

Saksbehandler:
Anna Holt, telefon: 33 40 61 15
Arealplan

Detaljregulering av Innlaget boliger - planID 3905 20180172 - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	24.03.2025	PS	013/25
Utvalg for plan og bygg	28.03.2025	PS	027/25
Kommunestyret	09.04.2025	PS	038/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar reguleringsplan for Innlaget boliger, PlanID 3905 20180172, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

- 1.1. Båndleggingssone for steinalderboplass (ID 121272) utvides og tilhørende hensynssone H570_1 legges til.
- 1.2. Hensynssone for steingjerde H570_2 splittes og erstattes av H570_2 og H570_3.
- 1.3. Frisikttlinjer for kryss mellom gang- og sykkelvei (GS4) og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien legges inn. Planavgrensningen utvides for å inkludere frisikttlinjene.
- 1.4. Avkjørsel til gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56, med tilhørende frisikt tas inn.
- 1.5. Byggegrenser justeres for felt BB1, BK5 og BF9 for å ivareta hensyn til akustisk støy fra nettstasjoner.
- 1.6. Planavgrensningen justeres/innsnevres i sør langs GS4 slik at planavgrensningen er i samsvar med klarlagte eiendomsgrenser.
- 1.7. Planavgrensningen får en mindre utvidelse øst for Åsgårdstrandsveien som følge av behov for areal knyttet til etablering av ny kryssløsning for Åsgårdstrandsveien - Innlagveien, samt utforming av ny busslomme.
- 1.8. Kjørvei KV7 forlenges helt frem til LEK1 for å sikre universell utformet adkomst til LEK1.
- 1.9. Det legges inn byggegrenser i felt BF9 med bredde på 2 meter fra GN5 i øst.

2. Bestemmelser:

2.1. § 3.5 endres fra «Det tillates ikke økt avrenningshastighet fra planområdet til myrområdet mot vest» til «Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen»

2.2. § 6.3 endres fra "I buffersonen tillates det at høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene fjernes" til "Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker".

2.3. § 3.15 tilføyes: "Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metall-hindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkruiter for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet".

2.4. I § 3.12 tilføyes: "Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeider settes i gang".

2.5. I § 7.7 tilføyes: "Det skal etableres byggegjerde mot hensynssonen i anleggsfasen. Byggegjerdet skal plasseres langs formålsgrænse til KV8".

2.6. § 7.8 endres fra "Deler av steingjerdene tillates midlertidig fjernet for fremføring av kommunaltekniske anlegg" til "Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer".

2.7. I § 4.8 tilføyes: "Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater. Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass. Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng". Setningen "Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, og eventuelt også sykkel, skating og/eller lignende" strykes.

2.8. I § 6.2 tilføyes: "Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere".

2.9. I § 4.3.3 endres utnyttelsesgraden for BK3 fra 40 til 32 %-BYA.

2.10. I § 4.3.3 tilføyes: "Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader".

2.11. I § 4.2.5 og 4.2.7 tilføyes: "Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje. Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet".

2.12. I § 4.2.1 endres bestemmelsene for felt BF1, sone 2, fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 47,5 til kote 47. Maks. gesimshøyde 9,5 m endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.13. I § 4.2.2 endres bestemmelsene for BF2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 46,5 til kote 46. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.14. Det tilføyes maksimale kotehøyder for følgende felt og soner:

- § 4.2.1. BF1, sone 1: kote 48,5
- § 4.2.3. BF3: kote 45
- § 4.2.4. BF4: kote 44,5
- § 4.2.5. BF5 sone 2: kote 45,5

- § 4.2.6. BF6: kote 48
- § 4.2.7. BF7 sone 2: kote 47,5
- § 4.2.8. BF8 sone 1: kote 45, og sone 2: kote 43
- § 4.2.9. BF9: kote 41
- § 4.2.10. BF10: kote 39
- § 4.2.11. BF11: kote 44
- § 4.3.1. BK1: kote 46
- § 4.3.4. BK4 sone 1: kote 47, og sone 2: kote 43
- § 4.3.5. BK5: kote 48
- § 4.3.6. BK6: kote 48
- § 4.3.7. BK7: kote 45
- § 4.4.1. BB1: kote 46,5
- § 4.4.2. BB2: kote 40

2.15. I § 4.3.2 tilføyes: *“I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering”.*

2.16. I § 5.1 tilføyes: *“Kjørveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning”.*

2.17. I § 3.1 tilføyes: *“Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget”.*

2.18. I § 3.1 tilføyes: *“Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m”.*

2.19. I § 7.6 tilføyes: *“Det tillates utført mindre beskjæringer slik som for eksempel fjerning av døde og tørre greiner eller mindre korrigering av levende greiner som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskjæringer skal skje etter samråd med arborist”.*

2.20. I § 9.3 endres *“Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien til kommunal standard være opparbeidet eller sikret opparbeidet”* til *“Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet”.*

2.21. I § 4.1 tilføyes: *“I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå av disse arealene blir privatisert”.*

2.22. I § 5.1 endres *“KV7 er felles adkomstvei for BF1”* til *“KV7 er felles for alle boligene innenfor planområdet”.*

2.23. I § 6.2 tilføyes *“Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1”.*

2.24. I § 6.2 endres *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares, men arealene tillates opparbeidet og tilrettelagt for å ivareta turveifunksjonen”* til *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.*

2.25. I § 4.8 tilføyes *“Områdelek LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevokst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.*

2.26. I § 3.10, Utomhusplan, tilføyes følgende punkt: *“eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares”*.

2.27. I § 3.9 tilføyes *“Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning”*.

2.28. I § 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.3.7 endres *“Innenfor feltet tillates firemannsboliger”* til *“Innenfor feltet tillates også firemannsboliger”*.

2.29. I § 3.14 tilføyes *“rigg- og marksikring av arealer hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares”* i opplistingen av tema som skal inkluderes i anleggsplan.

2.30. I § 4.1 tilføyes *“Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan”*.

2.31. I § 4.1 tilføyes *“Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader”*.

2.32. I § 4.8 tilføyes *“Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming”*.

2.33 I § 4.8 tilføyes *“Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer”*.

2.34. I § 9.4 tilføyes følgende rekkefølgebestemmelser:

- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.*
- *«Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider».*
- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet».*
- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende frisikt».*

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 28.03.2025

Tønsberg kommune vedtar reguleringsplan for Innlaget boliger, PlanID 3905 20180172, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

- 1.1. Båndleggingssone for steinalderboplass (ID 121272) utvides og tilhørende hensynssone H570_1 legges til.
- 1.2. Hensynssone for steingjerde H570_2 splittes og erstattes av H570_2 og H570_3.
- 1.3. Frisiktlinjer for kryss mellom gang- og sykkelvei (GS4) og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien legges inn. Planavgrensningen utvides for å inkludere frisiktlinjene.
- 1.4. Avkjørsel til gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56, med tilhørende frisikt tas inn.
- 1.5. Byggegrenser justeres for felt BB1, BK5 og BF9 for å ivareta hensyn til akustisk støy fra nettstasjoner.
- 1.6. Planavgrensningen justeres/innsnevres i sør langs GS4 slik at planavgrensningen er i samsvar med klarlagte eiendomsgrenser.
- 1.7. Planavgrensningen får en mindre utvidelse øst for Åsgårdstrandsveien som følge av behov for areal knyttet til etablering av ny kryssløsning for Åsgårdstrandsveien - Innlagveien, samt utforming av ny busslomme.
- 1.8. Kjørevei KV7 forlenges helt frem til LEK1 for å sikre universell utformet adkomst til LEK1.
- 1.9. Det legges inn byggegrenser i felt BF9 med bredde på 2 meter fra GN5 i øst.

2. Bestemmelser:

- 2.1. § 3.5 endres fra «Det tillates ikke økt avrenningshastighet fra planområdet til myrområdet mot vest» til «Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen»
- 2.2. § 6.3 endres fra «I buffersonen tillates det at høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene fjernes» til «Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker».
- 2.3. § 3.15 tilføyes: "Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringsstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metall-hindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkruter for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet".
- 2.4. I § 3.12 tilføyes: "Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeider settes i gang".
- 2.5. I § 7.7 tilføyes: "Det skal etableres byggegjerde mot hensynssonen i anleggsfasen. Byggegjerdet skal plasseres langs formålsgrense til KV8".
- 2.6. § 7.8 endres fra «Deler av steingjerdene tillates midlertidig fjernet for fremføring av kommunaltekniske anlegg» til «Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer».
- 2.7. I § 4.8 tilføyes: "Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater. Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass. Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng". Setningen «Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, og eventuelt også sykkel, skating og/eller lignende» strykes.

2.8. I § 6.2 tilføyes: *“Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere”.*

2.9. I § 4.3.3 endres utnyttelsesgraden for BK3 fra 40 til 32 %-BYA.

2.10. I § 4.3.3 tilføyes: *“Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader”.*

2.11. I § 4.2.5 og 4.2.7 tilføyes: *“Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje. Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet”.*

2.12. I § 4.2.1 endres bestemmelsene for felt BF1, sone 2, fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 47,5 til kote 47. Maks. gesimshøyde 9,5 m endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.13. I § 4.2.2 endres bestemmelsene for BF2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 46,5 til kote 46. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.14. Det tilføyes maksimale kotehøyder for følgende felt og soner:

- § 4.2.1. BF1, sone 1: kote 48,5
- § 4.2.3. BF3: kote 45
- § 4.2.4. BF4: kote 44,5
- § 4.2.5. BF5 sone 2: kote 45,5
- § 4.2.6. BF6: kote 48
- § 4.2.7. BF7 sone 2: kote 47,5
- § 4.2.8. BF8 sone 1: kote 45, og sone 2: kote 43
- § 4.2.9. BF9: kote 41
- § 4.2.10. BF10: kote 39
- § 4.2.11. BF11: kote 44
- § 4.3.1. BK1: kote 46
- § 4.3.4. BK4 sone 1: kote 47, og sone 2: kote 43
- § 4.3.5. BK5: kote 48
- § 4.3.6. BK6: kote 48
- § 4.3.7. BK7: kote 45
- § 4.4.1. BB1: kote 46,5
- § 4.4.2. BB2: kote 40

2.15. I § 4.3.2 tilføyes: *“I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering”.*

2.16. I § 5.1 tilføyes: *“Kjørveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning”.*

2.17. I § 3.1 tilføyes: *“Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget”.*

2.18. I § 3.1 tilføyes: *“Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m”.*

2.19. I § 7.6 tilføyes: *“Det tillates utført mindre beskæringer slik som for eksempel fjerning av døde og tørre greiner eller mindre korrigerende av levende greiner som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskæringer skal skje etter samråd med arborist”.*

2.20. I § 9.3 endres *“Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien til kommunal standard være opparbeidet eller sikret opparbeidet”* til *“Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet”*.

2.21. I § 4.1 tilføyes: *“I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå av disse arealene blir privatisert”*.

2.22. I § 5.1 endres *“KV7 er felles adkomstvei for BF1”* til *“KV7 er felles for alle boligene innenfor planområdet”*.

2.23. I § 6.2 tilføyes *“Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1”*.

2.24. I § 6.2 endres *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares, men arealene tillates opparbeidet og tilrettelagt for å ivareta turveifunksjonen”* til *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”*.

2.25. I § 4.8 tilføyes *“Områdelek LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevokst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”*.

2.26. I § 3.10, Utomhusplan, tilføyes følgende punkt: *“eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares”*.

2.27. I § 3.9 tilføyes *“Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning”*.

2.28. I § 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.3.7 endres *“Innenfor feltet tillates firemannsboliger”* til *“Innenfor feltet tillates også firemannsboliger”*.

2.29. I § 3.14 tilføyes *“rigg- og marksikring av arealer hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares”* i oppstillingen av tema som skal inkluderes i anleggsplan.

2.30. I § 4.1 tilføyes *“Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan”*.

2.31. I § 4.1 tilføyes *“Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader”*.

2.32. I § 4.8 tilføyes *“Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming”*.

2.33 I § 4.8 tilføyes *“Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer”*.

2.34. I § 9.4 tilføyes følgende rekkefølgebestemmelser:

- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.*
- *«Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av*

uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider».

- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet».*
- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende frisikt».*

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

24.03.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger, foreslått av Benjamin Myklebust Rød, Miljøpartiet De Grønne

Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger - planID 3905 20180172

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Rød (MDG).

Alternativt forslag fremmet av Rød (MDG) ble vedtatt mot 2 stemmer (Wernersen (FRP) og Ryan).

KLIMA - 013/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger - planID 3905 20180172

28.03.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Vedrørende Innlaget boliger, foreslått av Christina Fjeldavli, Rødt

Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger - planID 3905 20180172

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Fjeldavli (R).

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (R og V).

UPB - 027/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar reguleringsplan for Innlaget boliger, PlanID 3905 20180172, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

1.1. Båndleggingssone for steinalderboplass (ID 121272) utvides og tilhørende hensynssone H570_1 legges til.

1.2. Hensynssone for steingjerde H570_2 splittes og erstattes av H570_2 og H570_3.

- 1.3. Frisiktlinjer for kryss mellom gang- og sykkelvei (GS4) og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien legges inn. Planavgrensningen utvides for å inkludere frisiktlinjene.
- 1.4. Avkjørsel til gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56, med tilhørende frisikt tas inn.
- 1.5. Byggegrenser justeres for felt BB1, BK5 og BF9 for å ivareta hensyn til akustisk støy fra nettstasjoner.
- 1.6. Planavgrensningen justeres/innsnevres i sør langs GS4 slik at planavgrensningen er i samsvar med klarlagte eiendomsgrenser.
- 1.7. Planavgrensningen får en mindre utvidelse øst for Åsgårdstrandsveien som følge av behov for areal knyttet til etablering av ny kryssløsning for Åsgårdstrandsveien - Innlagveien, samt utforming av ny busslomme.
- 1.8. Kjørevei KV7 forlenges helt frem til LEK1 for å sikre universell utformet adkomst til LEK1.
- 1.9. Det legges inn byggegrenser i felt BF9 med bredde på 2 meter fra GN5 i øst.

2. Bestemmelser:

- 2.1. § 3.5 endres fra «Det tillates ikke økt avrenningshastighet fra planområdet til myrområdet mot vest» til «Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen»
- 2.2. § 6.3 endres fra «I buffersonen tillates det at høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene fjernes» til «Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker».
- 2.3. § 3.15 tilføyes: "Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metall-hindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkruter for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet".
- 2.4. I § 3.12 tilføyes: "Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeider settes i gang".
- 2.5. I § 7.7 tilføyes: "Det skal etableres byggegjerde mot hensynssonen i anleggsfasen. Byggegjerdet skal plasseres langs formålsgrense til KV8".
- 2.6. § 7.8 endres fra «Deler av steingjerdene tillates midlertidig fjernet for fremføring av kommunaltekniske anlegg» til «Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer».
- 2.7. I § 4.8 tilføyes: "Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater. Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass. Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng". Setningen «Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, og eventuelt også sykkel, skating og/eller lignende» strykes.
- 2.8. I § 6.2 tilføyes: «Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere».
- 2.9. I § 4.3.3 endres utnyttelsesgraden for BK3 fra 40 til 32 %-BYA.

2.10. I § 4.3.3 tilføyes: *“Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader”.*

2.11. I § 4.2.5 og 4.2.7 tilføyes: *“Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje. Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet”.*

2.12. I § 4.2.1 endres bestemmelsene for felt BF1, sone 2, fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 47,5 til kote 47. Maks. gesimshøyde 9,5 m endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.13. I § 4.2.2 endres bestemmelsene for BF2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 46,5 til kote 46. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.14. Det tilføyes maksimale kotehøyder for følgende felt og soner:

- § 4.2.1. BF1, sone 1: kote 48,5
- § 4.2.3. BF3: kote 45
- § 4.2.4. BF4: kote 44,5
- § 4.2.5. BF5 sone 2: kote 45,5
- § 4.2.6. BF6: kote 48
- § 4.2.7. BF7 sone 2: kote 47,5
- § 4.2.8. BF8 sone 1: kote 45, og sone 2: kote 43
- § 4.2.9. BF9: kote 41
- § 4.2.10. BF10: kote 39
- § 4.2.11. BF11: kote 44
- § 4.3.1. BK1: kote 46
- § 4.3.4. BK4 sone 1: kote 47, og sone 2: kote 43
- § 4.3.5. BK5: kote 48
- § 4.3.6. BK6: kote 48
- § 4.3.7. BK7: kote 45
- § 4.4.1. BB1: kote 46,5
- § 4.4.2. BB2: kote 40

2.15. I § 4.3.2 tilføyes: *“I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering”.*

2.16. I § 5.1 tilføyes: *“Kjøreveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning”.*

2.17. I § 3.1 tilføyes: *“Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget”.*

2.18. I § 3.1 tilføyes: *“Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m”.*

2.19. I § 7.6 tilføyes: *“Det tillates utført mindre beskjæringer slik som for eksempel fjerning av døde og tørre greiner eller mindre korrigering av levende greiner som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskjæringer skal skje etter samråd med arborist”.*

2.20. I § 9.3 endres *“Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien til kommunal standard være opparbeidet eller sikret opparbeidet”* til *“Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet”.*

2.21. I § 4.1 tilføyes: *“I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå av disse arealene blir privatisert”.*

2.22. I § 5.1 endres *“KV7 er felles adkomstvei for BF1”* til *“KV7 er felles for alle boligene innenfor planområdet”.*

2.23. I § 6.2 tilføyes *“Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1”.*

2.24. I § 6.2 endres *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares, men arealene tillates opparbeidet og tilrettelagt for å ivareta turveifunksjonen”* til *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.*

2.25. I § 4.8 tilføyes *“Områdelek LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevokst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.*

2.26. I § 3.10, Utomhusplan, tilføyes følgende punkt: *“eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares”.*

2.27. I § 3.9 tilføyes *“Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning”.*

2.28. I § 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.3.7 endres *“Innenfor feltet tillates firemannsboliger”* til *“Innenfor feltet tillates også firemannsboliger”.*

2.29. I § 3.14 tilføyes *“rigg- og marksikring av arealer hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares”* i oppstillingen av tema som skal inkluderes i anleggsplan.

2.30. I § 4.1 tilføyes *“Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan”.*

2.31. I § 4.1 tilføyes *“Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader”.*

2.32. I § 4.8 tilføyes *“Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming”.*

2.33 I § 4.8 tilføyes *“Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer”.*

2.34. I § 9.4 tilføyes følgende rekkefølgebestemmelser:

- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.*
- *«Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider».*

- «Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet».
- «Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende friskt».

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

09.04.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Forslaget vedtas ikke, foreslått av Julie Estdahl Stuestøl, Miljøpartiet De Grønne

Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger - planID 3905 20180172

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg settes opp mot forslag fremmet av Stuestøl. Innstillingen ble vedtatt mot 11 stemmer (Mdg, Sv, Inp, R, V, Karoline Lie (Sp)),

KST - 038/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar reguleringsplan for Innlaget boliger, PlanID 3905 20180172, med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

1. Plankart:

1.1. Båndleggingssone for steinalderboplass (ID 121272) utvides og tilhørende hensynssone H570_1 legges til.

1.2. Hensynssone for steingjerde H570_2 splittes og erstattes av H570_2 og H570_3.

1.3. Frisiktlinjer for kryss mellom gang- og sykkelvei (GS4) og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien legges inn. Planavgrensningen utvides for å inkludere frisiktlinjene.

1.4. Avkjørsel til gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56, med tilhørende friskt tas inn.

1.5. Byggegrenser justeres for felt BB1, BK5 og BF9 for å ivareta hensyn til akustisk støy fra nettstasjoner.

1.6. Planavgrensningen justeres/innsnevres i sør langs GS4 slik at planavgrensningen er i samsvar med klarlagte eiendomsgrenser.

1.7. Planavgrensningen får en mindre utvidelse øst for Åsgårdstrandsveien som følge av behov for areal knyttet til etablering av ny kryssløsning for Åsgårdstrandsveien - Innlagveien, samt utforming av ny busslomme.

1.8. Kjørevei KV7 forlenges helt frem til LEK1 for å sikre universell utformet adkomst til LEK1.

1.9. Det legges inn byggegrenser i felt BF9 med bredde på 2 meter fra GN5 i øst.

2. Bestemmelser:

2.1. § 3.5 endres fra «Det tillates ikke økt avrenningshastighet fra planområdet til myrområdet mot vest» til «Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen»

2.2. § 6.3 endres fra «I buffersonen tillates det at høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene fjernes» til «Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker».

2.3. § 3.15 tilføyes: "Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metall-hindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkruiter for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet".

2.4. I § 3.12 tilføyes: "Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeider settes i gang".

2.5. I § 7.7 tilføyes: "Det skal etableres byggegjerde mot hensynssonen i anleggsfasen. Byggegjerdet skal plasseres langs formålsgrense til KV8".

2.6. § 7.8 endres fra "Deler av steingjerdene tillates midlertidig fjernet for fremføring av kommunaltekniske anlegg" til "Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer".

2.7. I § 4.8 tilføyes: "Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater. Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass. Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng". Setningen "Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, og eventuelt også sykkel, skating og/eller lignende" strykes.

2.8. I § 6.2 tilføyes: "Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere".

2.9. I § 4.3.3 endres utnyttelsesgraden for BK3 fra 40 til 32 %-BYA.

2.10. I § 4.3.3 tilføyes: "Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader".

2.11. I § 4.2.5 og 4.2.7 tilføyes: "Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje. Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet".

2.12. I § 4.2.1 endres bestemmelsene for felt BF1, sone 2, fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 47,5 til kote 47. Maks. gesimshøyde 9,5 m endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.13. I § 4.2.2 endres bestemmelsene for BF2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 46,5 til kote 46. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

2.14. Det tilføyes maksimale kotehøyder for følgende felt og soner:

- § 4.2.1. BF1, sone 1: kote 48,5

- § 4.2.3. BF3: kote 45
- § 4.2.4. BF4: kote 44,5
- § 4.2.5. BF5 sone 2: kote 45,5
- § 4.2.6. BF6: kote 48
- § 4.2.7. BF7 sone 2: kote 47,5
- § 4.2.8. BF8 sone 1: kote 45, og sone 2: kote 43
- § 4.2.9. BF9: kote 41
- § 4.2.10. BF10: kote 39
- § 4.2.11. BF11: kote 44
- § 4.3.1. BK1: kote 46
- § 4.3.4. BK4 sone 1: kote 47, og sone 2: kote 43
- § 4.3.5. BK5: kote 48
- § 4.3.6. BK6: kote 48
- § 4.3.7. BK7: kote 45
- § 4.4.1. BB1: kote 46,5
- § 4.4.2. BB2: kote 40

2.15. I § 4.3.2 tilføyes: *“I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering”.*

2.16. I § 5.1 tilføyes: *“Kjøreveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning”.*

2.17. I § 3.1 tilføyes: *“Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget”.*

2.18. I § 3.1 tilføyes: *“Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m”.*

2.19. I § 7.6 tilføyes: *“Det tillates utført mindre beskjæringer slik som for eksempel fjerning av døde og tørre greiner eller mindre korrigerende av levende greiner som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskjæringer skal skje etter samråd med arborist”.*

2.20. I § 9.3 endres *“Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien til kommunal standard være opparbeidet eller sikret opparbeidet”* til *“Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet”.*

2.21. I § 4.1 tilføyes: *“I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå av disse arealene blir privatisert”.*

2.22. I § 5.1 endres *“KV7 er felles adkomstvei for BF1”* til *“KV7 er felles for alle boligene innenfor planområdet”.*

2.23. I § 6.2 tilføyes *“Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1”.*

2.24. I § 6.2 endres *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares, men arealene tillates opparbeidet og tilrettelagt for å ivareta turveifunksjonen”* til *“Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerder og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.*

2.25. I § 4.8 tilføyes *“Områdelek LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevakst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares. Det skal iverksettes*

tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerdet og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen”.

2.26. I § 3.10, Utomhusplan, tilføyes følgende punkt: *“eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares”.*

2.27. I § 3.9 tilføyes *“Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning”.*

2.28. I § 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.3.7 endres *“Innenfor feltet tillates firemannsboliger”* til *“Innenfor feltet tillates også firemannsboliger”.*

2.29. I § 3.14 tilføyes *“rigg- og marksikring av arealer hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares”* i oppstillingen av tema som skal inkluderes i anleggsplan.

2.30. I § 4.1 tilføyes *“Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan”.*

2.31. I § 4.1 tilføyes *“Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader”.*

2.32. I § 4.8 tilføyes *“Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming”.*

2.33 I § 4.8 tilføyes *“Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer”.*

2.34. I § 9.4 tilføyes følgende rekkefølgebestemmelser:

- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.*
- *«Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider».*
- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet».*
- *«Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende friskt».*

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Sammendrag:

Spir Arkitekter AS har på vegne av Innlaget Eiendom AS fremmet forslag til detaljregulering av Innlaget boliger, planID 3905 20180172. Planområdet er på ca. 130 daa og ligger ved Innlaget, mellom Tønsberg og Åsgårdstrand der Innlagveien og Åsgårdstrandsveien møtes. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt boligområde med varierte boligtyper, lekeplasser, turstier og tilhørende teknisk infrastruktur. Planforslaget er omfattende og legger til rette for 145 boenheter, fordelt på 20 større og mindre delfelt. Det legges opp til etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i tillegg til to felt med lavblokker.

Området er i dag ubebygget og består i hovedsak av utmark/skogsterreng. Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG), men samtidig ikke sentralt i forhold til by- og senterstrukturen i Tønsberg kommune. Planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig boligbebyggelse.

Planarbeidet er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger § 8. I planbeskrivelsen er landskap og estetikk, naturmangfold og trafikk løftet frem som tema underlagt plikt til konsekvensutredning. Det er utarbeidet fagrapporter til disse temaene.

Til første gangs behandling (sak 081/24) fattet UPB følgende vedtak:

Forslag til detaljregulering av Innlaget boliger, planID 3905 20180172, datert 16.04.2024, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Følgende tema bør vurderes særskilt fram mot sluttbehandling:

- a. redusert utnyttelsesgrad for enkelte felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse*
- b. tilføye maks. kotehøyder for bebyggelsen i enkelte felt der dette ikke er angitt*
- c. redusere maks. gesimshøyde for bebyggelse i enkelte felt med krav til flate tak samt en bestemmelse som styrer utforming av tilbaketrukket toppetasje*
- d. endre takform for deler av bebyggelsen i felt BF1 og BF2*
- e. tilføye en bestemmelse om at første etasje skal tilrettelegges for parkering innenfor felt BK2*
- f. justere høyde på bebyggelse i BK2*
- g. låse høyde på internveier med mulighet for noe avvik*
- h. stille krav til maks høyde på støttemurer, skjæringer og fyllinger innenfor byggegrenser*
- i. sikre kvaliteter for de eldste barna på LEK1*
- j. behov for mulighet til å beskjære eiketre som avsettes til bevaring naturmiljø*
- k. behov for avkjørselspiler fra alle områder i plankartet*
- l. konsekvenser for vannforekomst som følge av utslipp av overvann fra vei*
- m. privatrettslige forhold vedr. ledningstrasé for overvann langs Vangveien*
- n. presisering av bestemmelsen vedr. rekkefølgekrav for oppgradering av pumpestasjon*
- o. behov for etablering av lavt gjerde i eiendomsgrense langs turvei for å forhindre privatisering*
- p. krav til universell utforming for deler av lekearealene*
- q. behov for bestemmelse knyttet til 10 meter avstand mellom bebyggelse og nettstasjoner*
- r. konsekvenser for tilliggende områder med hensyn til valgt overvannsløsning og avrenning*
- s. avbøtende tiltak for salamandere*

t. presisering av bestemmelse vedrørende fremmede arter

u. justering av buffersone mellom skogsområde og BB1

v. skolekapasitet - Volden barneskole

w. klarlegging av usikre eiendomsgrenser

x. behov for bestemmelse om fargepalett for bebyggelse

y. forholdet mellom felt BB1 og skyggevirkninger fra tilgrensende skogsområde

z. sikre at mest mulig natur bevares innenfor grønnstrukturen

æ. sikre bevaring av dagens terreng, uten omfattende planering

ø. sikre en god variasjon i det arkitektoniske uttrykket, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger.

å. krav om utbyggingsrekkefølge, for å ivareta at beboere som flytter inn tidlig blir minst mulig berørt av videre utbygging

aa. Det utarbeides perspektivskisser som viser høyder på husene. Dette for å sikre at husene på avstand ikke blir dominerende over eksisterende skog.

Punkt a. til og med x. ble foreslått av kommunedirektøren mens punkt z. til og med aa. ble tilføyet av UPB.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2024 - 31.08.2024. Det kom inn 8 uttalelser. Følgende myndigheter og berørte naboer har uttalt seg:

- NVE 29.08.2024 og 12.12.2024
- Vestfold fylkeskommune (VFK) 29.08.2024 og 18.12.2024
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SVT) 30.08.2024 og 19.12.2024
- Lede 19.08.2024
- Tønsberg kirkelige fellesråd (gbnr. 97/28) 02.09.2024
- Trond Gulliksen (gbnr. 95/96) 23.08.2024
- Alexander Grøndahl Norum (gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56) 19.08.2024
- Terje Løkeberg (gbnr. 97/5) 30.08.2024

Uttalelsene fra regionale myndigheter handlet i hovedsak om:

- overvannshåndtering, grunnforhold og konsekvenser av utslipp av overvann til bekk
- krav i reguleringsbestemmelsene til etablering av vegetasjon i buffersoner
- ivaretagelse av karbonrike arealer
- hensynet til naturmangfold
- støy og nærmiljøanlegg
- hensynet til kulturminner, automatisk fredede og nyere tids
- friluftsliv - merking av stiforbindelser

Uttalelsene fra private grunneiere handlet i hovedsak om:

- støy som følge av flytting av busstopp
- grunnforhold og konsekvenser for utenforliggende eiendommer
- utvikling av egne eiendommer
- ønske om tilknytning til veiadkomst inne på planområdet
- redusert bokvalitet som følge av ny bebyggelse

Kommunedirektøren har vurdert de enkelte uttalelsene, samt punktene i vedtaket og kommet med forslag til løsninger som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling inneholder en rekke forslag til endringer i plankart og bestemmelser. Mange av endringene er å anse som mindre korrigeringer eller justeringer for å heve kvaliteten i planforslaget. Det foreslås i tillegg endringer som, etter kommunedirektørens syn, vil styrke hensynet til barn og unge, grønnstruktur, nær- og fjernvirkning, og terrengtilpasning.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Saksfremlegg med vedtak - første gangs behandling

Tilleggsillustrasjoner jf. vedtak ved første gangs behandling

Samlet oversikt tegninger vei og VA

Notat oppfølging uttalelse NVE Ingeniørservice 29.08.2024

Uttalelse Statsforvalteren begrenset høring 19.12.2024

Uttalelse Vestfold fylkeskommune begrenset høring 18.12.2024

Uttalelse NVE begrenset høring 12.12.2024

Uttalelse Statsforvalteren offentlig ettersyn 30.08.2024

Uttalelse Vestfold fylkeskommune offentlig ettersyn 29.08.2024

Uttalelse NVE offentlig ettersyn 29.08.2024

Uttalelse Lede offentlig ettersyn 16.08.2024

Uttalelse Slagen menighetsråd offentlig ettersyn 30.08.2024

Uttalelse (1) Løkeberg offentlig ettersyn 30.08.2024

Uttalelse (2) Løkeberg offentlig ettersyn 30.08.2024

Uttalelse Gulliksen offentlig ettersyn 22.08.2024

Vedlegg til uttalelse Gulliksen offentlig ettersyn 22.08.2024

Uttalelse Norum offentlig ettersyn 31.07.2024

Vedlegg til uttalelse Norum offentlig ettersyn 31.07.2024

Notat Støy fra busstopp 19.09.2024

1. Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering av Innlaget boliger har ligget ute til høring og offentlig ettersyn. Saken fremmes nå til sluttbehandling i kommunestyret.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt boligområde med varierte boligtyper, lekeplasser, turstier og tilhørende teknisk infrastruktur. Planforslaget er omfattende og legger til rette for 145 boenheter fordelt på 20 større og mindre delfelt. Det legges opp til etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i tillegg til to felt med lavblokker.

Saksfremlegget følger opp UPBs anbefalinger fra første gangs behandling, samt innkomne merknader og forslag til løsninger.

Saksfremlegg fra første gangs behandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

2. Kortversjon fra første gangs behandling:

Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av Innlaget Eiendom AS forslag til detaljregulering av Innlaget boliger, planID 3905 20180172. Planområdet er på ca. 130 daa og ligger ved Innlaget mellom Tønsberg og Åsgårdstrand der Innlagveien og Åsgårdstrandsveien møtes. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt boligområde med varierte boligtyper, lekeplasser, turstier og tilhørende teknisk infrastruktur. Planforslaget er omfattende og legger til rette for 145 boenheter

fordelt på 20 større og mindre delfelt. Det legges opp til etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i tillegg til to felt med lavblokker.

Området er i dag ubebygd og består i hovedsak av utmark/skogsterreng. Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense (LUG), men samtidig ikke sentralt i forhold til by- og senterstrukturen i Tønsberg kommune. Planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig boligbebyggelse.

Planarbeidet er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger § 8. I planbeskrivelsen er landskap og estetikk, naturmangfold og trafikk løftet frem som tema underlagt plikt til konsekvensutredning. Det er utarbeidet fagrapporter til disse temaene.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.09.2018. Det kom inn 11 uttalelser. Viktige forhold som omtales er hensynet til:

- *Naturmangfold*
- *Klima (økosystemer, overvannshåndtering)*
- *Grunnforhold*
- *Barn og unge*
- *Støy*
- *Kulturminner*
- *Gangstrukturer og friluftsliv*
- *Hovedadkomst til planområdet*
- *Trafikksikkerhet*
- *Høyspenttrasé*
- *Brekke naturbarnehage*

Etter kommunedirektørens vurdering er de fleste av innspillene godt belyst, vurdert og hensyntatt i planforslaget.

Overordnede planfaglige føringer tilsier at større boligutbygginger bør skje i tilknytning til kollektivknutepunkt og den etablerte by- og senterstrukturen da dette gir fordeler i et klima- og miljøperspektiv. Slike prosjekter vil ofte kunne dra nytte av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur, og korte avstander mellom ulike målpunkt i hverdagen vil gi innsparinger med hensyn til klimagassutslipp fra transport. Dersom ubebygd areal omdisponeres til utbyggingsformål bør arealene utnyttes effektivt med høy boligtetthet slik at man forhindrer ytterligere nedbygging av natur.

Blant hovedproblemstillingene i planforslaget er derfor arealeffektivitet og boligtetthet vurdert opp mot bokvalitet og planområdets beliggenhet. Antall boenheter innenfor planområdet er betydelig redusert sammenlignet med opprinnelig estimert antall boliger i tidligere kommuneplanens arealdel. Utbyggingen begrenses av ytre faktorer som høyspenttrasé, støyutsatte arealer, topografi og buffersoner mot landbruk/skogbruk slik at kommunedirektøren anser det som naturlig at antall boenheter er lavere enn arealdelens estimat. Planforslaget innebærer en relativt høy andel frittliggende småhusbebyggelse. Dette gir en mindre effektiv arealbruk enn en utbygging med høyere andel konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Planområdet ligger imidlertid ikke i nær tilknytning til by- og områdesenterne i kommunen. Området har gode bussforbindelser og er godt tilrettelagt med gang- sykkelvei til Tønsberg sentrum, men avstanden tilsier at de fleste hverdagsreiser etter all sannsynlighet vil skje med personbil. Etter kommunedirektørens vurdering er planområdet, på grunn sin beliggenhet, derfor ikke egnet for svært høy boligtetthet. Variasjonen av boligtyper det legges opp til internt i planområdet vurderes som et avgjørende og positivt grep. Feltene med frittliggende småhusbebyggelse viser i tillegg relativt små tomter, og utnytter terrenget og topografien gjennom internveiløsninger og tomteplassering på en arealeffektiv måte. Planforslaget foreslår mange grep, som etter kommunedirektørens syn vil bidra til å skape et godt boligområde, oppvekst- og nærmiljø. Det legges til rette for boligtyper som vil kunne være attraktive for flere grupper i ulike livssituasjoner. Den nokså høye andelen eneboliger og

rekkehus vil gjøre området spesielt attraktivt for barnefamilier. Gode valg med hensyn til lokalisering av nær- og områdelekeplasser, samt grønne forbindelser gjennom området, vil kunne gi barn og unge i området fine leke- og aktivitetsmuligheter. Det legges til rette for at en utvidet områdelekeplass som skal få funksjon som et mindre nærmiljøanlegg, med aktiviteter som også er tilpasset de eldre barna. Boenheter i firemannsboliger og lavblokker vil kunne være attraktive for eldre og mennesker i andre livssituasjoner som ønsker å bo landlig og med nærhet til naturen.

En utbygging av området vil få konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv, et antall eldre steingjerder registrert som nyere tids kulturminner og videre drift av Brekke naturbarnehage.

Naturmangfold er konsekvensutredet og det konkluderes med at den planlagte utbyggingen vil gi ubetydelig til noe miljøskade for planområdet generelt. Det vurderes som sannsynlig at området inngår i et større økologisk funksjonsområde for storsalamander, selv om det ikke er gjort funn av arten innenfor planområdet. Avbøtende tiltak som vil kunne redusere negative konsekvenser for storsalamander vil bli vurdert sikret i reguleringsbestemmelsene ved sluttbehandling. Det er ikke registrert øvrige rødlistearter innenfor planområdet som vil bli negativt berørt. Planforslaget ivaretar en kjent naturtypelokalitet ved å avsette denne til grønnsstruktur med tilhørende hensynssone. Det foreslås bevaring av et antall store trær, samt partier med eksisterende trær og vegetasjon i areal avsatt til turvei og øvrig grønnsstruktur. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om sanering av et forholdsvis stort omfang av fremmedarter. Dette vurderes som gode grep for å ivareta og styrke naturmangfoldet i et fremtidig boligområde.

Planområdet har i dag flere velbrukte turstier. En utbygging vil derfor medføre forringelse av opplevelsesverdien med hensyn til friluftsliv og rekreasjon. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar stinettverk og forbindelsene til skogsområdene rundt planområdet på en tilfredsstillende måte innenfor rammen av hva som er realistisk ved en større boligutbygging.

Planforslaget legger opp til bevaring av et antall gamle steingjerder ved å legge bebyggelsen slik at disse ikke kommer i direkte konflikt med gjerdene. Etter kommunedirektørens vurdering får flere av disse en god plassering som bidrar til å styrke opplevelsen av området. Samtidig legges bebyggelse tett på enkelte av de andre gjerdene, noe som vil kunne redusere kulturminnenes opplevelsesverdi.

Når det gjelder naturbarnehagen er det vanskelig å se gode løsninger for å ivareta barnehagens uteområder innenfor planområdet. Illustrasjoner av landskapsvirkning viser at utbyggingen vil medføre både fjern- og nærvirkning. Ny bebyggelse vil imidlertid ikke vil bryte med landskapskontur eller gi silhuettvirkning fra undersøkte standpunkt.

Reguleringsbestemmelsene angir krav til høyde, utnyttelsesgrad og takform for ny bebyggelse. Etter kommunedirektørens vurdering er dette de største og viktigste parameterne som styrer utformingen av ny bebyggelse i planforslaget. Det sikres enhetlig takform innenfor de enkelte delfelt. Utnyttelsesgraden er generelt satt noe høyere enn hva som fremgår av kommuneplanens bestemmelser. Kommunedirektøren er skeptisk til høydeangivelse for deler av bebyggelsen, i hovedsak for delfelt med frittliggende småhusbebyggelse hvor det stilles krav til flate tak, samt feltene hvor det skal oppføres rekkehus. Majoriteten av bebyggelsen, både frittliggende småhusbebyggelse og rekkehusene, vil kunne oppføres i tre etasjer. Kommunedirektøren ønsker å se nærmere på behovet for å redusere høyder i forbindelse med sluttbehandlingen.

Overvannshåndteringen følger kommunens overvannsveileder og legger opp til en tretrinnsstrategi med krav om infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at avrenningshastigheten til myra som ligger utenfor planområdet i nordvest ikke skal øke. Overvannshåndteringen er ikke utelukkende basert på åpne, grønne løsninger da det planlegges for å føre en mindre del av overvannet i rør over jordbruksarealer til bekk øst for planområdet, samt påslipp av overvann til kommunal ledning syd i planområdet. Kommunedirektøren mener dette er noe uheldig. Det er ikke kjent hvorvidt avrenningen til omkringliggende områder vil avvike fra dagens avrenningshastighet. Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig opplyst til å kunne legges ut til offentlig ettersyn, men vil innhente faglige råd fra NVE i forbindelse med offentlig ettersyn for å avklare eventuelt behov for nærmere utredning av dette temaet.

Buffersone mot jordbruksarealer vest for planområdet vurderes som ivaretatt. Mot produktiv skog i nordvest kunne den med fordel vært bredere for å unngå fremtidig konflikt som følge av solforhold. Kommunedirektøren vurderer at solforholdene for dette feltet vil kunne bli negativt påvirket av den høyreiste skogen og vil se nærmere på problemstillingen ved innhenting av mer detaljerte sol- og skyggestudier i forbindelse med sluttbehandlingen. Byggeområdet i nordvest er begrenset av høyspenttrasé og støysone. En breddeutvidelse av buffersonen vil kunne redusere muligheten for å utnytte det gjenværende området effektivt med hensyn til boligtetthet.

Skole- og barnehagekapasiteten er presset i området. Veksten i antall elever tilhørende Volden barneskole har i tillegg gått raskere enn prognosene tilsier. Kommunedirektøren ønsker å gjøre en ny vurdering av skolekapasitet i forbindelse med sluttbehandlingen når det foreligger nye prognoser. Disse forventes i mai 2024.

For øvrig vurderes grunnforhold, grunnforurensning, trafikkssikkerhet, hensyn til høyspenttrasé og støy som tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Det er enkelte forhold som bør kunne bearbeides og vurderes nærmere fram mot sluttbehandling. Kommunedirektøren anser disse forholdene som justerbare, og at det ikke vil endre hovedgrepet i planforslaget.

3. Rettslig grunnlag:

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

4. Forholdet til kommuneplanen:

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Planarbeid for området startet opp i 2018 og har derfor tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel 2018-2030. I denne er området gitt benevnelse B03 og avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Jf. de utfyllende bestemmelsene i § 2.2.1 skal ny boligbebyggelse ha variasjon i bygningstyper og boligstørrelser. Innenfor planområdet skal min. 40 % av alle boliger på bakkeplan tilrettelegges for barnefamilier og være på min. 90 m². Det er i kommuneplanens arealdel anslått et maks. antall boliger til ca. 258, beregnet ut fra et areal på 129 daa. og 2 boliger pr. daa. Jf. § 2.2.2 (rekkefølgekrav) skal atkomsten til planområdet skje via fv. 3146 Innlagveien.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

Planområdet er videreført i siste kommuneplanens arealdel som fremtidig boligformål. Her er bestemmelser om antall boliger mv. tatt ut og erstattet med kvalitetskrav jf. § 42.2 (planlegging av fremtidige boligområder). I bestemmelsen stilles det blant annet krav om variasjon i boligtyper og boligstørrelser, at det skapes gode oppvekstmiljø og at det benyttes eksisterende teknisk og sosial infrastruktur.

5. Uttalelser til offentlig ettersyn:

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av UPB 31.05.2024, sak 081/24. Som følge av oppfølgingspunkt aa) ble det utarbeidet nye illustrasjoner som fulgte planforslaget til offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til høring i perioden 29.06.2024 - 31.08.2024. Det kom inn 8 uttalelser.

Planforslaget ble i tillegg sendt på begrenset høring til berørte offentlige myndigheter og naboer 25.11.2024, med høringsfrist 23.12.2024. Kommunedirektøren la her frem forslag til endring av reguleringsbestemmelsene i tråd med det som nå legges frem til sluttbehandling. Det kom inn 3 uttalelser, alle fra regionale myndigheter.

Kommunedirektøren gir et sammendrag av hver uttalelse, både til offentlig ettersyn og til begrenset høring i desember 2024. Under hvert sammendrag følger kommunedirektørens kommentar og eventuelt forslag til løsning. Uttalelsene i sin helhet ligger vedlagt saken.

5.1 NVE

Overvann: NVE viser til at det er tegnet inn arealer hvor det infiltreres/fordrøyes overvann, enten i åpne løsninger (vanndam, grøfter) eller under bakken (steinfylling) og stiller spørsmål ved infiltrasjonspotensialet i planområdet, da kart fra NGU viser at det er "antatt lite godt". NVE er videre enig med kommunen i at det ikke er vurdert i planforslaget hvilken påvirkning den planlagte overvannshåndteringen vil ha for tilliggende arealer, blant annet jordbruksarealer utenfor planområdet i vest og på østsiden av Åsgårdstrandsveien. Det er NVEs sterke faglige råd at konsekvenser og eventuelle risikoreduserende tiltak knyttet til overvannshåndtering og avrenning mot jordbruksarealer utenfor planområdet i vest og på østsiden av Åsgårdstrandsveien blir vurdert i reguleringsplanen. NVE savner også en vurdering av eventuelle virkninger tiltaket kan ha for bekken øst for planområdet, jf. vannressursloven § 5. Det påpekes videre at areal hvor det er planlagt tiltak for overvannshåndtering bør reguleres til eget formål eller markeres med hensynssone. Dette vurderes som avgjørende for å sikre gjennomføringen av tiltak og vil også sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd.

Kommunedirektørens kommentar: Ansvarlig prosjekterende for overvannsløsninger, Ingeniørservice AS, har i notat datert 30.09.2024, redegjort for NVEs merknader. Når det gjelder infiltrasjonspotensialet vises det til at den kommunaltekniske planen beskriver tiltak for infiltrasjon etter utbygging, hvor det eksisterende terrenget blir opparbeidet. Graving i jord, sprengning av fjell og avretting for etablering av bebyggelse og veier, endrer infiltrasjonsforholdene slik at overvannet infiltreres i underliggende pukklag. Det vises til at at det oppnås stor effekt ved bruk av permeable flater.

Ingeniørservice har videre redegjort for overvannshåndtering og konsekvenser for tilliggende arealer og konkluderer med at avrenningshastigheten fra planområdet til tilliggende arealer ikke vil øke som følge av utbyggingen. Forholdet er nærmere vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling", 6.18 (punkt r).

Eventuelle virkninger som tiltaket kan ha for bekken i øst er vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling", 6.12 (punkt l). Det er vurdert at overvann fra planområdet ikke vil påvirke bekken og andre interesser negativt, for eksempel via erosjon eller oversvømmelse, og at bekken vil tåle det beregnede utslippet via overvannsrør fra planområdet.

NVE påpeker at areal hvor det er planlagt tiltak for overvannshåndtering bør reguleres til eget formål eller markeres med hensynssone. I plankartet er det regulert et bestemmelsesområde (#2) nordvest for høyspenttraséen hvor det skal etableres areal for åpen fordrøyning av overvann. Vannet skal her sige med samme avrenningshastighet til myr som tidligere. Øvrige areal for overvannshåndtering er ikke regulert i plankart, men det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at løsninger skal planlegges og gjennomføres i samsvar med 3-trinnsstrategien og kommunalteknisk plan datert 04.04.2024 (§ 3.5). Videre stilles det krav om at detaljert plan for håndtering av vann, avløp og overvann (VAO-plan) skal foreligge, før det gis tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delfelt. VAO-planen skal være basert på den godkjente kommunaltekniske planen (§ 3.6). Reguleringsbestemmelsene stiller videre detaljerte krav til hva VAO-planen skal inneholde. Det stilles også krav om at det ved behov skal utarbeides VAO-plan for flere delfelt eller større områder som har felles VAO-tiltak. Etter kommunedirektørens vurdering vil disse bestemmelsene sikre at overvannshåndteringen blir tilfredsstillende ivaretatt.

NVE skriver i høringsuttalelse til begrenset høring, datert 12.12.2024, at de tar Ingeniørservice' redegjørelse og kommunens vurdering, til etterretning.

Grunnforhold og geoteknikk: NVE tar de geotekniske vurderingene i planforslaget, som konkluderer med at områdestabiliteten for reguleringsområdet er tilfredsstillende, til etterretning. Det vises til at NVE i oversendelsesbrevet fra kommunen ble bedt om å vurdere om en eventuell økt avrenning fra planområdet vil kunne påvirke områdestabiliteten for omkringliggende områder. Det pekes på at økt avrenning og med det økt fare for erosjon kan potensielt medføre økt fare for områdeskred. Det er derfor svært viktig at overvannshåndteringen planlegges godt og at det gjøres konkrete vurderinger av potensiale for erosjon i områder med økt vannføring/vannhastigheter. Planområdet og avrenningsveiene grenser ikke til kartlagte faresoner for kvikkleireskred. Dersom det er områder kommunen er særlig bekymret for anbefaler NVE at kommunen ber Grunnteknikk vurdere dette som en del av plangrunnlaget.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren ba NVE om faglig råd til vurdering av områdestabilitet ved offentlig ettersyn da det fremsto som usikkert hvorvidt overvannsløsningene ville medføre økt avrenning til omkringliggende områder. Ifølge Grunnteknikk er det ikke funnet bløt og sensitiv leire med sprøbruddegenskaper eller kvikkleire innenfor planområdet, og områdestabiliteten for dette området er vurdert som tilfredsstillende. Arealer på østsiden av planområdet er imidlertid vist med skravur for faresone - ras/skred i kommuneplanens arealdel. Dette indikerer ikke nødvendigvis at grunnforholdene er dårlige, men at området ligger under marin grense og at man derfor må være aktsom. Etter gjennomgang av innsendt redegjørelse for overvannshåndtering, som konkluderer med at valgte løsninger ikke vil medføre økt avrenning til omkringliggende arealer, kan kommunedirektøren ikke se at det er grunn til å kreve ytterligere grunnundersøkelser av hensyn til fare for skred utenfor planområdet.

5.2 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Overvann: Det er ikke vurdert hvilken påvirkning overvannet fra planområdet vil ha på tilgrensende arealer, spesielt landbruksarealer. Avrenning fra planområdet vil kunne ha konsekvenser for områdene utenfor, og dette må vurderes og hensyntas i den videre planprosessen. Kommunen som planmyndighet må vurdere hvilke utredninger som kreves, basert på kjennskap til området og i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 28.

Kommunedirektørens kommentar: Forholdet er nærmere vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling" 6.18 (punkt r).

Statsforvalteren skriver i høringsuttalelse til begrenset høring datert, 19.12.2024, at de vurderer merknadene iht. overvann som imøtekommet og har ingen ytterligere merknader til temaet.

Utslipp av overvann til bekk: Avrenning og overvann fra planområdet kan skade det økologiske miljøet i den nærliggende bekken, og konsekvensene må utredes og ivaretas i planarbeidet. Vannforskriften § 4 krever at tilstanden i overflatevann skal beskyttes, forbedres og gjenopprettes for å oppnå minst god økologisk og kjemisk tilstand. Overvannet er planlagt ledet vekk fra planområdet i rør til bekken, og det er viktig å tenke på klimatilpasning. Det kan være fare for utgraving der røret kommer ut i bekken, og det bør vurderes om området bør forsterkes. Røret må være tilstrekkelig dimensjonert for mye nedbør, og konsekvenser av tette rør må utredes. Mindre bekker og vannveier er følsomme for store mengder nytt vann, og konsekvensene for økosystemet må vurderes. Tiltak langs bekken som krever fjerning av kantvegetasjon krever tillatelse fra Statsforvalteren, jf. vannressurslovens § 11.

Statsforvalteren nevner ikke hensynet til bekken i sin høringsuttalelse til begrenset høring, datert 19.12.2024. I e-postkorrespondanse med kommunen om utredningskrav og oppfølging av Statsforvalterens merknad til offentlig ettersyn, går det imidlertid klart frem at Statsforvalteren ikke er bekymret for forurensningsaspektet i saken. Det vises til at det er for lite trafikk innenfor planområdet til at dette vurderes som problematisk. Det påpekes at Statsforvalteren i hovedsak er opptatt av klimatilpasningsperspektivet ift. kvikkleire, tette flater og mye vann, samt den økologiske tilstanden i bekken ved store mengder vann på samme tid.

Kommunedirektørens kommentar: Det er redegjort for konsekvenser for bekken i øst som følge av planlagt overvannsrør langs Vangsveien i et tilleggsnotat fra ansvarlig prosjekterende. Notatet konkluderer med at utslipp av overvann fra planområdet er av så lite omfang at det i svært liten grad vil påvirke den økologiske tilstanden i bekken eller være av betydning i et klimaperspektiv. Forholdet er nærmere vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling" 6.12 (punkt l).

Områdestabilitet - derunder påvirkning på arealer utenfor planområdet: Deler av planområdet omfattes av NVEs aktsomhetskart for kvikkleire. Geotekniske undersøkelser viser faste grunnforhold ned til berg, og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende for hele planområdet. Det er ingen fare for områdeskred innenfor planområdet. Når det gjelder avrenningens påvirkning på områdestabiliteten utenfor planområdet, viser Statsforvalteren til NVEs uttalelse som nasjonal ras- og skredmyndighet, og har ingen ytterligere merknader til temaet.

Kommunedirektørens kommentar: Forholdet er vurdert i kommunedirektørens kommentar til NVEs uttalelse over.

Landbruk: Reguleringsbestemmelse § 6.3 omhandler vegetasjonsskjerm mot LNF-området. Det anbefales at siste setning, som tillater fjerning av høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene, fjernes. Setningen er upresis og kan skape fremtidige konflikter mellom landbruks- og boligformålene. I tillegg svekker den formålet med buffersonen, som er å beskytte boligområdene fra støv, støv, sprøytemiddel, lukt, osv. Vegetasjonen er viktig for å ivareta dette formålet.

Kommunedirektørens kommentar: Tidligere bestemmelser tillot fjerning av høyere vegetasjon i buffersonen hvis den kastet skygge på utearealene. På grunn av avstanden til landbruksarealene og en skogteig mellom planavgrensningen og jordet, ble det vurdert at vegetasjon kunne fjernes for å forbedre bokvaliteten med hensyn til solinnfall. Fremtiden til skogteigen er usikker siden den ikke er inkludert i reguleringsplanen. For å bedre ivareta hensikten med buffersonen, anbefaler kommunedirektøren å følge fylkeskommunens anbefaling. Det anbefales at § 6.3 endres fra "I buffersonen tillates det at høyere vegetasjon som gir skygge på utearealene fjernes" til "Buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker".

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.2.

Statsforvalteren skriver i uttalelse til begrenset høring, datert 19.12.2024, at de anser sine tidligere merknader om grønnstruktur som imøtekommet og ivaretatt.

Karbonrike arealer: Planområdet er i dag skog. De nye nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, spesielt forventning nr. 48, sier at omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert skog, skal unngås så langt som mulig for å opprettholde arealenes evne til lagring og opptak av karbon. Kommunen oppfordres til å vurdere planforslaget i lys av denne forventningen. I kommunens vedtak er det opplistet temaer som bør vurderes særskilt frem mot sluttbehandling. Punkt z handler om å sikre at mest mulig natur bevares innenfor grønnstrukturen. Dette støttes, både ut fra natur- og klimahensyn.

Kommunedirektørens kommentar: Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer (skog) er vurdert under avsnitt 8. Effekt for klima. Bevaring av mest mulig natur innenfor grønnstrukturen er vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling", 6.26 (punkt z).

Naturmangfold: Statsforvalteren anbefaler at kommunedirektørens punkt om å vurdere å ta inn avbøtende tiltak for salamandere og presisering av bestemmelsen om fremmede arter til sluttbehandling, følges opp i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren foreslår endringer i reguleringsbestemmelsene for å følge opp ovennevnte punkter. Forholdene er nærmere vurdert under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling", 6.19 (punkt s) og 6.20 (punkt t).

Statsforvalteren skriver i uttalelse til begrenset høring, datert 19.12.2024, at de anser sine tidligere merknader til naturmangfold som imøtekommet og ivarettatt ved de foreslåtte endringene. Det legges til grunn at håndtering av fremmede arter skjer i tråd med forskrift om fremmede organismer.

Støy fra nærmiljøanlegg: Statsforvalteren påpeker et nytt forhold i uttalelse til begrenset høring datert 19.12.2024, som handler om støy fra nærmiljøanlegg. Det presiseres at det er viktig at aktivitetsområder som ballbinge og skateramper plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet og at det velges så støysvake materialer og løsninger som mulig, slik at grenseverdiene i tabell 2 ivaretas. Noen lyder (eksempelvis stemmebruk) vil ikke fanges opp av grenseverdiene, men kan virke forstyrrende i større omfang. Avstand til støyfølsom bebyggelse, estimert planlagt bruk i døgnet (både hverdager og helger), og om boligene har uteplass som er skjermet fra anlegget eller adgang til stille side må vurderes i planforslaget. Statsforvalteren forutsetter at dette ivaretas, og har ingen ytterligere merknader til temaet.

Kommunedirektørens kommentar: Støy fra nærmiljøanlegg er vurdert under "Øvrige endringer", 7.2.

5.3. Vestfold fylkeskommune

Kulturarv: Steinalderboplass, ID 121272, er ikke riktig avgrenset. Det bør stilles krav om byggegjerde i kanten av hensynssonen. Bestemmelse om steingjerder bør konkretiseres mot bevaring. Vestfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering når det gjelder Innlaget sentral.

Kommunedirektørens kommentar: Steinalderboplass er nå korrigert og gitt riktig avgrensning i forslag til nytt plankart. Bestemmelse om etablering av byggegjerde i formålsgrensen mot KV8, som skal beskytte kulturminnet, foreslås tatt inn. Hensynssone for steingjerde H570_2 var ved første gangs behandling lagt over kryssende kjørevei KV8. Dette innebar motstridende hensyn da det ikke er mulig å bevare steingjerdet i arealet som skal opparbeides til vei. Hensynssonen er korrigert og erstattes av H570_2 og H570_3. Ordlyden i bestemmelsene § 7.8 endres fra «Deler av steingjerdene tillates midlertidig fjernet for fremføring av kommunaltekniske anlegg» til «Steingjerdene skal bevares og tillates ikke fjernet. De skal vedlikeholdes med tradisjonelle metoder og materialer. Av hensyn til fremføring av kommunaltekniske anlegg kan flytting av deler av gjerdene gjennomføres som et midlertidig tiltak dersom dette er nødvendig. Når kommunaltekniske anlegg er etablert skal steingjerdene tilbakeføres og det tillates ikke ytterligere endringer».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.1, 1.2, 2.5 og 2.6.

Samferdsel: Fylkeskommunen påpeker at det må etableres friskt på 3x35m i krysset mellom GS4 og GS5. GS4 er adkomstvei for 9 boliger, noe som utgjør en turproduksjon på nesten 50 ÅDT. Med så stor trafikk ut på GS-vei langs Åsgårdstrandsveien er friskt på 3x35 et svært viktig trafiksikkerhetstiltak.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren anbefaler at frisktlinjer for kryss mellom gang- og sykkelvei (GS4) og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien i sør, innarbeides i plankartet i tråd med fylkeskommunes anbefalinger. Endringen innebærer en mindre utvidelse av tidligere varslet planavgrensning og medfører at to mindre arealer av boligeiendommene (gbnr. 95/54 og 95/115, henholdsvis Åsgårdstrandsveien 90 og 102) blir berørt. I frisktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei. Berørte eiendommer ble varslet ved begrenset høring i desember 2024 og det er ikke innkommet merknader.

Forslagsstiller har i et tilsvarende kommentert at manglende rettigheter til opparbeidelse av friskt erfaringsmessig har ført til stopp i byggesaker da det kan bli nødvendig å flytte på hekk, gjerde eller lignende. Kommunedirektøren ser at dette kan utgjøre en risiko, men anser de trafiksikkerhetsmessige hensynene som tungtveiende og vurderer at kravet fra fylkeskommunen ikke kan fravikes. Slik kommunedirektøren ser det vil frisktlinjene i liten grad få konsekvenser med

hensyn til flytting av gjerde og hekk for de to berørte eiendommene, da disse i dag har transparent gjerde (95/54) og lite vegetasjon.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.3.

Barn og unge: Fylkeskommunen vurderer det som positivt at kommunen planlegger for lekearealer med større areal- og funksjonskrav enn minstekravene i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen er enig med kommunen i at det bør sikres aktivitetsmuligheter for de eldste barna innenfor LEK1 og forventer at dette følges opp i videre planprosess. Det gjøres oppmerksom på at LEK1 bør bli referert som områdelekeplass i tilknyttet tabell i reguleringsbestemmelsene § 9.3.

Kommunedirektørens kommentar: Aktivitetsmuligheter for de eldste barna er sikret gjennom forslag til tillegg i reguleringsbestemmelsene § 4.8 hvor følgende tekst tas inn “*Innenfor arealet skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater*”. Forholdet er nærmere beskrevet i “Oppfølging av vedtak til første gangs behandling”, 6.9 (punkt i). Når det gjelder opparbeidelse i henhold til tabell i bestemmelsenes § 9.3 er områdelekeplass LEK1 sikret opparbeidet gjennom egen bestemmelse i § 9.3. LEK1 i tabellen referer til nærlek innenfor områdelek LEK1. Bestemmelsene angir at områdelek LEK1 skal opparbeides/sikres opparbeidet ved igangsettingstillatelse for første bolig og ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for første bolig (i hele planområdet).

Jordvern: Det er viktig at buffersonen mot landbruksarealet i vest består av kraftig vegetasjon som hindrer lukt, støy, støv og avdrift. Det bør tydeliggjøres i bestemmelsen om buffersonen.

Kommunedirektørens kommentar: Forholdet er besvart under kommunedirektørens kommentar til samme innspill fra Statsforvalteren. Bestemmelse § 6.3 endres fra å tillate fjerning av høyere vegetasjon som gir skygge, til å kreve at vegetasjonen i buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker.

Idrett og friluftsliv: Hensynet til friluftsliv ser ut til å bli ivaretatt gjennom at turstier skal beholdes igjennom området, samt at noen stier legges om slik at stinettverket holdes intakt. Turstiene innenfor det regulerte området kobles sammen med turstinettverket utenfor, noe som bidrar til at beboere får god tilgang til turstier. Bestemmelsene bør presisere at stiene skal merkes eller skiltes, for å synliggjøre de for allmennheten og beboere.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme fylkeskommunens anbefaling ved å tilføye følgende tekst i § 6.2: «*Turstier innenfor planområdet skal merkes eller skiltes for å synliggjøre forbindelsene for allmennheten og beboere*».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.8.

Planfaglig veiledning: Fylkeskommunen synes generelt det er vanskelig å forholde seg til planforslaget på grunn av at endringer vedtatt politisk ikke er innarbeidet i planen. Dette gjelder blant annet forslagets påvirkning på landskapsbildet når maksimalt tillatte bygningshøyder ikke ennå er avklart. Utfordringene kan være vel så store for naboer og andre berørte og kommunen bør vurdere å sende forslaget ut på ny høring når planmaterialet utgjør et endelig forslag.

Kommunedirektørens kommentar: Det fylkeskommunen omtaler som endringer er ikke en liste over endringer som er vedtatt politisk, men en liste over oppfølgingspunkter som skal vurderes frem mot sluttbehandling. Kommunedirektøren har vurdert alle oppfølgingspunktene og foreslått mindre endringer og justeringer. Summen av endringer og justeringer er av et omfang som ble vurdert å utløse behov for en begrenset høring. Forslagene til endringer ble sendt til berørte offentlige myndigheter og berørte naboer i en begrenset høring i desember 2024. Endringene er i all hovedsak vurdert å være til fordel for allmennhetens interesser, med redusert %-BYA, sikring av maksimalt tillatte kotehøyder, styrking av bevaring av vegetasjon, barns interesser og universell utforming. Kommunedirektøren anser at krav til medvirkning er ivaretatt.

5.4 Lede

Lede er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet tidligere innspill og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Kommunedirektørens kommentar: Uttalelsen tas til orientering.

5.5 Tønsberg Kirkelige Fellesråd (gbnr. 97/28)

Slagen sokn ber om at det vurderes at eiendom gbnr. 97/28 (Åsgårdstrandsveien 114) knyttes til veinettet til det planlagte boligområdet. På denne måten vil den direkte utkjøringen mot gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien kunne stenges, og det vil kunne etableres en støyskjerm der.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har forholdt seg til arealet som er avsatt til fremtidig bolig i kommuneplanens arealdel. Terrenget stiger i tillegg bratt opp fra Åsgårdstrandsveien 114 til planlagte internveier i planområdet. Kommunedirektøren kan ikke se at etablering av adkomst vil la seg løse på en måte som ikke innebærer uforholdsmessig store inngrep i terreng og grønnsstruktur.

5.6 Trond Gulliksen (Gbnr. 95/96)

Gulliksen viser til at han som hjemmelshaver av gbnr. 95/96 benytter del av egen eiendom som grenser mot planområdet til uteopphold, rekreasjon og stille side. Han påpeker at eiendommen hans er berørt av sterk trafikk og stor grad av trafikkstøy fra Åsgårdstrandsveien. Gulliksen fremhever at utbygger må forholde seg til og legge til rette for en rekke elementer i kommunens retningslinjer for å skape gode boforhold i det nye utbyggingsområdet. Det gjelder blant annet sol- og skyggeforhold, stille side og støyforhold. Han peker på at dette også bør hensyntas når det gjelder allerede etablerte boenheter slik at disse kan opprettholde god bokvalitet. Gulliksen skisserer en alternativ løsning for arealet som ligger nærmest hans eiendom og foreslår alternativ plassering til tomannsbolig i felt B9. Det sydligste arealet i BF9 vil da forbli urørt naturområde, noe som vil være en positiv løsning for både sterkt berørte og berørte naboer (10-12 boenheter), i tillegg til at det vil være positivt for nye boenheter som grenser til dette arealet.

Kommunedirektørens kommentar: Forslagsstiller har forholdt seg til avgrensningen i kommuneplanens arealdel for areal avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Mot Gulliksens eiendom er det lagt inn en stripe med grønnsstruktur med en bredde på 5 meter hvor eksisterende trær og vegetasjon skal bevares. I følge forslagsstiller er denne ekstra bufferen lagt inn av hensyn til de private utearealene for eksisterende boliger. I planforslaget er arealet som Gulliksen ønsker endret til grønnsstruktur avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Dette innebærer at det kan oppføres ene- og/eller tomannsboliger i feltet. Utnyttelsesgraden er satt i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel for uregulerte tomter - på 25 %-BYA, det stilles krav til saltak med maks. mønehøyde 9 meter og maks. gesimshøyde 6 meter beregnet fra ferdig planert terreng. Etter kommunedirektørens vurdering kan bebyggelsen som tillates her karakteriseres som vanlig for nyere utbygginger i småhusområder. Forslagsstiller har utarbeidet sol- og skyggestudier som viser at planlagt bebyggelse i teorien vil kunne kaste skygge på deler av Gulliksens uteoppholdsareal etter kl. 15 ved vårjevndøgn (21. mars) og noe senere på kvelden ved sommersolverv (21. juni). Forslagsstiller påpeker i planbeskrivelsen at det stigende terrenget mot vest og eksisterende vegetasjon er det som i utgangspunktet gir størst skyggevirkning og at selve utbyggingen vil gi svært små konsekvenser for solforholdene til det aktuelle boligene.

Kommunedirektøren har forståelse for at naboer som grenser til planområdet kan oppleve den planlagte utbyggingen som en ulempe og at det er ønskelig med større avstand til ny bebyggelse. Ulempene vurderes imidlertid å være innenfor hva man må kunne forvente som nabo til et område avsatt til fremtidig boligbebyggelse. For å i bedre grad ivareta regulert grønnsstruktur har

kommunedirektøren, under "Oppfølging av vedtak til første gangs behandling", 6.26 (punkt z), vurdert at det bør legges inn byggegrenser på 2 meter mot regulert naturområde - grøntareal (GN5). Dette innebærer at avstanden fra Gulliksens eiendom til ny bebyggelse øker med to meter, noe som vil kunne oppleves som positivt.

5.7 Aleksander Grøndahl Norum (gbnr. 97/37, 97/44 og 97/56)

Hjemmelshaver ønsker å bygge flere boliger og/eller garasjer på sine tomter og ønsker innkjøring via gang- og sykkelsti langs Åsgårdstrandsveien. Han påpeker at planforslaget vil vanskeliggjøre planene og ha økonomiske konsekvenser. Det vises videre til at planen bør endres for å etablere en snarvei fra Innlagveien til Åsgårdstrandsveien i nord, for å unngå omvei for gående og syklende. Snarveien bør også kunne brukes for utkjøring fra hjemmelshavers tomter. Det er usikkerhet rundt høyden på Innlagveien og om dette vil gjøre adkomsten vanskeligere/brattere fra egen tomt. Hjemmelshaver ønsker også at strømkabler graves ned i forbindelse med omlegging av Innlagveien.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder ønsket om videreutvikling av egne eiendommer og innkjøring via gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien, ønsker kommunedirektøren å peke på at Vestfold fylkeskommune har en svært restriktiv praksis med å tillate nye avkjørsler fra gang- og sykkelveier. Omlegging av Innlagveien er nødvendig for å etablere adkomst til et nytt boligfelt på Innlaget, og vil forbedre den generelle trafikksikkerheten i krysset Innlagveien - Åsgårdstrandsveien. Kommunedirektøren ser argumentet om snarvei, men viser til at planer for ny kryssløsning er godkjent av fylkeskommunen og er vurdert som bedre og mer trafikksikker, også for gående og syklende. Veitegninger viser at Innlagveien, ved avkjørsel til gbnr. 97/37, beholder dagens terrenghøyde. Når det gjelder nedgraving av strømkabler, anbefales det at hjemmelshaver kontakter veieier/ansvarlige for byggearbeidene, da kommunen ikke tar stilling til dette i reguleringsarbeidet.

Som følge av merknaden ble kommunen oppmerksom på at plankartet manglet avkjørsel for denne eiendommen. Avkjørsel med tilhørende friskt er vist i forslag til nytt plankart. Endringen ble sendt hjemmelshaver på begrenset høring i desember 2024. Kommunen har ikke mottatt noen merknader til endringen.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.4.

5.8 Terje Løkeberg (gbnr. 97/5)

Løkeberg viser til at eiendommen hans ligger i et område hvor det i følge NVE sitt Aktsomhetskart skal utvises aktsomhet for leireras. Løkeberg er bekymret for utglidning og sprekker i grunnmurer på bygninger på sin eiendom, som følge av grunn- og sprengningsarbeider innenfor planområdet. Han anmoder om at utbygger kartlegger, bildedokumenterer og forsikrer seg mot mulige påfølgende skader på eiendommen.

Løkeberg påpeker at holdeplass PP2 har fått en plassering som vil påvirke eiendommen hans betydelig med hensyn til støy. Tidligere støytiltak utført av Vegvesenet har vist seg utilstrekkelige, og trafikken har økt siden da. Løkeberg foreslår å flytte holdeplassen lenger sørover til område AVG1. Hvis dagens forslag opprettholdes, krever han en kartlegging og tiltaksutredning i forhold til Forskrift Om Grenseverdi For Støy for eiendommen 97/5, med kostnadsdekning av Innlaget Eiendom. Grunneier ønsker ikke en teoretisk støyvurdering, men en aktiv støymåling over tid, inkludert støy fra bussens start og stopp. Eiendommen ligger allerede i rød støysone, og grenseverdien for støy er nådd.

Kommunedirektørens kommentar: Det er gjort grunntekniske undersøkelser med boringer på begge sider av Åsgårdstrandsveien og det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet. Utredningen konkluderer med at planområdet ikke ligger innenfor et løsne- eller utløpsområde for områdeskred og at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Sprengningsarbeider skal prosjekteres og skal ikke

påvirke stabilitet utenfor reguleringsområdet. Det er de ansvarlige foretakenes ansvar å påse at arbeider innenfor planområdet ikke får negative konsekvenser, som utglidninger og sprekker i grunnmurer på bebyggelse utenfor planområdet. Kommunedirektøren anser derfor forholdet som ivaretatt.

Når det gjelder støy fra busstopp har forslagsstiller fått utarbeidet et tilleggsnotat til støyrapporten (19.09.2024), som spesifikt omhandler Løkebergs eiendom. Det vises til at busslinjen som passerer Løkebergs bolig har ca. 2 avganger i timen hver vei, dvs. 4 passeringer hver time. Opp mot en ÅDT på 4700 vurderer notatet 60-70 busspasseringer per døgn som en forsvinnende liten andel og at gjennomsnittlig støynivå gjennom døgnet ikke vil merkbart endre seg som følge av flytting av bussholdeplassen.

I tilleggsutredningen er det beregnet maksimalnivåer på boligfasaden for de to ulike plasseringene av bussholdeplassen, den nåværende og ny plassering som er forutsatt i planforslaget. For boligen sentralt på tomten, øker støynivået fra bussen på busslomma, på fasade, med ca. 3 dB, 4 ganger per time, og den flytter seg fra sørsiden av huset, mer mot nordsiden av huset. Det pekes på at 3 dB i denne sammenhengen vil oppleves som en mindre endring, og at det er den praktiske bruken av boligen som her er viktig. Flyttingen vil oppleves positivt hvis de viktigste funksjonene/rommene er på sørvestsiden av boligen, og negativt dersom de viktigste funksjonene ligger mot nordvest.

Det ligger en bygning nord på tomten, tett på Åsgårdstrandsveien, som vil få en økning av maksimalnivå fra bussen på fasade med ca. 18 dB. Dersom bygningen hadde vært benyttet til boligformål, ville denne fått en vesentlig støyulempe som følge av flytting av bussholdeplassen. Kommunedirektøren viser til at det fremgår av matrikkelen og kommunens kart at nevnte bygning er registrert som lagerbygg, og er altså ikke godkjent for beboelse.

I tilleggsutredningen pekes det videre på at når det gjelder flytting av krysset med Innlagveien, vil dette bidra til liten/ingen endring i gjennomsnittlig støynivå på eiendommen. Dette fordi trafikkmengden på Innlagveien er mye lavere enn på Åsgårdstrandsveien. Akselerasjonen like ved den aktuelle boligen vil i fremtidig situasjon bli mindre, noe som vil kunne oppleves positivt for beboerne på eiendommen.

Når det kommer til måling og beregning av støy, vises det i veileder om behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) til den tidligere støyveilederen M-128. Her fremgår det under kapittel 7.1.1 at *“Ordinære busstopp som ikke er knutepunkter med omstigning mellom busslinjer/transportformer bør behandles som en del av vegtrafikkstøyen”*. Tilleggsutredningen konkluderer med at gjennomsnittlig støynivå gjennom døgnet ikke merkbart vil forandre seg som følge av flytting av bussholdeplassen. Støy som følge av akselerasjon fra busslomme vil flytte seg fra sørvest til nordvestsiden av boligen, men vil være av et såpass begrenset omfang sett opp mot det totale støybildet eiendommen har i dag. Kommunedirektøren anser derfor støysituasjonen for Løkebergs eiendom som tilfredsstillende utredet og besvart, og det stilles ikke krav til tiltak som følge av reguleringsplanforslaget. Løkeberg ønsker en aktiv støymåling over tid, og ikke en teoretisk støyvurdering. Kommunedirektøren viser her til at det er teoretiske støyberegninger etter standardiserte og anerkjente metoder som normalt legges til grunn for støyvurderinger ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det vurderes at forslagsstillers tilleggsutredning har belyst og vurdert situasjonen på en tilfredsstillende måte.

6. Oppfølging av vedtak til første gangs behandling

6.1. Punkt a - redusert utnyttelsesgrad for enkelte felt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse

Utnyttelsesgraden er bestemmende for hvor stor del av tomten som kan bygges ned. Kommunedirektøren påpekte til første gangs behandling at de fleste delfelt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er angitt med utnyttelsesgrad som ligger i overkant av kommuneplanens

retningslinje, og at det derfor var ønskelig å gjøre en nærmere vurdering av disse feltene frem mot sluttbehandling.

I dialog med forslagsstiller er det sett nærmere på felt BK3. Her skal det etableres rekkehus og parkering er lagt utenfor feltet i PP4. Rekkehusene var i planforslag til første gangs behandling vist som relativt store boenheter, med en utnyttelsesgrad på 40 %-BYA. Etter en nærmere vurdering, og i tråd med forslagsstillers forslag, anbefales det at utnyttelsesgraden for feltet reduseres til 32 %-BYA. Dette vil gi mer hensiktsmessig størrelse på rekkehusene i forhold til uteoppholdsarealer. Det foreslås ingen endringer i utnyttelsesgrad for øvrige felt.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.9.

6.2 Punkt b - tilføy maks. kotehøyder for bebyggelsen i enkelte felt der dette ikke er angitt

Maksimale kotehøyder er bestemmende for hvor høyt bebyggelse kan plasseres i terrenget. For å sikre at bebyggelsen ikke kan plasseres høyere i terrenget enn vist i illustrasjoner og snitt anbefaler kommunedirektøren at maksimalt tillatte kotehøyder tas inn i kart og bestemmelser for samtlige felt i planområdet. Der terrengforskjellene er større innenfor det enkelte felt, deles disse inn i soner og angis med maksimal tillatt kotehøyder tilpasset soneinndelingen. Maksimalt tillatte kotehøyder vil begrense muligheten for oppfyling og plassering av bebyggelse høyere i terrenget enn hva som er vist i illustrasjoner og snitt.

Forslagsstiller har imøtekommet anbefalingen og angitt maksimale kotehøyder i reviderte bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler at disse tilføyes, med unntak av foreslått maksimal kotehøyde for felt BF1, sone 2, som nedjusteres fra maks. byggehøyde kote 47,5 til kote 47, og BF2, som nedjusteres fra maks byggehøyde kote 46,5 til kote 46. Forholdet er nærmere vurdert under 6.4 (punkt d).

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.14.

6.3 Punkt c - redusere maks. gesimshøyde for bebyggelse i enkelte felt med krav til flate tak samt en bestemmelse som styrer utforming av tilbaketrukket toppetasje

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere nærmere å redusere maks. gesimshøyde for bebyggelse i enkelte felt med krav til flate tak samt å tilføy en bestemmelse som styrer utforming av tilbaketrukket toppetasje.

Kommunedirektøren argumenterte ved første gangs behandling for at foreslåtte høyder for saltaksbebyggelse er akseptable fordi de virker mindre ruvende. Høyden oppleves fra gesimsen, noe som gir en lavere visuell profil. Boliger med flate tak og tre fulle etasjer vil imidlertid fremstå mer dominerende i terrenget. Dette skyldes at hele bygningens høyde er synlig uten noen skråning som visuelt reduserer høyden. Dette gjelder eneboliger i felt BF5 og BF7, og rekkehus i BK2 og BK3.

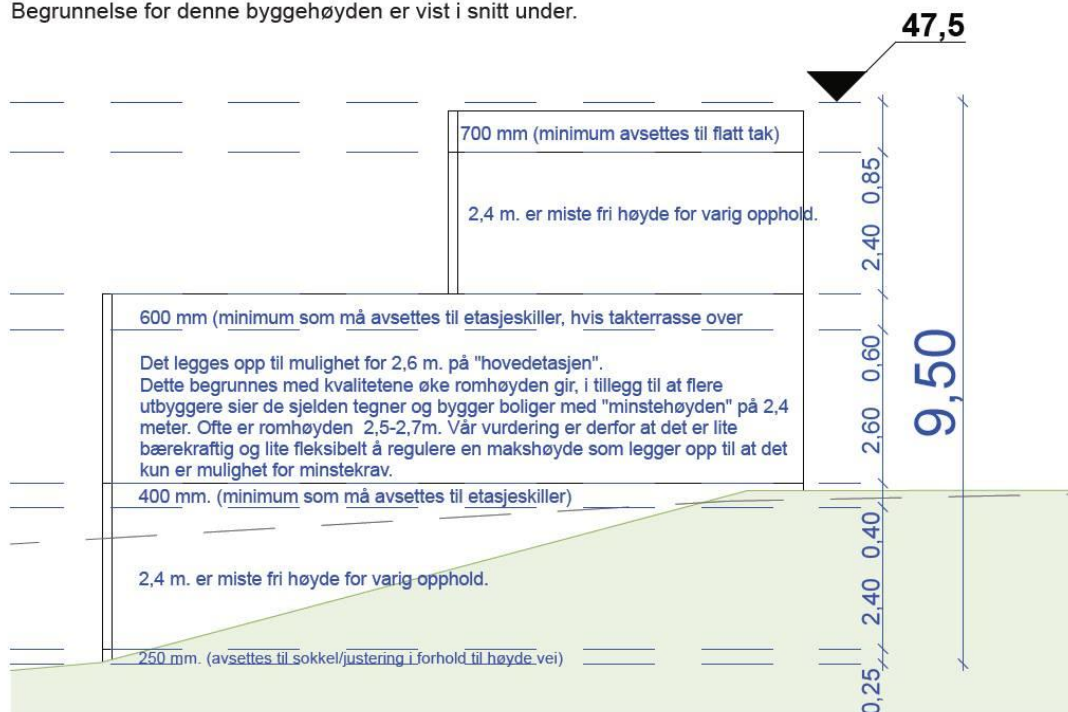
Samtlige av disse feltene ligger i skrånende terreng og det er derfor stilt krav om etablering av sokkeletasje for å ta opp terrengforskjellen. Ved å integrere bygningen i terrenget, vil høyden virke mindre dominerende fra de sidene som tar opp terrenget. Noen boliger vil ha inngang fra andre etasje og utgang til terreng fra første etasje på motsatt side. Andre vil ha hovedinngang fra vei og første etasje, og utgang til hage/terreng fra baksidens andre etasje. Avhengig av plassering mot vei, vil boligen fra enkelte sider fremstå med to etasjer, siden bare disse delene er synlige over terreng. Dette er et grep som vil bidra til å redusere høydevirkning.

Felt BF5 og BF7 (eneboliger)

Dagens krav til konstruksjoner og isolasjon medfører at en del høyde går med til etasjeskillere og tak. Hvis høyden på boliger med flatt tak reduseres med en eller to meter, vil det, ifølge forslagsstiller, være vanskelig å realisere tre fulle etasjer som planlagt. I et tilsvarende svar til kommunedirektøren

vurderingspunkt svarer forslagsstiller at det er mulig å redusere høyden for eneboligene i BF5 og BF7 en halv meter, dvs. til 9 meter gesimshøyde. Dette innebærer imidlertid at samtlige etasjer vil få standard takhøyde på 2,40 meter, samt at det er ingen mulighet til justere plasseringen av bebyggelsen i høyde dersom det skulle bli mindre avvik på høyder på adkomstvei. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet at hovedetasjen kan legges til rette for takhøyde på 2,60 meter, og viser til at kvaliteten økt romhøyde gir er blitt mer og mer etterspurt i markedet.

BF5 sone 1, BF7 sone 1, BK2, og BK3 har tre etasjer og flatt tak, og er foreslått regulert med byggehøyde 9,5 meter. Begrunnelse for denne byggehøyden er vist i snitt under.



Figur 1: Snitt som viser byggehøyde for boliger i tre etasjer i felt med krav til flate tak

De aktuelle boligene vil bli liggende i skrånende terreng mot vest, med høyere bebyggelse i bakkant. Kommunedirektøren er usikker på hvorvidt en halv meter reduksjon vil ha noen faktisk betydning, og mener at dersom boligene skal ha tre etasjer, bør det kunne legges til rette for ekstra takhøyde i hovedetasjen.

Til første gangs behandling viste illustrasjoner tilbaketrunket toppetasje for eneboligene i BF5 og BF7. Grepert var styrt ved angivelse av maksimalt tillatt BRA for toppetasje på 50 m² BRA. Plasseringen, det vil si hvilken retning tilbaketrekning skal skje, var imidlertid ikke sikret i bestemmelsene. I samråd med forslagsstiller foreslår kommunedirektøren derfor å tilføye en bestemmelse i § 4.2.5 og 4.2.7 for å sikre at tilbaketrunket toppetasje for boliger i felt BF5 og BF7 skal skje mot øst. Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik tilbaketrekking av øverste etasje, og dermed også en reduksjon av boligens totale volum, bidra til å redusere opplevelsen av dominerende fasader mot vest.

Tilbaketrekking av øverste etasje for boliger i BF5 og BF7 legger til rette for etablering av takterrasse over plan to, med adkomst fra tredje etasje. Da hensikten med inntrukket øverste etasje er å redusere opplevelsen av dominerende fasader mot vest, anbefaler kommunedirektøren at det i tillegg tilføyes en bestemmelse i § 4.1 om at rekkverk skal utføres i glass og være transparente. På denne måten vil ikke rekkverk kunne oppleves som en lukket, visuell forlengelse av fasaden mot vest. Forslagsstiller har fått oversendt forslaget til uttalelse og skriver i et tilsvar at et krav om glassrekkverk ikke er noen god løsning. Det pekes på at boligene ligger relativt tett, og at det derfor kan være behov for tette rekkverk for å begrense innsyn og dermed skape et bedre bomiljø. Forslagsstiller foreslår at den beste løsningen vil være en kombinasjon av glassrekkverk og tett rekkverk, da dette også vil skape variasjon. Kommunedirektøren ser forslagsstillers argument, men

mener at tett rekkverk i forlengelsen av fasade mot vest vil bidra til å undergrave intensjonen om tilbaketrukket toppetasje. Dersom høyden på 9,5 meter skal kunne anbefales, bør fasaden mot vest ikke gis økt høyde som følge av tett rekkverk.

Kommunedirektøren mener, etter en samlet vurdering, at foreslåtte høyder for boligene i BF5 og BF7 kan aksepteres. Krav om sokkeletasje for å ta opp terrenget samt inntrukket toppetasje og krav til transparente rekkverk, er avbøtende tiltak som vil bidra til å dempe opplevelsen av høyde og volum sett fra bakkeplan og fra avstand. Det foreslås å tilføye følgende i § 4.2.5 og 4.2.7: *“Ved oppføring av bolig i tre etasjer skal fasadeliv av øverste etasje mot øst være trukket helt inn til fasadelivet av underliggende etasje. Ved etablering av terrasse over plan to mot vest skal rekkverk utføres i glass og være transparent, for å opprettholde visuell åpenhet”.*

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.11.

Felt BK3 (rekkehus)

Bebyggelsen i BK3 skal oppføres som rekkehus med krav om sokkeletasje slik at den mest eksponerte fasaden vil bli mot vest. Boligene vil få utgang til terreng fra andre etasje mot øst. Reguleringsbestemmelsene angir maks. gesimshøyde på 9,5 meter fra ferdig planert terreng, som innebærer at rekkehusene kan oppføres i tre fulle etasjer. En reduksjon av maks. tillatt høyde vil, slik forslagsstiller beskriver, innebære at øverste etasje ikke kan realiseres.



Figur 2: Forslagsstiller viser til referanseprosjekt Langestrandsparken i Sandefjord som viser tilsvarende boligtypologi (rekkehus i 3 etasjer mot terreng).

Kommunedirektøren har, under noe tvil, falt ned på å ikke anbefale at de angitte høydene for BK2 reduseres. Rekkehusene er mindre boenheter enn eneboligene i BF5 og BF7, og ligger ikke like eksponert til da eksisterende skogsområde utenfor planområdet demper fjernvirkningen. Kommunedirektøren foreslår å tilføye et tillegg i bestemmelsene § 4.3.3 som sier at *“Det skal skapes brudd i fasadene som vender mot øst og vest, fortrinnsvis gjennom horisontal forskyvning/varierende dybde på fasader”.* Etter kommunedirektørens vurdering vil dette grepet bidra til å bryte opp fasadene slik at de fremstår mindre dominerende og monotone i omgivelsene.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.10.

Felt BK2 (rekkehus)

Høyde for bebyggelsen i felt BK2 er vurdert under punkt 6.6 (punkt f).

6.4 Punkt d - endre takform for deler av bebyggelsen i felt BF1 og BF2

Kommunedirektøren ønsket ved første gangs behandling å gjøre en ny vurdering av takform for bebyggelsen i felt BF1 og BF2 frem mot sluttbehandling. Boligene i disse to feltene ligger høyt i terrenget og det vurderes at saltaksløsninger her vil fremstå mindre ruvende og bedre tilpasset omgivelsene enn en løsning med flate tak som foreslått.

Forslagsstiller har sendt inn revidert forslag til høyde for boliger i BF1, sone 2, og BF2, hvor saltaksløsning er imøtekommet. Forslagsstiller ønsker imidlertid en økning av møne- og gesimshøyde, sammenlignet med øvrig saltaksbebyggelse i planområdet. Forslaget er henholdsvis 9,5 meter mønehøyde og 7,0 meter gesimshøyde. Begrunnelsen for dette er at boligene får en stor andel mørke arealer som følge av krav om sokkeletasje. Økt gesims- og mønehøyde vil gjøre det mulig med større takhøyde i tredje etasje (som har skråtak) og dermed større oppholdsareal i tredje etasje.



Figur 3: Utsnitt av illustrasjonsplan til venstre viser de aktuelle boligene i BF1 og BF2 markert med gul farge. Utsnitt til høyre viser snitt med forslagsstillers ønskede møne- og gesimshøyde (7,0m og 9,5m).

Kommunedirektøren mener det ikke er hensiktsmessig å øke de tillatte maksimale høydene, da boligene som nevnt ligger høyt i terrenget. Den tillatte utnyttelsesgraden åpner for romslige boliger i tre etasjer, med en grunnflate på 100 m². Mørke arealer i første etasje kan inneha flere nyttige funksjoner i en stor enebolig, og vurderes ikke som et tilstrekkelig argument for å øke boligenes totale høyde for bebyggelsen på disse tomtene. Kommunedirektøren foreslår derfor at boliger i BF1, sone 2, og boliger i BF2 får samme bestemmelse om maksimal møne- og gesimshøyde som øvrige felt med saltaksbebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler at i § 4.2.1 endres bestemmelsene for felt BF1, sone 2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 47,5 til kote 47. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes. I § 4.2.2 endres bestemmelsene for BF2 fra flatt tak til saltak og maks. byggehøyde fra kote 46,5 til kote 46. Maks. gesimshøyde 9,5 meter endres til maks. møne- og gesimshøyde 9 og 6 meter. Krav om at øverste etasje kan maks. ha 50 m² (BRA) strykes.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.12, 2.13 og 2.14.

6.5 Punkt e - tilføy en bestemmelse om at første etasje skal tilrettelegges for parkering innenfor felt BK2

Felt BK2 skal tilrettelegges for etablering av terrengtilpassede rekkehus i tre etasjer. Arealene i forkant av bebyggelsen er knappe og det er i illustrasjoner vist parkering i boligenes første etasje. For å sikre at intensjonen i planforslaget ivaretas anbefaler kommunedirektøren at parkering i første etasje sikres i bestemmelsene. Forslagsstiller har imøtekommet anbefalingen og foreslått følgende tillegg *“I sokkeletasjen skal det tilrettelegges for parkering”*. Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen vil ivareta intensjonen og bør tilføyes § 4.3.2.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.15.

6.6 Punkt f - justere høyde på bebyggelse i BK2

I felt BK2 skal det bygges rekkehus i utfordrende terreng. Maksimal tillatt høyde på bebyggelsen er satt til 9,5 meter fra ferdig planert terreng, noe som, sammen med krav til flate tak, gir høye fasader i tre etasjer mot øst. Forslagsstiller peker på at en reduksjon av byggehøyde vil innebære at boligene kun får én etasje over terreng mot vest og at parkering i første etasje (jf. forrige punkt), vil beslaglegge mye areal.

I vurderingen av høyde mener kommunedirektøren det er et godt og avbøtende grep å legge bebyggelsen inn i terrenget ved bruk av sokkeletasje. Forslagsstillerens argument om at parkering i første etasje vil oppta mye areal vurderes her som relevant, da denne etasjen ikke vil kunne benyttes til så mange flere funksjoner. Bebyggelsen ligger generelt lavere og er mindre eksponert med hensyn til åskammen og det antas at grønnstrukturen GN5 vil bidra til å dempe eksponeringen noe mot Åsgårdstrandsveien. Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at angitte høyder bør kunne aksepteres.

6.7 Punkt g - låse høyde på internveier med mulighet for noe avvik

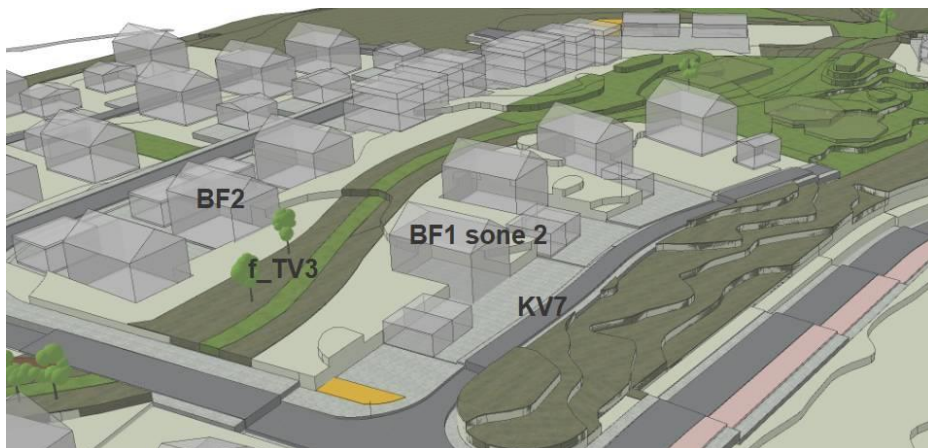
Høyde på bebyggelse og høyde på internveier må ses i sammenheng for å sikre god terrengtilpasning. Innsendte snitt viser denne sammenhengen. For å sikre at det ikke oppstår uheldige avvik i utbyggingsfasen anbefaler kommunedirektøren at høyde på internveier, slik de er vist i plan- og profiltegninger fastsettes i reguleringsbestemmelsene. I samråd med forlagsstiller foreslås det at følgende bestemmelse tilføyes § 5.1 *“Kjøreveier skal etableres med tilsvarende høyde som vist i plan- og profiltegninger, jf. tegningsliste (A01) datert 03.10.2024, men kan justeres inntil 0,5 meter i vertikalplanet av hensyn til terrengtilpasning”*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.16.

6.8 Punkt h - stille krav til maks høyde på støttemurer, skjæringer og fyllinger innenfor byggegrenser

Planforslaget legger til rette for oppføring av bebyggelse i skrånende terreng og det vil kreves større og mindre terrengbearbeidelse for å oppnå gode tilpasninger. Reguleringsbestemmelsene åpner for at mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen, kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Kommunedirektøren ønsket å se nærmere på hvorvidt det er behov for ytterligere bestemmelser om terrenginngrep *innenfor* byggegrensene i forbindelse med sluttbehandlingen.

Forslagsstiller ønsker ikke at det tilføyes en fellesbestemmelse om maksimal høyde på støttemurer innenfor byggegrenser. Det vises til at bebyggelsen i flere delfelt benyttes for å ta opp terrengsprang, men at det mellom bebyggelsen noen steder vil bli behov for støttemurer med høyde som overstiger 1,5 meter for å kunne benytte utomhusarealene på best mulig måte, både på øvre og nedre nivå. For å imøtekomme kommunen har forlagsstiller foreslått et tillegg til § 3.1 om at *“Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal søkes tilpasset områdets eksisterende terreng”*.



Figur 4: Forslagsstiller viser til eksempel hvor bebyggelsen benyttes til å ta opp terrengsprang, her illustrert ved BF1, sone 2, hvor bebyggelsens sokkeletasje/1. etasje tar opp terrengsprang mellom f_TV3 og KV7.

Etter en samlet vurdering har kommunedirektøren kommet til at for strenge og detaljerte bestemmelser vil kunne stenge for gode løsninger, og at tiltak med hensyn til terrengtilpasning bør vurderes konkret i hver byggesak. Det anbefales derfor å tilføye en mer generell bestemmelse i § 3.1 som sier at *«Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal plasseres slik at de følger naturlige terrenglinjer og minimaliserer inngrep i terrenget»*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.17.

6.9 Punkt i - sikre kvaliteter for de eldste barna på LEK1

Kommunedirektøren vurderte ved første gangs behandling at lekeplasser er svært godt ivaretatt i planforslaget. Kommunedirektøren ønsket imidlertid å vurdere et tillegg frem mot sluttbehandling som i større grad sikrer tilrettelegging av LEK1 for de eldste barna. Forslagsstiller har svart opp punktet med forslag til følgende tillegg:

- *«Innenfor arealet [LEK1] skal det tilrettelegges for møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater»*
- *«Innenfor LEK2 skal det spesielt tilrettelegges for møteplasser med gapahuk og bål plass».*
- *«Innenfor LEK3 skal det legges vekt på lek og bevegelse i naturlig terreng».*
- Setningen *«Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, og eventuelt også sykkel, skating og/eller lignende»* strykes.

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte bestemmelsene vil bidra til å sikre at det etableres aktiviteter som er tilpasset de eldre barna innenfor LEK1. At de tre områdelekeplassene i tillegg gis forskjellige konsept/tema vurderes også som positivt, da dette vil tilføre boligområdet ulike kvaliteter fremfor at alle etableres med samme innhold. Det anbefales derfor at bestemmelsene tilføyes § 4.8.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.7.

6.10 Punkt j - behov for mulighet til å beskjære eiketre som avsettes til bevaring naturmiljø

Planforslaget foreslår bevaring av et eiketre ved felles parkering f_PP4 og avsetter dette til hensynssone H560_2. Eiketre har flere døde greiner, og kommunedirektøren ønsket derfor frem mot sluttbehandling å vurdere behov for å tilføye en bestemmelse som åpner for beskjæring av treet. Forslagsstiller har foreslått en tilleggsbestemmelse som sier at *«Det tillates utført mindre beskjæringer slik som for eksempel døde og tørre greiner eller mindre korrigering av levende greiner*

som ikke ødelegger for treets vekstvilkår. Slike beskæringer skal skje etter samråd med arborist".
Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsen tilføyes § 7.6.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.19.

6.11 Punkt k - behov for avkjørselspiler fra alle områder i plankartet

Kommunedirektøren ønsket ved første gangs behandling å vurdere behovet for å tegne inn avkjørselspiler fra alle områder i plankartet. Avkjørselspiler vil tydeliggjøre den tenkte plasseringen av avkjørsel til hver enkelt tomt der eiendomsgrenser er angitt, samt avkjørsel til hvert felt. Forslag til avkjørselspiler er tegnet inn i plankartet og det foreslås å tilføye en bestemmelse i § 3.1 som sier at *"Adkomstpiler til den enkelte bolig/boligfelt er retningsgivende. Antall og nøyaktig plassering av adkomstpiler og frisiktsoner fastsettes ved rammesøknad. Frisiktsoner skal være på 3 x 20 m".*

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.18.

6.12 Punkt l - konsekvenser for vannforekomst som følge av utslipp av overvann fra vei

Både NVE og Statsforvalteren savnet en vurdering av eventuelle virkninger overvannsrøret langs Vangsveien vil kunne ha for bekken øst i planområdet. Ingeniørservice AS har svart ut merknadene i et tilleggsnotat datert 30.09.2024. Her vises det til at det er gjennomført beregning av hvor mye vann som kan tilføres. Bekken er i utgangspunktet en kanal for drenering av jordområdene rundt, og at det derfor ligger flere utløp fra dreneringsrør langs denne bekken. Ifølge Ingeniørservice vil beregnede utslipp fra planområdet være uproblematisk med tanke på bekkens størrelse. Overvann fra planområdet vil ikke påvirke bekken og andres interesser negativt, f. eks. via erosjon eller oversvømmelse.

Det er vann fra kommunale veier som i hovedsak skal kunne slippes til bekken via overvannsrøret. Trafikken i det nye boligfeltet vil ligge langt under 3000 ÅDT. Dette betyr at vannet ikke regnes som forurenset. Veigrøftene vil i tillegg fungere som et rensemedium som følge av fordrøyningstiden vannet har i grøften før det siver ned til grunnvannet eller ledes til bekken i nødoverløp. Ingeniørservice peker på at overvannet fra planområdet utgjør ca. 1-2 % av den totale vannmengden som tilføres bekken ved en 200-års flomsituasjon. Det vil si at 98-99% av vannet i bekken forurenses av jordbruk og noe av eksisterende bebyggelse. Overvann fra planområdet har dermed svært liten konsekvens for den økologiske tilstanden i bekken, også ved flomsituasjoner.

Når det gjelder konsekvenser for bekken sett opp mot et klimaperspektiv, påpeker Ingeniørservice at overvannsberegninger for bekken er utført med 200-års gjentakintervall. Det konkluderes med at beregninger av mulig vannføring og bekkens størrelse tilsier at bekken vil tåle det beregnede utslippet fra planområdet.

Kommunedirektøren legger Ingeniørservice' redegjørelse til grunn og mener at punkt l) og merknadene fra NVE og Statsforvalter er tilfredsstillende vurdert.

6.13 Punkt m - privatrettslige forhold vedr. ledningstrasé for overvann langs Vangsveien

Som ledd i overvannshåndteringen skal vann fra kommunale veier ledes i rørtrasé langs Vangsveien og ned mot bekk i øst. Traséen ligger utenfor planområdet og kommunedirektøren påpekte ved første gangs behandling at de privatrettslige forholdene vedrørende grunneierrettigheter til å føre ledning frem til bekken ikke var avklart. Forslagsstiller har i møte dokumentert at samtykke fra berørte grunneiere er innhentet. Forholdet vurderes ivaretatt.

6.14 Punkt n - presisering av bestemmelsen vedr. rekkefølgekrav for oppgradering av pumpestasjon

Kommunedirektøren ønsket ved første gangs behandling å presisere rekkefølgebestemmelsen for oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien ved sluttbehandling. Det anbefales at bestemmelse § 9.3 endres fra *"Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av pumpestasjon i Vangsveien til kommunal standard være opparbeidet eller sikret opparbeidet"* til *"Før det gis igangsettingstillatelse, skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet"*. Forslagsstiller fikk oversendt forslag til endring ved begrenset høring i desember 2024 og har ikke kommet med merknader.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.20.

6.15 Punkt o - behov for etablering av lavt gjerde i eiendomsgrense langs turvei for å forhindre privatisering

Kommunedirektøren påpekte ved første gangs behandling at det er viktig at skillet mellom areal avsatt til turvei (TV1 - TV4) og tilgrensende boligtomter over tid ikke viskes ut slik at brukere av turveiene opplever arealene som privatiserte. For å forhindre privatisering av turveiene ønsket kommunedirektøren derfor å gjøre en vurdering av hvorvidt det bør stilles krav i reguleringsbestemmelsene om etablering av lavt gjerde eller lignende i eiendomsgrensene langs de aktuelle delfeltene.

Forslagsstiller har i tilsvaret stilt spørsmål ved om det egentlig er ønskelig med gjerde, men foreslår et tillegg i § 4.1 hvor det tas inn krav om gjerde slik kommunen ønsker.

Kommunedirektøren viser til at bebyggelsen i planområdet kommer tett på turveier og lekearealer. Turveiene skal kunne benyttes av beboere og allmennheten og det er viktig at disse fremstår som åpne og tilgjengelige, spesielt der de enkelte steder har smal bredde. Etter kommunedirektørens vurdering vil et krav om gjerde eller hekk i eiendomsgrensene bidra til å forhindre at fellesarealer over tid privatiseres eller oppleves som privatiserte. Kommunedirektøren anbefaler at forslagsstillers forslag til tillegg tilføyes § 4.1 *"I eiendomsgrenser mot turveier og lekeareal skal det etableres lave gjerder eller vegetasjon for å unngå at disse arealene blir privatisert"*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.21.

6.16 Punkt p - krav til universell utforming for deler av lekearealene

Kommunedirektøren pekte ved første gangs behandling på at planbeskrivelsen ikke inneholder noen beskrivelse eller vurderinger av hvordan området planlegges opparbeidet med hensyn til universell utforming og/eller tilgjengelighet. Dette oppfattes derfor som at det ikke legges opp til løsninger som gir bedre tilgjengelighet enn hva som følger av kravene i teknisk forskrift (TEK17). Kommunedirektøren ønsket å gjøre en vurdering av hvorvidt det bør tas inn spesifikke krav om universell utforming knyttet til utforming av deler av lekearealene i forbindelse med sluttbehandlingen.

Forslagsstiller viser til at krav om universell utforming følger av plan- og bygningsloven § 1 - 1 (formålsparagrafen), og krav gitt i TEK17. Det vises også til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 9.2, som omfatter krav til lekeareal. For å imøtekomme kommunen foreslår forslagsstiller å tilføye tilsvarende krav til andel universell utforming som angitt i § 9.2 i kommuneplanen, dvs. at minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming.

Kommunedirektøren vurderer at forslagsstillers forslag er et godt grep, som vil sikre gode kvaliteter for alle på lekeplassene i det nye boligområdet. Det anbefales å tilføye følgende tillegg til § 4.8 *"Minst 30 % av lekearealet skal ha universell utforming"*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.32.

6.17 Punkt q - behov for bestemmelse knyttet til 10 meter avstand mellom bebyggelse og nettstasjoner

I varsel om oppstart av planarbeid anbefaler Lede AS at nettstasjoner plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse av hensyn til akustisk støy. Kommunedirektøren vurderte derfor at anbefalingen burde følges opp i kart og bestemmelser ved sluttbehandling.

Forslagsstiller har imøtekommet anbefalingen og kommet med forslag til justering av byggegrenser for å ivareta hensynet til akustisk støy. Byggegrenser justeres for felt BB1, BK5 og BF9. Kommunedirektøren anbefaler endringene.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.5.

6.18 Punkt r - konsekvenser for tilliggende områder med hensyn til valgt overvannsløsning og avrenning

Kommunedirektøren påpekte ved første gangs behandling at det fremsto noe usikkert om valgt overvannsløsning sikret mot negative konsekvenser for tilliggende områder. NVE og Statsforvalteren støttet denne vurderingen og ba ved offentlig ettersyn om ytterligere utredning. Ansvarlig prosjekterende for overvannsløsninger, Ingeniørservice AS, har i notat datert 30.09.2024, redegjort for NVEs merknader. Her vises det til at den kommunaltekniske planen beskriver tiltak for infiltrasjon etter utbygging, hvor det eksisterende terrenget blir opparbeidet. Graving i jord, sprengning av fjell og avretting for etablering av bebyggelse og veier, endrer infiltrasjonsforholdene slik at overvannet infiltreres i underliggende pukklag. Det vises til at at det oppnås stor effekt ved bruk av permeable flater.

Når det gjelder tilrenning av vann til myr i nordvest er det beregnet overvannsmengder som siger til myrområdet før utbygging med klimapåslag. Det er avsatt og regulert et eget areal nord i planen hvor vannet vil fordrøyes før det siger med samme hastighet ut i myrområdet som før utbygging. Ingeniørservice viser til at det ikke skapes et spesifikt utslippspunkt, men at vannet vil sige ut mot myra over hele lengden på vanddammen (spredningsgrøften) som før.

Ingeniørservice viser videre til at det samme prinsippet vil gjelde for delarealene BF11, BK4, BF5 og BF6 vest i planområdet. Det etableres spredningsgrøfter som hindrer fritt tilløp til jordbruksområdet i vest, som lar overvannet sige ut slik at avrenningshastigheten ikke øker som følge av interne veier og bebyggelse.

For å ivareta overvannet i østre del av planområdet, slik at det ikke fører til økt avrenning østover, legges det et tett overvannsrør langs Vangsveien. Dette innebærer, ifølge Ingeniørservice, at selve jorden og bebyggelse øst for Åsgårdstrandsveien ikke berøres av utbyggingen. Det påpekes at det kun er kommunalt veiareal som kommer til å ha nødoverløp til bekken via dette røret. Planområdet vil håndtere overvann lokalt på egen eiendom og dermed vil avrenning til jordbruk og bebyggelse mellom Åsgårdstrandsveien og bekken ikke øke.

Kommunedirektøren legger redegjørelsen til grunn og anser forholdet som tilfredsstillende besvart. Det vurderes som hensiktsmessig å ytterligere presisere i bestemmelsene at avrenningshastigheten ikke tillates økt fra planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelse § 3.5 endres fra «*Det tillates ikke økt avrenningshastighet fra planområdet til myrområdet mot vest*» til «*Tiltak skal planlegges og utføres slik at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker. Dagens avrenningshastighet til myr i vest skal ikke endres som følge av utbyggingen*».

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.1.

6.19 Punkt s - avbøtende tiltak for salamandere

Det er registrert rødlistearten storsalamander (nær truet) i flere dammer rundt planområdet, og det fremgår av rapport for konsekvensutredning av naturmangfold (04.03.2022) at området kan ha betydning ved å binde sammen funksjonsområder for storsalamander. Ifølge konsekvensutredningen vil planområdets verdier som trekkvei og økologisk funksjonsområde bli forringet som følge av planen. Dette begrunnes med at området splittes opp som følge av utbyggingen og at vandringsmuligheter derfor vil bli svekket og blokkert. Det pekes samtidig på at deler av funksjonene vil bli ivaretatt i grøntområdene, og at området vil ha en viss funksjon som funksjonsområde og trekkvei også etter utbygging. Det er gjennomført flere befaringer uten at det er observert salamandere i planområdet. I rapport "Tiltak for salamandere" (02.05.2024) er det foreslått flere avbøtende tiltak basert på at det ikke er funnet amfibier i planområdet, men med utgangspunkt i sannsynligheten for at de finnes i området. Avbøtende tiltak er ikke tatt inn i reguleringsbestemmelsene og kommunedirektøren ønsket derfor å gjøre en vurdering av hvorvidt dette bør gjøres i forbindelse med sluttbehandlingen.

Forslagsstiller viser til siste notat om salamandere (Asplan Viak 02.05.24) hvor det fremkommer at det ikke er funnet amfibier på tomten, verken nå eller tidligere. Det er foretatt befarings på riktig tidspunkt og satt ut flaskefeller, uten funn. Det refereres til rapporten at *"Gårdsdammen ligger et stykke unna tomten, ca. 150 m, og funksjonsområdet til amfibier i dammen antas å berøre tomten i liten grad. Det ligger også en skog på samme side av hovedveien som dammen i sør, også denne ca. 150 m fra dammen. Det er sannsynlig at skog og kratt samt steingjerder og steinhauger på begge sider av veien kan benyttes som overvintringsområde for salamandere i dammen"*. Forslagsstiller viser til at man ut fra disse konklusjonene ikke kan se at det er grunnlag for avbøtende tiltak.

Selv om det ikke er registrert salamandere innenfor planområdet i forbindelse med befaringer, er det, i rapport om salamandere (02.05.2024), anbefalt å sette av arealer på eller i nærheten av tomten med alternative overvintringsplasser for salamander. Det pekes også på at dersom det skal utføres anleggsarbeid med jordbearbeiding i salamanderes vandringstid, bør salamandervandringer hensyntas gjennom for eksempel ledegjerder. Kommunedirektøren anbefaler derfor, med støtte fra Statsforvalteren, at avbøtende tiltak tas inn i bestemmelsene § 3.15. Ordlyden er som følger: *«Dersom anleggsarbeid med jordbearbeiding utføres i salamanderes vandringstid, fra ca. 1. mars til 15. april og i hele september, skal det langs Innlagveien i nord sperres av med tre eller metall-hindring eller småmasket duk opp til ca. 30 cm høyde for å hindre vandring inn mot anleggsområdet. For å bevare overvintringsområder og trekkrunder for salamandere og andre amfibier skal det bevares noe eldre vegetasjon, trestubber, røtter og stein nord i planområdet»*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.3.

6.20 Punkt t - presisering av bestemmelse vedrørende fremmede arter

Planområdet er kartlagt med et større antall fremmede arter, og det er to områder med særlig store forekomster. For å unngå misforståelser vedrørende krav til sanering av fremmede arter, anbefaler kommunedirektøren å legge til følgende setning i § 3.12: *"Fremmede arter skal fjernes på forsvarlig måte før anleggsarbeidet settes i gang"*.

6.21 Punkt u - justering av buffersone mellom skogsområde og BB1

Kommunedirektøren påpekte ved første gangs behandling at buffersonen mellom felt BB1 og tilgrensende skog utenfor planområdet er noe smal med tanke på den høyreiste skogen i vest. Skogsarealene vil begrense solinnfall for boligene i BB1 fra sør og vest, noe som vil kunne medføre press på grunneier til å felle trær. Som påpekt ved første gangs behandlingen vil en breddeutvidelse

av buffersonen, sammen med begrensningene som følger av fare- og hensynssone for høyspenttraséen, samt avstand til Innlagveien som følge av støy, medføre at potensialet for å bygge ut dette området begrenses kraftig. Forslagsstiller har oppdatert planforslaget med sol- og skyggestudier som viser akseptable solforhold for bebyggelsen (se for øvrig kommunedirektørens vurdering under 6.25 (punkt y)). Kommunedirektøren anbefaler ingen utvidelse av buffersonen for å sikre utnyttelsen av BB1.

6.22 Punkt v - skolekapasitet Volden barneskole

Planområdet sokner til Volden barneskole. Ved første gangs behandling viste kommunedirektøren til at veksten i elevtallene hadde gått raskere enn prognosene hadde anslått. Nye prognoser var ventet i etterkant av behandlingen. Som følge av den pressede kapasiteten i Slagen og usikkerheten knyttet til tidligere prognoser, ønsket kommunedirektøren derfor å gjøre en ny vurdering av skolekapasitet i forbindelse med sluttbehandling når nye prognoser forelå.

I sak som ble lagt frem for kommunestyret til behandling 28.02.2025 - *Mulige endringer i barnehage- og skolestruktur - sunn kommuneøkonomi*, fremgår det at prognosene viser en svakere elevtallsutvikling i perioden frem mot 2040. Nye prognoser viser en nedgang i elevgrunnlaget som deretter øker til omtrent dagens nivå på slutten av perioden. Kommunedirektøren vurderer i saksfremlegget at *“en utsettelse av utvidelsen av Volden skole ikke vil medføre ytterligere kapasitetsutfordringer i prognoseperioden frem til 2040. Volden har lite restkapasitet slik at avvik fra prognosene kan medføre kapasitetsutfordringer. Det er allerede satt opp paviljong for å øke kapasiteten siden den forventede elevveksten i 2022 - 2023 ble større enn antatt. Skolekapasitet og prognoser oppdateres regelmessig og hvis situasjonen skulle endre seg og det blir behov for flere skoleplasser i kretsen vil det være aktuelt å revitalisere planene om utbygging ved behov”*.

Utbygging av Innlaget er inkludert i prognosene. Kommunedirektøren legger ovenstående til grunn og anser at skolekapasiteten er ivaretatt for den planlagte utbyggingen.

6.23 Punkt w - klarlegging av usikre eiendomsgrenser

Planområdet grenser mot et etablert boligområde i sør. Enkelte av eiendomsgrensene i dette området var i kommunens kart markert som usikre. Kommunedirektøren ønsket å få de viktigste eiendomsgrensene klarlagt før sluttbehandling, for å unngå at det senere oppstår uheldige situasjoner i grensesnittet mellom eksisterende private boligeiendommer og arealformål i ny reguleringsplan.

Arbeidet med klarlegging av grenser ble utført i desember 2024. Oppdatert kart viser at det enkelte steder er avvik mellom planavgrensningen og de “nye” eiendomsgrensene, men at avvikene er små og uten større konsekvenser for planforslaget. Kommunedirektøren anbefaler at planavgrensningen justeres slik at arealformålene tilpasses eiendomsgrensene. Dette gjelder i hovedsak for GS4, som vil være gang- og sykkeladkomst for beboere i planområdet sørover, samt kjøreadkomst for eksisterende boliger utenfor planområdet. Planavgrensningen innsnevres og vil slik sett ikke ha konsekvenser for de private eiendommene. Endringen er liten og vurderes å være til gunst for berørte naboer. Kommunedirektøren mener derfor at særskilt varsling ikke er nødvendig. Forslagsstiller har ingen merknader til endringen.

6.24 Punkt x - behov for bestemmelse av fargepalett for bebyggelse

Kommunedirektøren ønsket ved første gangs behandling å gjøre en nærmere vurdering av behovet for å regulere fargepalett for ny bebyggelse frem mot sluttbehandling. Intensjonen var å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å stille krav som sikrer en palett som harmonerer med omgivelsene og

gir minst mulig fjernvirkning. Dempede jordfarger vil for eksempel gi mindre kontrast til naturområder og omgivelsene enn lyse (hvite) og sterke farger.

Forslagsstiller skriver i et tilsvarende svar til vedtak fra første gangs behandling at det ikke har vært jobbet så konkret med bebyggelsen og tilhørende materialbruk at det er grunnlag for fastsettelse av fargepalett på dette tidspunktet. Det vises til at dette bør kunne utsettes til rammesøknaden.

Kommunedirektøren ser at fargevalg er av betydning for opplevelsen av bebyggelse i et miljø, men har ved nærmere vurdering kommet til at det ikke er hensiktsmessig å ta inn en generell bestemmelse om fargepalett som skal gjelde for all bebyggelse i planområdet. En konsekvens av dette vil kunne være at store deler av bebyggelsen vil fremstå som svært ensartet og uniform. En detaljert vurdering av fargebruk innen hvert enkelt felt vurderes heller ikke som hensiktsmessig da, som forslagsstiller påpeker, det ikke har vært jobbet konkret med bebyggelse og tilhørende materialbruk. Planområdets størrelse med et stort antall nye boenheter tilsier at dette i tillegg ville medført et relativt omfattende arbeid.

Kommunedirektøren anbefaler etter en samlet vurdering at det ikke tas inn en bestemmelse om fargepalett.

6.25 Punkt y - forholdet mellom felt BB1 og skyggevirkninger fra tilgrensende skogsområde

Da det ikke medfulgte sol-/skyggestudier av felt BB1 som viste hvilken påvirkning skogen i vest ville ha for feltet, ønsket kommunedirektøren å gjøre en vurdering av forholdet før sluttbehandling.

Forslagsstiller har sendt inn oppdaterte sol-/skyggestudier som viser arealet 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15 med vegetasjon. Illustrasjonen viser at balkonger og utearealer tilhørende boligrekke i vest er delvis skyggelagt, mens solforholdene på felles tun med lekeplass er svært gode.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av innsendt dokumentasjon at solforholdene samlet sett er akseptable for BB1 og at det derfor ikke er behov for å gjøre endringer med hensyn til organisering av bebyggelsen.

6.26 Punkt z - sikre at mest mulig natur bevares innenfor grønnstrukturen

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere hvordan mest mulig natur kan sikres bevart innenfor grønnstrukturen.

Nedenfor følger en vurdering av forslag til grep som etter kommunedirektørens vurdering, vil bidra til å sikre bevaring av natur innenfor arealer avsatt til turveier, lekeplasser og naturområder - grøntareal.

Turveier (TV1 - TV4)

Å opprettholde eksisterende trær og vegetasjon i de nord-sørgående arealene turvei TV3 og TV4, vurderes som svært viktige tiltak for å ivareta silhuett- og landskapsvirkninger, samt forsterke et grønt preg i utbyggingsområdet. I forslag til reguleringsbestemmelser som ble lagt ut til offentlig ettersyn, åpnes det for muligheten til å opparbeide og tilrettelegge arealene for å ivareta turveifunksjonen. Turveien fremstår imidlertid som godt etablert og opptråkket i dag, og kommunedirektøren kan ikke se et behov for ytterligere opparbeidelse. For å unngå inngrep i grønnstrukturen i turvei TV3, bør imidlertid LEK1 gis en alternativ adkomst som ivaretar krav til universell utforming. Kommunedirektøren anbefaler derfor følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- Kjørevei KV7 forlenges helt frem til LEK1 for å sikre universell utformet adkomst til lekearealet fra sør. KV7 gjøres felles for alle boligene innenfor planområdet, jf. foreslått endring i § 5.1.

- Det tas inn en bestemmelse i § 6.2 med følgende ordlyd: «*Innenfor TV2 skal det tilrettelegges for universell tilgjengelighet mellom KV4 og LEK1*». Bestemmelsen sikrer universell utformet adkomst til lekearealet fra nord.
- I § 6.2 endres «*Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares, men arealene tillates opparbeidet og tilrettelagt for å ivareta turveifunksjonen*» til «*Innenfor arealene avsatt til turvei skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerdar og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen*».

Lekeplasser (LEK1 - LEK3)

De større områdelekeplassene vurderes også som viktige for å sikre et grønt preg i nytt boligområde. I forslag til reguleringsbestemmelser som ble lagt ut til offentlig ettersyn stilles det ikke krav om bevaring av trær eller vegetasjon på lekeplasser. Områdelekeplassene skal opparbeides med ulike funksjoner og aktiviteter, og endelig utforming er ikke ferdig prosjektert på nåværende tidspunkt. Hensiktsmessig plassering av lekeapparater, ballbaner og aktiviteter skal planlegges i senere fase, og her vil solforhold, topografi og avstand til omkringliggende bebyggelse være avgjørende. Det vurderes derfor ikke som hensiktsmessig å binde opp enkelte deler av arealene før de skal prosjekteres i detalj. For i større grad sikre at eksisterende trær og vegetasjon bevares på de større områdelekeplassene anbefaler kommunedirektøren at det tilføyes følgende i bestemmelsene § 4.8:

- «*Områdelekeplassene LEK1 – LEK3 skal ha et skogbevokst preg. Lekeapparater, sitteplasser og andre tiltak som etableres for å oppfylle lekeplassfunksjonen, skal plasseres slik at større, sammenhengende arealer med eksisterende trær og naturlig vegetasjon bevares*». Det skal iverksettes tiltak for å beskytte eksisterende trær og vegetasjon i anleggsfasen. Dette inkluderer oppsetting av beskyttelsesgjerdar rundt trærne og unngåelse av tunge maskiner i rotsonen».

Naturområder - grøntareal (GN1 - GN10)

Det er i planforslaget avsatt flere arealer til naturområde - grøntareal (GN1-GN10), i hovedsak langs med plangrensen i øst og under eksisterende høyspenttrasé. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at innenfor naturområdene skal eksisterende vegetasjon bevares og at det ved nyplanting skal benyttes stedegen vegetasjon.

Kommunedirektøren ser at det er regulert sparsommelig med grøntareal i planområdets sydlige del. Trær og vegetasjon i den 5 meter brede stripa langs med felt BF9 er derfor viktig å ivareta av hensyn til grønne kvaliteter og fjernvirkning. I felt BF9 er byggegrense lagt i formålsgrense, noe som er uheldig med tanke på å ivareta grønnstruktur. Kommunedirektøren foreslår derfor at det reguleres inn en byggegrense på 2 meter som sikrer større avstand mellom bebyggelse og grønnstruktur. Endringen er ikke varslet. Kommunedirektøren vurderer at forholdet ikke vil ha noen negativ konsekvens for naboer, snarere tvert imot da bebyggelsen trekkes lenger vekk fra tilgrensende naboeiendommer. Forslagsstiller har fått forelagt endringen til uttalelse og har ingen merknader.

Kommunedirektøren anbefaler i tillegg at det tas inn et punkt i bestemmelsenes § 3.10 med krav om at «*eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares*» skal fremgå av utomhusplaner.

Kommunedirektøren vil understreke at den planlagte utbyggingen vil innebære at størstedelen av naturlig skog og vegetasjon fjernes i byggeområdene. Forslag til endringer over vil bidra til å sikre bevaring av trær og vegetasjon i regulerede turveier, og at det på områdelekeplassene avsettes grønne partier med vegetasjon. Grepene er, etter kommunedirektørens vurdering, viktige for den helhetlige opplevelsen av grønnstrukturen i området.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.8, 1.9, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25 og 2.26.

6.27 Punkt æ - sikre bevaring av dagens terreng, uten omfattende planering

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere hvordan bevaring av dagens terreng kan sikres best mulig, uten omfattende planering.

Forslagsstiller har kommentert vurderingspunktene fra første gangs behandling og viser til at terrengtilpasning har vært avgjørende for utformingen av hovedgrepet, ved plassering av veier, bebyggelse og grønnsstruktur. Det vises blant annet til stedsanalysen som danner grunnlaget for plangrepet. Variasjon og plassering av boligtyper er, ifølge forslagsstiller, også et bevisst grep med hensyn til terrengtilpasning. Lavblokker etableres i et tun i nordvest (BB1) hvor terrenget er relativt flatt, rekkehus hvor første etasje er lagt delvis inn i terrenget (BK2 og BK3), og frittliggende eneboliger på de flatere partiene mot vest. Det pekes på at siden det første planforslaget ble sendt inn, har det vært jobbet mye med plassering av veiene, slik at disse nå er lagt så godt inn i terrenget som det lar seg gjøre.

Kommunedirektøren vil påpeke at planområdet er stort, og at utbyggingen vil kreve betydelige inngrep i åsen, spesielt for veibygging i kupert terreng. Areal avsatt til bebyggelse vil bli bearbeidet, blant annet ved sprengning slik at det kan etableres et pukklag som ivaretar infiltrasjon av overvann. Veiene er planlagt slik at byggetomtene tilpasses dagens terrenghøyder så langt det er mulig. Ved å fastsette høyder på veier og angi maksimalt tillatte kotehøyder for bebyggelse, begrenses mulighetene for oppfylling og terrengmanipulering. Arealer til turveier og grønnsstruktur, hvor terrenginngrep ikke er tillatt, er plassert innimellom byggeområdene. Innsendte snitt viser at bebyggelsen er gitt høyder som ivaretar grensesnitt og terrengtilpasning mot disse.

Oppsummert mener kommunedirektøren at planforslaget, med nevnte endringer som fastsettelse av høyde på veier (jf. 6.7 (punkt g)) og maksimale kotehøyder for bebyggelse (jf. 6.2 (punkt b)), ivaretar dagens terrenglinjer innenfor akseptable rammer av en større boligutbygging.

6.28 Punkt ø - sikre en god variasjon i det arkitektoniske uttrykket, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere hvordan god variasjon i det arkitektoniske uttrykket kan sikres, samtidig som utbyggingen gir harmoniske nær- og fjernvirkninger.

Plan- og bygningsloven gir vid adgang til å styre utforming og arkitektonisk uttrykk gjennom plankart og reguleringsbestemmelser. Overordnet utforming av bebyggelse kan styres gjennom krav til høyder og utnyttelse. Ønsker man ytterligere detaljering kan man stille svært detaljerte krav. Det vil kreve store ressurser av forslagsstiller og kommunen dersom detaljert utforming skal sikres i en reguleringsplan med et stort antall boenheter fordelt på mange felt. Ofte er dette heller ikke hensiktsmessig. For planer av denne størrelsen legges det som regel vekt på de grunnleggende parameterne, som krav til utnyttelse, høyde, plassering og takform.

Utforming av bebyggelsen styres i denne saken av utnyttelsesgrad, høydeangivelse, plassering og takform. Ulike bygningstyper (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og firemannsboliger) vil også bidra til å skape variasjon. Valg av takform er viktig for det arkitektoniske uttrykket. Planforslaget krever flatt tak for enkelte felt og saltaksløsning for de resterende, noe som skaper kontrast og gir hvert felt en egen identitet. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig at bebyggelsen innen hvert felt har samme takform, og ved å stille ulike krav til ulike felt, sikres variasjon mellom feltene. Saltaksløsning kreves for et flertall av feltene, da saltakshus fremstår mindre ruvende enn boliger med flate tak (eller pulttak) og oppleves som mer dempet både av hensyn til nær- og fjernvirkning.

Det foreslås i tillegg flere bestemmelser for å forbedre bebyggelsens utforming og sikre tilpasning til terreng. For flere felt stilles det krav om sokkeletasje for å ta opp terrengforskjeller. For eneboliger med flate tak stilles det krav om inntrukket øverste etasje for å motvirke dominerende fasader. For å

unngå monotone fasader for rekkehus i felt BK3 anbefaler kommunedirektøren at det skal sikres brudd i fasadene.

Endelig utforming avgjøres i all hovedsak av utbyggers valg i senere detaljprosjektering. Kommunedirektøren vurderer at variasjon i det arkitektoniske uttrykket er sikret på en tilfredsstillende måte, sett i betraktning planforslagets størrelse og omfang.

6.29 Punkt å - krav om utbyggingsrekkefølge, for å ivareta at beboere som flytter inn tidlig blir minst mulig berørt av videre utbygging

UPB vedtok til første gangs behandling at kommunedirektøren frem mot sluttbehandling skulle vurdere et krav om utbyggingsrekkefølge, for å ivareta at beboere som flytter inn tidlig blir minst mulig berørt av videre utbygging.

Planforslaget legger ikke opp til en bestemt utbyggingsrekkefølge, men det er knyttet et antall rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av infrastruktur som vil legge føringer for utbyggingen.

Forslagsstiller ønsker ikke krav om utbyggingsrekkefølge og mener at på grunn av kostnadene til opparbeidelse av infrastruktur, må utbyggingsrekkefølgen ses i sammenheng med hva som er mulig å selge. Det vises til at det skal etableres en sentral kommunal adkomstvei med fortau gjennom hele feltet, hvor det enkelte delfelt er knyttet til denne adkomstveien. Dette bidrar til å redusere mulige konflikter/ulempes for den bebyggelsen som kommer først. Det vises til at det er gitt omfattende rekkefølgebestemmelser om hva som skal være opparbeidet i tilknytning til det enkelte felt. Det stilles videre krav til anleggsplan og felles utomhusplaner. Ifølge forslagsstiller vil mulige konflikter/ulempes for bebyggelse som kommer tidlig, i praksis være vesentlig redusert som følge av de omfattende kravene det er til opparbeidelse av infrastruktur.

Slik kommunedirektøren ser det må en eventuell utbyggingsrekkefølge enten starte i sør og fortsette nordover langs den kommunale adkomstveien. Alternativt må man tenke motsatt slik at feltene ferdigstilles etter hvert som adkomstveien forlenges sørover. Uavhengig av hvilke felt som bygges ut først, må nye beboere dele vei med anleggstrafikk fordi veien er stengt i sør. En fordel ved å starte i sør er at anleggstrafikken gradvis trekker seg ut av de allerede etablerte områdene. En ulempe er at naturområder kan bli opparbeidet med infrastruktur uten garanti for videre kontinuitet i utbyggingen. Dette kan utgjøre et scenario, spesielt i en uforutsigbar tid for byggebransjen.

Kommunedirektøren ser forslagsstillers argumenter om at rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur i stor grad vil være førende for utbyggingsrekkefølgen og at krav til utbyggingsrekkefølge vil kunne vanskeliggjøre igangsetting som følge av kostnader. Tidlige beboere kan oppleve ulemper som støy og anleggstrafikk. Krav til støygrenser og anleggsplan vil imidlertid bidra til å redusere disse problemene. Rekkefølgekrav som skal sikre ferdigstilling av adkomstveier, lekeplasser, renovasjon og overvannstiltak før innflytting vil bidra til å begrense ulempene som følger av å bo i et område som er under utbygging. Kommunedirektøren anbefaler, etter en samlet vurdering, å ikke stille spesifikke krav til utbyggingsrekkefølge.

6.30 Punkt aa - Det utarbeides perspektivskisser som viser høyder på husene. Dette for å sikre at husene på avstand ikke blir dominerende over eksisterende skog

UPB vedtok til første gangs behandling at det skal utarbeides perspektivskisser som viser høyder på husene for å sikre at de på avstand ikke blir dominerende over eksisterende skog.

Kommunedirektøren mottok tilleggsillustrasjoner 18.06.2024 som ble vedlagt planforslaget ved offentlig ettersyn. Reviderte illustrasjoner viser utbyggingen fra utvalgte ståsteder N5, F2 og F4 og er illustrert med farger for å tydeliggjøre de ulike feltene.

Sett fra vest (N5, F4) er utbyggingen vist med og uten trær og vegetasjon i forkant. Dette skyldes at reguleringsbestemmelsene til første gangs behandling åpnet for fjerning av trær i buffersonen som vil kaste skygge på uteoppholdsarealer samt at skogteigen som ligger utenfor planområdet i sørvest ikke er sikret mot fremtidig hogst. Statsforvalteren og Fylkeskommunen var ved offentlig ettersyn begge uenige i at det burde åpnes for felling av trær i buffersonen av hensyn til landbruket. Kommunedirektøren har vurdert forholdet på nytt (se under kommunedirektørens kommentar til merknad fra Statsforvalter og Fylkeskommune, 5.2 og 5.3) og foreslår en bestemmelse om at buffersonen skal bestå av et veletablert, sammenhengende dekke av naturlig vegetasjon i flere sjikt, inkludert trær og busker. Dette betyr at illustrasjonene viser noe mer eksponert bebyggelse mot vest enn hva som vil være tilfelle etter endt utbygging.

Illustrasjonene viser at åsen vil skifte karakter. En stor andel av eksisterende skog fjernes, noe som gjør at ulike deler av ny bebyggelse vil være synlig fra ulike ståsteder. Planforslaget sikrer bevaring av trær og vegetasjon i områder avsatt til grønnstruktur og turstier, samt deler av områdelekeplassene. Sammen med skogbevokste arealer rett på utsiden av planområdet vil disse bidra til å skjule deler av bebyggelsen sett fra avstand. Ny bebyggelse følger konturen av åsen, men det fremgår tydeligere av reviderte illustrasjoner at den enkelte steder, der bebyggelsen ligger høyt, og ikke har tilliggende grønnstruktur, vil komme nært på åsens silhuett.

Kommunedirektøren merker seg at bebyggelsen i BK5 er relativt fremtredende fra ståsted F4. I forkant av dette feltet, sett fra vest, er det avsatt turvei (TV4) hvor det i forslag til reviderte bestemmelser stilles krav om at eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er derfor nærliggende å anta at eksisterende trær i TV4 vil kunne dempe fjernvirkningen av BK5 etter endt utbygging.



Figur 5: Planområdet sett fra øst (ståsted F2)



Figur 6: Planområdet sett fra vest (ståsted F4) med deler av buffersone og skogteig i sør-vest.



Figur 7: Planområdet sett fra vest (ståsted F4) uten vegetasjon i buffersone og skogteig i sør-vest.

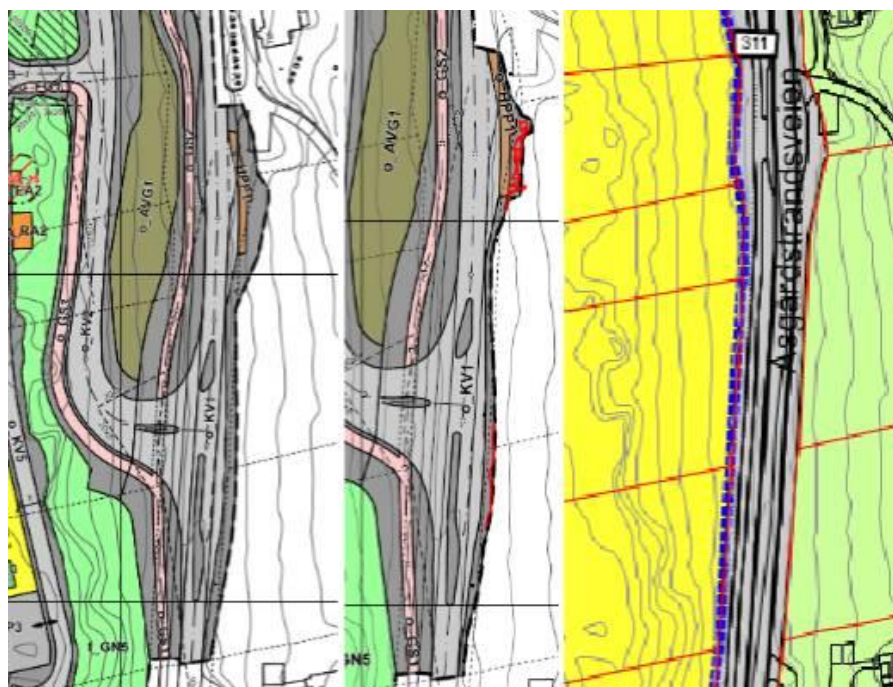
Kommunedirektøren viser til vedlegg "tilleggsillustrasjoner jf. vedtak ved første gangs behandling" for flere illustrasjoner og bedre detaljering.

7 Øvrige endringer

Kommunedirektøren har frem mot sluttbehandling sett behov for å gjøre enkelte rettelser og presiseringer i plankart og bestemmelser. Disse var ikke omtalt i saksfremlegget til første gangs behandling. Endringene er opplistet under med tilhørende beskrivelse og vurdering.

7.1 Mindre utvidelse av planavgrensningen i LNF

En mindre utvidelse av planavgrensningen i øst ble ikke oppdaget ved første gangs behandling av planforslaget. Utvidelsen var inntegnet som følge av behov for areal knyttet til etablering av ny kryssløsning for Innlagveien – Åsgårdstrandsveien samt utforming av ny busslomme. Utvidelsen berører areal avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel. I samråd med forslagsstiller er utvidelsen noe redusert i etterkant av offentlig ettersyn. Arealet som omdisponeres er marginalt, og kommunen mener at offentlig trafiksikkerhetshensyn, som følge av en bedre kryssløsning, forsvarer omdisponeringen. Endringen ble sendt på begrenset høring til relevante offentlige myndigheter og berørte grunneiere i desember 2024. Det kom ikke inn merknader.



Figur 8: Utsnitt av plankart som fulgte saken til førstegangsbehandling vises til venstre. Revidert plankart, hvor planavgrensningen er noe innsnevret ved busstopp i nordgående retning, vises i midten. Rød markering er arealer som i kommuneplanen er avsatt til LNF og som i planforslaget foreslås omdisponert til annen veggrunn/tekniske anlegg og holdeplass/plattform. Til høyre vises utsnitt av kommuneplanens arealdel hvor formålsgranse for samferdselsanlegg er lagt i eiendomsgrensene på østsiden av Åsgårdstrandsveien.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.7.

7.2 Støy fra nærmiljøanlegg

Statsforvalteren påpeker i uttalelse til begrenset høring at støy fra nærmiljøanlegg må vurderes i planforslaget. Det presiseres at det er viktig at aktivitetsområder som ballbinger og skateramper plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet og at det velges så støysvake materialer og løsninger som mulig, slik at grenseverdiene i tabell 2 ivaretas. Noen lyder (eksempelvis

stemmebruk) vil ikke fanges opp av grenseverdiene, men kan virke forstyrrende i større omfang. Avstand til støyfølsom bebyggelse, estimert planlagt bruk i døgnet (både hverdager og helger), og om boligene har uteplass som er skjermet fra anlegget eller adgang til stille side må vurderes i planforslaget.

Kommunedirektøren vil påpeke at LEK1 defineres som en områdelekeplass, da antall boenheter i planområdet ikke krever et nærmiljøanlegg. Området er imidlertid større enn kommuneplanens krav og skal tilrettelegges slik at den får funksjon som et lite nærmiljøanlegg med aktiviteter som også er tilpasset de eldre barna. Reguleringsbestemmelsene § 4.8 angir at LEK1 skal inneholde møteplasser, ballek, sykkel/skating og klatreapparater.

Støyende aktiviteter bør plasseres slik at de ikke forstyrrer nærliggende boliger. Kommunedirektøren foreslår derfor å tilføye følgende bestemmelse i § 4.8: *“Aktivitetsområder som ballbinger, skateramper eller tilsvarende, skal plasseres mest mulig gunstig innenfor det tilgjengelige arealet slik at grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442, tabell 2, ivaretas. Tiltakene skal utføres med støysvake materialer”*. Dette innebærer at valg av aktivitet, lokalisering og materialbruk må vurderes i forhold til støyretningslinjen i byggesaksfasen. Dersom en støyfaglig utredning viser at grenseverdiene overskrides ved plassering av aktiviteter som eksempelvis ballbinger eller skateramper, må alternative, mindre støyende aktiviteter vurderes for å ivareta kravene.

Når det gjelder tilgrensende boliger og adgang til stille side, vurderer kommunedirektøren at bygningskroppene kan plasseres slik at de skjermer mot støy fra LEK1. Det er vanskelig å anslå når lekeplassen vil bli brukt, men det antas at større barn bruker den på ettermiddag og tidlig kveld, mens mindre barn bruker den tidligere på dagen. Kommunedirektøren mener det ikke er hensiktsmessig å regulere tidsbruk i planen og foreslår at dette kan overlates til en fremtidig velforening.

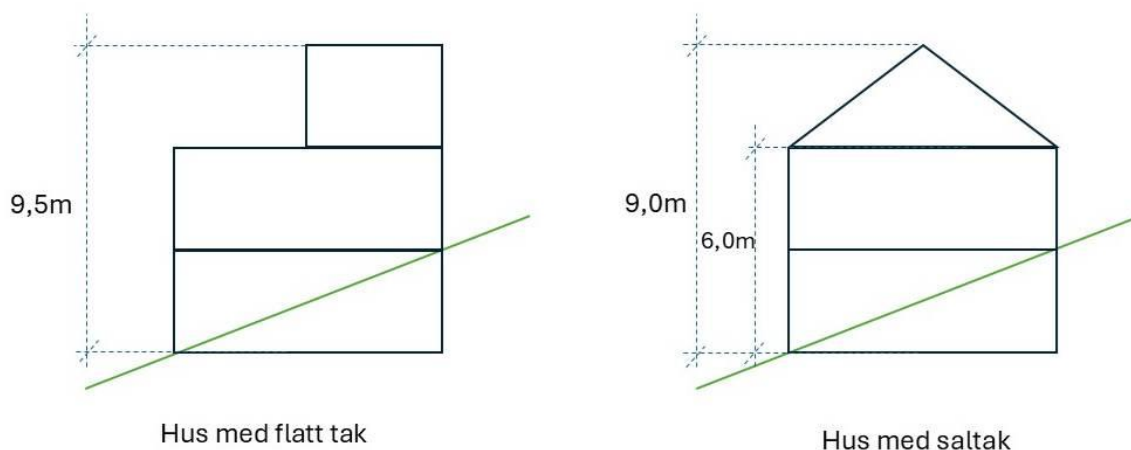
Endringen er ikke varslet, men svarer etter kommunedirektørens vurdering opp Statsforvalterens merknad ved begrenset høring. Forslagsstiller har ingen merknader til endringen.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.33.

7.3 Justering av bestemmelse for beregning av høyde

For å sikre at bestemmelse om beregning av høyde på bebyggelse ikke kan misforstås anbefales det å ta inn følgende tillegg i § 4.1:

“Øverste plans gesimshøyde ved flatt tak skal ikke på noe punkt overstige angitt maksimal byggehøyde målt fra laveste terreng langs byggets fasader. Møne- og gesimshøyde ved saltak skal ikke på noe punkt overstige angitte maksimale byggehøyder målt fra laveste terreng langs byggets fasader”.



Figur 9: Prinsipp for beregning av høyde. Grønn strek viser planert terreng.

En presisering av bestemmelsen ble varslet ved begrenset høring i desember 2024. Kommunedirektøren har imidlertid endret ordlyden i etterkant. Bestemmelsen er kun en presisering av beregningsmåte og vil ikke ha noen negativ konsekvens for naboer og/eller myndigheter. Forslagsstiller har ingen merknader til endringen.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.31.

7.4 Renovasjon

Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn følgende tillegg i bestemmelse § 3.9 som omhandler renovasjon: «*Ved felles renovasjonsløsning skal det etableres avfallshus eller annen skjermet løsning*». Dette for å sikre skjermede løsninger for avfallspunktene.

Endringen er varslet i forbindelse med begrenset høring i desember 2024. Det er ikke innkommet merknader.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.27.

7.5 Presisering av boligtype

For Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7) foreslås ordlyden i bestemmelsene § 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 og 4.3.7 endret fra «*Innenfor feltet tillates firemannsboliger*» til «*Innenfor feltet tillates også firemannsboliger*». Dette for å unngå tolkningstvil. I feltene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse samt firemannsboliger. Endringen er varslet i forbindelse med begrenset høring i desember 2024. Det er ikke innkommet merknader.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.28.

7.6 Forbud mot takterrasse

Kommunedirektøren anbefaler at det tilføyes en bestemmelse som forbyr etablering av takterrasse. Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren foreslår at følgende tilføyes § 4.1 «*Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan*».

Forslagsstiller har kommentert forslag til bestemmelse og stiller spørsmål ved hva som menes med øverste plan. Det vises til boligene i felt med krav til flate tak og tilbaketrukket øverste etasje, hvor det vil være helt naturlig å anlegge terrasse over plan to (som har adkomst fra plan tre). Forslagsstiller mener derfor at bestemmelsen bør presiseres slik at det går tydelig frem at takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på taket over øverste plan.

Kommunedirektøren viser til at den foreslåtte bestemmelsen er hentet fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og at tolkningen er godt kjent blant de ansatte i byggesaksavdelingen. Forbudet mot takterrasse vil kun gjelde for øverste plan, og ikke for nedenforliggende "takflater". Terrasse vil kunne etableres for boliger med krav til flate tak over plan to, men ikke plan tre.

Endringen er ikke varslet. Bestemmelsen er en videreføring av et forbud som også inngår i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og vil ikke ha noen negativ konsekvens for naboer og/eller myndigheter.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.30.

7.7 Tilføyelse av rekkefølgebestemmelser

Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdigstilling av infrastruktur, lekeplasser mm. når boligene tas i bruk. Følgende bestemmelser anbefales tilføyet § 9.4:

- «Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal ombygging av krysset mellom Åsgårdstrandsveien og Innlagveien med venstresvingefelt og tilhørende gang- og sykkelvei, fotgjengerovergang og busslommer være ferdig opparbeidet.
- «Før første bolig i hvert felt kan tas i bruk skal tilhørende kjørevei, nærlek, områdelek, renovasjonsløsning, parkering, OV-magasin og øvrige overvannstiltak være ferdigstilt. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av uteoppholdsarealer og lekearealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider».
- «Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal oppgradering av pumpestasjon med tilhørende pumpeledning i Vangsveien (AP-379 Innlaget) til tilstrekkelig kapasitet, være ferdig opparbeidet».
- «Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK7, BF8 og BF9 skal GS4 være ferdig opparbeidet med tilhørende friskt».

Endringen er varslet i forbindelse med begrenset høring i desember 2024. Det er ikke innkommet merknader.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.34.

8. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Se kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

Endringene i samsvar med kommunedirektørens innstilling vil ha en positiv effekt for måloppnåelsen.

9. Effekt for klima:

Til offentlig ettersyn oppfordret Statsforvalteren kommunen til å vurdere planforslaget i lys av nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og da spesielt regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023, går det frem at

“kommunenens arealplanlegging er avgjørende for at Norge skal kunne redusere utslippene i arealbrukssektoren fram mot 2030”. Videre står det at “Det er viktig for Norges evne til å oppfylle natur- og klimamålene at fylkeskommunene og kommunene bruker planverktøyene til å hindre nedbygging av karbonrike arealer som skog og myr, (...). Dette innebærer blant annet å ta i bruk mulighetene for fortetting, gjenbruk og transformasjon av allerede bebygde arealer, før jordbruksarealer, viktige natur- og friluftslivarealer og karbonrike arealer som myr, skog og annen næringsrik jord blir omdisponert”.

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

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

Effekt for klima ble vurdert til første gangs behandling. Tønsberg kommune har i ettertid tatt i bruk en kartbasert klimagasskalkulator, utviklet av NIBIO, for beregning av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven. Kalkulatoren bygger på metode fra det nasjonale klimagassregnskapet. Utslippsfaktorer fra siste versjon av det nasjonale klimagassregnskapet brukes for å beregne endringer i utslipp og opptak av klimagasser ved planlagte arealbruksendringer sammenlignet med nåværende arealbruk. Den viser utslippseffekter over tidsperioder på henholdsvis 5, 20 og 75 år frem i tid. Klimagasskalkulatoren er under utvikling og ble satt i drift i 2023. Tønsberg kommune er en av fjorten kommuner i Viken, Vestfold og Telemark som tester verktøyet. Beregningene gjengis med forbehold om feil i testperioden.

Ved bruk av klimagasskalkulatoren er det gjort beregninger for arealet innenfor planavgrensningen. Her er alt areal lagt til grunn, også grønne områder som ikke nedbygges. Planforslaget inneholder en variasjon av bygningstyper. For enkelthets skyld er kategorien frittliggende småhusbebyggelse valgt som inngangsverdi i klimagasskalkulatoren. Dette vil gi noe lavere tall enn dersom man legger konsentrert bebyggelse til grunn. Tallene vil derfor ikke være presise, men gi et godt anslag.

Endringen fra skog til boligområde, vil i seg selv gi økt utslipp og redusert opptak av klimagasser som utgjør ca. 6400 tonn i løpet av fem år, 7500 tonn i løpet av 20 år og 12 300 tonn i løpet av 75 år. Til sammenligning har Tønsberg et samlet klimagassutslipp på ca. 214 000 tonn i året (2023-tall), og utslippene må reduseres med ca. 7 600 tonn i året for å komme ned til 0 i 2050.

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

Siden varsel om oppstart i 2018 har både kunnskap og føringer om klimahensyn i plan endret seg mye. Planområdet ble ved vedtak av kommuneplanens arealdel våren 2024 opprettholdt som fremtidig boligområde. Arbeidet med planforslaget er nå i siste fase, og kommunedirektøren forholder seg til vedtatt arealstatus i sine vurderinger. Det er imidlertid viktig å understreke at dette

planforslaget er et eksempel på en nedbygging av et karbonrikt areal, og bygger slik sett ikke opp under føringene i nye nasjonale forventninger og retningslinjer.

Se for øvrig kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

10. Konsekvenser for barn og unge:

Se kommunedirektørens vurderinger til første gangs behandling.

Endringene i samsvar med kommunedirektørens innstilling vil ha positive konsekvenser for barn og unge.

Brekke naturbarnehage ble besluttet nedlagt i tidsrommet mellom kommunedirektørens skrivefrist og utvalgsmøtet i UPB hvor planforslaget ble lagt frem til første gangs behandling. Hensynet til naturbarnehagen er derfor ikke lenger en aktuell problemstilling.

11. Tønsbergtrappa:

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

I følge de laveste trinnene i Tønsbergtrappa skal kommunen planlegge for inkluderende lokalsamfunn, med trygge oppvekstmiljø og gode møteplasser. Planforslaget legger til rette for varierte boligtyper, men majoriteten av de nye boligene retter seg likevel mot barnefamilier, ved at det planlegges for en høy andel store eneboliger og rekkehus. Det foreslås mange grep som, etter kommunedirektørens syn vil bidra til å skape et godt boligområde, oppvekst- og nærmiljø for denne gruppen. Gode valg med hensyn til lokalisering av nær- og områdelekeplasser, samt grønne forbindelser gjennom området, vil kunne gi barn og unge i området fine leke- og aktivitetsmuligheter.

Det er større avstand enn ideelt mellom boligene og nærmeste lokalsenter, som skal betjene nærmiljøet med viktige funksjoner og gode, inkluderende møteplasser. Planområdet vil ha et godt busstilbud og det reguleres for løsninger som skal styrke mulighetene for sykkel og gange som transportform, men beliggenheten tilsier imidlertid at de fleste hverdagsreiser etter all sannsynlighet vil skje med personbil. Planområdets lokalisering bygger derfor ikke opp under Tønsbergtrappa og bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling.

De demografiske endringene som både landet, Vestfold og Tønsberg kommune står i, viser at det er boligtyper tilpasset en aldrende befolkning i mindre husholdninger som bør gis hovedprioritet fremover. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planforslaget også legger til rette for boligtyper som firemannsboliger og lavblokker, da disse vil kunne være aktuelle for mindre husholdninger. Andelen eneboliger, og boliger rettet mot barnefamilier, er imidlertid høy. Dette er boligtyper det allerede finnes rikelig av i kommunen og planområdets nærområde. Det er foreløpig ikke utarbeidet tydelige kriterier for kommunens vurdering av planforslag opp mot Tønsbergtrappa, og det konkrete behovet for tilrettelagte boliger og andre forebyggende tiltak på Innlaget, er ikke

kartlagt. Planforslaget regulerer derfor ikke brukergrupper, eierform, boform og lignende sosiale kvaliteter direkte.

12. Alternative løsninger:

Dersom kommunestyret i større grad vektlegger sumvirkninger av bit for bit nedbygging av natur, at denne lokaliseringen av boliger vil medføre bilbasert hverdagstransport og negative konsekvenser knyttet til store terrenginngrep, kan kommunestyret la være å vedta planforslaget.

Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik: "Tønsberg kommune vedtar ikke forslag til reguleringsplan av Innlaget boliger - planID 3905 20180172".

13. Økonomiske konsekvenser:

Kommunale veier og offentlige vann- og avløpsanlegg skal opparbeides av utbygger, men overtas og driftes av kommunen. Drift av veien må dekkes innenfor eksisterende budsjettammer, men drift av vann- og avløpsanlegg er gebyrfinansiert.

14. Konklusjon:

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

15. Videre behandling:

Etter innstillende behandling i UPB går planen til kommunestyret for endelig vedtak.

Tønsberg kommune, 05.03.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef