



Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Reguleringsplan for Jarlsø nord - planID 3905 20240243 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	23.06.2025	PS	084/25

Kommunedirektørens innstilling

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

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

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

23.06.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tillegg, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

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

Parkeringsplass for hjemmetjenesten, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre
Utvalget ber kommunedirektøren se på muligheter for å kunne sikre egen parkeringsplass til hjemmetjenesten.

Alternativ innstilling , foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet
Forslag til reguleringsplan for Jarlsø nord, planID 3905 20240243, fremmes.

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

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

Alternativt forslag, foreslått av Erling Kvernevik, Venstre
Forslag til reguleringsplan for Jarlsø nord, planID 3905 20240243, planID 3905 20240238 fremmes ikke.

Før et nytt planforslag tas opp til første gangs behandling bør følgende forhold være endret; utbyggingen må begrenses vesentlig for å ivareta de spesielle landskapskvaliteter, friluftsinnteresser og natur- og kulturverdier som gjør seg gjeldende i strandsonen jf. pbl §1-8 og nasjonale retningslinjer.

Forslag fremmet av Kvernevik (V) fikk 2 stemmer og falt (V og R).

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Ekstrøm (FRP) på vegne av FRP, H, KRF, SP og AP. Forslag fra Ekstrøm ble vedtatt mot 2 stemmer (R og V).

Tilleggsforslag 1 fremmet av Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag 2 fremmet av Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 084/25 Vedtak:

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

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

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

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

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

1. Sammendrag:

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om *planforslag for Jarlsø nord* skal fremmes. Planforslaget legger til rette for oppføring av ny boligbebyggelse, etablering av parkeringsplasser og opparbeidelse av grøntområder og offentlige forbindelser. Forslaget viderefører hoveddrammene i gjeldende regulering av marinaen og småbåthavnen.

Planforslaget er stort sett i tråd med arealformålene i kommuneplanen, men parkeringsplassen vest for rundkjøringen - som allerede er etablert - reguleres om fra boligformål til en parkeringsplass og et grøntområde som blir tilgjengelig for besøkende til øya. Deler av boligarealet sør i planområdet erstattes av en områdelekeplass og en mindre parkeringsplass. Det foreslås også at friområdet i nordøst, utvides noe mot marinaen.

Saken reiser spørsmål om de spesielle landskapskvalitetene, friluftsinteressene og natur- og kulturverdiene som gjør seg gjeldende i strandsonen, blir ivaretatt. Den nordlige boligblokken planlegges med én etasje mer enn sammenlignbar bebyggelse i strandsonen på Jarlsø. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette gi en negativ landskapsvirkning, selv om bygningen trappes ned mot øst og vest.

Planforslaget legger til rette for en offentlig forbindelse over kaiområdet i nord. Før sluttbehandling bør det vurderes om mindre justeringer i planforslaget er nødvendig for å sikre gode kvaliteter på denne forbindelsen og andre rekreasjonsområder. Det bør også vurderes om kaiområdet kan utvikles med historiske elementer fra næringsvirksomheten og kystkulturen på Jarlsø.

Ut over dette, mener kommunedirektøren at planforslaget i hovedsak ivaretar generelle forventninger til offentlige og private kvaliteter i bolig- og næringsområder. Enkelte forhold bør imidlertid vurderes nærmere og eventuelt endres før sluttbehandling.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at hoveddrammene i planforslaget er gode, og at det derfor kan legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med innstillingen. Hvis utvalget er uenig i hoveddrammene, bør planforslaget ikke fremmes nå, og eventuelt justeres før det tas opp til ny behandling. En alternativ løsning for dette er tatt med i saksfremlegget.

Vedlegg:

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse

Oppsummering av merknader til planoppstart

Illustrasjonsplan

Illustrasjon - fra nordøst

Illustrasjon - fra nordvest

Illustrasjon - fugleperspektiv mot sør

Illustrasjon - fugleperspektiv mot nord

2. Innledning/bakgrunn

KB arkitekter AS fremmer på vegne av Jarlsø Eiendom AS forslag til reguleringsplan for Jarlsø nord. Planforslaget legger til rette for oppføring av ny boligbebyggelse, etablering av parkeringsplasser og opparbeidelse av grøntområder og offentlige forbindelser. Forslaget viderefører i hovedsak gjeldende regulering av marinaen og småbåthavnen.

Utvalget tillot oppstart av planarbeidet i møte den 25.10.2024 (sak 153/24):

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

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

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

Planoppstart ble varslet 10.12.2024. Komplette planforslag ble mottatt 02.06.2025.

3. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

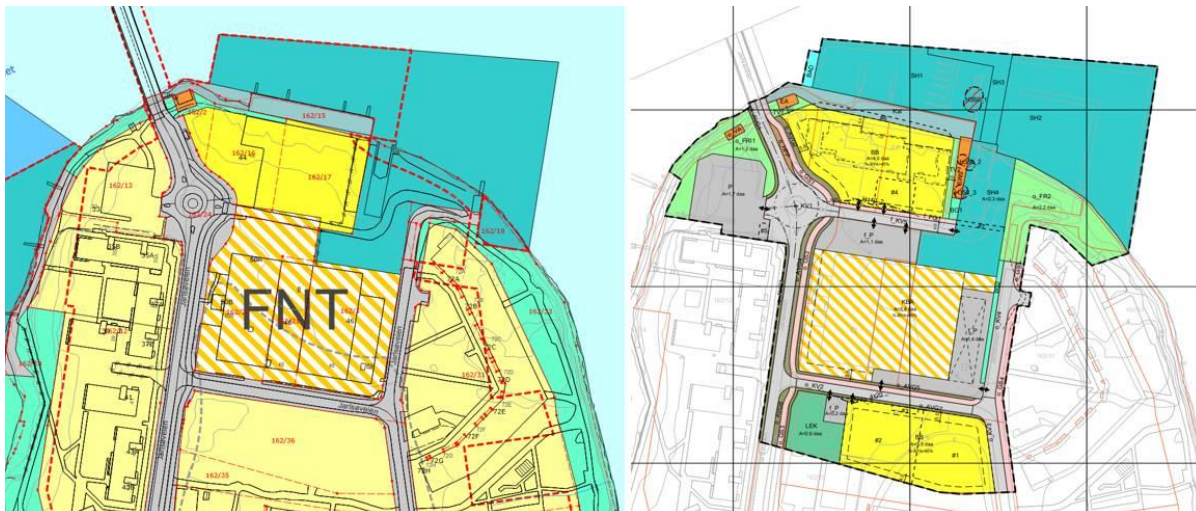
§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

4. Planstatus

Kommuneplan

Planforslaget samsvarer i hovedsak med arealformålene i kommuneplanen, men det er et par avvik. I kommuneplanen er den store parkeringsplassen vest for rundkjøringen satt av til boligformål, men i planforslaget er dette arealet vist som samferdselsanlegg/parkering og friområde i samsvar med dagens bruk. Deler av boligarealet sør i planområdet erstattes av en områdelekeplass og en mindre parkeringsplass. Det foreslås også at friområdet i nordøst, utvides noe mot marinaen.



Sammenstilling av kommuneplanen (venstre) og planforslaget

Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid

Innenfor planområdet gjelder disse reguleringsplanene:

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

Planforslaget innebærer at disse planene blir helt eller delvis opphevet, eller endret.

Kommunen har mottatt planinitiativ for omregulering av passasjerbåtkaia på Husvik (flybåten), nord for Jarlsø. Ut over dette pågår det ikke planarbeid i nærheten.

5. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Jarlsø er en øy på ca. 180 dekar med broforbindelse til Husvik. Øya ble regulert til boliger og næring i 2004, og er nesten ferdig utbygget med 351 leiligheter. Bebyggelsen består i hovedsak av boligblokker med 2 til 12 etasjer.

Innenfor selve planområdet ligger et næringsbygg med blant annet maritim virksomhet, matbutikk, kafé, treningssenter og kontorer. Området nord for næringsbygget domineres av grå, lite innbydende arealer. I sjøen er det småbåthavn og brygge for marinaen.



Planområdet nord på Jarlsø

Eiendomsforhold

Arealene på land eies i sin helhet av forslagsstiller. Området utenfor eiendomsgrensen i sjøen, eies av kommunen.

Støy og luftkvalitet

Utredning av trafikkstøy datert 21.05.2025 viser at deler av boligområdet vil ligge i gul støysone. Reguleringsbestemmelsene sikrer at boligene som blir mest utsatt for støy, får en stille side.

Rapporten forutsetter at støy fra drift av marinaen, ikke vil være problematisk hvis høytrykksspyling begrenses til enkelte perioder av døgnet. Støy fra båthavnen og båttrafikk vurderes ikke som problematisk.

Luftkvalitet er ikke utredet, hverken fra veitrafikk eller tilgrensende næringsområder. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Jarlsøveien (ca. 1 700) er langt lavere enn de trafikkmengdene som normalt fører til problematisk luftforurensing (ca. 8 000).

Naturverdier

Jarlsø ligger innenfor dekningsområdet for generelle kartlegginger av naturtyper på land og i sjøen. Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter innenfor eller i nærheten av området.

Friluftskvaliteter

Strandsonen og grøntområdene på Jarlsø har gode friluftskvaliteter, og øya er et attraktivt turmål. Det er etablert en sammenhengende forbindelse for allmennheten rundt øya, med unntak av dette området helt i nord.

Klimagassutslipp

Den planlagte utbyggingen vil gi relativt små klimagassutslipp som følge av redusert karbonbinding i jorda og vegetasjonen. Klimagassutslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, anleggsarbeider, biltransport, oppvarming og annen energibruk er ikke beregnet.

Grunnforurensing

Det er gjort innledende miljøteknisk vurdering av grunnforurensning. Basert på historikk, tidligere arealbruk og tidligere undersøkelser vurderes det sannsynlig med til dels kraftig forurensing i grunnen.

Kommunaltekniske forhold

Kommunalteknisk plan datert 30.05.2025 beskriver løsninger for vann, avløp, overvann, vei og renovasjon. Det er ikke opplyst om forhold som gir grunn til å fravike kommunens standarder for dette.

Barnehage og skole

Boligutbyggingen vil ha liten betydning for barnehage- og skolekapasiteten i kommunen. Det er ca. 1,5 kilometer gangavstand til Husvik skole, og ca. 3,5 kilometer sykkelavstand til Presterød ungdomsskole.

6. Merknader til varsel om planoppstart

Til varsel om planoppstart kom det 19 uttalelser.

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold fylkeskommune
- Fiskeridirektoratet
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Tønsberg kommune
- Lede
- Statens vegvesen
- Norsk Maritimt museum
- Vesar
- Kystverket
- Husvik og Nes vel
- Jon og Bjørn Stian Lunden
- Kato Nygård
- Ragnhild Berg og Atle Vidar Nagel Johansen
- Jan Westbye m.fl.
- Arve Ottar Hole
- Elisabeth Nikolaisen og Leiv Sigmund Hope
- Ulv Eilert Aasland
- Asbjørn Berntsen

De offentlige høringsinstansene hadde merknader om:

- Naturmangfold
- Klima og miljø
- Særlige hensyn i strandsonen
- Støy
- Forurensing
- Kommunaltekniske forhold

De private uttalelsene kom fra naboer til planområdet, og omhandlet særlig:

- Utsiktstap
- Landskapsvirkning og tilpasning til eksisterende bebyggelse
- Natur og miljø
- Kulturminner
- Sikkerhet ved drivstoffanlegg
- Omfang av småbåthavnen
- Offentlige forbindelser langs sjøen
- Trafikkbelastning
- Grunnforhold

Oppsummering av merknadene med kommentarer fra plankonsulenten fremgår av vedlagte notat datert 02.04.2025. Kommunedirektøren vurderer merknadene i tilknytning til relevante fagtema nedenfor.

7. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen – med utfyllende informasjon om planprosessen, planområdet og planforslaget – ligger vedlagt saken.

8. ROS-analyse

ROS-analysen datert 02.04.2025 vurderer følgende risikoer i tilknytning til planforslaget:

- Vind
- Stormflo og havnivåstigning
- Kvikkleireskred og jordskred
- Forurensning/utslipp fra virksomhet
- Konsekvenser av forurensset grunn
- Støy
- Ulykker

Alle risikoene er utredet og forsøkt løst i planforslaget.

9. Kommunedirektørens vurderinger

9.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken kan ikke utvalget gjøre vesentlige endringer i det private planforslaget. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, som alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg om og som er tilstrekkelig belyst gjennom saksbehandlingen.

I denne saken er det viktig å sikre at de spesielle landskapskvalitetene, friluftsinnteressene og natur- og kulturverdiene som gjør seg gjeldende i strandsonen, blir ivaretatt. Ut over dette må planforslaget ivareta generelle forventninger til offentlige og private kvaliteter i bolig- og næringsområder.

9.2 Spesielle hensyn i strandsonen

Strandsonen er ilagt et særlig vern mot inngrep, både i plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. Begrunnelsen for dette vernet er sammenfattt i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*:

«Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.»

Retningslinjen forutsetter at arealbruken i strandsonen avklares gjennom planlegging, først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Et stykke på vei er denne avklaringen gjort, ved at kommuneplanen har satt av byggeområder langs sjøen på Jarlsø. Det nordligste arealet innenfor planområdet (BB2) ble endret fra nærings- og parkeringsareal til boligformål i gjeldende kommuneplan, vedtatt våren 2024. I konsekvensutredningen til kommuneplanen ble det anslått en relativt begrenset utbygging på dette arealet, på grunn at de viktige hensynene som gjør seg gjeldende i omgivelsene:

«Det er ikke antydnet et antall boenheter i innspillet. Det anslås at arealet ved utbygging vil inneholde 15 boenheter dersom det bygges leilighetsbygg og det tas hensyn til verdier på tilgrensende arealer (næring/kyststi/strandsonen).»

Det er imidlertid ikke en direkte sammenheng mellom antall boliger og bygningsmassens volum og plassering, som har størst betydning for strandsonevernet. Ved behandling av planforslaget bør det derfor vurderes konkret om tiltakene passer inn i landskapet, gjør det lett å ferdes i området og om det er særlige natur- og kulturmiljøer som bør ivaretas.

Volum og landskapsvirkning

Jarlsø og området rundt er et åpent kystlandskap, der inngrep blir svært synlige og kan gi en negativ virkning for naturopplevelsen. Eksisterende bebyggelse begrenser naturopplevelsen allerede, men det er viktig at landskapskvalitetene ikke reduseres ytterligere ved nye utbygginger. Boligblokken i nord vil bli svært eksponert mot omgivelsene - både mot land, broen og sjøområdene - og den bør derfor ikke ha større volum enn øvrig bebyggelse i strandsonen på Jarlsø.

Den nærmeste bebyggelsen mot sjøen øst og vest for planområdet, er inntil 15 meter høy (opptil kote 16). Den nordlige boligblokken tillates opp til ca. kote 18 i planforslaget, med nedtrapping til ca. kote 15 i vest og 11,5 i øst. På midten blir blokken dermed én etasje høyere enn sammenlignbar bebyggelse på øya. Etter kommunedirektørens vurdering vil dette gi en negativ landskapsvirkning.



Fjernvirkning fra nordvest (fra broen)



Fjernvirkning fra nordøst (fra vannet)

Ferdsel og opphold for allmennheten

Strandsonen har en særlig rekreasjonsverdi for allmennheten. Det er viktig å sikre offentlige forbindelser og oppholdsarealer langs sjøen som:

- har tilstrekkelig avstand til og skiller mot private boligområder
- er fremkommelig og tydelig merket
- sikrer allmennheten juridisk rett til ferdsel og opphold

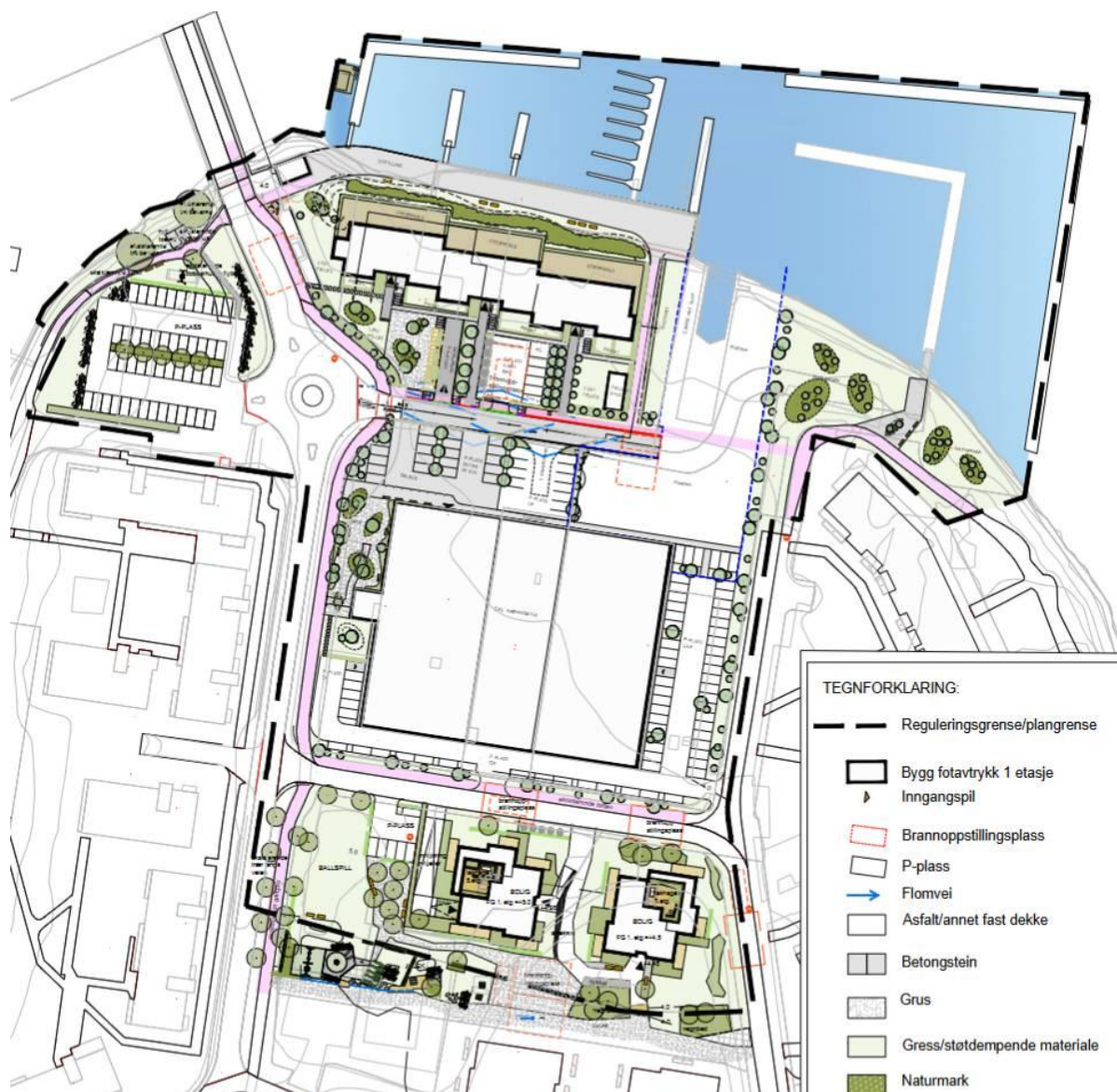
Planforslaget legger til rette for en offentlig forbindelse langs sjøen mellom friområdene i vest (FRI1) og øst (FRI2), slik at det blir en sammenhengende turmulighet rundt øya. Forbindelsen skal gå over kaia i nord (Kai), langs en turvei øst for boligblokken (TV2) og en gangtrasé over marinaen (#7). Kaiområdet er relativt bredt, og her det skal opparbeides en grønn buffersone mot boligarealene (#6). Turveien mot øst blir smalere (3,5 meter) og liggende helt inntil bebyggelsen. Hele forbindelsen skal skiltes/merkes, og ferdselsrett for allmennheten skal tinglyses på alle de privateide arealene.

Det skal være fortau eller gang- og sykkelvei langs alle kjøreveiene innenfor planområdet. En av disse vil etablere en direkte forbindelse mellom Jarlsøveien (ved rundkjøringen) og friområdet på østsiden av øya.

Planforslaget legger til rette for opphold og aktiviteter for allmennheten på de to friområdene, og på et nytt lekeareal sør for næringsbygningen. Innenfor friområdene tillattes leke- og aktivitetselementer (FRI1) og enkle oppholdsarealer med benker og bord (FRI1 og FRI2). Friområdene skal overtas av kommunen. Det offentlige lekearealet skal opparbeides som områdelekeplass, det vil si tilrettelagt for ballspill og lignende aktiviteter for større barn.

Etter kommunedirektørens vurdering viser og sikrer planforslaget tilfredsstillende forbindelser og oppholdsarealer for allmennheten. Før sluttbehandling bør det likevel vurderes om mindre

justeringer av formåls- og byggegrenser, detaljering og merking er nødvendig for å sikre gode kvaliteter på arealene.



Illustrasjonsplan

Natur- og kulturverdier

Det er ikke registrert særlige natur- eller kulturverdier innenfor eller i nærheten av planområdet, som vil påvirkes direkte av tiltakene som planlegges. Strandsonen har imidlertid en rekke generelle natur- og kulturkvaliteter som må ivaretas og helst styrkes, også i dette planforslaget.

Gjennomføring av planforslaget vil øke andelen av attraktive grøntområder nord på Jarlsø, både i forhold til dagens situasjon og kommuneplanen. I reguleringsbestemmelsene er det stilt et generelt krav om at naturmangfoldet innenfor området skal økes, blant annet ved artsrik vegetasjon, tilrettelegging for dyreliv og begrensnig av dominerende arter og gressflater. Friområdene skal delvis opparbeides som natureng/artsrik eng.

Videreføring av marinaen og utvikling av kai- og havneområdet gir en historisk referanse til tidligere næringsvirksomhet og kystkulturen på Jarlsø. Før sluttbehandling bør det vurderes om de historiske og identitetsskapende referansene kan styrkes, for eksempel med bruk av ikoner/elementer fra industrihistorien i arkitekturen og på uteområdene.

9.3 Konsekvenser for eksisterende boliger på Jarlsø

Flere naboer har påpekt at utbyggingen vil gi økt belastning og ulemper nord på Jarlsø, blant annet tap av utsikt, økt trafikk og mindre grøntarealer.

Den nordlige boligblokken vil redusere utsikten fra enkelte boliger, særlig i Jarlsøveien 35. Utsiktstapet vil imidlertid omfatte en begrenset sektor, og boligene vil fortsatt ha verdifull utsikt mot nord og nordvest.

Utbyggingen vil gi en relativt beskjeden økning av trafikken til Jarlsø, og reduksjon av boligarealene sør for næringsbygningen vil begrense trafikken innover på øya. Veiløsningene skal følge relevant standard, som også tar høyde for trafikken fra de nye boligene. Trafikksikkerhet og trafikkavvikling er derfor ivarettatt, men det kan bli økt belastning på enkelte veier og parkeringsarealer.

Utbyggingen vil hindre tilkomsten til enkelte områder som er tilgjengelige i dag, men som nevnt mener kommunedirektøren at planforslaget legger til rette for attraktive ferdsels- og oppholdsarealer for allmennheten.

Samlet mener kommunedirektøren at ulempene for beboerne på Jarlsø ikke er større enn det som rimelig kan forventes ved fortetting i samsvar med kommuneplanen.

9.4 Utforming av bebyggelsen

Boligblokkene sør for marinaen (BB1) skal ha en utforming som ligger tett opp til eksisterende bygning i samme gruppe. Blokken i nord (BB2) skal få et eget uttrykk, som likevel spiller videre på formspråket fra tidligere byggetrinn. I bestemmelsene er dette konkretisert gjennom beskrivelse av materialbruk: Forblending i tegl og takflater av sedum, gress eller lignende. Balkongene tillates innglasset innenfor begge områdene, både enkeltvis og samlet.

Disse relativt få og generelle kravene til arkitekturen, stiller store krav til kvalitative vurderinger i byggesakene. Etter kommunedirektørens vurdering bør reguleringsplanen derfor avklare noe mer av de visuelle kvalitetene, særlig utforming og materialbruk på balkongene og andre bygningsdeler. Dette vil være et vurderingstema i det planpolitiske skjønnet og i medvirkningsprosessen videre, og kan eventuelt justeres og presiseres noe ved sluttbehandling av planforslaget.

9.5 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Planforslaget sikrer at alle boligene har tilgang til uteoppholdsarealer, som samsvarer med forventningene til arealstørrelser og kvaliteter i kommuneplanen. Uteoppholdsarealene skal delvis etableres på helt private områder (hage, balkong og terrasser), og delvis på fellesarealer for flere boliger.

Også kravene til nærlekeplasser er i samsvar med kommuneplanen. Lekeplassene er ikke vist som egne formål, og kan dermed som utgangspunkt plasseres fritt innenfor boligområdene. Kravene til lekearealene - blant annet skjerming og solforhold - setter likevel enkelte grenser for plasseringen. Kommunedirektøren forutsetter at dette også omfatter skjerming mot lukt m.m. fra oppsamlingsenheter for søppel.

Som nevnt skal det også etableres en områdelekeplass innenfor planområdet. Denne er vist som eget formål (LEK). Lekeplassen skal være i privat eie, men med tinglyst bruksrett for alle.

9.6 Folkehelse

Reguleringsbestemmelsene krever at grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2021 overholdes, både i anleggs- og bruksfasen. Det tillates likevel at grenseverdiene overskrides for boliger som har

stille side. Kommunedirektøren forutsetter at disse grenseverdiene også omfatter støy fra høytrykksspyling og lignende aktiviteter ved marinaen. Før sluttbehandling bør det likevel vurderes om støyende aktiviteter bør tidsbegrenses, om det bør være en minsteavstand mellom støyende aktiviteter og boligarealene, eller om driften ved marinaen bør reguleres på annen måte.

Før sluttbehandling bør det også vurderes om støy fra områdelekeplassen kan gi helsemessige ulemper for naboene.

Planområdet er relativt flatt og naturlig tilrettelagt for at alle arealer og funksjoner kan brukes av flest mulig. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er nødvendig å stille bestemte krav om dette i reguleringsplanen, i tillegg til bestemmelser om universell utforming og tilgjengelighet i byggt teknisk forskrift.

9.7 Mobilitet og parkeringsdekning

Det skal etableres gang- og sykkelvei eller fortau langs alle kjøreveiene innenfor planområdet, og gangforbindelse langs sjøen i nord. Dette gir gode forbindelser for gående og syklende mellom sentrale målpunkt på Jarlsø.

Det er kort vei fra boligene til bussholdeplass rett nord for rundkjøringen, med relativt hyppige avganger hver halvtime på dagtid hverdager.

Parkeringsdekningen samsvarer omtrent med forventningen i kommuneplanen, med 1,5 plasser per boenhet, 1 plass per 100 m² BRA arbeidsbygning og 1,5 plasser per 100 publikumsbygning. Boligparkeringsen skal være innendørs, med enkelte gjesteplasser utendørs. Næringsparkeringsen er planlagt utendørs. Også kravene til oppstillingsplasser for sykler er i samsvar med kommuneplanen.

Det er ikke satt øvre grenser for parkering, krav om delingsordning for biler eller parkeringsplasser, eller foreslått andre løsninger som motiverer til begrenset bilbruk. Dette bør vurderes før sluttbehandling av planforslaget.

9.8 Natur og klima

Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter innenfor området, hverken i den overordnede NiN-kartlegging (Natur i Norge) fra 2020, eller i senere registreringer. Vest for broa er det registrert ålegras, som er en lokalt viktig naturtype. Strandsonen generelt er også leveområde for flere sårbare arter, blant annet måker.

Landområdet er i dag dekket med bygninger, asfalt og plen, og arealene i sjøen er delvis bygget ut og tatt i bruk til havneformål. Etter kommunedirektørens vurdering er det derfor liten grunn til å tro at det vil bli gjort funn av særlige naturverdier ved ytterligere kartlegging. Det er heller ikke sannsynlig at utbyggingen i vesentlig grad vil skade naturmangfoldet i området. Det er derfor et tilfredsstillende grunnlag for å følge prinsippene i naturmangfoldloven ved beslutningene i planprosessen, jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er positivt at planforslaget legger til rette for å øke naturmangfoldet på grøntområdene, og at det skal gjennomføres tiltak for å hindre spredning av eventuelle fremmedarter.

Den planlagte utbyggingen vil gi beskjedne klimagassutslipp som direkte følge av utbyggingen. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegget som er etablert på Jarlsø, som bruker sjøvann som energikilde. Dette gir en ren og effektiv energibruk.

Planforslaget inkluderer ikke spesielle krav til klima- og naturvennlig utforming og materialbruk, og dette vil dermed styres av byggt teknisk forskrift. Som utgangspunkt kan det ikke stilles tekniske krav - herunder krav som skal ivareta miljø og klima - som er strengere enn byggt teknisk forskrift. Det er også en forutsetning at kravene som stilles er *nødvendige*, altså at det er en dokumentert og markert

fordel at kravene blir gjennomført. Etter kommunedirektørens vurdering er det trolig ikke grunnlag for å stille særlige krav til utforming og materialer for å ivareta klima- og naturhensyn i denne saken.

Det er lite sannsynlig at et klimaregnskap vil avdekke ytterligere klimatiltak som kan styres gjennom reguleringsplanen, eller andre forhold som har betydning for plansaken. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke nødvendig å utarbeide klimaregnskap i denne saken.

9.9 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Det foreslås at bebyggelsen knyttes til kommunalt vann- og avløpsanlegg, og at det ikke etableres en lokal, sirkulær avløpsløsning for denne utbyggingen. Dette er begrunnet slik:

«I forbindelse med utbyggingen av Jarlsø, er det etablert et vann og avløpssystem som er overtatt av Tønsberg kommune. Anlegget er bygget for å ha en levetid på over 100 år, og det er i prosjekterings- og utbyggelsesfasen lagt vekt på mulighet for kostnadseffektiv drift [...] Det fremstår som det beste alternativet og videreføre løsningene som allerede er i bruk på området med kort vei til kommunalt renseanlegg, da anlegget er prosjektert under disse forutsetningene.»

Målsettingen med sirkulære avløpssystemer er både gjenbruk av vann, gjenvinning av næringsstoffer og redusert energibruk. Disse fordelene må imidlertid veies mot kostnader til investeringer og drift, risiko for utslipp og andre ulemper ved en desentralisert avløpsløsning. Kunnskapsgrunnlaget om dette er foreløpig noe begrenset, men trolig vil helt separate, sirkulære avløpssystemer bare gi en samlet fordel ved relativt store områdeutbygginger. Det kan imidlertid være grunnlag for mindre omfattende tiltak som kan gi en god miljø- og klimagevinst, innenfor en forholdsmessig økonomisk ramme. Eksempel på dette er gjenvinning av varme fra gråvann og bruk av vakuumtoaletter. Dette kan i så fall vurderes før sluttbehandling av planforslaget.

Overvann skal håndteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering og andre standarder, blant annet tretrinnsstrategien. Deler av de harde flatene vil bli erstattet av permeable dekker, slik at avrenningssituasjonen blir bedre enn i dag. Overvann som ikke infiltreres eller fordrøyes, skal ledes til sjøen. Disse prinsippene er beskrevet i den kommunaltekniske planen, men gjennomføringen må sikres bedre i bestemmelsene. Før sluttbehandling bør det også vurderes om det skal stilles krav om naturbaserte overvannsløsninger, for eksempel ved en fast blågrønn faktor.

9.10 Samferdselsanlegg og renovasjon

Kommunedirektøren forutsetter at nye veier opparbeides i samsvar med relevante standarder.

Alle veiene innenfor planområdet er overtatt eller skal overtas av kommunen, med unntak av tilkomstveien (KV5) til det nordlige boligområdet (BB2) og marinaen. I planforslaget er også tilkomstveien (KV4) øst for næringsbygget offentlig. Dette viderefører eierformen i gjeldende regulering, der veien leder helt inn til friområdet nord for blokkbebyggelsen. Etter kommunedirektørens vurdering legger planforslaget nå opp til at denne veien i hovedsak blir brukt som tilkomstvei til boligene. Før sluttbehandling bør det derfor vurderes om veien skal være felles for brukerne. I så fall må planområdet utvides noe slik at hele veibredden kommer med.

Alle parkeringsplassene er foreslått med privat/felles eierform. Den store parkeringsplassen i vest (P1) skal imidlertid være tilgjengelig for alle, og hvis den skal driftes og skiltes av kommunen, bør kommunen også overta arealet. Før sluttbehandling bør det derfor vurderes om parkeringsplassen skal ha offentlig eierform.

For boligbebyggelsen skal det være felles, helt eller nedgravde oppsamlingsenheter for renovasjon. Enhetene skal plasseres innenfor arealer vist som bestemmelsesområder. På næringsarealet skal det være innvendig renovasjonsløsning. Kommunedirektøren forutsetter at dette detaljplanlegges og utføres i samsvar med relevante standarder.

9.11 Risiko og sårbarhet

Det er ikke identifisert løsne- eller utløpsområde for skred som kan påvirke utbyggingen.

Området er utsatt for vind og stormflo. Bygninger og andre tiltak må konstrueres slik at de tåler denne påkjenningen. Dette ivaretas av generelle krav i byggt teknisk forskrift, og av krav om laveste gulvnivå i reguleringsbestemmelsene.

Det er sannsynlig med forurensing i grunnen innenfor planområdet. Det er stilt krav om prøvetakingsprogram, tiltaksplan og gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med rammesøknad. Kommunedirektøren mener det da ikke er nødvendig å vise de forurensede arealene som faresone i kartet.

Det ligger en nedgravd drivstofftank rett vest for det nordlige boligområdet og turveien (SMS). I følge rapport 20.05.2025 om sikkerhetsavstander fra drivstoffanlegg, er det ingen konflikt mellom plassering av tanken og planlagt bebyggelse eller offentlig turvei.

9.12 Tiltak i sjøen

Planforslaget viderefører gjeldende regulering av småbåthavnen, både i utstrekning og arealbruk. Enkelte bestemmelser som gjelder rett til kjøp og leie av båtplassene mangler hjemmelsgrunnlag, og er derfor fjernet. Tilgjengelighet og brukergruppen for småbåthavnen har likevel en planfaglig side, som bør vurderes regulert i planen eller utbyggingsavtale. Etter kommunedirektørens erfaring er det overdekning av båtplasser for beboerne på Jarlsø, samtidig som det er et stort behov i andre deler av kommunen. Kommunen eier også arealene utenfor eiendomsgrensen i sjøen. Før sluttbehandling av planen bør det derfor vurderes om småbåthavnen skal gjøres tilgjengelig for en større brukergruppe.

Kommuneplanen forventer at det etableres mottaksanlegg for båtseptik ved arealplanlegging av småbåthavner. Dette er et viktig tiltak for å bedre vannkvaliteten i Oslofjorden. Etter kommunedirektørens vurdering er det rimelig at dette kravet utløses når havneområdet nå reguleres på nytt, og dette bør derfor tas inn i reguleringsplanen før sluttbehandling.

Området i sjøen er noe utvidet mot vest, der det skal oppføres badstue (BAD). Kommunedirektøren ser ikke at dette vil komme i konflikt med offentlig eller privat ferdsel, eller at badstuen vil være i strid med andre interesser. Det er ikke tatt prøver av vannkvaliteten i området, men vannkvaliteten og forholdene ellers tilsier liten helsefare ved bading.

9.13 Konsekvenser for barn og unge

Utbyggingsområdet er ikke brukt til lek, rekreasjon eller andre formål for barn og unge i dag. Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av nærlekeplasser og områdelekeplasser i samsvar med forventningene i kommuneplanen. Det skal etableres fortau eller gang- og sykkelvei langs alle kjøreveiene innenfor planområdet.

Det er forholdsvis lang og lite tilrettelagt vei til barne- og ungdomsskoler i kretsen. Trygge skoleveier utenfor planområdet må normalt løses etter annet regelverk og med andre virkemidler, og vil ikke være til hinder for å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

9.14 Effekt for FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Målene reflekterer dermed tre grunnleggende forutsetninger for en bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er spesifisert i 17 mål og 169 delmål.

Arealbruken i planforslaget samsvarer med kommunens planer for bærekraftig utbygging av nye boliger og næringsarealer, og utbyggingen vil også ivareta standardkravene til klimagassutslipp og klimatilpasning. Utbyggingen vil ha ingen eller små negative konsekvenser for naturmangfold og naturmiljøet ellers. Flere boliger demper presset i boligmarkedet, og næringsarealene bidrar til arbeidsplasser og økonomisk trygghet.

Kommunedirektøren mener at utbyggingen samlet vil ha en positiv effekt for bærekraftsmålene.

9.15 Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget viderefører og klargjør rammene for eksisterende virksomheter på Jarlsø. Det er satt arealbegrensninger for forretninger, kontorer og andre virksomheter som omtrent tilsvarer dagens bruk, og parkering og annen infrastruktur er løst. Dette gir forutsigbarhet for virksomhetene, men uten at området utvikles i strid med den overordnede senterstrukturen i kommunen.

9.16 Betydning for kommunale tjenester (Tønsbergtrappa)

Tønsbergtrappa er et faglig rammeverk som skal brukes på tvers av kommunalområder og tjenester, for å vise hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidige tjenestebehov og utgifter. Målsettingen er at tidlige tiltak som virker forebyggende og gir minst mulig inngrep i private liv, skal redusere behovet for helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

Boligtypene og løsningene i planforslaget er godt tilrettelagt for eldre og personer med omsorgsbehov. Det er kort vei til matbutikk, kafe og treningssenter, men langt til kommunale tjenester, apotek og lignende. Det er god dekning og tilgjengelige parkeringsplasser for hjemmetjenesten.

Sosiale boformer bidrar til deling av arealressurser, og gode møteplasser kan gi økt trygghet, stabile bomiljøer og fremme trivsel og helse. I planbeskrivelsen er det opplyst at det planlegges en felles leilighet i hver bygning, og på det nordlige boligområdet (BB2) er det tilrettelagt for et felleshus i hagen som kan brukes til ulike sosiale sammenhenger. Disse planene er i imidlertid ikke sikret i reguleringsbestemmelsene, og dette bør vurderes før sluttbehandling av planforslaget.

10. Samlet vurdering og konklusjon

Planforslaget legger til rette for en utbygging som i det vesentlige imøtekommer forventningene i kommuneplanen og andre styringsdokumenter. Enkelte forhold bør vurderes nærmere, særlig volum på bebyggelsen og den offentlige forbindelsen langs sjøen. Dette kan imidlertid gjøres før sluttbehandling av planforslaget.

Etter en samlet vurdering av dette, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

11. Økonomiske konsekvenser

Offentlige veier overtas vederlagsfritt av kommunen, men det vil påløpe kostnader til drift. Dette er beregnet til 70 000 kr per kilometer kjørevei i året, og 30 000 kr per kilometer gangvei. Det er ca. 450 meter offentlig vei innenfor planområdet, som dermed vil medføre årlige driftskostnader på ca. 45 000 kr. Det meste av dette er imidlertid kostnader knyttet til veier som allerede er overtatt og driftet av kommunen.

Kostnader til overtakelse og drift av friområdene må avtales mellom forslagsstiller og kommunen.

12. Alternative løsninger

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan vektlegge andre føringer og mål, og veie arealbrukshensynene på en annen måte enn kommunedirektøren.

Som det fremgår overfor, mener kommunedirektøren at mindre endringer i høyder, formålsgrenser, arkitektur og lignende kan vurderes nærmere til sluttbehandlingen. Men hvis utvalget vil gjøre betydelige endringer i plangrepet - for eksempel omfanget av utbyggingen, oppdeling av bebyggelsen, avstander til sjøen og arkitektonisk uttrykk - bør planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn nå. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

Forslag til reguleringsplan for Jarlsø nord, planID 3905 20240243, planID 3905 20240238, fremmes ikke.

Før et nytt planforslag tas opp til første gangs behandling, bør følgende forhold være endret:

- *(tilføyes av utvalget)*

13. Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget gjennom å vedta offentlig ettersyn og høring, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret.

Tønsberg kommune, 12.06.2025

Magnus C. Martin
kst. kommunalsjef

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder