkledde åser rundt sentrum. I sentrum er arealer for friområder, park og lek sikret i sentrumsplanen, men Re kommuneplan gjelder i tillegg til denne. Snart vil ny kommuneplan for hele Tønsberg kommune erstatte denne. Sentrumsplanen vil gjelde foran ny kommuneplan, men er ikke i sin helhet gjeldende for planområdet.

Det er valgt å videreføre føringene i ny kommuneplan for Tønsberg; tilsvarende 30 m² per boenhet.

Under redegjøres for de ulike planenes føringar:

4.7.1 Reguleringsplan Revetal Sentrum

I gjeldende reguleringsplan for Revetal sentrum, gjelder for boenheter følgende arealkrav til uteoppholdsarealer (i områdene B/F/K 2, 4 og 5 og B/F1):

For 1-5 boenheter - minimum felles uteoppholdsareal 100 m²

For 6-10 boenheter - minimum felles uteoppholdsareal 150 m²

Flere enn 10 boenheter - minimum felles uteoppholdsareal 150 m² + 10 m² pr. enhet over 10 stk.

For hver boenhet skal det i tillegg være minimum 10 m² eget uteoppholdsareal på privat terrasse/balkong. For små boenheter (under 60 m²) kan hele eller deler av eget uteoppholdsareal utgå mot at tilsvarende areal tillegges felles uteoppholdsareal. Nærlekeplass på 150 m² pr 25 boliger.

For prosjektet vil da kravet til felles/ privat uteopphold være for 21 leiligheter minimum 470 m² og 150 m² lekeplass. Utenom lekeplassen gir dette et krav om ca. 23 m² pr boenhet. Planforslaget tilfredsstiller derfor eksisterende sentrumsplanens krav til uteopphold.

4.7.2 Kommuneplan Re

I tidligere kommuneplan for Re er krav til uteoppholdsareal satt til; Minimum 80 m² pr. boenhet hvor av minimum 10 m² skal være privat uteopphold. For lek, er kravet for flere enn 6 boenheter; Nærlekeplass minimum 125 m², Kvartal lekeplass 1500 m² innen 300 m og Felles lekeplass 5000 m² innen 1000 m.

I henhold til Re kommuneplan vil kravet til felles MUA være 1680 m² for 21 leiligheter og 125 m² for nærlekeplass.

Kommuneplanen angir utnyttelse i fremtidige boligområde i §23;

...Revetal sentrum– høy arealutnyttelse med minst 4 boenheter/dekar...

Kommuneplan for Re blir erstattet av ny kommuneplan for hele kommunen, trolig sent 2023/tidlig 2024, og vi mener Re kommuneplan derfor ikke bør legges til grunn. I tillegg ligger vi innenfor sentrumsplanen med vårt planområde. Sentrumsplanen gir likevel ingen føringar for MUA for vår tomt.

4.7.3 Ny kommuneplan Tønsberg

Ny kommuneplan for Tønsberg, vedtatt 3.april 2024: Ny arealdel av kommuneplan for Tønsberg kommune er nettopp vedtatt. I den er det satt følgende krav til MUA:

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

- 1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m ²	
Sekundærleilighet	50 m ²	Selvstendig boenhet ≤ 60m ²
Hybel	10 m ²	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m ²	Inntil 10 m ² av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	30 m ²	Inntil 10 m ² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m ²	Inntil 10 m ² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Fig 29. Utklipp fra ny kommuneplan



Fig 30. Utomhusplan. Stiplet, grå linje viser plassering støyskjerm

Planområdet ligger med nærhet til park og lekearealer i sentrum og det er kort vei til skole med tilhørende nærmiljøanlegg. I tillegg er det nærhet til omkringliggende natur og turområder. Det er godt med lekearealer i nærområdene. Under viser plan av sentrum grøntarealer og lekeområder i nærheten.

Fra planbeskrivelsen til den nye kommuneplanen:

Kravet til uteoppholdsareal har i de to tidligere kommunene vært ulikt stilt; I tidligere Re har det vært krav om 90 m² per boenhet for alle boligtyper, i tidligere Tønsberg har det vært krav om mindre areal per boenhet for boenheter i konsentrert bebyggelse (fra 36 m² i høyblokk/lavblokk til 150 m² i eneboliger). For de konsentrerte boligtypene er det åpning for å løse noe av kravet på privat balkong.

I planforslaget er kravet til uteoppholdsareal differensiert mellom boligtyper ganske tilsvarende det gjeldende arealdel for tidligere Tønsberg krever. Dette innebærer at kravet til uteoppholdsareal for en ny enebolig og tomannsbolig i tidligere Re øker fra 90 til 150 m², og tilsvarende at kravet for de mest konsentrerte bygningstypene reduseres fra 90 til 36 m². I motstridsbestemmelsen § 2, er det imidlertid bestemt at områdereguleringsplan Revetal sentrum syd og detaljregulering Revetal sentrum skal gjelde foran arealdelen ved motstrid, og disse planene har egne krav til uteoppholdsarealer som da fortsatt vil gjelde.

4.7.4 Prosjektets MUA

Tidligere kommuneplans §23 viser at intensjonen er høyere utnyttelse av Revetal sentrum enn øvrig del av tidligere Re kommune. Tanken for tidligere Re kommune var at sentrumsplanen ivaretok sentrum og har lavere krav til utearealer enn kommuneplanen som ivaretok den landlige delen av kommunen. Derfor var det satt mye høyere krav til uteareal i gjeldende kommuneplan for Re. Brårveien 6 er en del av dagens sentrumsplan og det er naturlig å legge den til grunn når det gjelder krav til uteoppholdsareal. I tillegg kan vi se at det i 2019 er godkjent en reguleringsplan for Gamleveien 6 med uteareal på ca. 20 m² pr. boenhet. Siden vi tidligere har fått signaler på at kommunen ikke vil vi skal legge Sentrumsplanen til grunn for MUA på denne tomte har vi vurdert nytt.

Plankonsulents vurdering er at prosjektet kan benytte kravet i ny kommuneplan om 36 m² per leilighet generelt i kommunen, og 30 m² i områdesentrum. Planen ligger i et områdesentrum.

Leilighetenes balkonger (Privat MUA)

Etasje	Leilighet	M2 per leil	Sum
01	Leil 01	13,6	
	Leil 02	16,1	
	Leil 03	23,9	
	Leil 04	25	
	Leil 05	25	
	Leil 06	21,2	
			124,8
02	Leil 07	21,7	
	Leil 08	15,4	
	Leil 09	15,4	
	Leil 10	15,4	
	Leil 11	12,9	
			80,8
03	Leil 12	21,7	
	Leil 13	15,4	
	Leil 14	15,4	
	Leil 15	15,4	
	Leil 16	12,9	
			80,8
04	Leil 17	21,7	
	Leil 18	15,4	
	Leil 19	15,4	
	Leil 20	15,4	
	Leil 21	12,9	
			80,8
		17,49 m2 gjennomsnitt	367,2

Prosjektet har følgende MUA:

21 enheter	M2 per enhet	M2 prosjekt
Privat MUA	Minst 13	367,2*
Felles MUA, stille	455/21=21,7	455**
SUM	34,7	822,2 (gjennomsnitt 39,2 per bolig)
I tillegg har vi annet MUA:		
MUA, annet (sør og utenfor støyskjerm)	41,8	878
Sum	76,5	1700,2

*Tall hentet fra tabell om privat MUA.

**Tall hentet fra lydrappport

Private utearealer er på balkonger og terrasser mot syd og vest. Balkonger og terrasser er stille uteareal. Felles utearealer er plassert på den flatere delen sør på eiendommen, innenfor støyskjermen. Nærlekeplass på min. 160 m² avsettes i tillegg til MUA. Lekeplassen skal være opparbeidet og godkjent i henhold til utomhusplan. Lekeområdet er trukket vekk fra Brårveien og har gode solforhold hele dagen. Lekeplassen vil få sandkasse med benker rundt. Det er også tenkt å bruke terrenget til å anlegge sklie. Det er arealer til evt. frukthage og det avsatt et område til grillplass. Ellers vil utearealene være opparbeidet som gressareal med mulighet for ballspill og lek. Det er også planlagt sittegrupper med gode solforhold mot sør og vest. Ellers vil det også være mulighet for lek på deler av eiendommen som ikke er opparbeidet, men har eksisterende busker og trær.

Vi har vi mer privat MUA enn 10 m² per leilighet, 17,49 m² i gjennomsnitt.

Prosjektet har mer enn nok MUA, ihht ny plan. Det vil være universelt utformede arealer for uteopphold. De vil være skjermet for støy, ihht støyvurderingen.

I tillegg er det avsatt 10 m mot landbruksbebyggelsen som ikke er medregnet i uteoppholdsarealet, men som vil være et fint område for lek og rekreasjon. Dette området utgjør ca. 340 m² og det meste av arealet grenser mot skog og vil ikke direkte bli berørt av drift på landbruksarealer.

En stor del av felles uteopphold, samt lekeplassen ligger i område avsatt til grønnsstruktur friområde i nåværende kommuneplan. Kommunen har tidligere ment at dette er strid med gjeldende planer. Dette er et område på en privat tomt, og ikke i bruk for fellesskapet i dag.

Utdrag fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-12-5-nr.-3---friomrade-etter-plan--og-bygningssloven/id2645075/>

Dersom et område angis som friområde, kan det etter plan- og bygningsloven gis bestemmelser om at området skal være til offentlige formål. Denne bestemmelsen kan benyttes for å presisere at området skal brukes til offentlige formål, dvs. at området skal være til bruk for allmennheten og eventuelt tilrettelegges for slik bruk. Plan- og bygningsloven regulerer generelt sett ikke eierforholdene, og bestemmelsen gjelder bruken til offentlig formål og ikke hvem som skal være eier. Dersom det gjennom bestemmelser angis at det skal være offentlig formål, innebærer dette likevel vanligvis at kommunen tar sikte på å erverve området. I noen tilfeller anses det ikke nødvendig å overføre eiendomsretten, men det kan være tilstrekkelig å sikre retten til å bruke og eventuelt tilrettelegge området for allmennheten. Det bør uansett gis bestemmelser om offentlig formål for å tydeliggjøre at området er tenkt sikret for allmenn bruk.

Etter loven kan det imidlertid gis bestemmelser om at friområder skal være fellesareal for private eiendommer dersom dette er påtenkt bruk. Slike områder vil være å anse som private friområder, i motsetning til offentlige friområder. For slike friområder, som erstatter fellesområder etter tidligere lov, går det imidlertid en grense mot hva som er aktuelt å angi som uteoppholdsarealer under formålet bebyggelse og anlegg etter § 12-5 nr. 1.

Utdrag fra bestemmelsene i sentrumsplanen:

§13 Friområder

Innenfor friområdene kan det oppføres mindre bygg og anlegg som tjener funksjonen som friområde, f. eks. lekeapparater, turstier, skulpturer, hvile- og rasteområder, grillplasser, gressletter, parkbeplantning o.l. Det kan også oppføres mindre bygg for kommunaltekniske formål, energiforsyning og kommunikasjon, forutsatt at disse ikke er til fortrengsel eller hinder for områdets bruk som friområde. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av gangveier og parker.

En regulering av deler av skråningen og platået på toppen til Uteoppholdsareal vil tilrettelegge for bruk av dette området. Lekeplassen er felles for planområdet, men er også tilgjengelig for alle andre. Området blir tilrettelagt for bruk. I dag oppfattes området som en privat hage og det er ikke naturlig åpent for allmennheten. Planen sikrer at området blir opparbeidet i henhold til tiltenkt bruk. Bebyggelsens MUA behov løses på private terrasser og balkonger, samt innenfor støyskjermen.

Stabilitet av skråningen er dårlig. Utearealer ligger innenfor faresone-rasfare. For å forbedre sikkerheten i skråningen, foreslås det en terrengavlastning på skråningstopp ved å senke terrenget med 2 meter der det er planlagt uteareal og lekeplass. Terreng og vegetasjon vil ellers beholdes der det er hensiktsmessig mulig. Vegetasjon vil fjernes ved elvekanten, for erosjonssikring. Alle arbeider ift erosjonssikring og terrengarrangeringer vil utføres i henhold til gjeldende rapporter og oppfølging fra geotekniker.

Revetal sentrum har en del grønne lunger. Planforslaget ødelegger ikke dette. Se kart, fig 31.



Fig 31. Grønn skravur viser grøntarealer og lekeområder i nærheten. Planområdet merket med lilla skravur.

4.8 Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen. Se vedlagt solstudie, Vedlegg 7.

4.9 Parkering

I gjeldende reguleringsplan for Revetal sentrum, gjelder for parkering følgende krav:

Minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet for leiligheter med 3 rom i prosjekter med 20 enheter eller mer herav skal én enheter eller mer kunne bygges som garasje.

Planforslaget tilfredsstiller derfor eksisterende sentrumsplanens krav til parkering med 32 plasser hvorav 25 plasser er i garasjekjeller og 7 plasser er uteparkering.

I gjeldende kommuneplan for Re er krav til parkering satt til;

Minimum 1,5 parkeringsplasser pr leilighet under 90 m² og 2 plasser for leiligheter over 90 m². I tillegg minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Arealer til gjesteplasser avklares ved regulering eller i byggesak.

Det er prosjektert 32 parkeringsplasser og 42 sykkelplasser. Re kommuneplans krav for dette prosjektet vil være 35 bilparkeringsplasser og 42 sykkelplasser. Planforslaget tilfredsstiller derfor ikke fullt ut gjeldende kommuneplans krav til parkering.

Ny kommuneplan Tønsberg:

§ 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst: a) 1 plass per boenhet under 60 m² og 2 plasser per boenhet over 60 m²

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:

a) medfører lite personbiltrafikk, eller

b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller

c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

Prosjektets parkeringsdekning:

	Sentrumsplan	Re kommuneplan	Ny kommuneplan (ikke vedtatt)
Parkeringskrav/enhet	1,5 for 3-roms eller større	2 for leil > 90 m ² , 1,5 for leil < 90 m ²	2 for leil > 60 m ² , 1,5 for leil < 60 m ²
Parkeringskrav v/21 leil	32	14 leil < 90, 7 leil > 90 35	1 leil < 60, 20 leil > 60 42
Tilfredsstiller prosjektet dette?	JA	NEI	NEI

Sykkelparkering – 2 plasser pr. leilighet. Plassene skal være i nærheten av hovedinngang eller i garasjeanlegget og ha mulighet for trygg låsing.

Det er vurdert å følge Sentrumsplanen når det gjelder parkering for biler. Tanken for Re kommune var at sentrumsplanen ivaretok sentrum og har lavere krav til parkering enn kommuneplanen som ivaretok den landlige delen av kommunen. Derfor er det også satt høyere krav til parkering i gjeldende kommuneplan for Re enn i sentrumsplanen. Brårveien 6 er en del av dagens sentrumsplan

og det er naturlig å legge den til grunn når det gjelder krav til parkering. I tillegg kan vi se at det i 2019 er godkjent en reguleringsplan for Gamleveien 6 med parkeringskrav for leiligheter over 60m² 1,5 plass pr. boenhet og for leiligheter under 60 m² er kravet 1 plass pr. leilighet. Det er ikke ytterligere krav til gjesteplasser. Det er valgt å ha tilsvarende bestemmelser for parkering, som denne forholdsvis nye planen, i samme område. Det er avsatt 4 plasser til gjesteplasser. Ny kommuneplan henviser også til at sentrumsplanene skal være gjeldende. Den åpner også opp for lavere dekning i §34-4c.

Planområdet ligger sentrumsnært, med god kollektivdekning. Det er kort vei til viktige funksjoner, som matbutikker, bibliotek, restauranter, klesbutikker, sportsbutikk mm. I forhold til kommunens målsetting om å redusere klimautslipp og ønske om å tilrettelegge for grønn mobilitet samt redusere privatbilismen, mener vi at planen, som er en del av Revetal sentrum, tilrettelegger for tilstrekkelig med bilparkering.

Planforslaget legger opp til at bilparkering er løst innvendig i underetasje med 25 plasser. I tillegg avsettes det min. 7 plasser utvendig. To av plassene er for bevegelseshemmede og fem av plassene er avsatt til gjesteplasser. I tillegg er det i planforslaget tenkt 2 sykkelparkering pr. leilighet på bakkeplan og i parkeringskjeller. Se vedlagt utomhusplan og plan av kjelleretasjen.

Det er angitt i planbestemmelsenes § 3.6;

Bilparkering;

Leiligheter under 60 m² BRA – min. 1 plass pr. leilighet
Leiligheter over 60m² BRA – min. 1,5 plasser pr. leilighet

Min 5% av antall biloppstillingsplasser skal være tilpasset forflytningshemmede avrundet opp til hele plasser.

Min 10% av plassene skal være avsatt for elbil med lademulighet avrundet opp til hele plasser.
Minimum 4 plasser skal avsettes til gjesteplasser.

4.10 Kjøreatkomst og trafiksikkerhet

Dagens regulerte kjøreatkomst opprettholdes og reguleres med reguleringsbredde på totalt 8 m. Det er felles adkomstvei i fra Brårveien for all bebyggelse på sørsiden av veien. Det er planlagt rampe ned til parkering i underetasjen lagt langs med nordsiden av bygget.

4.11 Gang- og sykkelveier

Det etableres ny gang- og sykkelvei langs sørsiden av Brårveien med tilknytning til gang- og sykkelvei på nordsiden med ny fotgjengerovergang ved rundkjøringen.

4.12 Tekniske planer

Renovasjon

Det er tenkt nedgravde containere for avfall langs adkomstveien i øst. Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 4.3;

(BRE) På området skal det etableres felles renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere for alle boligene innenfor planområdet. Renovasjonsanlegg skal utformes i tråd med de til enhver tid

gjeldende retningslinjer for nedgravde løsninger fra kommunens leverandør av renovasjonsløsninger. Planen skal godkjennes av VESAR.

Det er utarbeidet et kommunalteknisk notat, se vedlegg 13.

Brannvann

Det må etableres nok tilgjengelig slokkevann for eiendommen. Preakseptert løsning er 50 l/s brannvann fordelt på minst to uttak. Asplan viak har utarbeidet en rapport for brannvann. Rapporten viser, beregninger for Brårveien 6, et maks uttak av brannvann på ca. 32 l/s i kum nord for Brårveien. Mindre enn 100 m fra eiendommen på vestsiden av elva, er det en kum med ca. 10 l/s. Det er i rapporten foreslått hvordan brannvann kapasiteten kan økes for å tilfredsstille kravet om 50 l/s til Brårveien 6, se vedlegg 13B. Asplan viak har vært i kontakt med kommunen som har bekreftet at de skal ordne dette. Utbygger må etablere brannventil i eksisterende kum i Brårveien like nord for planlagt nybygg.

Steder hvor det ikke tilrettelegges for kjørbare atkomst rundt hele bygningen, må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer enn 50 meter til noen del av bygningens fasader. Det er plass til oppstilling av brannbil der det er satt av plass til vendehammer. I tillegg er det mulig oppstilling på adkomstveien. Med disse plasseringene er det mulig å nå alle fasader.

Overvann

Tønsberg kommune ønsker at grønt tak bør legges til grunn for å kunne bli en kombinasjon av infiltrasjon/fordampning og fordrøyning. Geotekniker ønsker ikke at overvann slippes på terreng. Det gir ustabile forhold i bratt skråning. Topp skråning må ikke mettes med vann i grunnen fra overvann. Alt overvann må føres lukket og kontrollert til egnet utløp, evt til bunnen av skråningen i ledninger før det kan slippes i elva. Det er planlagt saltak og taket egner seg derfor ikke som grønt tak, men det stilles krav om etablering av fordrøyningsmagasin. Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.4

Alt overvann skal håndteres lokalt. Kommunal tekniskplan skal utarbeides og planen skal godkjennes av kommunen. All håndtering av overvann og plassering av fordrøyningsmagasin må godkjennes av geoteknisk prosjekterende.

Det er foretatt beregning av kapasitet, er redegjort i kommunalteknisk notat.

Energi

Det er planlagt oppvarming med varmepumpe luft – vann, elektriske varmekabler på bad og i tillegg eventuelt elektriske panelovner. Det er også tenkt 4 el.bil ladere utvendig (10% av parkeringskravet).

Skagerak Nett har gitt følgende tilbakemelding på varselet;

Vi ønsker en tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området. Dette vil, sammen med utforming av ny bebyggelse, være avgjørende for hvor mye av eksisterende nett som kan benyttes. Ved tilstrekkelig stort effektbehov må det vurderes om det er behov for en ny nettstasjon, frittstående eller i bygg. Så langt som mulig ønsker vi at eventuelle nye elanlegg blir vist i selve reguleringsplanen eller at det tas inn i reguleringsbestemmelsene formulering om at utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon.

Når det gjelder plassering av nettstasjon og elektromagnetisk stråling, er dette forhold som må vurderes i hvert enkelt tilfelle. På nettsidene til Statens Strålevern kan mer informasjon vedrørende dette finnes.

Energi- kapasitet vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering. Det er foreløpig gitt tilbakemelding fra Lede AS (tidligere Skagerak nett) om at det er behov for ny trafo for anlegget og plassering av trafo er avklart. Det er avsatt 19 m2 til energianlegg i planen. I tillegg er det lagt inn i reguleringsbestemmelsene, § 3.7

Utbygger skal ta kontakt med nettselskaper for utforming av ny nettstasjon.

4.13 Universell utforming

Universell utforming / tilgjengelighet vil bli ivarettatt gjennom prosjekteringsfasen for både boenheter og områder avsatt til utearealer. Det vil bli prosjektert etter gjeldende Teknisk forskrift. Eksisterende grøntområde i skråningen ned mot elva ivaretar ikke universell utforming.

4.14 Støytiltak

Bygning

I temakart støysoner i gjeldende kommuneplan for Re, ligger Planområdet innenfor rød og gul støysoner. Norconsult har laget en støyutredning for planområdet, og oppdatert denne etter siste prosjekteringsunderlag.

Planområdet ligger dels i gul og dels i rød støysoner. Prosjektet har nå en bygningskropp som naturlig skjærer de private uteplassene. Bygget er nå plassert slik at trappehuset ligger i delvis rød sone, mens leilighetenes fasader ligger i gul og i hvit støysoner.

For støy nivåer utenfor fasadene, er det utført punktberegninger. Deler av fasadene ligger i gul støysoner. Alle leiligheter har tilgang til stille side, og minst ett soverom ligger mot stille side. Det oppnås tilfredsstillende støy nivå innendørs.

Uteoppholdsareal

Det er beregnet støysonkart for utendørs oppholdsarealer.

Alle private uteoppholdsarealer er planlagt på balkong, og ligger i hvit støysoner etter anbefalt støy skjerm. Utendørs oppholdsareal på terreng ligger dels i hvit og dels i gul støysoner.

Støy skjermen følger kote høyde 20,7 m, rett ut fra nordvestre hjørne. Med skjerming som vist blir MUA på bakkeplan utenfor gul sone blir ca 455 m². $((30-10) \times 21 = 420)$

Området i gul sone lengst sør på eiendommen, er ca. 1 dB over grenseverdien.

Alle private uteoppholdsarealer er planlagt på balkong. De er i hvit sone. Det anbefales tett rekkverk på private balkonger.

Gul støysoner går i modellen så vidt inn på lekeplassen i notatet, med <1dB over grenseverdien. Tiltak på lekeplassen anses av konsulent ikke som nødvendig. Det er likevel vurdert at denne skal ligge i hvit sone, og den er flyttet ca 3,0 m nordover etter støy vurderingen er gjort. Den går nå klar av støysonen, og ligger i sin helhet i hvit støysoner.

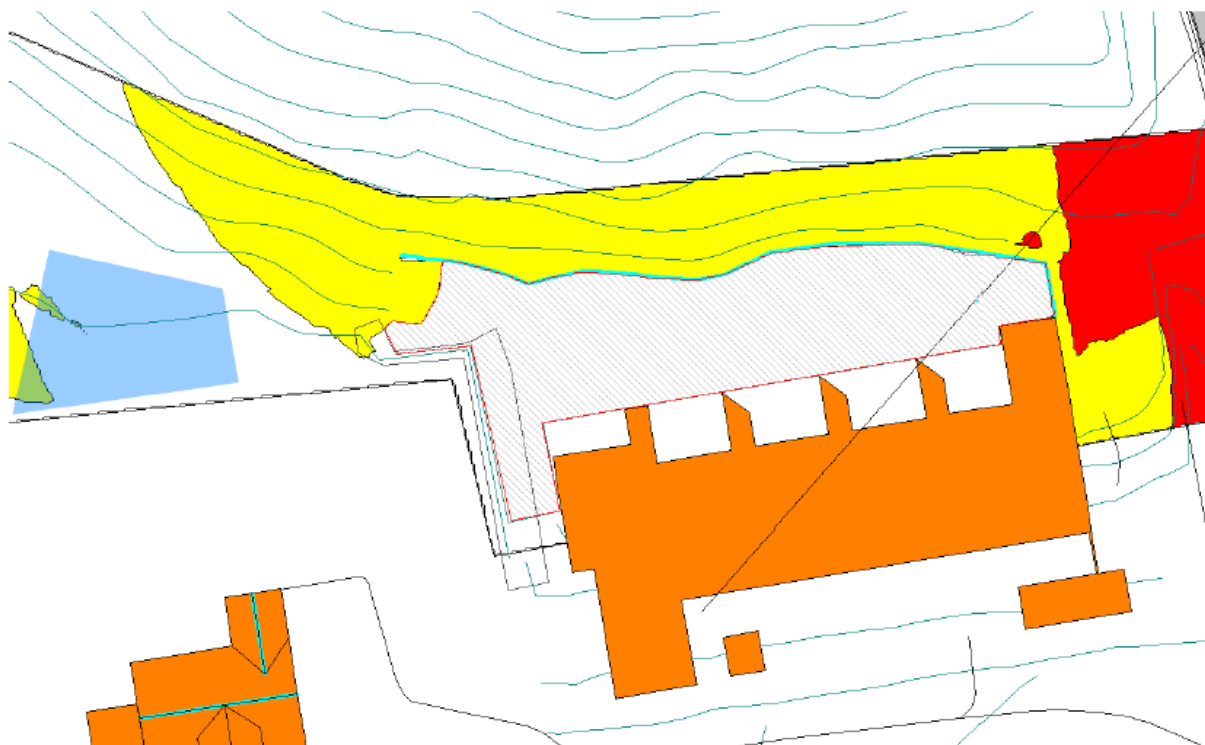


Fig 32. figur 5 fra «Vurdering av samferdselsstøy», Norconsult. Støyskjerm vist med blå strek. Lekeplass vist med blå skravur. Denne er senere flyttet til hvit sone.

Utdrag fra «vurdering av samferdselsstøy»:

6. Stille side

T-1442 anbefaler at boliger i nedre del av gul støysone skal ha tilgang til stille side, der soverom kan plasseres. Videre anbefales det at boliger i øvre del av gul støysone skal ha tilgang til stille side og at minst ett soverom skal ha tilgang til stille side.

I dette prosjektet har alle boliger tilgang til stille side. Det er kun de fire leilighetene som ligger over hverandre helt i nord som er eksponert for øvre del av gul støysone, og disse er allerede planlagt med et soverom med tilgang til stille side. Ingen ytterligere tiltak er nødvendig.

Andre støykilder og vibrasjonsforhold

Det er ingen vibrasjonskilder i området som kan gi overskridelser i forhold til krav.

Vaskehallen, som ligger ca. 40 meter unna, vil kunne generere støy over grenseverdien hvis dører til vaskehallen er åpne. Støy fra aktivitet inne i verksted/vaskehall vil være uproblematisk så lenge dørene er lukket. Ansvar for støy ligger hos drivere av virksomhetene. Vi forutsetter at alle firma tar ansvar for egen drift og støyutslipp etter gjeldende regelverk.

Vaskehallen er godkjent i 2007 på vilkår;

6. Dersom tiltaket medfører for mye støy(målbart i henhold til forskrift) for nærliggende boliger, må støydempende tiltak iverksettes for tiltakshaver regning. Om dette ikke overholdes blir det en sak for Miljørettet helsevern, og det kan da også bli aktuelt med tider på døgnet hvor anlegget må holdes stengt (åpningstider). Vaskehallen vil ikke være problematisk for bebyggelsen ift støy. Det er innhentet erklæring fra eier av vaskehallen om begrenset bruk, se vedlegg 21. Vaskehalls støy anses derfor ikke av relevans for denne utbyggingen.

4.15 Grunnforhold

GrunnTeknikk AS har gjennomført grunnundersøkelser på området i forbindelse med planarbeidet. Det er også laget et teknisk notat hvor det er gjort en vurdering og foreslått en løsning for å stabilisere tomte og klargjøre for bygging. Geoteknisk datarapport, datert 01.07.2019 og Teknisk notat, datert 13.09.2019 er vedlagt denne saken.

Stabiliserende tiltak og fundamentering;

Stabilitet av skråningen er dårlig og det må gjøres stabiliserende tiltak før evt. bygging kan skje. For å forbedre sikkerheten i skråningen, foreslås det en kombinasjon med terrengavlastning på skråningstopp og kalk/semestabilisering av grunnen. Først senkes dagens terreng på hele tomte ned til kote +20. Dette medfører graving og bort kjøring av ca. 6000 m³ tørrskorpleire/ siltig leire. Avlastningen medfører en forbedring av sikkerheten med ca. 20%. I tillegg er det nødvendig å stabiliseres ytterligere 5-6 m utover mot elva for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Denne delen må kalk/semestabiliseres. Stabilitetsberegningene forutsetter at topp skråning ikke belastes med vekten av nybygg. Det medfører at bygget må fundamenteres frittstående på peler til fjell.

Bebyggelsen har blitt flyttet lenger inn på platået siden siste geotekniske vurdering. Grunnteknikk skriver i en epost der vi spør om behovet for oppdatert rapport grunnet ny plassering: *Plasseringen av bygget er bare positivt men det slår ikke noe ut ift stabilitet. Bygget skal på peler uansett så det skal ikke belaste grunnen. Om det flyttes litt inn endres derfor ikke belastningen på grunnen - men det føles geoteknikk riktig å flytte det lenger unna kanten.*

På grunnlag av dette er det ikke nødvendig med en oppdatering av geoteknisk rapport, da forholdene er bedret siden sist. Grunnteknikk vil følge prosjektet videre og kommer inn igjen ved detaljprosjekteringen. Eposten er vedlagt i vedlegg 9B.

Det presiseres at grunnundersøkelsene ikke har påvis sensitiv leire eller kvikkleire. Grunnteknikk sitter på data fra mange grunnundersøkelser på Revetal. Planområdet påvirker ikke Revetals områdestabilitet.

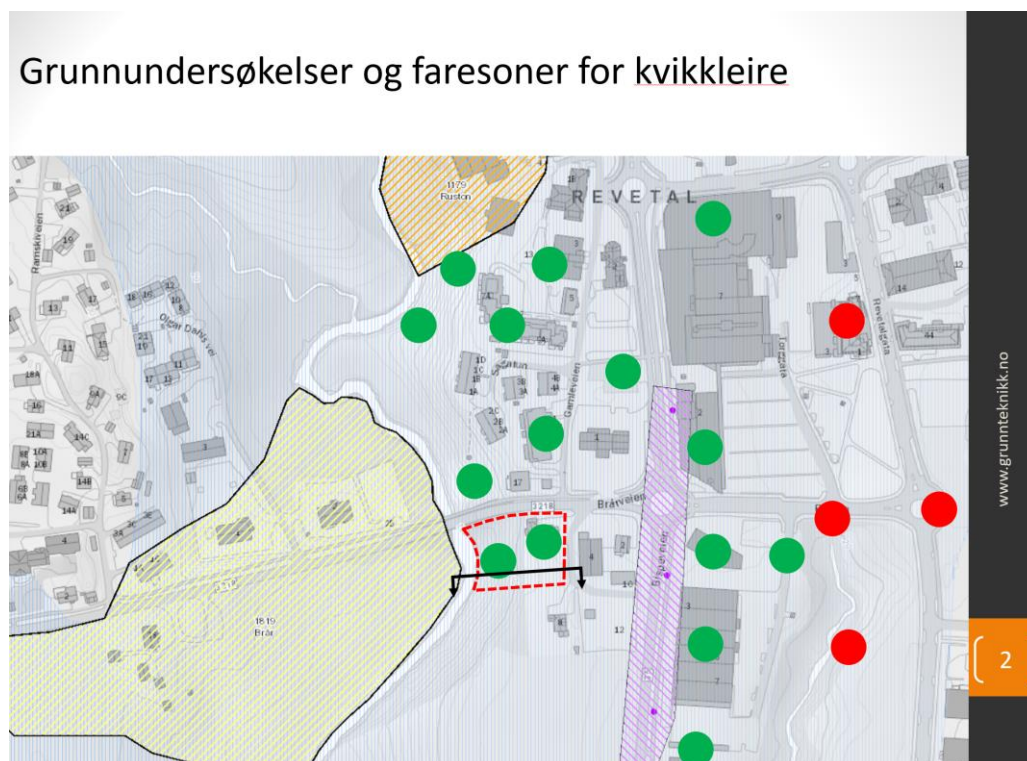


Fig 33. Slide fra presentasjon Grunnteknikk 25.03.2022. Grunnundersøkelser og faresoner Revetal

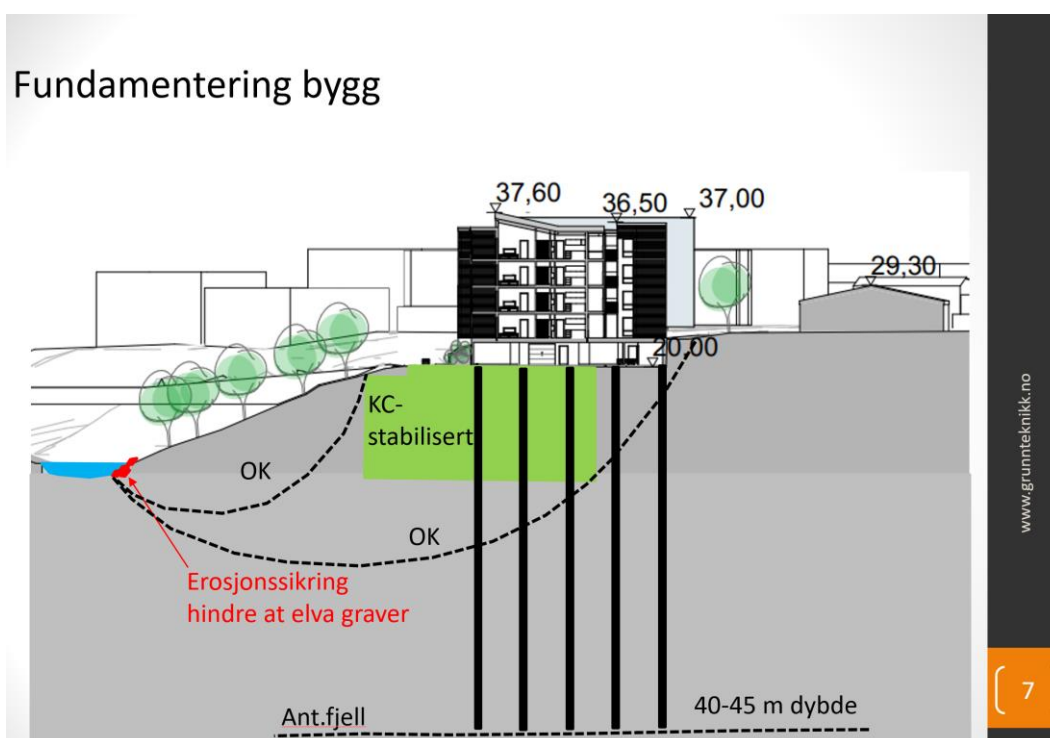


Fig 34. Slide fra presentasjon Grunnteknikk 25.03.2022. Prinsipp for fundamentering av tiltak.

4.16 Flomsikring/erosjonssikring

Norconsult AS har gjennomført en vurdering av flomsikringstiltak som følge av utbygging i planområdet. Det er utarbeidet en rapport. Den vedlegges i vedlegg 23. rapporten er datert 16.10.2023. Bebyggelsen faller i klasse F2, det skal sikres mot en 200-års flom.

Erosjonssikring (utdrag fra rapporten)

Fra terrenggrunnlaget kommer det fram at skråningshelningen nedenfor tomte er ca. 1:2. Helningen til elvebunnen er relativ slak, på ca. 0,1 %.

Tilgang til elvekanten av tomte er hindret av mye trær og busker som er der. Arealet mellom huset og elva er planlagt å være en hage, med mulige stier. Det er antatt at tilgang for sikringsarbeidet er mulig fra vestsiden av elva. Det anbefales å grave bort ca. 50 cm av den eksisterende elveskråningen for å bytte det ut med et lag sprengstein ($D=0-300$ mm, med $D_{50} > 100$ mm). Minimum lagtykkelse er 300 mm, men det anbefales 500 mm for å komperensere for framtidig utvasking av de fineste fraksjonene. I tillegg anbefales det å etablere en sikringsfot i elvebunn, med bunn sikringsfot minst 0,5 m under eksisterende elvebunn. Dette for å unngå utgliding av sidesikringen ved eventuell bunnsenkning.

Det anbefales å etablere et sikringslag i høyden ca. 2,5 m opp fra bunn, fra kote 8,3, opp til ca. kote 10,8. Det vurderes at hastigheten videre oppover i vannsøylen er så lav at naturlig sikring i form av røttene fra busker og trær kan sikre elvekanten over dette nivået. Se Figur 11 og Figur 12 for oversikt av tiltak og tverrsnitt av erosjonssikring.

Det kan med fordel legges vekstjord over erosjonssikringslaget for å tilrettelegge for fremtidig vegetasjon. Dette vil være fordelaktig med tanke på natur og miljø. Man bør imidlertid være oppmerksom på at man ikke ønsker større trær på erosjonssikringen fordi en eventuell rotvelt da kan rive opp erosjonssikringen. NVE anbefaler at trær med diameter over 10 cm hugges ned på erosjonssikret område.

Erosjonssikringen er planlagt i et område der man finne dårlig stabilitet i skråningen. Utførelsen av erosjonssikring bør kontrolleres av RIG.

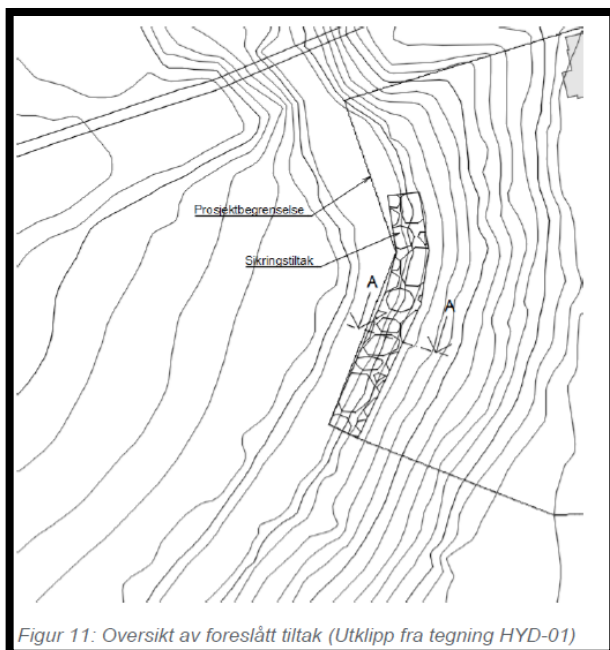


Fig 35. Utklipp fra rapport om erosjonssikring (figur 11)

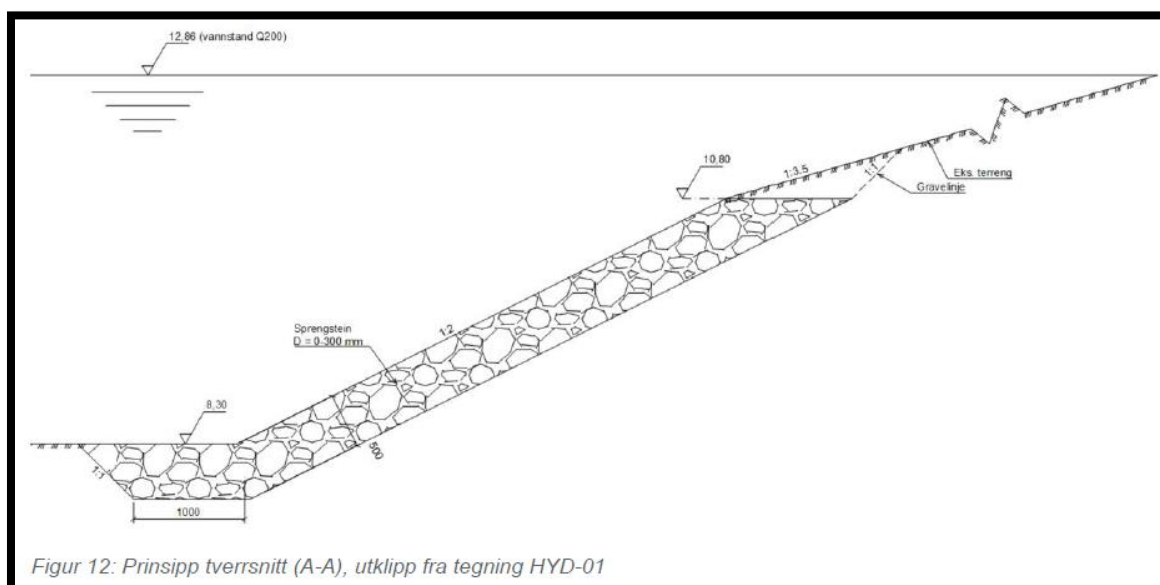


Fig 36. Utklipp fra rapport om erosjonssikring (figur 12)

Det planlegges for å utføre sikringsstiltak som anbefalt i rapporten.

4.17 Naturmangfold i vann

Norconsult AS har gjennomført en vurdering erosjonssikringens virkning på naturmangfoldet i vann. Det er utarbeidet et notat med vurdering av virkninger for naturmangfold i vann og vannmiljø og avbøtende tiltak for Brårveien 6.

Notatet vedlegges i vedlegg 24. rapporten er datert 30.10.2023.

Rapporten er bygget på nødvendige tiltak om erosjonssikring, vedlegg 24.

Rapporten er omfattende, og anbefales lest i sin helhet i vedlegget.

Konklusjon (utdrag fra rapporten):

5.3.2 Driftsfase

Det forventes ikke langvarige konsekvenser for vannmiljøet i Storelva som følge av det planlagte tiltaket.

5.3.3 Vannforskriftens miljømål og vurdering av § 12

Tiltaket vurderes å ikke være til hinder for at miljømålene for berørte og påvirkede vannforekomster kan nås. Vannforskriftens § 12 komme derfor ikke til videre anvendelse.

Avbøtende tiltak

- Før arbeidet med erosjonssikring startes, bør tiltaksområdet i Storelva undersøkes for elvemusling, og eventuelle elvemuslinger flyttes til et annet egnet område i elva.*
- Anleggsarbeid i og ved Storelva må gjennomføres med varsomhet, og det bør planlegges beredskap for eventuelle utslippsuhell fra maskiner og kjøretøy.*
- Det bør brukes stedegne jordmasser til overdekning av erosjonssikringen i skråningen. Dette for å unngå innføring av ikke-stedegne arter.*
- Det bør brukes stedegne masser til overdekning av erosjonssikring i elvebunn for å skape substratforhold som er tilnærmet like opprinnelige forhold. Over tid vil også naturlig massetransport i elva bidra til å utforme substratsammensetning i tiltaksområdet.*
- Anleggsarbeidet i Storelva bør utføres i en periode utenfor gyteperioden til laks og ørret, som er på høsten/tidlig vinter (september - desember).*

Søknad om fysiske tiltak i vassdrag og kantsone- Statsforvalteren

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark v/naturforvalter Irvin Kilde har informert Norconsult om at dette tiltaket vil kreve en søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og tiltak i kantsone etter vannressurslovens §11. Notatet kan brukes i en søknad om fysiske tiltak i vassdrag og kantsone. Notatet inneholder alt en slik søknad skal inneholde, med unntak av forside med søknadstekst. Norconsult har utarbeidet og oversendt en komplett søknad til Statsforvalteren. Sendt per epost 31.10.2023. Søknaden er vedlagt som vedlegg 25.

4.18 Grunnforurensning

Det foretatt tilstandsklassifisering av jordprøver og det er ikke funnet forurensning i grunnen. Se vedlegg 22. Det er ikke kjent at det er nedgravde oljetanker i planområdet. Om det blir funnet oljetanker, skal de tømmes fullstendig, rengjøres, renses, graves opp og leveres til godkjent mottak.

4.19 Klima og energi

Overvannshåndtering

Det er ønske om å beholde mye grøntareal på eiendommen. Alt overvann skal håndteres lokalt og føres lukket og kontrollert til egnet utløp. Det skal etableres et fordrøyningsmagasin som vil håndtere både store og små nedbørsmengder og redusere hastigheten på avrenningen. Avrenningshastigheten

fra planområdet skal etter utbygging ikke være raskere enn før utbyggingen. Dette er viktig for vannkvaliteten i Storelva og for stabilitet av skråningen. Tiltaket skal ikke forverre vannkvaliteten i elva.

Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 3.4

Alt overvann skal håndteres lokalt. Kommunalteknisk plan skal utarbeides og planen skal godkjennes av kommunen. Kommunalteknisk notat foreligger, vedlegg 13. All håndtering av overvann og plassering av fordrøyningsmagasin må godkjennes av geoteknisk prosjekterende.

Energiløsninger

Det er vurdert ulike energiløsninger i tillegg til elektrisitet. Det er kommet fram til oppvarming med varmepumpe fra luft til vann. Leilighetsbygget blir bygget med installasjoner til fordeling og oppvarming med vann. Dette gjør det enkelt mulig å endre oppvarmingsløsning til f.eks. fjernvarme hvis det blir aktuelt på Revetal en gang i framtiden. I tillegg blir det ventilasjon med varmegjenvinning.

Gjenbruk og materialvalg

Det er ønske om lavt klimafotavtrykket i valg av materialer. Denne eiendommen gir store utfordringer og dyre løsninger i fundamenteringen av bygget som gjør at det ikke er rom for valg av materialer som blir fordyrende. Det blir hoved konstruksjoner i betong og stål, men kledning er blir i hovedsak trepanel. Tre er et naturmateriale basert på et fornybart råstoff og har liten negativ innvirkning på miljøet. Gjenvinning og gjenbruk er enkelt.

Fossilfri byggefase

Målet er å tilstrebe fossilfrie byggeplasser, men det er foreløpig få entreprenører som har investert i fossilfri anleggsmaskiner. Det er ønske om å redusere transport til og fra anleggsplassen og det vil bli brukt lokale entreprenører, som har tilgang på lokale løsninger for massehåndtering. Det vil være veldig viktig med lokal massehåndtering, da det pga. stabilitet i byggegrunnen, må senke terrenget og dermed fjerne mye masse.

Grønn mobilitet

Eiendommen ligger i sentrum av Revetal med nærhet til butikker og kollektivtrafikk. Vi etablerer ny gang- og sykkelvei som knytter eiendommen til sentrum. Det er nærhet til skoler og barnehager. Selv om dette er en landlig beliggenhet, er det nærhet til de fleste daglige funksjoner som reduserer privatbilisme. Ved utforming av utearealer og med plassering av sykkelparkering lett tilgjengelig på inngangsplanet, legges det til rette for grønn mobilitet.

Blågrønn struktur

Vi mener også det er positivt å utnytte eksisterende boligeiendom og fortette innfor eksisterende bebyggelse fremfor å ta nye landbruks- og skogsarealer. Det ønskes å bevare mest mulig av eksisterende grønnstruktur. Store deler av eiendommen mot vest blir regulert til LNF- området og eksisterende vegetasjon i område vil i hovedsak bli beholdt. Området er en del av den sammenhengende blågrønne korridoren langs Storelva hvor det ønskes å opprettholde biologisk mangfold.

5 KONSEKVENsutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i denne planen fra kommunens side, jfr referat fra oppstartsmøtet 05.12.2018. Det er ikke vesentlige endringer i forhold til hva som er tiltenkt området; fremtidig boligbebyggelse.

6 PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)- NY

Det er utarbeidet en ny ROS-analyse til høring etter 1.gangs behandling. Denne er gjort av Stener Sørensen AS. Konklusjonene er omtrent tilsvarende som opprinnelig analyse.

Se vedlegg 27 for ny ROS.

Oppsummering av uønskede hendelser med tiltak

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Identifiserte farer er utarbeidet i planprosessen.

6. Store nedbørsmengder/elveflom/urban flom/overvann.

I klimaprofilen til Vestfold vurderes det at det er økt sannsynlighet for episoder med kraftig nedbør som øker vesentlig i både innsenitet og hyppighet som vil føre til mer overvann.

Det har blitt mer vanlig med ekstremvær som fører til flom, både i vassdrag og overvann på harde flater. Usikkerhet: Lav

Risikoreduerte tiltak: Elvebredden skal erosjonssikres, jf. Erosjonssikring – notat (52305838) og Kommunalteknisk notat Rev 02, 24.05.2021.

9. Skred (løsmasser og fare for utglidning)

Grunnen består av middels fast og lite sensitiv siltig leire under et topplag av tørrskorpeleire. Det er ikke registrert kvikkleire eller leire med sprøbunnegenskaper. Grunnvannstand er målt til ca. 5,5 m under terreng. Stabilitet av skråning er dårlig, og det må gjøres tiltak før evt. bygging. Pga. klimaforandringer har det etter hvert blitt mer vanlig med ekstremvær, som igjen kan føre til utglidninger av masser under bygging.

Det er utredet både områdestabilitet og geotekniske forhold for planområdet.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduerte tiltak: Forbedre stabiliteten ved hjelp av terrengavlastning på skråningstopp i kombinasjon med

stabilisering av grunnen med kalk/sement. Bygget fundamenteres på peler til fjell. Utbygging anses som sikkert. Det må gjøres stabiliserende tiltak før bygging iht. utredningsrapporter og -notater som følger reguleringsplanen.

10. Erosjon

Erosjon omfatter alle geologiske prosesser der materiale på jordoverflaten løsner, oppløses eller forflyttes.

Dette skjer ved rennende vann, bølger, vind, snø eller is

Usikkerhet: Lav

Risikoreduerte tiltak: Det skal gjøres tiltak langs elvebredden, og det forventes ingen langvarig konsekvens for Storelva.

13. Samferdselsårer

En samferdselsåre er gate eller vei i samferdsel hvor det kan være sterk trafikk som påvirkes av utbyggingen.

Planområdet grenser til FV810 (Brårveien). Det er også en bensinstasjon i nærområdet.

Det er ikke kjent om det er stor godstrafikk forbi planområdet.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduerte tiltak: Det skal lages ny gang- og sykkelvei med overgang.

21. Andre risiko- og sårbarhetsforhold

Det skal gjøres erosjonstiltak langs elvebredden, og bekkedraget er viktig som korridorfunksjon for vilt. I samme vassdrag er det også funnet en truet øyestikkerart, *Calopteryx splendens*. Er også funnet elvemusling i Storelva som er registrert i Norsk Rødliste.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduserte tiltak: Det skal gjøres tiltak langs elvebredden, og det forventes ingen langvarig konsekvens for Storelva. Kratt langs elvebredden er attraktivt for laks og ørret, så det må stimuleres til dannelse/bevaring.

22. Økt trafikk

Det skal tilrettelegges for oppføring av bebyggelse med inntil 21 boenheter, vil det bli økt trafikk ut og inn av området.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduserte tiltak: I planforslaget ligger det inne ny gang- og sykkelvei med overgang, og friskt i kryss.

23. Ulykker i av- og påkjørsler

Det er en generell fare for ulykker i av- og påkjørsler.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduserte tiltak: Lav fartsgrense

24. Ulykker mellom myke og harde trafikanter

Ulykker kan skje når trafikantene er uoppmerksomme, både de myke og de harde.

Usikkerhet: Lav

Risikoreduserte tiltak: I planforslaget ligger det inne ny gang- og sykkelvei med overgang, og friskt i kryss.

31. Miljøulykke/akutt forurensning

Ulykker kan skje under anleggsperioden som fører til forurensende utslipp

Usikkerhet: Lav

Risikoreduserte tiltak: I anleggsfasen kan det skje utilsiktet utslipp fra anleggsmaskiner, tanker og sprengstoff. Entreprenører må ha rutiner og en beredskapsplan som er i henhold til gjeldende regelverk.

7. Forslag til tiltak i videre planlegging

Tabellen under viser forslag til tiltak som kan inkluderes i videre planlegging.

Tabell 6: Tiltak og oppfølging

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING AREALPLANLEGGING OG ANNET		
Nr:	Tiltak:	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommune etc.:
6	Store nedbørmengder, flom, overvann	Elvebredden skal erosjonssikres, jf. Erosjonssikring – notat (52305838) og Kommunalteknisk notat Rev 02, 24.05.2021. Sikret i reguleringsbestemmelsene §§ 3.3 og 8.1.
9	Skred	Forbedre stabiliteten ved hjelp av terrengavlastning på skråningstopp i kombinasjon med stabilisering av grunnen med kalk/semert. Bygget fundamenteres på peler til fjell. Utbygging anses som sikkert. Det må gjøres stabiliserende tiltak før bygging iht. utredningsrapporter og -notater som følger reguleringsplanen. Sikret i reguleringsbestemmelsene §§ 3.3, 3.4, 4.5, 4.6, 7.3, 8.1, 8.2.
22	Økt trafikk	I planforslaget ligger det inne ny gang- og sykkelvei med overgang, og friskt i kryss.
31	Miljøulykker/ akutt forurensning	Entreprenører må ha rutiner og en beredskapsplan som er i henhold til gjeldende regelverk. Styres av andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fig 37. Utklipp fra pkt 7 i ROS-analysen.

6.2 Barn og unge

Planen legger opp til gode uteoppholdsarealer for beboerne. Det er kort vei til lekeområder i sentrum og på skolen. I nærområdet rundt Revetal er det godt utviklet nettverk av turstier og skiløyper.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Det er landbruksarealer og skogkledte åser rundt Revetal sentrum. Det er i gjeldende Re kommuneplan og reguleringsplaner for sentrum sikret arealer for friområder, park og i randsonen ved elva. Eksisterende grønndrag langs elva vil bli regulert til Friluftsmål og vil sikre bruk for allmenheten.

6.4 Naturmangfold

Det er i juni 2024, før høringsperioden, utarbeidet en NiN-kartlegging av planområdet. Arbeidene er utført av Norconsult. Se vedlegg 28.

De oppsummerer i epost til oss 05.07.2024:

Norconsult gjennomførte en kartlegging av naturmangfold i planområdet, med fokus på kartlegging av rødlistede naturtyper og naturtyper etter Miljødirektoratets instruks etter NiN (Natur i Norge), samt registrering av ev. rødlistede og fremmede arter. Kartleggingen ble gjennomført av økolog 28.juni 2024. Det ble vurdert at området ikke innehar naturtyper som tilfredsstiller krav til rødlistede naturtyper eller naturtyper etter Miljødirektoratets instruks for NiN. Av rødlistede arter ble to asketrær (EN – sterkt truet) registrert langs Storelva. Ask er sterkt trua på Norsk rødliste for arter 2021 grunnet askeskuddsyke. Trærne var ikke spesielt gamle, men vel etablerte og tilsynelatende friske uten tegn på askeskuddsyke. To større og eldre seljetrær ble registrert i nord ved Brårveien. Store gamle lauvtrær har økologisk verdi som viktige livsmiljøer for fugl, insekter og annet dyreliv, og bør bevares i størst mulig grad. Øvrige skogkledte arealer i planområdet består for det meste av yngre blandingsskog av bjørk, ask, gran, selje og gråor i hogstklasse 2 og 3, og noe litt eldre gråorskog (HK 5) i sør. Erosjonssikringstiltak ved Storelva vil kreve større inngrep i kantvegetasjonen og tap av asketrærne og den eldre gråorskogen. Inngrep og tap av kantvegetasjonen vil være en forringelse for kantvegetasjonens økologiske funksjon. For å sikre hensynet til naturmiljø må fjerning av kantvegetasjon i tiltaksområdet holdes til det strengt nødvendige. Ved gjennomføring av tiltaket skal det tilrettelegges for reetablering av naturlig kantvegetasjon ved skånsom skjøtsel og bruk av stedegne masser til overdekning for å sikre mest mulig naturlig fremvekst av kantvegetasjon over tid.

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Revetal er et lokalsenter og knutepunkt. Planlagt utbygging er i henhold til kommunens fortettningsstrategi. Området ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense. Det er ønske om at fortetting skal bygge opp om lokalsentre.

Revetal er et handelssentrum i tidligere Re kommune. Revetal har detaljhandel, produksjonsbedrifter, skoler og kontorlokaler. Det har de senere år også blitt bygget mange nye leilighetsbygg, både i øst og vest. Dette er populære leiligheter grunnet sin plassering i sentrum. Revetal er i stadig utvikling, og det er behov for nye boligprosjekter nære tettstedet. Planområdet ligger i en naturlig utvidelse av sentrum, og en naturlig utvidelse av eksisterende leilighetsbebyggelse. Reguleringsplanen vil sikre en videreføring av bebyggelsen som er oppført på

langs Gamleveien på nordsiden av Brårveien, både med hensyn til bebyggelsesstruktur, volum, bygningstyper og materialer.

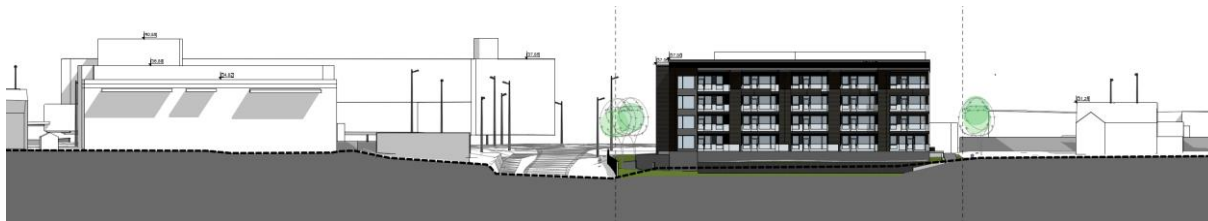


Fig 38. Fasade vest - Bygget sett mot øst.



Fig 39. Fasade sør - Bygget sett mot nord.

Maks tillatt kotehøyde for ny bebyggelse er c +38,0. Det er høyere enn resterende bebyggelse på sørsiden av Brårveien, men ligger bare ca. en halv meter høyere enn tilsvarende bygg på nordsiden av Brårveien. Ny bebyggelse er tenkt med saltak med liten takvinkel og får derfor en mønehøyde høyere enn nabobebyggelsen som har flatt tak. Det vil være mulig å velge flatt tak for nybygg på eiendommen med maks gesimshøyde på +c 38,0.

6.6 Universell utforming

Adkomst til leiligheter, parkeringskjeller og leilighetene inkludert adkomst til balkongene og terrassene har universell tilgjengelighet. Felles uteoppholdsarealer og lekeplass vil ha universell utformet atkomstvei. Eksisterende friområde i skråningen ned mot elva vil ikke være universell utformet.

6.7 Landskap

Tiltaket vil ikke berøre eksisterende friområde i skråningen ned mot elva. Nytt leilighetsbygg er planlagt på den delen av eiendommen der det i dag er småhusbebyggelse og tiltaket vil derfor ikke få konsekvenser for topografi og vegetasjon/grønnstruktur i området. Søndre del av planområdet grenser til landbruksareal i aktiv drift. Landbruksmyndighet mener det bør avsettes buffersone på minimum 10 meter mot landbruksareal. Det tilgrensende arealet i planen er friområde og grøntareal. Vi har trukket lekeplassen lenger nord og har lagt inn en sone på 10 meter mot sør med naturlig vegetasjon - busker og trær som vil være en buffersone mot landbrukseiendommen i sør. Det er utarbeidet en enkel matjordplan/ matjordvurdering, vedlegg 19.

6.8 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget medfører riving av eksisterende bebyggelse. Denne er sefrak-registrert og er i gjeldende reguleringsplan for Revetal Sentrum, regulert til bevaring, bolig område. Oppstart av

regulering ble fremmet for politikerne i Re kommune. Det ble fattet vedtak om å fortsette reguleringsprosessen med omregulering til leiligheter.

Det er ikke kjent at planen kommer i konflikt med andre kulturmiljøer eller kulturminner. Det er vurdert at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser.

6.9 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Det er tilstrekkelig kapasitet for skoler og barnehager i området.

6.10 Trafikksikkerhet

Planområdet ligger langs med Brårveien med fartsgrense på 40 km/t fra rundkjøringen og langsmed planlagt byggeområde på eiendommen. Fartsgrensen øker til 60 km/t ned mot brua over Storelva. Eiendommene på sørsiden av Brårveien har en felles avkjørsel som eiendommene har adkomst fra. Det er gang- og sykkelvei både langs nordsiden av Brårveien og langs østsiden av Bispeveien med fotgjengeroverganger ved rundkjøringen. Omkringliggende bebyggelse vil merke mer trafikk på den lille adkomstveien. Veien vil oppgraderes til nødvendig standard. Det vil bli behov for en ny fotgjengerovergang fra sørsiden av Bispeveien for å knytte eiendommene til eksisterende gang- og sykkelveier/ fortau i sentrum. Det er innarbeidet siktlinjer og ny gang og sykkelvei med overgangsfelt i planen.

6.11 Vann og avløp

Det er utarbeidet en Kommunalteknisk plan og foretatt beregninger av ledningsnett som viser kapasitetsbehov. I bestemmelsenes § 3.4 er det satt krav om at det må utarbeides en VA-plan som skal godkjennes av kommunen.

Det er foretatt beregning av kapasitet og nytt oppdatert kommunalteknisk notat er vedlagt.

6.12 Klimatilpasning - avrenning/overvann

Kommunalteknisk plan viser at det vil bli behov for fordrøying av overvann. Avrenningshastigheten fra planområdet skal etter utbygging ikke være raskere enn før utbyggingen. Dette er viktig for vannkvaliteten i Storelva og for stabilitet av skråningen. Tiltaket vil ikke forverre vannkvaliteten i elva. I bestemmelsenes § 3.4 er det satt krav om at det må utarbeides en VA-plan som skal godkjennes av kommunen.

I den videre detaljprosjektering vil det bli vurdert, i henhold til NVEs regelverk, behov for å sikre elveløpet/elvekanten mot erosjon. Området som vurderes sikret er yttersvingen av elva mot øst. Dette området utgjøre kun en mindre del av elveløpet. Ved valg av erosjonssikring vil det være viktig å ta hensyn til miljøet i og rundt vassdraget. Ved bruk av naturbaserte løsninger vil miljøskader reduseres samtidig som sikkerheten i varetas.

I bestemmelsenes § 3.3 er det satt krav om at før byggverk plasseres innenfor regulert byggeområde, må elvekanten vurderes å sikres mot pågående erosjon i henhold til NVEs regelverk og retningslinjer for erosjonssikring av vassdrag. Erosjonssikring skal være naturbasert for at miljøskader reduseres.

6.13 Energibehov og -forbruk

Leilighetene har bruksareal fra ca.50 m2 til 115 m2 og underetasjen har bruksareal på ca. 860 m2. Det er som oppvarming tenkt- varmepumpe luft til vann, varmekabel på bad og i tillegg eventuelt elektriske panelovner. Det er heis i bygget. Det er også tenkt 4 ladepunkter for el.bil.

6.14 Sol-/skyggeforhold

Nytt leilighetsbygg ligger på nord siden av bolighus på naboeiendommen og vil derfor ikke påvirke solforhold vesentlig på eiendommen. Bygget vil redusere solforholdene på ettermiddag og kveld for næringsbebyggelsen øst for nybygget. Se vedlagt solstudie.

6.15 Støy

Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og NS 8175 Lydforhold i bygninger.

Ved oppstart av denne planen ble T-1442/2016 lagt til grunn. Det ble så avklart med Statsforvalteren at prosjekteringen var kommet så langt at planen kan forholde seg til retningslinjer for 2016, vedlegg 11a.

Da det er foretatt omprosjektering, ble det utarbeidet et nytt notat etter T-1442/2021, vedlegg 11b. Nytt prosjekt tilfredsstiller denne veilederen.

Det er innhentet erklæring fra eier av vaskehallen om begrenset bruk, vedlegg 21.

7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING AV ELVEBAKKEN SYD I RE KOMMUNE

PlanID 0716 20180045

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 varsles herved oppstart av detaljreguleringsplan for gbnr 85/3 og 85/6 i Re kommune.

Planområdet

Planområdet ligger i Brårveien 6, Revetal er på ca. 8,2 daa og er i dag i bruk som bolig. Eiendommene er regulert i reguleringsplan for Revetal Sentrum (planID 0716 R10_0013), hvor arealene innenfor foreslått planområdet er avsatt til «bolig og bevaring» og «offentlig friområde». Det er i tillegg tatt med del av Brårveien, sykkelstien og del av Gbnr 85/13 i planområdet, for siktelinjer og mulighet for fotgjengerfelt. Planen vil erstatte deler av «Reguleringsplan for Revetal sentrum» (vedtatt 20.3.2007)



Kartfigur over planavgrensningen

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av et leilighetsbygg med parkeringskjeller og 4 etasjer med boliger. Planinitiativet har blitt behandlet i DEN (drift, næring, eiendom) siden det legger opp til å rive eksisterende bebyggelse som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Informasjon om planarbeidet

Forslagsstiller sendte anmodning om planinitiativ 17.09.2018. Oppstartsmøte ble avholdt den 5.12.2018.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på kommunens nettside under «Kunngjøringer og høringer».

I forbindelse med planarbeidet vil det bli avholdt et åpent møte 25. mars kl. 18.00 på Revetal Bibliotek, Regata 1, 3174 Revetal.

Uttalelse til planoppstart

Uttalelse sendes innen 5. april 2019 til Tønsberg kommune, PB 2410, 3104 Tønsberg.

Kopi av uttalelsen må sendes til firmapost@reak.no

Spørsmål rettes til Re Arkitektur AS, Postboks 40, 3164 Revetal; epost: kristin@reak.no

Med hilsen

Re Arkitektur AS, Kristin Lundsør

7.1 Medvirkningsprosess

Det ble avholdt åpent informasjonsmøte den 25.03.2019 på Revetal Bibliotek. Det møtte 5 personer utover forslagstillere. Det kom ingen vesentlige kommentarer til planarbeidet.

7.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart regulering ble kunngjort i Tønsbergs Blad den 08.03.2019.

Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter. Frist for uttalelser var 05.04.2019.

Berørte offentlige organer og andre interessert som er varslet ved planoppstart:

Mottaker	Adresse
NVE region sør	rs@nve.no
Statsbygg	postmottak@statsbygg.no
Jernbaneverket	postmottak@jbn.no
Fiskeridirektoratet	postmottak@fiskeridir.no
Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	postmottak@dsb.no
Vestfold interkommunale brannvesen	post@vibr.no
Vestfold interkommunale vannverk	post@vestfoldvann.no
Kystverket	post@kystverket.no
Direktoratet for mineralforvaltning	mail@dimin.no
Fylkesmannen i Vestfold	fmve@fylkesmannen.no
Vestfold fylkeskommune	firmapost@vfk.no
Statens Vegvesen, region sør	firmapost@vegvesen.no
Vestfold avfall og ressurs	post@vesar.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
Forsvarsbygg	Postmottak.arkiv@forsvarsbygg.no
Berørte nabokommuner	(Tønsberg, Sandefjord, Holmestrand)

Fig 40. – Varslingsannonse

7.3 Merknader og innspill – oppstart

Det kom inn 7 skriftlige høringsuttalelser og 2 uttalelser internt i kommunen før oppstartsmøte. Høringsinnspillene er oppsummert under, sammen med forslagstillers kommentarer.

7.3.1 Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Vestfold og Telemark, datert 12.03.2019

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark har ikke hatt kapasitet til å vurdere varsel om planoppstart eller reguleringsforslag som er i tråd med kommuneplan/kommunedelplan vedtatt etter 2008. Kommunen kan ta kontakt dersom det er konkrete forhold ved planen som det ønskes at Fylkesmannen skal ta stilling til.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til etterretning. Fylkesmannen har skiftet navn til Statsforvalteren siden brevet kom. Det er søkt om erosjonssikringstiltak gjennom Norcosult.

7.3.2 Vestfold Fylkeskommune, datert 12.06.2019

Kulturminner

Reguleringsplanen legger opp til å rive småbruket Elvestad. Hovedbygningen er sefrak-registeret og er angitt med oppførelsesår tidlig 1900. Eiendommen ligger inntil det som tidligere var hovedveien gjennom bygda. Bygningen er registret som landhandel i 1949-1969. Eksiterende eiendom er regulert som spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Revetal Sentrum. Riving av hovedbygningene er derfor i strid med formålet. De to eldre bygningene på Elvebakken er de eneste bygningene som er lagt som bevaring på Revetal, og blir således de eneste bygningene som sammen med stasjonen, gir område noe tidsdybde. Vi anser derfor at eiendommen har lokalhistorisk verdi og lokalverdi som kulturminne. Kommunen håndterer derfor saken videre.

Ut over dette er vi ikke kjent med at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det i forbindelse med realisering av planen allikevel skulle dukke opp spor fra middelalderen eller eldre, plikter ansvarshavende å kontakte kulturminneforvaltningene i Vestfold fylkeskommune umiddelbart, jf. Stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner § 8 andre ledd. Stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Ettersom planen til dels omfatter et mindre område vann har varselet vært forelagt Norsk maritimt museum til uttalelse. Museet har ikke merknader i saken.

Hensynet til barn og unge

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. Vi minner om at arealer som kan brukes og /eller blir brukt av barn kan omfattes av RPR-barn og unges § 5d Krav om erstatningsareal.

Forslagstillers kommentar:

Da Fylkeskommunen anser at dette er en kommunal sak som har lokal kulturminneverdi, har oppstart av regulering vært fremmet for politikerne i Re kommune. Det ble da fattet vedtak om å tillate riving og fortsette reguleringsprosessen med omregulering til leiligheter.

Uteoppholdsarealer og lekeplass er plassert sør på eiendommen og lengst vekk fra hovedveier og med gode solforhold.

Stanse- og meldeplikten iht. Lov om kulturminner § 8 er ivaretatt i bestemmelsenes § 3.5.

7.3.3 Statens Vegvesen, datert 04.04.2019

Statens Vegvesen ser positivt på at reguleringsarbeid er igangsatt. Det er nødvendig at hele området sør for Brårveien Fv 810 kun har en god felles adkomst. Utforming av krysset må vurderes / innarbeides i planen i henhold til vegvesenets vegnormaler, med regulerte frisiktsoner.

Gang- og sykkelveg / fortau må etableres langs sørsiden av Brårveien, fram til nytt krysningspunkt over Brårveien mot eks. gang- og sykkelveg ved bensinstasjonen, nær rundkjøringen på Bispeveien. Øy i Brårveien må tilpasses krysningspunktet (bredd 2 m for sikker kryssing for fotgjengere). dette medfører breddeutvidelse av Brårveien. Dette må ivaretas i reguleringsplanen. Det anbefales også å rydde i forholdene for gående langs nordsiden av Brårveien ved bensinstasjonen. Utbedrende tiltak må innarbeides med krav i rekkefølgebestemmelser. For alle tiltak ved fylkesveg skal byggeplan godkjennes og gjennomføringsavtale inngå med vegvesenet før tiltakene kan gjennomføres.

Fylkesvegens stabilitet / grunnforhold må ivaretas for det som planlegges.

Forslagstillers kommentar:

Eksisterende regulerte adkomst fra Brårveien opprettholdes og utformes i henhold til vegvesenets vegnormaler. Det er innarbeidet i planen gang- og sykkelvei på sørsiden av Brårveien med krysningspunkt ved rundkjøring i henhold til vegvesenets retningslinjer. Fotgjengerovergang er avsatt med plass til breddeutvidelse av øy og vei ved kryssing av Brårveien.

Stabilitet for området er ivaretatt. GrunnTeknikk AS har foretatt grunnundersøkelser og har i rapport av 13.09.2019 lagt fram en løsning for å ivareta sikkerheten i området.

Bestemmelsenes § 3.3 har satt krav om dokumentasjon i forhold til områdestabilitet og fundamentering før igangsetting av nye tiltak innenfor planområdet.

7.3.4 Skagerak Nett AS, mail datert 03.07.2019

Skagerak Nett AS ønsker en tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området. Dette vil, sammen med utforming av ny bebyggelse, være avgjørende for hvor mye av eksisterende nett som kan benyttes. Ved tilstrekkelig stort effektbehov må det vurderes om det er behov for en ny nettstasjon, frittstående eller i bygg. Så langt som mulig ønsker vi at eventuelle nye elanlegg blir vist i selve reguleringsplanen eller at det tas inn i reguleringsbestemmelsene formulering om at utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon. Når det gjelder plassering av nettstasjon og elektromagnetisk stråling, er dette forhold som må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved eventuell flytting av elanlegg i planområdet, må dette bekostes av utbygger. Skal det graves nær eksisterende kabler, må disse påvises på forhånd av Geomatikk.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til etterretning og lagt inn i bestemmelsene. Bestemmeslensenes § 3.7 ivaretar Skagerak Nett sitt krav om at utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon.

Det vil i forbindelse med utforming av detaljregulering og prosjektering av nytt leilighetsbygg, avklares effektbehov for nybygget. Det er regulert inn ny nettstasjon i planen.

7.3.5 VESAR, datert 28.03.2019

Vesar AS har ingen innvendinger til detaljreguleringen så fremt renovasjonsforskriftens § 9 Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Forslagstillers kommentar:

Tatt til etterretning og lagt inn i bestemmelsene.

7.3.6 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 07.03.2019

NVE kommer med generelle innspill.

Flom, erosjon og skred; PBL og TEK 17 setter krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred. Det vil ofte være behov for detaljert fagkyndig utredning av faren. Klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak; Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Dette må da komme klart frem i varslingen til NVE.

Energianlegg; Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planene ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Forslagstillers kommentar:

Det er gjort en vurdering av flomfaren rundt Storelva. I NVEs Flomsone kart er ikke planområdet avmerket som fareområde, men i NVEs aktsomhetskart for flom er den vestvente skråningen ned mot elva innenfor avmerket området for ekstrem flom. Byggeområde i planen er utenfor dette avmerkede området. Det planlegges bebyggelse med parkering i underetasje på kote +20.

I NVEs kart for skredregistrering, alle type skred, er det ikke registret skred i området de siste 100-årene (se kart eller vise til ROS-analyse) Det er gjort en geoteknisk vurdering av stabiliteten av området og som følge av denne senker vi byggeområdet til kote +20.

I den videre detaljprosjektering vil det bli vurdert, i henhold til NVEs regelverk, behov for å sikre elveløpet/elvekanten mot erosjon. Området som vurderes sikret er yttersvingen av elva mot øst. Dette området utgjøre kun en mindre del av elveløpet. Ved valg av erosjonssikring vil det være viktig å ta hensyn til miljøet i og rundt vassdraget.

Norconsult har utarbeidet rapporter for erosjonssikringstiltak og påvirkning på livet i elva. Det er søkt Statsforvalteren om tiltak. Tiltakene vil ikke ha varige ringvirkninger på livet i elva.

7.3.7 Nabo Magne Rodahl i Brårveien 8, datert 19.03.2019

Opplyser om at det er 50 meter med blåleire i grunnen og at Storelva ofte stiger 10 meter og mer oppover brua. Det er fare for utrasing og bredden er nylig sikret flere steder. Det er tidligere erfaring med «skjelv» i området og frykter en så stor utbygging vil svekke stabiliteten i området. Han mener også at Revetal sentrum trenger en liten rest av historie og at det er nok betong, parkeringshus, hurtigmat, bilvask, bensin og ladestasjoner.

Forslagstillers kommentar:

Det er foretatt ROS-analyse, se vedlegg.

I NVEs Flomsone kart er ikke planområdet avmerket som fareområde, men i NVEs aktsomhetskart for flom er deler av den vestvendte skråningen ned mot elva innenfor avmerket området for ekstrem flom.

Det er i forbindelse med planarbeidet utført grunnundersøkelser med geoteknisk vurdering i området. Det er laget en plan for hvordan utbyggingen kan gjennomføres uten å redusere stabiliteten i området. Bestemmelsen § 3.3 har satt krav om dokumentasjon i forhold til områdestabilitet og fundamentering før igangsetting av nye tiltak innenfor planområdet.

I forbindelse med planarbeidet har forholdet rundt eksisterende sefrak-registrerte bebyggelse vært fremmet for politikerne i Re kommune hvor det ble fattet vedtak om å fortsette reguleringsprosessen med omregulering til leiligheter.

7.3.8 Tønsberg Kommune, Bydrift, datert 04.12.2018

Adkomst er en sak for Statens Vegvesen da Brårveien er en fylkesveg. Spillvann tilknyttes kommunal 125 mm spillvannsledning i gangveien nord for Brårveien, men kapasiteten må kontrolleres. Alternativt må utbygger bekoste ny ledning til nærmeste pumpestasjon. Vanntilkobling med uttak for eventuelt sprinkleranlegg kan tilkobles i kum ved gangveg i Gamleveien. Det er pr.d.d. ikke kapasitet til å levere brannvannsdekning 50 l/sek i dette området, men det er en plan om å forbedre ledningsanlegget i løpet av 2019. Overvann tillates ikke tilkoblet kommunalt ledningsnett og overvann fra takflater og plasser må fordrøyes før utslipp til Storelva.

Forslagstillers kommentar:

Det er utarbeidet en kommunaltekniskplan / VA-plan for området i forbindelse med planarbeidet.

Bestemmelsen § 3.4 har satt krav om dokumentasjon i forhold til utarbeidelse av en VA- plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann før igangsetting av nye tiltak innenfor planområdet.

Miljørettet helsevern Vestfold, datert 03.04.2019

Størsteparten av tomten er innenfor gul støyzone 55-64 Lden og deler innenfor rød støyzone 64 Lden.

Vegtrafikkstøy

Området ligger i rød- og gul støyzone for vegtrafikkstøy. Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og NS 8175 Lydforhold i bygninger. Av støysonkartet på webinnsyn kan det se ut til at det kan være utfordrende å få etablert stille side, ettersom støyen både kommer fra Bispeveien og Brårveien. Det er ikke ønskelig å øke antall beboere som vil bli utsatt for trafikkstøy og fraråder at man går videre med planarbeidet

Næringsvirksomhet

Det må vurderes om de eksisterende virksomhetene tilgrensende Brårveien 6 kan medføre støy eller andre forhold som kan medføre sjenanse for de planlagte leilighetene (støv, lukt, transport o.l.). Vi har erfaring med at vaskehaller med vasking av biler kveld og natt kan medføre støyplager for nærliggende boliger. Etablering av boliger i nærhet til næringsvirksomhet er ikke nødvendigvis gunstig, og det må vurderes om dette er ønskelig særlig med hensyn til at man nå vil øke antall boenheter vesentlig fra nåværende situasjon.

På bakgrunn av planområdets nærhet til veg og næringsvirksomhet vil vi fraråde at antall boenheter økes innenfor planområdet. Dersom man velger å gå videre med planarbeidet må det gjennomføres en støyfaglig utredning. Utredningen må vurdere både vegtrafikkstøy og støy fra næringsvirksomhet. Den må omfatte eventuelle avbøtende tiltak og virkningen av disse.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med planforslaget, har Norconsult utarbeidet et notat hvor det er gjort en støyvurdering for planlagt leilighetsbygg. Det ble tidligere avklart med Statsforvalteren at vår prosjektering var kommet så langt og at planen derfor kan forholde seg til retningslinjer for 2016. Da det først ble krav om omprosjektering, ble det i tillegg er det utarbeidet et nytt notat etter T-1442/2021. Nytt prosjekt tilfredsstiller også ny veideler fra juni 2021. Vedlagt støyvurdering rev.03 etter T-1442/2016 og rev. 05 etter T-1442/2021.

Bestemmelsenes § 3.2 har satt krav at Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og NS 8175 Lydforhold i bygninger. Bebyggelsen ivaretar dette. I tillegg er det satt krav om at det må foretas en støyvurdering før rammetillatelse kan gis. Lekeplassen er flyttet vekk fra støysone.