

Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon:
Ugyldig flettefelt

Detaljregulering av Skjeggestadåsen nord, plan ID 20200185 og endring av reguleringsplanene Skjeggestadåsen, felt B16, planID 20110014 og Skjeggestadåsen, felt B17, planID 20110012 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	15.09.2025	PS	054/25
Utvalg for plan og bygg	19.09.2025	PS	110/25
Kommunestyret	01.10.2025	PS	114/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggestadåsen nord, planID 3905 20200185 med følgende endringer:

1. PLANKART

1.1 Innsigelse naturmangfold

- Bredden på buffersonen H560_10 utvides med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur vegetasjonsskjerm
- Gang- og sykkelveien GS5 flyttes noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større.
- Utstrekning av boligfelt angitt som BF1 reduseres med 5 meter mot sør

1.2 Kulturminner som fjernes

- Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

1.3 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- LAA tas ut av plankartet.

1.4 Vannforvaltning Lefserødbekken

- Underformål under hensynssone flomfare endres fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag"
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560 legges inn over H320_2

1.5 Eierform

- Lekeplassene LEK1 og LEK19 endres fra offentlig til felles

1.6 Forbindelser

- *Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".*

1.7 Gjesteparkering

- *Parkeringsplassene o_P1-P6 tas ut av plankart.*

1.8 Friområde

- *Friområde FRI endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"*

2. BESTEMMELSER

2.1 Innsigelse støy

- I § 3.2 "Støy" tilføyes: *Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Dokumentasjon på støyreducerende tiltak jf. 3.2*
- I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes: *Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.*
- I § 3.2 "Støy" slettes: *Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstillelse av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.*

2.2 I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet.
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B16, søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggstadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivaretatt.

2.3 I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.

2.4 I § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" tilføyes: Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.

2.5 I § 8.6 "Bevaring kulturmiljø"

- Tilføyes: *Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene*
- Slettes: *informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.*

2.6 I § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner"

- Tilføyes: Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.
- Flyttes til fellesbestemmelser: Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.7 I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- Tilføyes: Innenfor området ligget det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- Slettes: Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.

2.8 I § 10 "Rekkefølgebestemmelser":

- Tilføyes: § 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.

2.9 Hule Eiker

- I § 6.1 «Friområde», punkt c tilføyes: Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.

2.10 Hule Eiker

- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»
 - Tilføyes: Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.
 - Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.
- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560» Slettes: Forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpent og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.

2.11 § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560"

- Tilføyes: Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.

2.12 § 4.8 Lek LEK1-29

- Under punkt LEK 23 tilføyes "Gapahuk"
- Tilføyes: *Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.*

2.13 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Slettes:

- a. *Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.*
- b. *Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*
- c. *For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

2.14 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Tilføyes: For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.

Tilføyes: For konsentrert småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

2.15 § 4.5 "Boligbebyggelse B1 - 5

- Tilføyes: *For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.*

2.16 § 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- Tilføyes: *For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.*

2.17 § 10.3 Igangsettingstillatelse endres fra til:

- *For felt B1A-B endres antall boenheter fra 9-20 til 18-26.*
- *For felt B2 endres antall boenheter fra 5-12 til 10-14*
- *For felt B3 endres antall boenheter fra 3-7 til 6-8.*
- *For felt B4 endres antall boenheter fra 7-24 til 14-24.*
- *For felt B5 endres antall boenheter fra 5-16 til 10-16.*

2.18 § 10.1 "Dokumentasjonskrav

- Tilføyes: *Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.19 § 10.3 Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.20 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- Tilføyes: *Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.*
- Tilføyes: *Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.*

- Slettes: *Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.*
- Slettes: *Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.*
- Slettes: *Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.*

2.21 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- Tilføyes: *For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:*
 - *All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.*
 - *Det tillates ikke glasert takstein/tegl.*
 - *§ 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.*

2.22 § 4.8 Lek

- Tilføyes: *Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.*

2.23 § 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- Tilføyes: *Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.*

2.24 I § 4.8 Lek LEK1-29

- Tilføyes: *Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.*
- Tilføyes: *Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:*
 - *LEK-14: Klatring og balanselek*
 - *LEK19: Treningsløype*
 - *LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)*
 - *LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett*
 - *LEK 6: Turn og parkour*
 - *LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren*
 - *Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.*
- *For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse*

2.25 § 3.4 Vann, avløp og overvann

- I § 3.4 Vann, avløp og overvann slettes:
 - *For prinsipp for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.*
 - *Prinsipp for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)*
 - *Tabell 2*
- I § 10.3 Igangsettingstillatelse slettes:
 - *... tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev.*
 - *Siste 5 rekkefølgebestemmelser i siste avsnitt.*
- *Hele § 10.6 "Arealer som skal overtas av kommunen" slettes.*

2.26 Hybler

- I § 3.1 “Uteoppholdsareal for boliger” slettes: *Hybler - 25 m²*
- I § 4.5 “Boligbebyggelse” slettes: *Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.*

2.27 § 3.5 Parkering

- Slettes: *Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.*

2.28 § 3.6 Renovasjon

- Tilføyes: *For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.*

2.29 § 3.11 Støttemurer

- Slettes: *Det kan brukes stedefen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål.*

2.30 Geoteknikk

- Tilføyes: *§ 3.16 Geoteknikk - Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».*
- I § 10.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes: *Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16*

2.31 § 3.19 Utbyggingsrekkefølge

- Tilføyes: *Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).*

2.32 § 4.2. “Byggehøyder og utnyttelsesgrad”

- Slettes: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.*
- Erstattes med: *Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.*

2.33 Eierform

- I § 4 Bebyggelse og anlegg tilføyes:
- § 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4 - Areal for felles renovasjonsløsninger.
 - *RA1 er felles for BK1 og BK2*
 - *RA2 er felles for BK3*
 - *RA3 er felles for B1A-B og BK5*
 - *RA4 er felles for B3 og B4*
- I § 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilføyes:
 - *V1 og V2 er felles for BF1*
 - *V3 er felles for BK5B, BK7*
 - *V4 er felles for BK5B*
 - *V5 er felles for BF16, BF17, B2*
 - *V6 er felles for BF16, BF17*
 - *V7 er felles for BF13A-B*
- I § 6.1 Friområde FRI1-4 tilføyes:
 - *Friområde FRI 1-3 er offentlig.*
- I § 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS) tilføyes:
 - *Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.*
- I § 6.2. Turdrag TD1-4
 - *Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.*

- I § 6.4. Naturområde GN1 - 12 tilføyes:
 - *Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet.*

2.34 § 10.3 “Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- Tilføyelse: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.*

2.35 § 10.5 “Brukstillatelse”

- *Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- *Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.*

2.36 § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Tilføyes: I § 5.2 Annen veggrunn grøntareal Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

3. ENDRING TILGRESENDE PLANER

3.1 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB16, planID 20150030:

- Nye bestemmelse tilføyes: *§ 2.1.2 Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy*
Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.
- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

3.2 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB17, planID 20110012:

- I § 2.5 “Støy” tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter*
- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som GS1 forlenges og legges vinkelrett på Kong Magnus vei.

3.3. Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet:

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggstadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggstadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggstadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)

- Skjeggestadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggestadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)
- Reguleringsplan for Skjeggestadåsen, PlanID R10_0014

5. Delegering

Det delegeres myndighet til kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer innenfor tilgrensende planer jf. punkt 3.1, 3.2 og 3.3.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 19.09.2025

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggestadåsen nord, planID 3905 20200185 med følgende endringer:

1. PLANKART

1.1 Innsigelse naturmangfold

- Bredden på buffersonen H560_10 utvides med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur vegetasjonsskjerm
- Gang- og sykkelveien GS5 flyttes noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større.
- Utstrekning av boligfelt angitt som BF1 reduseres med 5 meter mot sør

1.2 Kulturminner som fjernes

- Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

1.3 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- LAA tas ut av plankartet.

1.4 Vannforvaltning Lefserødbekken

- Underformål under hensynssone flomfare endres fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag"
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560 legges inn over H320_2

1.5 Eierform

- Lekeplassene LEK1 og LEK19 endres fra offentlig til felles

1.6 Forbindelser

- *Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".*

1.7 Gjesteparkering

- *Parkeringsplassene o_P1-P6 tas ut av plankart.*

1.8 Friområde

- *Friområde FRI endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"*

2. BESTEMMELSER

2.1 Innsigelse støy

- I § 3.2 "Støy" tilføyes: *Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.*

- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Dokumentasjon på støyreducerende tiltak jf. 3.2*
- I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes: *Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.*
- I § 3.2 "Støy" slettes: *Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstilling av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.*

2.2 I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet.
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B16, søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggstadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivare tatt.

2.3 I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: *Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.*

2.4 I § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" tilføyes: *Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.*

2.5 I § 8.6 "Bevaring kulturmiljø"

- Tilføyes: *Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene*
- Slettes: *informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.*

2.6 I § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner"

- Tilføyes: *Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.*
- Flyttes til fellesbestemmelser: *Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.*

2.7 I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- Tilføyes: *Innenfor området ligger det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til*

inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

- Slettes: *Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.*

2.8 I § 10 "Rekkefølgebestemmelser":

- Tilføyes: *§ 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.*

2.9 Hule Eiker

- I § 6.1 «Friområde», punkt c tilføyes: *Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.*

2.10 Hule Eiker

- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»
 - Tilføyes: *Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.*
 - *Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.*
- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560» Slettes: *Forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpent og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.*

2.11 § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560"

- Tilføyes: *Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.*

2.12 § 4.8 Lek LEK1-29

- Under punkt LEK 23 tilføyes "Gapahuk"
- Tilføyes: *Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.*

2.13 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Slettes:

- a. *Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.*
- b. *Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*
- c. *For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

2.14 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Tilføyes: For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.

Tilføyes: For konsentrert småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

2.15 § 4.5 "Boligbebyggelse B1 - 5

- Tilføyes: For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.

2.16 § 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- Tilføyes: For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.

2.17 § 10.3 Igangsettingstillatelse endres fra til:

- For felt B1A-B endres antall boenheter fra 9-20 til 18-26.
- For felt B2 endres antall boenheter fra 5-12 til 10-14
- For felt B3 endres antall boenheter fra 3-7 til 6-8.
- For felt B4 endres antall boenheter fra 7-24 til 14-24.
- For felt B5 endres antall boenheter fra 5-16 til 10-16.

2.18 § 10.1 "Dokumentasjonskrav

- Tilføyes: Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.

2.19 § 10.3 Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.

2.20 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- Tilføyes: Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.
- Tilføyes: Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.
- Slettes: Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.
- Slettes: Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.
- Slettes: Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.

2.21 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- Tilføyes: For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:
 - All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.
 - Det tillates ikke glasert takstein/tegl.
 - § 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer

over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.

2.22 § 4.8 Lek

- Tilføyes: Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.

2.23 § 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- Tilføyes: Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.

2.24 I § 4.8 Lek LEK1-29

- Tilføyes: Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.
- Tilføyes: Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:
 - LEK-14: Klatring og balanselek
 - LEK19: Treningsløype
 - LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)
 - LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett
 - LEK 6: Turn og parkour
 - LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren
 - Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.
- For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse

2.25 § 3.4 Vann, avløp og overvann

- I § 3.4 Vann, avløp og overvann slettes:
 - For prinsipp for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.
 - Prinsipp for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)
 - Tabell 2
- I § 10.3 Igangsettingstillatelse slettes:
 - ... tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev.
 - Siste 5 rekkefølgebestemmelser i siste avsnitt.
- Hele § 10.6 "Arealer som skal overtas av kommunen" slettes.

2.26 Hybler

- I § 3.1 "Uteoppholdsareal for boliger" slettes: Hybler - 25 m²
- I § 4.5 "Boligbebyggelse" slettes: Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.

2.27 § 3.5 Parkering

- Slettes: Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.

2.28 § 3.6 Renovasjon

- Tilføyes: For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.

2.29 § 3.11 Støttemurer

- Slettes: *Det kan brukes stedefen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål.*

2.30 Geoteknikk

- Tilføyes: § 3.16 Geoteknikk - *Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16*

2.31 § 3.19 Utbyggingsrekkefølge

- Tilføyes: *Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).*

2.32 § 4.2. "Bygge høyder og utnyttelsesgrad"

- Slettes: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.*
- Erstattes med: *Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.*

2.33 Eierform

- I § 4 Bebyggelse og anlegg tilføyes:
- § 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4 - *Areal for felles renovasjonsløsninger.*
 - *RA1 er felles for BK1 og BK2*
 - *RA2 er felles for BK3*
 - *RA3 er felles for B1A-B og BK5*
 - *RA4 er felles for B3 og B4*
- I § 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilføyes:
 - *V1 og V2 er felles for BF1*
 - *V3 er felles for BK5B, BK7*
 - *V4 er felles for BK5B*
 - *V5 er felles for BF16, BF17, B2*
 - *V6 er felles for BF16, BF17*
 - *V7 er felles for BF13A-B*
- I § 6.1 Friområde FRI1-4 tilføyes:
 - *Friområde FRI 1-3 er offentlig.*
- I § 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS) tilføyes:
 - *Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.*
- I § 6.2. Turdrag TD1-4
 - *Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.*
- I § 6.4. Naturområde GN1 - 12 tilføyes:
 - *Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet.*

2.34 § 10.3 "Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsetillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsetillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

- Tilføyelse: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.

2.35 § 10.5 “Brukstillatelse”

- *Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- *Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.*

2.36 § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Tilføyes: I § 5.2 Annen veggrunn grøntareal Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

3. ENDRING TILGRESENDE PLANER

3.1 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB16, planID 20150030:

- Nye bestemmelse tilføyes: *§ 2.1.2 Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy*
Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.
- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

3.2 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB17, planID 20110012:

- I § 2.5 “Støy” tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter*
- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som GS1 forlenges og legges vinkelrett på Kong Magnus vei.

3.3. Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet:

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggstadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggstadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggstadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)
- Skjeggstadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggstadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)
- Reguleringsplan for Skjeggstadåsen, PlanID R10_0014

5. Delegering

Det delegeres myndighet til kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer innenfor tilgrensende planer jf. punkt 3.1, 3.2 og 3.3.

15.09.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Forslag om tillegg til vedtak, foreslått av Øyvind Johnsen,
Utvalget viser likevel til vårt enstemmige vedtak om saken (ak 047/24):

Denne utbyggingsplanen er et eksempel på bit-for-bit nedbygging av natur med påfølgende negative konsekvenser for naturmangfold knyttet til store terrenginngrep, i tillegg til at lokaliseringen medfører økt bilbasert hverdagstransport. Den bør derfor ikke fremmes.

Dersom planen likevel fremmes, støtter vi kommunedirektørens forslag til temaer som skal vurderes nærmere fram mot sluttbehandling. "

Detaljregulering vedtas ikke, foreslått av Benjamin Myklebust Rød, Miljøpartiet De Grønne
Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, PlanID 3905 20200185, datert 04.09.2025.» .

Tilleggsforslag trekkes.

Alternativt forslag fremmet av representanten Rød enstemmig vedtatt.

KLIMA - 054/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, PlanID 3905 20200185, datert 04.09.2025.» .

19.09.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre
Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, PlanID 3905 20200185, datert 04.09.2025. Den foreslåtte utbyggingen er ikke i tråd med de nyeste nasjonale føringer på klima- og miljøområdet, fører til store terrenginngrep og har stor landskapspåvirkning.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativ innstilling fremmet av Haugan (V).
Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (V og SV).

UPB - 110/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, planID 3905 20200185 med følgende endringer:

1. PLANKART

1.1 Innsigelse naturmangfold

- Bredden på buffersonen H560_10 utvides med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur vegetasjonsskjerm
- Gang- og sykkelveien GS5 flyttes noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større.
- Utstrekning av boligfelt angitt som BF1 reduseres med 5 meter mot sør

1.2 Kulturminner som fjernes

- Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

1.3 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- LAA tas ut av plankartet.

1.4 Vannforvaltning Lefserødbekken

- Underformål under hensynssone flomfare endres fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag"
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560 legges inn over H320_2

1.5 Eierform

- Lekeplassene LEK1 og LEK19 endres fra offentlig til felles

1.6 Forbindelser

- *Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".*

1.7 Gjesteparkering

- *Parkeringsplassene o_P1-P6 tas ut av plankart.*

1.8 Friområde

- *Friområde FRI endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"*

2. BESTEMMELSER

2.1 Innsigelse støy

- I § 3.2 "Støy" tilføyes: *Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Dokumentasjon på støyreduserende tiltak jf. 3.2*
- I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes: *Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.*
- I § 3.2 "Støy" slettes: *Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstilling av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.*

2.2 I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet.
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B16, søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggstadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivare tatt.

2.3 I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.

2.4 I § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" tilføyes: Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.

2.5 I § 8.6 "Bevaring kulturmiljø"

- Tilføyes: Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene
- Slettes: informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.

2.6 I § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner"

- Tilføyes: Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.
- Flyttes til fellesbestemmelser: Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.7 I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- Tilføyes: Innenfor området ligger det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- Slettes: Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.

2.8 I § 10 "Rekkefølgebestemmelser":

- Tilføyes: § 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.

2.9 Hule Eiker

- I § 6.1 «Friområde», punkt c tilføyes: Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.

2.10 Hule Eiker

- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»
 - Tilføyes: Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes

opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.

- *Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.*
- *I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560» Slettes: Forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpnet og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.*

2.11 § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560"

- *Tilføyes: Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.*

2.12 § 4.8 Lek LEK1-29

- *Under punkt LEK 23 tilføyes "Gapahuk"*
- *Tilføyes: Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.*

2.13 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Slettes:

- *a. Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.*
- *b. Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*
- *c. For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

2.14 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Tilføyes: For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.

Tilføyes: For konsentrert småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

2.15 § 4.5 "Boligbebyggelse B1 - 5

- *Tilføyes: For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.*

2.16 § 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- *Tilføyes: For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.*

2.17 § 10.3 Igangsettingstillatelse endres fra til:

- *For felt B1A-B endres antall boenheter fra 9-20 til 18-26.*
- *For felt B2 endres antall boenheter fra 5-12 til 10-14*
- *For felt B3 endres antall boenheter fra 3-7 til 6-8.*
- *For felt B4 endres antall boenheter fra 7-24 til 14-24.*

- *For felt B5 endres antall boenheter fra 5-16 til 10-16.*

2.18 § 10.1 “Dokumentasjonskrav

- *Tilføyes: Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.19 § 10.3 Igangsettingstillatelse

- *Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.20 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- *Tilføyes: Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.*
- *Tilføyes: Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.*
- *Slettes: Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.*
- *Slettes: Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.*
- *Slettes: Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.*

2.21 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- *Tilføyes: For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:*
 - *All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.*
 - *Det tillates ikke glasert takstein/tegl.*
 - *§ 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.*

2.22 § 4.8 Lek

- *Tilføyes: Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.*

2.23 § 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- *Tilføyes: Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.*

2.24 I § 4.8 Lek LEK1-29

- *Tilføyes: Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.*
- *Tilføyes: Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:*
 - *LEK-14: Klatring og balanselek*
 - *LEK19: Treningsløype*
 - *LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)*
 - *LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett*
 - *LEK 6: Turn og parkour*
 - *LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren*
 - *Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.*

- *For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse*

2.25 § 3.4 Vann, avløp og overvann

- I § 3.4 Vann, avløp og overvann slettes:
 - *For prinsipp for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.*
 - *Prinsipp for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)*
 - *Tabell 2*
- I § 10.3 Igangsettingstillatelse slettes:
 - *... tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev.*
 - *Siste 5 rekkefølgebestemmelser i siste avsnitt.*
- *Hele § 10.6 "Arealer som skal overtas av kommunen" slettes.*

2.26 Hybler

- I § 3.1 "Uteoppholdsareal for boliger" slettes: *Hybler - 25 m²*
- I § 4.5 "Boligbebyggelse" slettes: *Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.*

2.27 § 3.5 Parkering

- Slettes: *Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.*

2.28 § 3.6 Renovasjon

- Tilføyes: *For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.*

2.29 § 3.11 Støttemurer

- Slettes: *Det kan brukes stedefegen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål.*

2.30 Geoteknikk

- Tilføyes: *§ 3.16 Geoteknikk - Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16*

2.31 § 3.19 Utbyggingsrekkefølge

- Tilføyes: *Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).*

2.32 § 4.2. "Byggehøyder og utnyttelsesgrad"

- Slettes: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.*
- Erstattes med: *Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.*

2.33 Eierform

- I § 4 Bebyggelse og anlegg tilføyes:
- *§ 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4 - Areal for felles renovasjonsløsninger.*

- *RA1 er felles for BK1 og BK2*
- *RA2 er felles for BK3*
- *RA3 er felles for B1A-B og BK5*
- *RA4 er felles for B3 og B4*
- I § 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilføyes:
 - *V1 og V2 er felles for BF1*
 - *V3 er felles for BK5B, BK7*
 - *V4 er felles for BK5B*
 - *V5 er felles for BF16, BF17, B2*
 - *V6 er felles for BF16, BF17*
 - *V7 er felles for BF13A-B*
- I § 6.1 Friområde FRI1-4 tilføyes:
 - *Friområde FRI 1-3 er offentlig.*
- I § 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS) tilføyes:
 - *Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.*
- I § 6.2. Turdrag TD1-4
 - *Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.*
- I § 6.4. Naturområde GN1 - 12 tilføyes:
 - *Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet.*

2.34 § 10.3 "Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- Tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- Tilføyelse: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.*

2.35 § 10.5 "Brukstillatelse"

- *Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.*
- *Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.*

2.36 § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Tilføyes: I § 5.2 Annen veggrunn grøntareal Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

3. ENDRING TILGRESENDE PLANER

3.1 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB16, planID 20150030:

- Nye bestemmelse tilføyes: *§ 2.1.2 Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy*
Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For

andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.

- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

3.2 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB17, planID 20110012:

- I § 2.5 "Støy" tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter*
- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som GS1 forlenges og legges vinkelrett på Kong Magnus vei.

3.3. Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet:

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggstadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggstadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggstadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)
- Skjeggstadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggstadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)
- Reguleringsplan for Skjeggstadåsen, PlanID R10_0014

5. Delegering

Det delegeres myndighet til kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer innenfor tilgrensende planer jf. punkt 3.1, 3.2 og 3.3.

01.10.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Planen vedtas ikke, foreslått av Lars Egeland, SV - Sosialistisk venstreparti

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, PlanID 3905 20200185, datert 04.09.20

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble satt opp mot Egelands forslag. Innstillingen ble vedtatt mot 8 stemmer (Sv, Mdg, R, V).

KST - 114/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, planID 3905 20200185 med følgende endringer:

1. PLANKART

1.1 Innsigelse naturmangfold

- Bredden på buffersonen H560_10 utvides med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur vegetasjonsskjerm
- Gang- og sykkelveien GS5 flyttes noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større.

- Utstrekning av boligfelt angitt som BF1 reduseres med 5 meter mot sør

1.2 Kulturminner som fjernes

- Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

1.3 LNFR formål kombinert med andre angitte hovedformål LAA

- LAA tas ut av plankartet.

1.4 Vannforvaltning Lefserødbekken

- Underformål under hensynssone flomfare endres fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag"
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560 legges inn over H320_2

1.5 Eierform

- Lekeplassene LEK1 og LEK19 endres fra offentlig til felles

1.6 Forbindelser

- *Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".*

1.7 Gjesteparkering

- *Parkeringsplassene o_P1-P6 tas ut av plankart.*

1.8 Friområde

- *Friområde FRI endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"*

2. BESTEMMELSER

2.1 Innsigelse støy

- I § 3.2 "Støy" tilføyes: *Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.*
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Dokumentasjon på støyreduserende tiltak jf. 3.2*
- I § 10.3 "Igangsettningstillatelse" tilføyes: *Før det gis igangsettningstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.*
- I § 3.2 "Støy" slettes: *Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstilling av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.*

2.2 I § 10.3 "Igangsettningstillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettningstillatelse innenfor for første bolig innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet.
 - GS1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B16, søndre del planID 20110014
 - FT1 innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen, felt B17 planID 20110012
 - GS innenfor reguleringsplan Skjeggestadåsen B16 nordre del planID 20150030
- Før det gis igangsettningstillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggestadåsen felt B16, søndre del planID 3905 20110014 være ivaretatt.

2.3 I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.

2.4 I § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" tilføyes: Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.

2.5 I § 8.6 "Bevaring kulturmiljø"

- Tilføyes: Innenfor området finnes syv automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene
- Slettes: informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.

2.6 I § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner"

- Tilføyes: Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.
- Flyttes til fellesbestemmelser: Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.7 I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- Tilføyes: Innenfor området ligger det fredete kulturminner, henholdsvis ID 273077 på gbnr 527/9 og ID 273076 på gbnr 526/58, angitt som #5 og #6 i plankart. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- Slettes: Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.

2.8 I § 10 "Rekkefølgebestemmelser":

- Tilføyes: § 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.

2.9 Hule Eiker

- I § 6.1 «Friområde», punkt c tilføyes: Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.

2.10 Hule Eiker

- I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»
 - Tilføyes: Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal

skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.

- *Naturmiljø (H560) som grenser mot byggeområder skal tydelig avmerkes i terreng gjennom sperrebånd eller gjerder i anleggsperioden.*
- *I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560» Slettes: Forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpent og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.*

2.11 § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560"

- *Tilføyes: Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.*

2.12 § 4.8 Lek LEK1-29

- *Under punkt LEK 23 tilføyes "Gapahuk"*
- *Tilføyes: Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.*

2.13 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Slettes:

- *a. Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.*
- *b. Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.*
- *c. For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

2.14 § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Tilføyes: For frittliggende småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.

Tilføyes: For konsentrert småhusbebyggelse - Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

2.15 § 4.5 "Boligbebyggelse B1 - 5

- *Tilføyes: For feltene B1A, B1B, B2, B3, B4 og B5 kan det kun bygges tomannsboliger og firemannsboliger.*

2.16 § 4.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9

- *Tilføyes: For feltene BK5 og BK7 kan det kun bygges rekkehus og/eller kjeda eneboliger.*

2.17 § 10.3 Igangsettingstillatelse endres fra til:

- *For felt B1A-B endres antall boenheter fra 9-20 til 18-26.*
- *For felt B2 endres antall boenheter fra 5-12 til 10-14*
- *For felt B3 endres antall boenheter fra 3-7 til 6-8.*

- *For felt B4 endres antall boenheter fra 7-24 til 14-24.*
- *For felt B5 endres antall boenheter fra 5-16 til 10-16.*

2.18 § 10.1 “Dokumentasjonskrav

- *Tilføyes: Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.19 § 10.3 Igangsettingstillatelse

- *Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*

2.20 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- *Tilføyes: Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.*
- *Tilføyes: Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.*
- *Slettes: Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.*
- *Slettes: Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.*
- *Slettes: Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.*

2.21 § 4.1 Visuell utforming og tilpasning til omgivelser

- *Tilføyes: For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:*
 - *All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.*
 - *Det tillates ikke glasert takstein/tegl.*
 - *§ 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.*

2.22 § 4.8 Lek

- *Tilføyes: Innenfor LEK14 skal steinmur som bevares og inngå som en del av utformingen av arealet.*

2.23 § 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- *Tilføyes: Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.*

2.24 I § 4.8 Lek LEK1-29

- *Tilføyes: Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.*
- *Tilføyes: Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:*
 - *LEK-14: Klatring og balanselek*
 - *LEK19: Treningsløype*
 - *LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)*
 - *LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett*
 - *LEK 6: Turn og parkour*
 - *LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren*

- Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.
- For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse

2.25 § 3.4 Vann, avløp og overvann

- I § 3.4 Vann, avløp og overvann slettes:
 - For prinsipp for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.
 - Prinsipp for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)
 - Tabell 2
- I § 10.3 Igangsettingstillatelse slettes:
 - ... tegninger G101 rev. 01, G102 rev. 01, GH001 rev.01, H101 rev.01 og H102 rev.
 - Siste 5 rekkefølgebestemmelser i siste avsnitt.
- Hele § 10.6 "Arealer som skal overtas av kommunen" slettes.

2.26 Hybler

- I § 3.1 "Uteoppholdsareal for boliger" slettes: Hybler - 25 m²
- I § 4.5 "Boligbebyggelse" slettes: Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.

2.27 § 3.5 Parkering

- Slettes: Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.

2.28 § 3.6 Renovasjon

- Tilføyes: For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.

2.29 § 3.11 Støttemurer

- Slettes: Det kan brukes stedegen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål.

2.30 Geoteknikk

- Tilføyes: § 3.16 Geoteknikk - Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».
- I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16

2.31 § 3.19 Utbyggingsrekkefølge

- Tilføyes: Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).

2.32 § 4.2. "Byggehøyder og utnyttelsesgrad"

- Slettes: Maksimal %BYA er 40% per tomt.
- Erstattes med: Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.

2.33 Eierform

- I § 4 Bebyggelse og anlegg tilføyes:
- § 4.11 Renovasjonsanlegg RA1-4 - Areal for felles renovasjonsløsninger.
 - RA1 er felles for BK1 og BK2
 - RA2 er felles for BK3
 - RA3 er felles for B1A-B og BK5
 - RA4 er felles for B3 og B4
- I § 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilføyes:
 - V1 og V2 er felles for BF1
 - V3 er felles for BK5B, BK7
 - V4 er felles for BK5B
 - V5 er felles for BF16, BF17, B2
 - V6 er felles for BF16, BF17
 - V7 er felles for BF13A-B
- I § 6.1 Friområde FRI1-4 tilføyes:
 - Friområde FRI 1-3 er offentlig.
- I § 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS) tilføyes:
 - Vegetasjonsskjerm VS er felles for hele planområdet.
- I § 6.2. Turdrag TD1-4
 - Turdrag TD1-4 er felles for hele planområdet.
- I § 6.4. Naturområde GN1 - 12 tilføyes:
 - Naturområde GN 1-12 er felles for hele planområdet.

2.34 § 10.3 "Igangsettingstillatelse

- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Tilføyes: Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.

2.35 § 10.5 "Brukstillatelse"

- Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.

2.36 § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Tilføyes: I § 5.2 Annen veggrunn grøntareal Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.

3. ENDRING TILGRESENDE PLANER

3.1 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB16, planID 20150030:

- Nye bestemmelse tilføyes: § 2.1.2 Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy
Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm

(VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.

- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

3.2 Endringer i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, feltB17, planID 20110012:

- I § 2.5 "Støy" tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter*
- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som *GS1 forlenges og legges vinkelrett på Kong Magnus vei.*

3.3. Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet:

- Gang- og sykkelsti mellom Skjeggstadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)
- Skjeggstadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)
- Skjeggstadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)
- Skjeggstadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)
- Skjeggstadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)
- Reguleringsplan for Skjeggstadåsen, PlanID R10_0014

5. Delegering

Det delegeres myndighet til kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer innenfor tilgrensende planer jf. punkt 3.1, 3.2 og 3.3.

1. Sammendrag:

Stener Sørensen har på vegne av Skjeggestadåsen Nord AS sendt inn privat forslag til detaljregulering av Skjeggestadåsen nord. Hensikten med planen er å legge til rette for områder for boligutbygging med inntil 288 boenheter, i eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger, samt rekkehus. Boligområdet vil bli en forlengelse av eksisterende boligområder Skjeggestadåsen sør. Planområdet ligger ca. 1,7 km i luftlinje sørøst for Revetal sentrum og planområdet dekker et areal på ca. 312 daa.

Planområdet er skogkledt, og består stort sett av bar- og blandingsskog, med grunnlendt terreng og fjell i dagen på flere steder. Områdeavgrensningen følger et høydedrag i terrenget som går nord - sør. Høyeste punkt i planområdet ligger 107 moh., mens laveste punkt, i enden av Mor Kristins vei sør i planområdet, er 41 moh. Terrenget er kupert, og til dels bratt. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. En større del av planområdet er avsatt med hensynssone "Ras- og skredfare" og en liten del er avsatt med hensynssone "Båndlegging etter lov om kulturminner»

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av UPB i møte 22.11.2024, sak nr. 172/24. I vedtaket lå det inne flere oppfølgingspunkter som skal vurderes nærmere fram til sluttbehandling. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden til 07.12.2024 - 01.02.2025. Det kom inn 10 uttalelser til høringsforslaget. I tillegg ble det varslet begrenset høring av forslag til endringer av tilgrensende reguleringsplaner for å sikre akseptable grenseverdier for støy og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak. Det kom inn 2 uttalelser til den begrensede høringen. Det har kommet uttalelser fra myndigheter, velforeninger og privatpersoner til høringen av planforslaget.

Det har kommet to innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

1. *Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til planforslaget, da direktøren vurderer at forslaget kommer i konflikt med flere naturtypelokaliteter av nasjonal interesse.*
2. *Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til planforslaget på temaet støy med bakgrunn i manglende ivaretagelse av eksisterende og ny lekeplass i gul støysone.*

Øvrige uttalelsene dreide seg i hovedsak om:

- Lede etterlyser at nettstasjoner kan plassere utenfor byggegrense og for stedbunden næring
- Statens vegvesen understreker at planforslaget må vektlegge trafikksikre -, beredskapsmessige og bærekraftige løsninger.
- Norges vassdrag- og energidirektorat viser til at naturfareutredninger skal meldes inn til NVE og at kommunen har ansvar for ivareta flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner og byggesaker – uavhengig av NVEs medvirkning.
- Velforening er bekymret for trafikkøkning og trafikksikkerhet, dårlig kollektivtilbud, sykkelvei til Tønsberg og ønsker at det skal være pliktig medlemskap i velforeningen.
- En innbygger er sterkt kritisk til planforslaget, med særlig fokus på at det bryter med Tønsberg kommunes egne mål for bærekraftig arealutvikling og klimakutt.
- Nabo er bekymret for støy og trafikk, manglende belysning og dårlig kollektivtilbud.
- Vestfold fylkeskommune er opptatt av klimakonsekvenser, buffersone mot LNF og mobilitet.
- Vestfold fylkeskommune har konkret innspill på bestemmelser for kulturminner som skal graves ut og kulturminner som blir ivaretatt i planen
- I tillegg til innsigelser er statsforvalter opptatt av klimakonsekvenser, hensynet til hule eiker, ivaretagelse av sidebekker og konsekvenser ved mobilt knuseverk.

Hvordan har uttalelsene blitt vurdert og fulgt opp:

- Innsigelsen som omhandler naturtypelokaliteter er imøtekommet ved å justere/ redusere boligbebyggelsen og justere trase for gang- og sykkelvei.
- Innsigelsen som omhandler støy er imøtekommet gjennom rekkefølgekrav i planforslaget og gjennom endring i tilgrensende planer.

- Trafikksikkerhet blir ivaretatt gjennom rekkefølgekrav i planforslaget og gjennom endring i tilgrensende planer.
- Støy som konsekvens av trafikkøkning er det behov for etablering av støyskjerm. En nabo er misfornøyd med dette da den kan/går på bekostning av uteoppholdsareal.
- Klimakonsekvenser er i større grad synliggjort i saksframlegget.
- I tillegg til frigivelse av et kulturminne er det til sluttbehandlingen foreslått et nytt kulturminne som skal frigis i samråd med kulturmyndigheter.
- I tillegg er det foreslått en rekke endringer i planforslaget som konsekvens av høringsuttalelser og oppfølgingspunktene fra førstegangsbehandlingen.

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 større endringer som, etter kommunedirektørens syn, vil styrke hensynet til barn og unge, grønnstruktur, naturmangfold, nær- og fjernvirkning, terrengtilpasning, bedre trafikksikkerhet og støysituasjon ved trafikkøkning.

Som konsekvens av av trafikkøkning er det i tillegg foreslått endring innenfor reguleringsplanen for Skjeggstadåsen, felt B16 og Skjeggstadåsen, felt B17 for å bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter og for å sikre akseptable støyforhold for eksisterende boliger og lekeareal langs Kong Magnus vei og Erling Skakkes vei.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse 21.08.2025 rev 4.0

Temaplan MUA og murer

Faseplan for rekkefølge utbygging - Skjeggstadåsen Nord Rev D 140825

Støyrappport 15.05.2025

Trafikknotat 26.02.2025

Snitt - O50-02 snitt C og D - rev. C 2025-08-28

Snitt - O50-04 snitt G og H - rev. B 2025-08-28

B1A+B (1) - med markering

B1A+B (2) - med markering

B5 (1) - med markering

B5 (2) - med markering

BF1 (1) - med markering

BF1 (2) - med markering

Detaljregulering av Skjeggstadåsen nord - plan ID 20200185 - Samordning av statlige innsigelser - innsigelsene fremmes - 502/1 med flere

Detaljregulering av Skjeggstadåsen nord - plan ID 3905 20200185 - Første gangs behandling

2. Bakgrunn for saken

Privat forslag til detaljregulering av Skjeggstadåsen nord ble fremmet i UPB-sak 172/24. Forslaget har nå vært på høring og offentlig ettersyn. Kommunen er planmyndighet, og kommunestyret kan nå vedta planforslaget med nødvendige og ønskede justeringer.

Saksfremlegg fra førstegangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse (samt konsekvensutredning) ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren viser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser. Saksfremlegget til sluttbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser og forslag til løsninger.

3. Kortversjon fra første gangs behandling

Stener Sørensen fremmer på vegne av Skjeggestadåsen Nord AS detaljregulering av Skjeggestadåsen nord. Hensikten med planen er å legge til rette for områder for boligutbygging med inntil 288 boenheter, i eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger, samt rekkehus. Boligområdet vil bli en forlengelse av eksisterende boligområder Skjeggestadåsen sør. Planområdet ligger ca. 1,7 km i luftlinje sørøst for Revetal sentrum og planområdet dekker et areal på ca. 312 daa.

Planområdet er skogkledt, og består stort sett bar- og blandingsskog, med grunlendt terreng og fjell i dagen på flere steder. Områdeavgrensningen følger et høydedrag i terrenget som går nord - sør. Høyeste punkt i planområdet ligger 107 moh., mens laveste punkt, i enden av Mor Kristins vei sør i planområdet, er 41 moh. Terrenget er kupert, og til dels bratt. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. En større del av planområdet er avsatt med hensynssone "Ras- og skredfare" og en liten del er avsatt med hensynssone "Båndlegging etter lov om kulturminner»

Planoppstart samt høring av planprogram ble varslet 11.09.2020 med høringsfrist 23.10.2020. Det kom inn 16 innspill til ordinert varsel om planoppstart. Planprogrammet ble fastsatt av utvalg for plan og bygg 19.02.2021. Det ble varslet utvidelse av planområdet den 10.09.2024 med uttalelsesfrist den 08.10.2024. Til utvidelsen kom det 6 uttalelser. Hensikten med utvidelsen var å sikre framføring av gang- og sykkelvei mot Røråstoppen skole, samt å tilrettelegge for mulige støytiltak på eiendommene som ligger langs Erling Skakkes vei og Kong Magnus vei.

Viktige forhold som omtales i uttalelsene er hensynet til:

- Barn og unge
- Naturmangfold
- Massehåndtering
- Klima og energi/klimatilpasning
- Kulturminner
- Matjord
- Rekreasjon/nærturområde
- Grunnforhold
- Landskap
- Støy
- Universell utforming
- Trafikkavvikling i anleggsfase og driftsfase/trafikk sikkerhet
- Utforming av lekeplasser
- Planavgrensning

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

Planen utløser krav om utarbeiding av konsekvensutredning jf. KU-forskriften § 6. For denne sakstypen er det krav om utarbeiding av planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med arbeidet, utredningstemaer, prosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Jf. fastsatt planprogram er følgende temaer utredet:

1. Arkitektur og bokvalitet
2. Landskapsbilde
3. Friluftsliv/friområder og folkehelse
4. Barn og unges interesser
5. Universell utforming
6. Kulturarv
7. Naturmiljø og biologisk mangfold
8. Naturressurser - Landbruk
9. Grunnforhold og områdestabilitet

10. *Berggrunnsforhold, fjell og steinstabilitet*
11. *Vann, avløpsforhold og overvannshåndtering*
12. *Trafikk, adkomst og mobilitet*
13. *Anleggsfase og massehåndtering*
14. *Klima*

Etter kommunedirektørens vurdering gir plandokumentene et tilfredsstillende grunnlag for å ta stilling til om planforslaget skal fremmes. Kommunedirektøren anser at planforslaget i all hovedsak har gode løsninger for trafikkavvikling, terrengtilpasning, boligsammensetning og som sikrer gode solforhold, ivaretar kulturminner og naturverdier innenfor planområdet. Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt er det fortsatt flere temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder:

1. *Fleksibiliteten som gis på antall boenheter*
2. *Fleksibilitet på byggehøyde (bør justeres ned fra +/- 1 meter til noe lavere)*
3. *Beregningsmetode for byggehøyder (bør vurderes endret for å hindre høye fasader)*
4. *Tomtegrenser, evt. annen metode for å sikre at feltene får en skala og utnyttelse i tråd med intensjonen i planforslaget*
5. *Estetikk (bør vurdere å endre bestemmelse for å sikre mer enhetlig bebyggelse)*
6. *Landskap (bør vurdere å justere planforslaget for å bevare åsprofil)*
7. *Trafikksikkerhet for myke trafikanter kryss (bør vurdere utbedring)*
8. *Automatisk fredete kulturminner (bør vurdere bedre sikring)*
9. *Forbindelser ut til tilgrensende skogsområder og internt imellom bebyggelse/boligene (bør sikre flere slike)*
10. *Universell utforming (bør sikres bedre)*
11. *Rekkefølgekrav for måling og støytiltak*
12. *Støy for tilgrensende boliger langs Kong Magnus vei og Erling Skakkes vei (akseptable støyforhold må sikres)*
13. *Tidsperioden for knusing av stein og og steinens opprinnelse eller tiltenkt bruk*
14. *Utforming av lekeplasser (bestemmelser bør sikre bevaring av eksisterende natur og terreng og universell utforming, samt fast dekke til sandlek)*
15. *Medvirkning med barn og unge*
16. *Kartlegging av fremmede arter*

Kommunedirektøren vil også vise til verktøyet "Tønsbergtrappa" som blir introdusert i forslaget til handlingsprogram 2025-2028. Verktøyet skal blant annet synliggjøre hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidig tjenestebehov og utgifter. Fram mot sluttbehandling vil kommunedirektøren også vurdere planforslaget opp mot prinsippene i "Tønsbergtrappa".

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes.

4. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12, behandling og vedtak av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2. Krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning.

5. Politisk behandling

Detaljregulering for Skjeggstadåsen nord, planID 3801 20200185, ble førstegangsbehandlet i UPB 22.11.2024, saknr. 172/24. Følgende vedtak ble fattet:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, planID 3905 20200185 datert 04.11.2024. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- *Plandataen rettes i samsvar med kommunens krav til innlevert data og sendes inn til kommunen*

Som følge av planforslaget vil deler av følgende reguleringsplaner bli opphevet/endret:

- *Gang- og sykkelsti mellom Skjeggestadåsen og Røråstoppen, PlanID 0716 20110009 (20.06.2012)*
- *Skjeggestadåsen Tiltaksområde, PlanID 0716 R10_0014 (22.06.2010)*
- *Skjeggestadåsen, Delfelt B16, nordre del, PlanID 0716 20150030 (23.10.2018)*
- *Skjeggestadåsen, felt B16, planID 20110014 (18.06.2013)*
- *Skjeggestadåsen felt B17, PlanID 20110012 (20.06.2012)*
- *Reguleringsplan for Skjeggestadåsen, PlanID R10_0014*

Frem til sluttbehandlingen skal barn og ungdommer i nærområdet høres.

Kommunedirektøren vurderer boligsosiale tiltak i en fremtidig utbyggingsavtale

Kommunedirektøren anbefaler at det frem mot sluttbehandling innarbeides krav for å sikre universell utforming

I tillegg til det som framkommer av saksfremlegget, ber utvalget om at følgende vurderes fram mot sluttbehandling:

- *utforming og plassering av støyskjermer*
- *mulighet for å beholde eksisterende topografi*
- *eventuelle ulemper ved å beholde fleksibilitet i byggehøyder*
- *hvorvidt lekeplasser bør være offentlige eller felles (privat)*

6. Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden til 07.12.2024 - 01.02.2025. Det kom inn 10 uttalelser til høringsforslaget.

I tillegg ble det varslet begrenset høring av tilgrensende planer for å sikre akseptable grenseverdier for støy og gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak. Det kom inn 2 uttalelser til den begrensa høringen.

7. Kommunedirektørens kommentarer

Flere av høringsuttalelsene er gjengitt i sin helhet. De lengste høringsuttalenene er imidlertid kortet ned med utdrag.

7.1 Lede AS,

Nettselskapet bemerker at følgende ikke er ivaretatt i planbestemmelsene:

1. Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål.
2. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Nettstasjoner er allerede innarbeidet i planforslaget der nettstasjonene med hensynssoner er lagt inn i plankart. Kommunedirektøren anser at forholdet er ivaretatt og anbefaler at innspillet ikke tas til følge.
2. Nettstasjoner innenfor LNF vil være i strid med formålet LNF. Samtidig kan ikke kommunedirektøren se at det er nødvendig eller ønskelig med bebyggelse for stedbunden næring innenfor planområdet. Kommunedirektøren anbefaler innspillet ikke tas til følge.

7.2 Statens vegvesen, 16.01.2025

1. På bakgrunn av vår rolle i planleggingen vil vi nevne viktigheten av en helhetlig planlegging, og arealutnyttelse gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og

bærekraftig utvikling. Det må derfor være en forutsetning at dette følges opp i det etterfølgende planarbeidet etter plan- og bygningsloven.

2. Vi er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper, og at dette vektlegges i den videre planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført.
3. Med tanke på beredskapshensyn er det viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet. Det må være en forutsetning at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter.
4. Med tanke på klimaendringer og det grønne skiftet er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger. Vi vil her også nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk i det videre planarbeidet. Etter vår vurdering er planen i tråd med de nasjonale og viktige regionale retningslinjer vi er satt til å følge. Vi har derfor ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Dette er tidligere vurdert i første gangs behandlingen som ligger vedlagt saken.
2. Hovedadkomsten går via Kong Magnus vei og ut på Bispeveien. Kommunedirektøren anser krysset som tilfredsstillende med tanke på størrelse og trafiksikkerhet. Viser for øvrig til fylkeskommunens høringsuttalelse. Kommunedirektøren anbefaler trafiksikkerhetstiltak i krysset Kong Magnus vei – Erling Skakkes vei. Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.2.
3. Planforslaget bruker eksisterende veinett som er bygget som samlevei, med langsgående gang- og sykkelveiløsning. Kommunedirektøren anser at kapasiteten er tilstrekkelig.
4. Tatt til orientering

7.3 Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 23.01.2025

1. Meld inn naturfareutredninger Alle nye naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 er pliktig å melde inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger.
2. Kommunens ansvar - NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Det er utført naturfareutredninger for kvikkleire. Kommunedirektøren anmoder forslagsstiller å sende inn rapporten "Skjeggstadåsen. Områdestabilitetsvurdering" (23.02.2024) til NVE. Det er gjennomført prøvegravinger innenfor planområdet. Kommunedirektøren anmoder forslagsstiller å sende inn geoteknisk grunnundersøkelse til NGU via NADAG.
2. Viser til førstegangsbehandlingen der dette ble vurdert.

7.4 Skjeggstadåsen velforening, 23.01.2025

1. Velforeningen er bekymret for sterk økning av trafikken. Avkjøringsfeltet til Skjeggstadåsen fra Bispeveien i sørgående løp oppleves for kort, og trafikken kommer raskt på bakfra (fra Revetal).
Vi ber om at denne bekymringen overbringes planmyndigheten i VFK med ønske om ny vurdering og tiltak.
2. Sikre og ferdigstille krysset Erling Skakkes vei/ Kong Magnus vei før utbygging iverksettes. Det er mange barn som har sin skolevei over krysset. Vi etterspør en tydelig plan for å bedre

trafiksikkerheten. Velforeningen er sterkt bekymret for farlig skolevei. Montere belysning ned gangveien fra Erling Skakkes vei til Mor Kristins vei.

3. Kollektivtilbud: Boligfeltet Skjeggstadåsen Nord har ingen nærhet til kollektivtilbud og vil få bilbasert hverdagstransport. Vi ser at det 18/11-24 er vedtatt enstemmig at Tønsberg Kommune bør jobbe for bedre kollektivtilbud etter forslag fra J.C. Ødegård i Ungdomsrådet. Vi etterspør konkrete, virkningsfulle, målbare og tidfestede tiltak – som gjennomføres.
4. Kommentarer sykkelvei Skjeggstadåsen – Tønsberg: Det er nevnt i dokumentene at det er 45 minutter på sykkel til Tønsberg. Det er i praksis ikke sammenhengende, egnet helårs-sykkelvei til Tønsberg.
5. Egen velforening i Skjeggstadåsen Nord: Vi ber om at det tas inn i reguleringsplanen at det dannes egen velforening med pliktig medlemskap.

Kommunedirektørens kommentar:

1. I konsekvensutredning for Skjeggstadåsen rapport "Trafikk adkomst og mobilitet " (2021-12-23) står det om krysset. *Venstresvingefelt for biler som kommer fra Revetal og det er malte øyer i begge retninger. T-kryss er en enkel kryssform som gir få konflikter. Det er spesielt viktig med venstresvingefelt for å unngå påkjørsler bakfra. Krysset ligger i et oversiktlig område.* Vestfold fylkeskommune er veimyndighet og har i sin høringsuttalelse uttalt at krysset Bispeveien – Håkon Magnus vei er tilfredsstillende." Kommunedirektøren anser at krysset er tilfredsstillende utformet.
2. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.2.
3. Dette faller ikke inn under det som vurderes og skal tas stilling til i denne plansaken. Planforslaget forutsetter ikke bedring av kollektivtilbudet.
4. Strekket mellom Ås – Linnestad er ikke bygget ut. Det er imidlertid nylig vedtatt detaljregulering for gang- og sykkelveien for veistrekket. Vestfold fylkeskommune opplyser at bygging vil være ferdig 2027.
5. Det er ikke hjemmel til å stille et slikt krav i reguleringsplan. Forslagsstiller opplyser imidlertid at hensikten er at det skal ligge et slikt krav også for Skjeggstadåsen nord. Kommunedirektøren anbefaler at velforeningen tar direkte kontakt med forlagsstiller for mer informasjon.

7.5 Anne-Kari Hetterud, 29.01.2025

Jeg kunne skrevet en lang høringsuttalelse og plukket fra hverandre denne planen på utrolig mange punkter, men jeg skal prøve å fatte meg i korthet. Jeg velger å fokusere på poenger som kommunedirektøren selv oppsummerer med i sin innstilling, under punkt «10.13 Effekt for FNs bærekraftsmål»:

- Tiltaket vil få negativ effekt på klima med tanke på utslipp og redusert opptak av CO₂ når skog og jordsmonn fjernes, utslipp av klimagasser i anlegg- og byggefasen og til slutt utslipp i driftsfasen når bebyggelsen er etablert. Med tanke på lokaliseringen av et boligområde på en bratt ås utenfor senterstrukturen, vil tiltaket føre til mye bruk av privatbil. Sammen med tidligere og fremtidige utbygginger i området, vil tiltaket være deler av en bit-for-bit-nedbygging av skogområder i Tønsberg.
- Er det ikke akkurat dette vi prøver å unngå? Er det ikke derfor vi prøver å bygge gode byer og tettsteder og snakker om 5- og 10 minutters byen – for å unngå dette? Hvordan skal Tønsberg kommune klare å redusere CO₂-utslippene når vi støtter utbygginger som ifølge kommunedirektøren fører til «mye bruk av privatbil» og «bit-for-bit-nedbygging av skogsområder»? Bør ikke det i seg selv være grunn nok for å avslå dette forslaget?
- Ifølge kommuneplanens samfunnsdel er utslipp fra veitrafikk den desidert største utslippskilden (som kommunen kan påvirke). Kommunen har som mål å redusere CO₂-utslippene med 60 % innen 2030. Hva er poenget med at kommunen lager planstrategier hvor det vektlegges at utbygging skal foregå innenfor etablert senterstruktur og målsetting om reduksjon i CO₂-utslipp når vi tillater dette? At plankonsulentene prøver å argumentere for at dette tiltaket ivaretar

«nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» er svært lite troverdig. Og dette er ikke en liten utvidelse av et eksisterende boligfelt. Det er enormt – over 300 dekar! I tillegg sier kommunen i planprogrammet til kommuneplanens arealdel at 70% av boligene i Tønsberg er eneboliger.

- Trenger vi da dette? Er det på denne måten vi bygger robuste boliger for en aldrende befolkning, i henhold til «Tønsbergtrappa»?
- Det som er fortvilende, er at dette området fortsatt er gult i kommuneplanen og i tillegg innenfor (langsiktig utviklingsgrense (LUG) i nylig vedtatt arealplan. Hvilken hensikt har da LUG?
- Det er vanskelig å tolke dette annerledes enn at dette faktisk er måten Tønsberg kommune ønsker å utvikle arealene sine på – med alle konsekvensene det måtte innebære. Hvis dette området er innenfor LUG så bør kommunen vurdere hvilken nytte den har for å styre arealutviklingen i en bærekraftig retning.
- Når skal Tønsberg kommune begynne å ta i bruk sine egne strategier for en bærekraftig arealforvaltning og si nei til en utvikling som bryter med disse? Selv om områdene er gule og innenfor LUG så er det lov å si nei. Det er ikke for seint – ennå

Kommunedirektørens kommentar:

Planområdet kom inn i kommuneplanens arealdel for gamle Re kommune og ble senere opprettholdt som fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel våren 2024. Planarbeidet for Skjeggstadåsen nord startet i 2020. Arbeidet med planforslaget er nå i siste fase, og kommunedirektøren forholder seg til vedtatt arealstatus i sine vurderinger. Kommunestyret har imidlertid full anledning til å tillegge ulemper forbundet med planforslaget større vekt enn fordelene, og la være å vedta planforslaget.

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. Dette blir også påpekt av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og av Vestfold fylkeskommune.

7.6 Helen Kvernberg, Baglerkollen 5B, 01.02.2025

1. I tillegg til tidligere uttalelse om økt støy, både under utbyggelse og i etterkant, og at der tas tiltak for å fordele trafikken inn i feltet i nord fra begge sider av åsen, Bispeveien og Kåpeveien, slik at trafikken blir mer fordelt og støyen tas mer ned, samt trafiksikkerheten for mye trafikanter.
2. Det er i dag en gang og sykkelsti, fra Erling skakkes til mor Kristins vei som er den barn og unge, fra øvre del av feltet i sør bruker til barneskolen og Revetal ungdomsskole. Denne blir ikke brøytet og den er ikke satt opp gatelys i. Stolpene ligger klar, men der var ikke penger til å dekke strøm til å drifte dem! Det betyr også at lekeplassen der også er mørklagt. Her går barn i bekk mørklagt og ubrøytet gangsti til skolen. Det er helt uholdbart, alle barn har krav på en trygg skolevei, og det å gå på speilglatt skare i mørke, vil ikke jeg kalle trygg skolevei. Samt at mange barn føler seg utrygge i mørke omgivelser.
3. Offentlig transport: busser herfra går altfor sjeldent, spesielt de til og fra skoler, er ekstremt fulle. Her må ungdommer som skal på VGS i byen, stå og det i 80 sone. Savner også buss som går herfra direkte til Eik. De som evt går på Greveskogen eller wang har over 1 t med reisevei til og fra skolen. Søndager går det idag ingen busser, så da må man kjøre ungdommene om de vil på kino eller møte venner i sentrum.
De kan heller ikke sykle da det ikke er gang og sykkelsti hele veien herfra til gangstien rett før E18. Så hadde kommunen gått ut å sikret at bussavganger og trygg skolevei for de som allerede bor her i dag, så hadde man kanskje vært mer trygg på at denne utbyggingen faktisk vi bidra til noe mer positivt for oss som allerede bor her.
4. Vi kjøpte huset vårt i april i fjor, og ble overhode ikke opplyst om denne utbyggingen eller at huset lå i nesten rød støysone, noe som vi tenker er veldig vesentlig for evt kjøp. Vi bosatt oss her fordi vi ikke ønsket å bo med masse trafikk støy. Så vi er veldig bekymret for at vi vil

måtte velge mellom støy eller en støy vegg som skal inngjerde vår eiendom, som jeg også forstår at vi selv må vedlikeholde på sikt. Det er ikke en løsning som vi tenker er hensiktsmessig eller holdbar. Dette er en merkostnad som de som må ha det vil måtte ta. Som ei som er ny i kommunen og som ikke ønsker «bytrafikk støy» i bygda, så er jeg overrasket over at denne støyproblematikken ikke ble tenkt på da Skjeggstadåsen sør ble bygget/planlagt. For feltet i Nord er (slik vi har forstått det) vært i planene hele veien, og da er det betenkelsesverdig at hus er lagt så nær veien at de havner i gul/ rød støysone. For vår del er vårt soverom ut mot krysset i Erling Skakkes vei, så allerede nå våkner vi at biler i krysset på natten. Ser også at husene på oversiden i Baglerkollen ikke blir nevnt, men vi er absolutt berørt av støyen. Ut fra de støykartene som vi har sett så er vi helt oppe på grensen til rød sone. Samt at vi overhode ikke er interessert i å ha en støymur/-vegg på vår tomt. Vi, og naboen i vår tomannsbolig, har i dag en nydelig bøkehekk, og den ønsker vi å beholde der den er.

Kommunedirektørens kommentar:

1. I planprosessen ble det vurdert å ha flere adkomster. Bruk av Kåpeveien var et av den. Underveis i prosessen ble denne løsningen vurdert som ugunstig blant annet pga. dårlig trafiksikkerhet for myke trafikanter i Kåpeveien.
2. Om eksisterende gang- og sykkelvei fra Erling Skakkes vei til Mor Kristins vei - Denne veien vil bli driftet som turvei. Det vil si at den ikke vil bli driftet/brøytet vinterstid. Dette skyldes stigning øvre del og driftskrav. Det er ikke avklart om det vil bli satt opp belysning eller opparbeides med fast dekke.
3. Dette faller ikke inn under det som vurderes og skal tas stilling til i denne plansaken. Planforslaget forutsetter ikke bedring av kollektivtilbudet. Kommunedirektøren er imidlertid enig at kollektivtilbudet er dårlig, noe som vil medføre stort innslag av privatbil til hverdagsreiser.
4. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.3.

7.8 Vestfold fylkeskommune, 07.02.2025

Klima og energi - Vestfold fylkeskommune viser til tidligere uttalelse til varsel om oppstart, der vi var tydelige på at vi vektlegger arbeidet med å redusere klimagassutslipp, inkludert fra arealendring. Siden varsel om oppstart i 2020 har både kunnskap og føringer om klimahensyn i plan endret seg mye. Klimautvalget 2050 (NOU 2023:25) påpekte blant annet at valg av lokalisering ift. Transportbehov og å unngå nedbygging av karbonrike areal vil være sentralt for å nå klimamålene. Det har også kommet nye nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027) og nye statlige planretningslinjer for klima og energi (2024). I de nye retningslinjene legges det vekt på at nedbygging av karbonrike arealer, inkludert skog, skal unngås så langt som mulig og at konsekvenser skal belyses.

I aktuell sak er hele planområdet et karbonrikt areal (skog av høy bonitet) som planlegges å bygges ned. Vestfold fylkeskommune ser ikke at konsekvensene for klimagassutslipp er belyst tilstrekkelig i planbeskrivelsen, som kun lister opp mulige klimatiltak som kan gjøres. Vi vurderer at økte klimagassutslipp som følge av arealendring burde vært kartlagt.

Ifølge NIBIO sin klimagasskalkulator for arealbruksendringer, vil omdisponeringen medføre et estimert utslipp på ca. 17 000 tonn CO₂ over 5 år og ca. 20 000 tonn over 20 år. Ifølge Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klimagassutslipp (M-1941) gir da tiltaket middels konsekvens, og kan derfor være i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale interesser på klima- og miljøområdet. Dette er da uten å ta i betraktning økt transportbehov som plasseringen medfører og andre eventuelle kilder til utslipp. Vestfold fylkeskommune vurderer derfor at tiltaket i sin helhet vil medføre store klimagassutslipp i regionen og at planforslaget trolig ikke er i tråd med de nyeste nasjonale føringene på klima- og miljøområdet. Dette bør tas i betraktning ved planlegging av fremtidige områder. Vestfold fylkeskommune er imidlertid klar over at dette konkrete tiltaket er i

samsvar med kommuneplanens arealdel og ligger innenfor langsiktig utviklingsgrens i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (2019).

1. Barn og unge - Vestfold fylkeskommune vurderer at kommunen ivaretar kravene i kommuneplanen i forhold funksjon, størrelse og lokalisering av lek- og uteoppholdsarealer. Vi har ikke hatt tilgang til de skyggeanalyser kommunen angir som vedlegg til planbeskrivelsen, men forutsetter at kommunen oppfyller kommuneplanens krav på solbelysning for de planlagte uteoppholdsarealene.
2. Jordvern - Det viktigste for jordvernet i denne planen er å unngå konflikter i forhold til støv, støy og avdrift. Det er avsatt vegetasjonsskjerm (VS) mot dyrka mark. Det er bra. Det stilles spørsmål ved om det burde vært tydeligere at dette er en buffersone og skal ha en minimums bredde.
3. Samferdsel - Tilrettelegging for gode løsninger knyttet til mobilitet for alle trafikantgrupper vil være en viktig del av reguleringsarbeidet. Fylkeskommunen har i samarbeid med kommunene utarbeidet en veileder for mobilitetsutredninger knyttet til større plan- og byggesaker. Fylkeskommunen anbefaler at veilederen benyttes. Kryssløsningen på Bispeveien vurderes å være tilstrekkelig dimensjonert.
4. Kulturarv - I forbindelse med at kommunen går for frigiving av kulturminne innenfor felt betegnet H730_7 skal en dispensasjonssøknad behandles i etterkant av at planen ble sendt til offentlig ettersyn. Behov for utsatt uttalelsesfrist er gitt utfra dispensasjonssøknadens saksbehandlingstid. Vestfold fylkeskommune vil derfor sende en separat uttalelse utfra temaet «kulturarv».

Kommunedirektørens kommentar:

1. Viser til kommunedirektørens kommentar under punkt 5.
2. Viser til kommunedirektørens vurdering av solforholdene ved første gangs behandlingen.
3. Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.4 vegetasjonsskjerm.
4. Planforslaget legger opp til å videreføre gang- og sykkelvei fra Kong Magnus vei og videre opp Erling skakkes vei. Videre er det lagt inn to gang- og sykkelveiforbindelser til eksisterende gang – og sykkelvei som går til Røråstoppen skole. Kommunedirektøren anser at planforslaget har god mobilitet innenfor planområdet og til tilgrensende veinett. Avstand til naturlig målpunkter er imidlertid stor og vil trolig føre til at mindre grønn mobilitet enn mer sentralt plasserte utbyggingsområder. Viser for øvrig til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.20.
5. Utsatt frist ble gitt. Viser til kommunedirektørens kommentarer under punkt 7.9.

7.9 Vestfold fylkeskommune, ved kulturarv 04.03.2025

1. *Innenfor hensynssonen tillater planen opparbeidelse av GS5, som får nærføring til steinalderlokaliteten ID 273075. I øst vil opparbeidelsen av GS3 og bilvei KV1 gi nærføring til denne boplassen, og også til ID 110089. Det bør også vurderes om overvannstiltakene i planen gir endret grad av fuktighet i bakken i områdene med kulturminner.*
2. *Bestemmelse om bevaring kulturmiljø H570_1 – 2 Det angis at det tillates opparbeidelse av stier og skilting innenfor hensynssonen H570_3. Det bør spesifiseres at dette ikke tillates innenfor de automatisk freda kulturminnene. Videre bør det beskrives hvordan kulturmiljøet ellers skal hensyntas.*
3. *Bestemmelse om båndlegging av kulturminner H7301 – 8 - Vestfold fylkeskommune kommer med forslag på bestemmelser.*
4. *Kulturminner som fjernes, jf. kml § 8 fjerde ledd - Askeladden-ID 273077 er i planen lagt kant i kant med område for boligbebyggelse BF3. Kulturminnet er lagt innenfor båndleggingszone for automatisk freda kulturminne. Vestfold fylkeskommune anser at dette ikke er forenlig med godt vern av kulturminnet, og har i dialog med forslagsstiller og Tønsberg kommune kommet frem til at en bedre løsning er at det gis tillatelse til inngrep i kulturminnet, ihht kulturminneloven § 8 fjerde ledd. Det er avtalt at plankart og bestemmelser oppdateres i henhold til dette.*

Kommunedirektørens kommentar:

For punktene 1,2,3 og 4 vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 8.5, 8.6, 8.7 og 8.8.

7.10 Statsforvalter i Vestfold og Telemark, 13.02.2025

1. *Naturmangfold - Innsigelsen som fremmes på naturmangfold begrunnes i at planforslaget er i konflikt med flere naturtypelokaliteter av nasjonal interesse jf. rundskriv T-2/16 punkt 3.6 om naturmangfold. Planområdet ble NiN- kartlagt i mai 2021, med flere funn av naturtypelokaliteter av nasjonal interesse. Det er positivt at de fleste naturverdiene er ivaretatt med hensynssone. Utbyggingsformålene kommer imidlertid i konflikt med tre av disse. Vi vurderer at planforslaget må ta hensyn til disse naturtypelokalitetene.*
2. *Støy Lek - Innsigelsen som fremmes på støy begrunnes i manglende ivaretagelse av eksisterende og ny lekeplass i gul støysone, jf. T-2/16 punkt 3.1, T-1442/2021 punkt 3.2 og SPR- for BU (statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser) om støy. Innsigelsen som gjelder støy i tilknytning til lekeplassen utenfor planområdet kan løses ved at støyutfordringene sikres ivaretatt gjennom et rekkefølgekrav, eller ved en parallell revidering av gjeldende reguleringsplaner. Rekkefølgekravet bør innebære et krav om at støytiltakene realiseres før rammetillatelse for første felt gis, da dette også vil ivareta lekeplassen i bygge- og anleggsperioden. Innsigelsen som gjelder støy i tilknytning til lekeplassen innenfor planområdet kan løses ved at støyutfordringene utredes og ivaretas i planarbeidet, og sikres i plankart og bestemmelser.*
3. *Støy eksisterende boliger - Det er utarbeidet en støyutredning datert 31.10.2024, som har vurdert fremtidig støyforhold i tilknytning til adkomsten til planområdet. Støyutredningen og planbeskrivelsen kap. 4.18 viser til at utbyggingen innebærer en økning på 70% i trafikken på Kong Magnus vei i år 2035, og at trafikken i Erling Skakkes vei vil øke fra ingen trafikk til ÅDT 1300. Rapporten konkluderer med at flere boliger utenfor planområdet blir liggende delvis i gul støysone. Det er tegnet inn konkrete forslag til støyskjerming langs deler av veien, men dette er ikke sikret i plankart og bestemmelser.*
4. *Karbonrik skog - Deler av skogen vest i planområdet er registrert som naturskog, og store deler av den midtre delen av planområdet er registrert som høybonitetsskog. Det har kommet ny kunnskap og føringer på klimafeltet siden vi uttalte oss til varsel om oppstart av planarbeid i brev datert 23.10.2020. Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, regjeringens forventning nr. 48 knyttet til omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, og helt nye statlige planretningslinjer for klima og energi. Vi kan ikke se at det er utarbeidet et klimaregnskap for planen, som innebærer en nedbygging av store karbonrike arealer. Dette er en svakhet ved planen, og vi vurderer at klimahensynet ikke er godt nok utredet og ivaretatt. Planforslaget bør i større grad ivareta særlig skog av høy bonitet. Denne saken har en lang historikk, og ble sendt på høring før de nye planretningslinjene med innsigelseshjemmel ble vedtatt den 20.12.2024. Vi oppfordrer likevel kommunen til å vurdere planforslaget i lys av de nye føringene.*
5. *Hule eiker - Vi ser at planforslaget ivaretar de hule eikene med hensynssoner i plankartet. Dette er et godt grep, men de må i større grad ivaretas i reguleringsbestemmelsene. Bestemmelse § 6.1 åpner opp for at «trær som er til åpenbar sjenanse, som reduserer bokvaliteten og som er til fare for mennesker og bygninger kan fjernes». Her må det spesifiseres at dette ikke gjelder de hule eikene. Bestemmelse § 8.4 bokstav c åpner opp for at «forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres». Denne bestemmelsen er vag, og vil kunne åpne for å beskjære de hule eikene mer enn nødvendig. Vi understreker at målet er at de hule eikene skal kunne utvikle seg naturlig over tid, og at også død ved er en viktig del av eiketrærnes funksjonalitet for biologisk mangfold. Bestemmelsen må spesifiseres ytterligere for å kunne ivareta de hule eikene etter intensjonen. Det er viktig at det sikres i reguleringsbestemmelsene at beskjæring kun skal skje dersom det er fare for sikkerhet, og at all annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) ikke tillates. Det bør også fremkomme at andre tiltak bør vurderes før beskjæring, og at vurdering og*

gjennomføring skal skje gjennom bruk av arborist, og etter avtale med kommunen. Det er også viktig at det ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.

6. *LEK1 og bestemmelsesområde #1A - Det foreslås å omregulere ca. 2,8 daa (etter våre målinger) fra massedeponi i gjeldende plan, til lekeareal i det nye planforslaget. Det er viktig å sørge for at det benyttes rene masser når området skal endres fra massedeponi til lekeareal. Dette bør fremkomme av reguleringsbestemmelsene.*
7. *Vannforvaltning Lefserødbekken ligger øst for planområdet, er registrert med dårlig vannkvalitet. Planforslaget kan derfor, i henhold til vannforskriften, ikke forringe bekken ytterligere. Planforslaget berører ikke Lefserødbekken direkte, men det er to sidebekker som leder til denne. Vi anbefaler at disse merkes med egen hensynsone, med en tilhørende reguleringsbestemmelse som sikrer at kantvegetasjonen blir bevart.*
8. *Mobile knuseverk - Vi ser at det åpnes opp for et mobilt knuseverk på området #4, øverst i planområdet. Vi viser til at forurensningsforskriften kap. 30 kommer til anvendelse, da den bla. omfatter «midlertidige/ mobile knuseverk», som produserer pukk, grus, sand og singel. I denne saken kan det også være at knuseverket vil defineres som et «stasjonært knuseverk», da midlertidige/mobile knuseverk regnes som stasjonære etter at virksomheten har forgått på samme sted i mer enn ett år. Reglene kan ikke unngås ved å flytte knuseverket innenfor planområdet, eller ved å ta knuseverket ut av planområdet for en periode. Forskriften stiller krav til skjerming, støvdempende tiltak, utslipp av støv, utslipp til vann, støy, mm, og må følges i sin helhet. Hvorvidt reguleringsbestemmelsene bør inneholde krav utover det som fremkommer av forskriften, må vurderes konkret av kommunen. Det kan være hensiktsmessig med reguleringsbestemmer som regulerer driftstid, trafikk og transport, lysregulering eller lignende, da dette ikke dekkes av forskriften.*

Kommunedirektørens kommentar

1. Innsigelse naturmangfold. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.1.
2. Innsigelse støy lekeplass. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.2.
3. Støy eksisterende boliger. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.3.
4. Karbonrik skog. Viser til kommunedirektørens kommentar under punkt 7.5.
5. Hule Eiker. Viser til kommunedirektørens vurderinger punkt 8.1.
6. LEK1 og bestemmelsesområde #1A - Viser til kommunedirektøren vurderinger under punkt 8.7.
7. Vannforvaltning Lefserødbekken - Viser til kommunedirektøren vurderinger under punkt 8.8.
8. Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.21.

Begrenset høring tilgrensende planer

I brev datert 21.05.2025 ble forslag til endring av reguleringsplanene Skjeggestadåsen felt B16, planID 20150030 Skjeggestadåsen felt B17, planID 20110012 sendt på begrenset høring. De foreslåtte endringene innebærer at det skal kunne etableres støyskjermer utenfor byggegrense, samt justeringer av plankart. Endringene fremgår av innstillingens punkt 3. Behov for trafiksikkerhetstiltak gjennom framføring av gang- og sykkelvei og tiltak mot støy til tilgrensende boliger som konsekvens av økende trafikkmengde var bakgrunnen for foreslåtte endringer. Til denne høringen kom det inn to høringsuttalelser:

7.11 Helen Kvernberg, Baglerkollen 5B, 18.06.2025

Vi er eiere i Baglerkollen 5B, og ønsker med dette å komme med merknader til foreslått reguleringsendring knyttet til § 2.1.2, samt planlagt etablering av støyskjerm i forbindelse med utbygging av boligfeltet Skjeggestadåsen Nord.

1. Støyskjerm burde vært planlagt tidligere. Det er forståelig at det planlegges støyskjerming som følge av utbyggingen – og det foreligger dokumentasjon som underbygger behovet. Samtidig vil vi påpeke at:

- Utvidelsen av boligfeltet var planlagt allerede da eksisterende bebyggelse (inkl. Baglerkollen5B) ble oppført.
- Behov for støyskjerming burde derfor vært hensyntatt tidligere, slik at skjermen kunne vært plassert i tilknytning til ny utbygging, og uten å belaste eksisterende eiendommer. Det oppleves urimelig at manglende helhetsplanlegging nå skal føre til inngrep i vår private eiendom og hage, når dette kunne vært unngått

2. Inngrep i privat hage er uforholdsmessig. Støyskjermen er foreslått lagt inn på vår eiendom, noe som innebærer:

- Fjerning av etablert hekk og hageareal
- Redusert bruksverdi og bokvalitet
- Store visuelle konsekvenser

Vi stiller spørsmål ved om det er nødvendig å plassere skjermen akkurat her, eller om dette er et resultat av praktisk tilpasning til frisiktsoner uten reell vurdering av alternativer.

3. God sikt i krysset – gangfelt kan flyttes Tiltaket begrunnes delvis med krav til frisikt. Her vil jeg understreke at:

- Krysset Erling Skakkesvei/Kong Magnus`V. er stort og åpent, og sikten er god allerede i dag.
- Gangfeltet kan med fordel flyttes til øvreside av krysset in til Sigurd Jarls vei, eller mellom innkjøringen til Erling Skakkes vei og Sigurd jarls vei, der det ikke vil påvirke private hager. Og det vil da ikke være behov for gang og sykkelsti på vår side av veien og støy murkant settes opp på dette arealet fremfor å må ta av vårt private areal. Selvsagt da med gjennomsliktig alternativ for å opprettholde sikten i krysset. Dette vil også medføre at barn må krysse veien i før svingen, som vil medføre at de har mindre fart på sykler osv. noe som de ikke gjør i dag, da de suser rett over og ikke svinger ned til tiltenkt overgangs felt. Et slikt til takvil kunne sikre både sikt og trafiksikkerhet – uten å beslaglegge privat eiendom.

4. Kritiske merknader til foreslått ny § 2.1.2 Forslaget til ny bestemmelse åpner for etablering av støyskjerm utenfor byggegrensen, blant annet i vegetasjonssoner og langs stier. Dette gir for stor fleksibilitet, uten tilstrekkelige krav til:

- Involvering av berørte eiere
- Avveining av konsekvenser
- Konkret vurdering av eiendomsrett og bokvalitet, forringelse av eiendoms verdi Vi mener dette ikke bør vedtas i nåværende form, og at bestemmelsen må strammes inn.

5. Oppsummering og krav

- Behovet for støyskjerming er forståelig, men plasseringen må ikke gå utover eksisterende boliger unødvendig
- Det bør vurderes bedre plassering og tidligere planleggingssvikt bør ikke gå utover dagens beboere
- Bestemmelsen i § 2.1.2 må endres slik at inngrep i private hager bare kan tillates unntaksvis, og kun etter reell vurdering og medvirkning

Kommunedirektørens kommentar

1. Støyskjerm burde vært planlagt tidligere - I forbindelse med offentlig høring av planen for Skjeggstadåsen, ble det varsles innsigelse mot planen fra Statsforvalteren på bakgrunn av at eksisterende lekeareal som ville få forhøyet grenseverdi for støy. I tillegg ble det i støyrapporten beregnet økte støynivåer for enkelte boliger langs Kong Magnus vei Erling Skakkes vei. Endringen er en direkte oppfølging av denne innsigelsen til støy lekeareal og støy boliger, som gjør at eksisterende bebyggelse blir berørt – ettersom det er på disse eiendommene det blir mer støy, enn hva som er i dag, og som grenseverdiene peker på. Kommunedirektøren har forståelse for at det oppleves urimelig, men støynivået vil altså øke

slik at det blir behov for skjerming for at uteoppholdsarealene – skal være innenfor grenseverdiene for støy.

2. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med tiltak, hverken beplantning eller bebygde tiltak, som er over 0,5 meter. Det er derfor ikke aktuelt å etablere noe form for støyskjerming innenfor en frisiktzone. Støyskjermen er foreslått lagt i frisiktzone-grensen, slik at støyskjermen er plassert lengst mulig vekk fra huset deres. Det er viktig å ivareta sikten i krysset, som blant annet brukes av barn på vei til skolen fra Skjeggestadåsen sør, særlig for å ivareta sikkerheten for myke trafikanter. Krav for å ivareta frisiktsoner er absolutte. Det er derfor viktig at sikten i kryss ikke blokkeres. Det gjelder også den etablerte hekken som står nær krysset, og som nå står noe inne i frisiktsonen for dette krysset. Hekken må derfor uansett fjernes/flyttes eller beskjæres til lavere enn 0,5 m.
3. Nabo peker på at deres private areal blir berørt av tiltak for gangsti og fortau. Dette er feil. Arealene som i dag er regulert til «annen veggrunn» og som ligger utenfor regulert boligtomt – og eiendomsgrense – er arealene som er foreslått til en forlengelse av fortauet med tilhørende fotgjengerfelt.
4. Kritiske merknader til foreslått ny § 2.1.2
Konsekvensen av at støyskjermen må etableres innenfor regulerte byggegrenser, og ikke forholde seg til formålsgrenser, er at støyskjermen vil komme betydelig tettere på eksisterende hus og bebyggelse. Ved å ikke åpne for at støyskjermen kan etableres utenfor byggegrensene, vil de måtte ligge innenfor byggegrensene som typisk er 4 meter fra regulert annen veggrunn og inn på boligtomtene. Vi tror ikke dette er en heldig løsning, da store deler av hagene og utearealene til flere av husene vil bli betydelig berørt. Ved å kunne etablere støyskjermene utenfor byggegrensene, kan vi begrense omfanget av inngrep i hagene og plassere de så nærme vei som mulig. Dette gir også bedre effekt av støyskjermene – og bedre støydemping. Slik bestemmelsen er foreslått, kan man etablere støyskjermene lengst mulig unna bebyggelse og lekeplass, og tett på veien, og vil igjen presisere at dersom man skal følge byggegrenser vil støyskjermene bli stående mye nærmere bebyggelsen – på alle kanter.
5. Ved å tillate at støyskjermene kan etableres utenfor byggegrensene, og i formålsgrensene, kan støyskjermene trekkes lengst mulig unna bebyggelsen og bevare mest mulig hage og uteoppholdsareal- med et støynivå som er akseptabelt. Støyskjermene anses ikke å unødvendig gå utover boligene slik det er foreslått, men at det vil sikre kvaliteter i hagene og uteopphold i form av redusert støynivå – samtidig som støyskjermene kan plasseres lengst mulig unna bebyggelsen.

Plasseringen av støyskjermen er trukket så langt unna bebyggelse som er mulig. For nabo sin tomt er det gjeldende regulert frisiktzone som påvirker plasseringen i størst grad. Denne frisiktsonen kommer ikke som følge av ny utbygging, men er allerede sikret i gjeldene planer – «Skjeggestadåsen, felt 16» og «Skjeggestadåsen, felt 17». Dette er altså ikke noe nytt at det skal være frisiktzone i krysset, et lite stykke inn på eiendommen. Det som er nytt er at det etableres en støyskjerm, som vi har lagt i frisiktsonegrensen, for å få den lengst mulig unna bebyggelsen og bevare mest mulig hage.

7.12 Lars Johannessen, 18.06.2025

Stiller seg bak merknadene fra Helen Jeanette Kvernberg.

I tillegg peker nabo på at avfallshåndteringen deres skjer gjennom hekken, og at dette er en løsning som fungerer for dem i dag, som vil bli bort ved å etablere støyskjerm lang Kong Magnus' vei.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren anser at det er løsbart ved at beholdere blir hentet i Baglerkollen på lik linje som andre boliger tilknyttet denne veien.

8. Kommunedirektørens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn på bakgrunn av innsigelser, høringsuttalelser og oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandlingen.

I tillegg er det foreslått flere endringer som kommunedirektøren anser som hensiktsmessige. Reelle endringer er kort omtalt, men endringer som ikke er av innholdsmessig karakter er ikke omtalt i saken. Uavhengig av det, er alle endringer markert gul i vedlagte bestemmelser

Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til førstegangsbehandling (se vedlegg). Justeringene er i all hovedsak forelagt forslagsstiller.

8.1 Innsigelser fra Statsforvalter

Statsforvalter har fremmet innsigelser til planforslaget. Det er to forhold i planforslaget de har innsigelse til.

8.1.1 Innsigelse naturmangfold

Statsforvalter har vurdert at planforslaget kommer i konflikt med naturtypelokaliteter av nasjonal interesse. De skriver blant annet at:

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til planforslaget, da direktøren vurderer at forslaget kommer i konflikt med flere naturtypelokaliteter av nasjonal interesse. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. KLDs rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet punkt 3.6 om naturmangfold.

Miljødirektøren viser til at innsigelsen berører delområdene Gunhildstad Sør 1, Bøløkkene Nord 3 og Bøløkkene aust 1, og at forslaget kommer i konflikt med følgende naturtyper av nasjonal interesse: Truet lågurteikeskog (sårbar (VU), høy lokalitetskvalitet), truet lågurtbokeskog (sårbar (VU), svært høy lokalitetskvalitet) og truet lågurtalm-lind-hasselskog (sårbar (VU), lav lokalitetskvalitet). Naturtypene har også sentral økosystemfunksjon.

Kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller foreslått å imøtekomme innsigelsene fullt ut for Gunhildstad Sør 1 og Bøløkkene Nord 3 og delvis for Bøløkkene aust 1. Følgene justeringer er foreslått:

- Gunhildstad Sør 1 - I plankartet utvides bredden på buffersonen H560_10 med 15 meter. Boligfeltene BF3, BF4 og B1B reduseres og erstattes med grønnstruktur «vegetasjonsskjerm» (underformål som i høringsforslaget).
- Bøløkkene Nord 3 - I plankartet flyttes gang- og sykkelveien GS5 noe vestover slik at den unngår naturtypen i sin helhet. Som konsekvens av det blir fyllingen vesentlig større. Fyllingen skal beplantes med stedege planter.
- Bøløkkene aust 1 - Dersom adkomstveien KV1 flyttes vestover, vil det føre til at kulturminnene innenfor hensynssone H730_6 bli ødelagt. Kulturminnene er sentrale og viktige elementer i hensynssonen for kulturmiljø, som dekker hele sørvestre del av planområdet. Kulturminnene i dette området består av et hulvei-system, det eneste i planområdet. Det er derfor lagt vekt på å bevare det. Gitt at naturtypen er kategorisert med lav verdi og dårlig tilstand i Naturbase anbefaler vi å ikke å flytte veien på bekostning av kulturminnene. Slik veien er lagt i dag, ligger den slik at det i størst mulig grad ivaretar både kulturminner og naturverdi, og i tillegg gir minst terrenginngrep. Selv om ikke veien foreslås flyttet er det i det reviderte planforslaget foreslått reduksjon av boligfeltet med 5 meter i boligfeltene i nord.

Som konsekvens av justeringene vil det ved Gunhildstad sør 1 og Bøløkkene aust 1 føre til reduksjon av boligformålet. Ved Bøløkkene Nord 3 vil gang- og sykkelvei GS5 bli noe brattere og lengre, samt at fyllingen blir vesentlig større.

Statsforvalter har fått forelagt endringene og har i brev datert 04.09.2025 frafalt innsigelsen som hadde bakgrunn i hensynet til naturmangfold.

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren overnevnte justeringer innarbeides i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.1.

8.1.2. Innsigelse støy

Statsforvalter har vurdert at planforslaget ikke ivaretar eksisterende og ny lekeplass med tanke på støy. De skriver blant annet:

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til planforslaget på temaet støy med bakgrunn i manglende ivaretagelse av eksisterende og ny lekeplass i gul støyzone. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. KLDs rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet punkt 3.2 om støy og rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5 bokstav a.

Miljødirektøren påpeker at støyrapporten viser at lekeplassen i reguleringsplanen for Skjeggstadåsen felt B16 søndre del (FL1) i krysset Erling Skakkes vei x Mør Kristines vei, blir i sin helhet liggende i gul støyzone. Tilsvarende vil nærlekeplassen LEK4 innenfor gjeldende planområde i sin helhet ligge i gul støyzone. Etter direktøren sin vurdering er ikke støyutfordringene for disse lekeplassene i tilstrekkelig grad ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektøren har i samråd med forslagsstiller foreslått å imøtekomme innsigelsen fullt ut og foreslår justeringer i planforslaget og endringer i tilgrensede planer.

I planforslaget - Skjeggstadåsen nord

Kommunedirektøren anbefaler følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.1:

I § 3.2 "Støy"

- Tilføyes: Lokale skjermingstiltak skal gjennomføres for boliger og lekeplasser i tråd med tabell 10 i fagrapport støy datert 15.05.2025.
- Slettes: Det skal gjøres målinger av støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i Erling Skakkes vei og Kong Magnus' vei. Målingene skal utføres ved oppstart av utbygging på delområde 3 og 4, jf. tegning O20-01, samt ved ferdigstillelse av planområdet. Støytiltak på boliger skal utføres ved økning i støy på 3 dB, til sammen over 55 dB, sammenlignet med situasjonen før byggestart. tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.

I § 10.1 "Dokumentasjonskrav"

- Tilføyes: Dokumentasjon på støyreducerende tiltak jf. 3.2

§ 10.3 "Igangsettingstillatelse"

- Tilføyes: Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal støytiltakene jf. § 3.2 være gjennomført.

I tilgrensende plan Skjeggstadåsen, felt B16, planID 20110014

Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer jf. kommunedirektørens innstilling punkt 3.1:

- Tilføyes: § 2.1.2 Støyskjerming av bebyggelse mot trafikkstøy
Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensene med maks høyde 2 meter for feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1). Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.

I tilgrensende plan Skjeggstadåsen, felt B17, planID 20110012

Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer jf. kommunedirektørens innstilling punkt 3.2:

I § 2.5 "Støy"

- Tilføyes: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter for feltene B17-1 og B17-3. samt innenfor annen veggrunn. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.*

Forslått løsninger er sendt til statsforvalter. Statsforvalter støtter justeringene og har i brev datert 04.09.2025 frafalt innsigelsen om støy.

8.2 Trafikksikkerhetstiltak

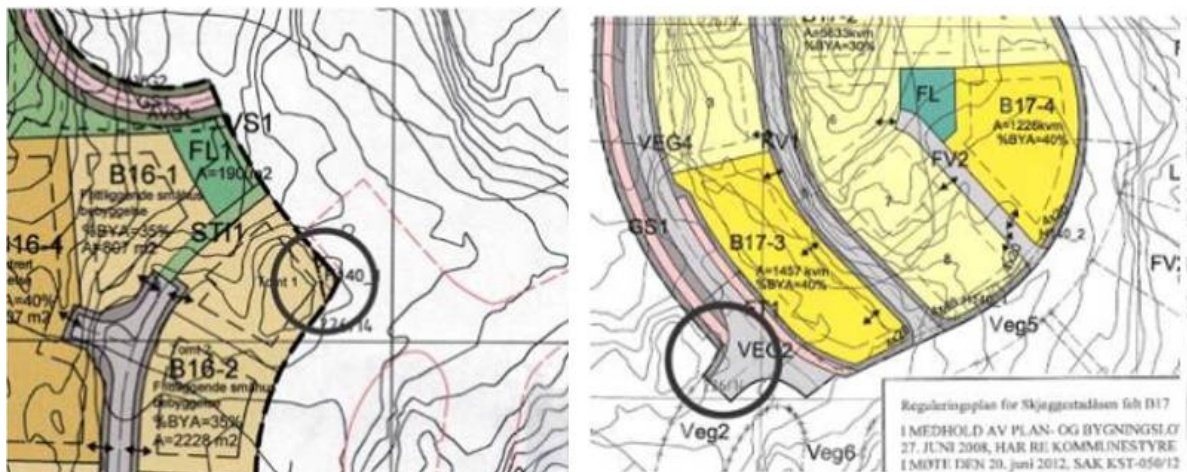
Skjeggstadåsen velforening har gitt uttalelse til planforslaget og bemerket at trafikksikkerheten i krysset Kong Magnus vei - Erling Skakkes ikke er tilfredsstillende. Dette samsvarer med KU - rapporten «Trafikk adkomst og mobilitet» som ble utarbeidet til planforslaget. Ved første gangs behandlingen ble det derfor også anbefalt at det fram mot sluttbehandling skulle vurderes om det var behov for trafikksikkerhetstiltak i dette krysset.

Som oppfølging av dette punktet har forslagsstiller i notatet «Vurdering av trafikksikkerhet for myke trafikanter» vurdert krysset nærmere. I notatet anbefales det flere tiltak for å bedre trafikksikkerheten, herunder:

1. Forleng gang- og sykkelveien fra Erling Skakkes vei rundt tomtegrensen til Tomt 1 (gnr/bnr 526/92) for å gi fotgjengere tilstrekkelig plass utenfor kjørebanelen.
2. Flytt eller kappe hekken som står innenfor frisktsonen for å bedre sikten for bilister og redusere risikoen for ulykker.
3. Sørg for at det er god nok belysning ved kryssingsstedet
4. Juster vinkelen på kryssingen slik at den blir vinkelrett på kjørebanelens lengdeakse, noe som vil redusere lengden på kryssingen, og gjøre det lettere for fotgjengere å krysse veien raskt og trygt
5. Sørg for at kryssingsstedet er godt nok belyst.
6. Etabler et nytt kryssingssted på Erling Skakkes vei med tilstrekkelig belysning. Dette vil knytte sammen fortauet fra Sigurd Jarls vei med gang- og sykkelvei på Kong Magnus' vei og fortauet på Heimskringla, og gi en tryggere overgang for fotgjengere mellom disse områdene.
7. Etabler fartshump nær det nye kryssingsstedet for å sikre at bilister opprettholder lav hastighet.

Flere av tiltakene som f.eks. belysning, fartsgrense og fartshumper inngår ikke som en del av reguleringsarbeidet og er derfor ikke nærmere vurdert i denne saken. Når det gjelder andre forhold som arealbehov og rekkefølgekrav for gjennomføring av avbøtende tiltak så må planforslaget og tilgrensende planer sikre dette. I planforslaget anbefaler kommunedirektøren etter samråd med forslagsstiller at det legges inn rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring.

I tilgrensende planer forslår kommunedirektøren i samråd med forslagsstiller mindre justering av annen veggrunn og gang- og sykkelvei. Forslåtte endringer kommer fram av utsnittene under og viser gjelde reguleringsplan og reguleringsplan med foreslått endring. Bakgrunnen for at det foreslås å legge annen veggrunn innenfor frisktssonen er fordi foreslått støyskjerm vil dele boligtomten, og restarealet ikke vil være aktuelt som boligareal lengre.



Figur1: Utsnittene over viser gjeldene regulering for Skjeggstadåsen, felt B16 og Skjeggstadåsen, felt B17. Disse planene grenser mot hverandre. Avmerket ring viser hvor endringene vil komme.



Figur2: Utsnittet viser plankart med foreslått endring. I dette utsnittet er ikke de tilgrensende planen splittet opp, men vist i samme kart. Avmerket ring viser hvor endringene er foreslått.

I planforslaget - Skjeggstadåsen nord

Med bakgrunn i nevnte notat anbefaler kommunedirektøren i samråd med forslagsstiller følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektøren innstilling punkt 2.2:

I § 10.3 "Igangsettelsestillatelse" tilføyes:

- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal gang- og sykkelvei/fortau innenfor reguleringsplan Skjeggstadåsen felt B17 planID 3905 20110012, Skjeggstadåsen delfelt B16 planID 3905 20150030, Skjeggstadåsen felt B16 planID 3905 20110014 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal friskt i tråd med reguleringsplan for Skjeggstadåsen felt B16, planID 3905 20110014 være ivarettatt.

I tilgrensende plan - Skjeggstadåsen, felt B16

Med bakgrunn i nevnte notat anbefaler kommunedirektøren i samråd med forslagsstiller følgende justeringer jf. kommunedirektøren innstilling punkt 3.1:

- I plankartet: Del av boligarealet i felt B16-2 endres til annen veggrunn.

I tilgrensende plan - Skjeggstadåsen, felt B17

Med bakgrunn i nevnte notat anbefaler kommunedirektøren i samråd med forslagsstiller følgende justeringer jf. kommunedirektøren innstilling punkt 3.2:

- I plankartet: Gang- og sykkelvei angitt som GS1 forlenges.

Når det gjelder friskt så er dette sikret i gjeldende reguleringsplan for Skjeggestadåsen B16. Det er imidlertid ikke fulgt opp i praksis der det i dag er etablert hekk innenfor frisktsonen. For å sikre tilfredsstillende friskt forutsettes det at hekken fjernes/ eventuelt flyttes i tråd med gjeldende plan.

8.3 Støy

Punktet omhandler oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandlingen og høringsuttalelse fra berørt nabo vedrørende støy og må sees i sammenheng med kommunedirektøren vurderinger under punkt 8.1 "Innsigelser fra Statsforvalter"

Nabo i Baglerkollen 5B har gitt høringsuttalelse ved ordinære høring av Skjeggestadåsen nord og til den begrensede høringen på tilgrensede planer. De er bekymret for økt støy og synes det er feil at tidligere planlegging ikke har tatt høyde for framtidig bebyggelse innenfor Skjeggestadåsen nord og at eksisterende bebyggelse må ta konsekvensene av det. De viser til at støyskjermen vil forringe kvaliteten på hagen, påføre vedlikeholdskostnader og og tap av hekk.

Ved førstegangsbehandling av UPB som føring at kommunen fram mot sluttbehandling skulle "redegjøre for utforming og plassering av støyskjermer", vurdere "rekkefølgekrav for måling og støytiltak" og sikre akseptabel "støy for tilgrensende boliger langs Kong Magnus vei og Erling Skakkes vei"

Bakgrunnen for vedtaket er trafikkøkning ved utbyggingen innenfor Skjeggestadåsen nord. Den fører til at enkelte boliger langs Kong Magnus vei og Erling Skakkes vei får mer støy som utløser krav om støyskjerming.

Utforming og plassering: Endelig plassering er ikke angitt i plankart, men i forslag til endring i tilgrensende planer åpnes det opp for at støyskjermen kan plasseres innenfor feltene B16-2 og B16-3, samt innenfor annen veggrunn (AVG1), turveg, sti (ST11) og vegetasjonsskjerm (VS1) i reguleringsplan for Skjeggestadåsen, feltB16 og innenfor feltene B17-1 og B17-3, samt innenfor annen veggrunn i reguleringsplan for Skjeggestadåsen, feltB17. Kommunedirektøren har forståelse for at dette er noe usikkert, men intensjonen med å ta med flere formål er å finne en løsning som er tilfredsstillende når det gjelder støy, friskt, men også ivaretagelse av private interesser. Målsettingen er at mest av hagen ivaretas og dette avklares når rekkefølgekravet skal innfris i dialog mellom utbygger, grunneier og kommune.

I forslag til bestemmelse står det om utforming: *Det kan etableres støyskjerm utenfor byggegrensen med maks høyde 2 meter Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetiske kvalitet og helhet. For andre støytiltak som skal etableres på bygg eller terrasse skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasses byggets karakter.*

Rekkefølge for måling og støytiltak

Bakgrunnen for vedtaket var støyutredningens som viste at flere av eksisterende boliger ville få økt støy på grunn av økt trafikk. Videre anså kommunedirektøren at bestemmelsene om framtidig måling var lite forutsigbar for berørte naboer og vanskelig å gjennomføre ved en framtidige byggesaker som først inntreffer langt fram i tid. Kommunedirektøren har derfor foreslått å ta bort denne bestemmelsen og erstatte den med et mer konkret rekkefølgekrav.

Kommunedirektøren har forståelse for naboens bekymringer rundt framtidig støysituasjon og kvalitet på hageparsell. Kommunedirektøren mener imidlertid at støyskjermen vil være positiv i den forstand at dagens støy vil reduseres. Slik støyskjermen er foreslått etablert (ihht. støyrapporten) ser det ut som deler av hekken kan videreføres. Innenfor frisktsonen må imidlertid hekken fjernes/eventuelt flyttes for å sikre god sikt i krysset. For trafiksikkerhetsvurdering vises det til kommunedirektøren vurdering under punkt 8.2.

Selv om framtidig støytiltak ikke bare ansees som positiv for de som blir direkte berørt er det viktig at utbygger som påfører økt støy sikrer at tilgrensende boliger får tilfredsstillende

støysituasjon. På bakgrunn av det fraråder kommunedirektøren bestemmelsen om framtidig måling og anbefaler at denne erstattes med nytt rekkefølgekrav jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.1.

8.4 Vegetasjonsskjerm

Vestfold fylkeskommune mener bredden på vegetasjonsskjermen bør ha en minimumsbredde med tanke på konflikter i forhold til støv, støy og avdrift. I planforslaget varierer bredde svært mye, fra nærmere 90 meter til 10 meter. I bestemmelsene står det blant annet at «Skjøtsel som fremmer hensikten med vegetasjonsskjermen, bør utføres jevnlig.» Kommunedirektøren anser at bredden er tilstrekkelig, men anbefaler at bestemmelsen tydeliggjør funksjon med vegetasjonsskjermen. Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at følgende bestemmelse tilføyes planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.3:

- I § 6.3. "Vegetasjonsskjerm" tilføyes: *Vegetasjonsskjermen skal bestå av flersjiktet vegetasjon for å redusere støv og avdrift fra tilgrensende jorder.*

8.5 Overvannshåndtering ved kulturminner

Vestfold fylkeskommune har en bemerkning til overvannshåndtering og endret grad av fuktighet i bakken i områdene med kulturminner. Kommunaldirektøren anbefaler at dette synliggjøres i bestemmelsene og at følgende bestemmelse tilføyes § 5.1. "Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.4:

- *Ved opparbeidelse av GS5, GS3 og KV1 og tilhørende overvannshåndtering skal søkes løsninger som opprettholder fuktighet i bakken for kulturminnene innenfor hensynssonene H730_5 og H730_6.*

Forslaget er ikke forelagt forslagsstiller, men ansees som ubetydelig.

8.6 Bestemmelse om bevaring kulturmiljø H570_1 – 2

Vestfold fylkeskommune bemerker at det ikke kan etableres stier eller skilting innenfor de automatisk freda kulturminnene og kommer med et forslag på bestemmelse til hensynssonen. Kommunedirektøren har ingen merknader til dette og anbefaler at det gjøres følgende endringer § 8.6 "Bevaring kulturmiljø H570_1 - 2" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.5:

- Tilføyes: *Innenfor området finnes åtte automatisk freda kulturminnelokaliteter bevart i et sammenhengende kulturmiljø. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Hensynssonen må i anleggsperioden fysisk skjermes med gjerder inn mot utbyggingsområdet. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at vegetasjonen på kulturminnet ikke tar skade. Det tillates opparbeidet enkle stier iht. bebyggelsesplan O20-02 C (04.10.2024), så lenge det ikke gjør skade på kulturminnene og ikke ligger innenfor de automatisk freda kulturminnene*
- Slettes: *informasjonsskilt og annet for å forsterke kulturmiljøet, og på kulturmiljøets premisser.*

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.7 Hensynssone om båndlegging av kulturminner H730 1 – 8

Vestfold fylkeskommune kommer med et forslag på bestemmelse til hensynssonen. Kommunedirektøren har ingen merknader til dette og anbefaler at det gjøres følgende endringer i § 8.7 "Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_1 - 7" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.6:

- Tilføyes: *Innenfor sonene finnes automatisk freda kulturminnelokaliteter fra førreformatorisk tid. Kulturminnene er automatisk fredet, og det kan ikke settes i gang tiltak som er egnet til å*

skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Masser, utstyr eller avfall kan ikke lagres midlertidig eller permanent innenfor sonene.

- *Slettes: Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje der planen ikke åpner for dette, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd.*

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.5 Kulturminner som fjernes

Vestfold fylkeskommune ved kulturarv anser at kulturminnet Askeladden-ID 273077 innenfor hensynssone H730_7 ikke blir tilstrekkelig ivarettatt ved at bebyggelsen innenfor felt BF3 kommer for nær kulturminnet. I dialog har Vestfold fylkeskommune, forslagsstiller, Tønsberg kommune blitt enige om at det er bedre å søke om tillatelse til inngrep (utgraving) og at plankart og bestemmelser revideres som konsekvens av det. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at det gjøres følgende endringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.2, 2.7 og 2.8:

I plankartet: Boligfelt BF3 utvides og hensynssone H730_7 erstattes med bestemmelsesområde #6.

I § 9.2 "Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg #5 #6"

- *Tilføyes: Innenfor området ligger automatisk fredete bosetning/-aktivitetsområde fra steinalder. Planen gir tillatelse til inngrep i kulturminnene, forutsatt at det først foretas en arkeologisk utgravning.*
- *Slettes: Innenfor #5 skal kulturminnet arkeologisk utgraves.*

I § 10 "Rekkefølgebestemmelser"

- *Tilføyes: § 10.2 Frigivelse av kulturminner - Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling innenfor felt KV1, BK3 og BF3 skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnet ID273076, bestemmelsesområde #5 og ID 273076, bestemmelsesområde #6, jf. § 9.2.*

8.6 Hule Eiker

Statsforvalter viser til at planforslaget åpner for at hule eiker kan beskjæres dersom de er til sjenanse. De bemerker at dette ikke kan gjelde for hule eiker og at eventuell beskjæring kun kan skje dersom det er fare for sikkerhet og at dette må skje i samråd med arborist og etter avtale med kommunen. Kommunedirektøren støtter innspillene og anbefaler i samråd med forslagsstiller følgende justeringer i planbestemmelsene jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.9 og 2.10:

I § 6.1 «Friområde», punkt b

- *Tilføyes: Dette gjelder ikke hule eiker som ligger innenfor planområdet.*

I § 8.4 «Bevaring naturmiljø H560»

- *Tilføyes: Beskjæring kan kun tillates dersom det er fare for sikkerhet. All annen beskjæring (f.eks. på bakgrunn av utsikt, sol eller treets utseende) tillates ikke. Andre tiltak skal vurderes før beskjæring, og slik vurdering og gjennomføring skal skje i samarbeid med arborist, og etter avtale med kommunen. Det kan ikke settes opp benker, lekestativ eller annet under trærne som kan føre til konflikt med sikkerheten på senere tidspunkt.*
- *Slettes: Forsiktig beskjæring og annen skjøtsel av disse eikene kan utføres, herunder fjerning av lave trær av annen type enn eik, innenfor hensynssonen for å holde området rundt eikene åpent og solrikt. Andre tiltak skal utføres etter godkjenning fra kommunen. Det skal ikke*

igangsettes tiltak som kan skade trærne. Avstanden mellom kronas ytterkant og nærmeste tre bør ikke være mindre enn 5 meter.

8.7 Lek 1 - Deponering av masser

Statsforvalter viser til at området angitt som "LAA" ikke er angitt i bestemmelsen. Videre viser de til at planområdet overlapper gjeldende plan der området Lek 1 er satt til deponi i forbindelsen med utbygging av Skjeggstadåsen sør. De påpeker at det er viktig å sørge for at det benyttes rene masser når området skal endres fra massedeponi til lekeareal og at dette bør fremkomme av reguleringsbestemmelsene.

Området «LAA» ble dette tatt med i planområdet i forbindelse med varsel om planoppstart. I og med et ikke skal skje noe innenfor dette området anbefaler kommunedirektøren at området utgår fra planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.3.

Når det gjelder deponering av rene masser anser kommunedirektøren at dette allerede er sikret i planforslaget gjennom § 9.1 «Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-4»: *Det tillates deponering av rene masser.*

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.8 Vannforvaltning Lefserødbekken

Statsforvalter viser til Leftsrødbekken har dårlig vannkvalitet. Denne ligger riktignok utenfor planområdet, men innenfor er det to sidebekker som leder til denne. Statsforvalter anbefaler at disse merkes med egen hensynsone i plankart, med tilhørende reguleringsbestemmelse som sikrer at kantvegetasjonen blir bevart.

Bekkene det er snakk om ligger i nord og i sør innenfor planområdet. Begge bekkene er angitt med hensynssone flom i plankartet. Underformålet er imidlertid boligformål som vil si at kantvegetasjon ikke er forutsatt videreført. Kommunedirektøren støtter i utgangspunktet statsforvalterens anbefaling, men ser at ivaretagelse av kantvegetasjon til i sidebekken i sør vanskelig lar seg kombinere med hva som forslås av terrengbearbeiding innenfor dette området. Dersom kantvegetasjonen settes igjen vil det bety et vesentlig endret planforslag, der mange boenheter utgår. I denne vurderingen legger kommunedirektøren størst vekt på antall boenheter og arealutnyttelse og anbefaler derfor at kantvegetasjonen ikke bevares.

Når det gjelder sidebekken i nord anbefaler kommunedirektøren at kantvegetasjonen settes igjen, at boligformål under hensynssonen endres til grønnstruktur og at det legges inn en hensynssone for naturmiljø i tråd med statsforvalterens anbefaling. Forslagsstiller er enig i dette, men er uenig at arealet avsettes med hensynssone naturmiljø i tillegg til hensynssone flomfare. Kommunedirektøren mener derimot det er viktig å synliggjøre at sonen har flere funksjoner utover å være en flomsone og at dette best synliggjøre gjennom en hensynssone naturmiljø.

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende endringer, jf. kommunedirektørens innstilling, punkt 1.4 og 2.11.:

- I plankartet endres underformål under hensynssone flomfare fra boligformål til hovedformål grønnstruktur "turdrag".
- I plankartet legges hensynssone bevaring naturmiljø H560 over H320_2 slik at de overlapper hverandre fullt ut.
- I bestemmelsen tilføyes følgende bestemmelse under § 8.5 "Bevaring naturmiljø H560" :
Hensynssone H560_12 omfatter eksisterende vegetasjon og terrengform langs vassdraget. Høgst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.

8.9 Involvering av barn og unge

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at det "Frem til sluttbehandlingen skal barn og ungdommer i nærområdet høres". Kommunedirektøren anså at involveringen av barn- og unge var begrenset og var bakgrunnen for oppfølgingspunktet. Forslagsstiller har som svar på vedtakspunktet utført medvirkningsopplegg for barn og unge. Metode og funn er presentert i rapporten "Skjeggstadåsen Nord AS Medvirkning barn og unge"

Utdrag fra rapporten:

Medvirkningsprosessen ble gjennomført ved å besøke Røråstoppen barneskole og Revetal ungdomsskole. Vi fikk hjelp av elevrådene på begge skoler, og organisere gruppesamtaler. I samråd med rektor ble elevene satt i grupper på cirka fire personer, og fikk utdelt tusjer til å tegne og skrive med, samt fargerike post it-lapper. Deretter ba vi dem drøfte følgende spørsmål:

- *Hva er dere opptatt av å ha i nærmiljøet der dere bor?*
- *Hva gjør dere på fritida når dere er ute?*
- *Hvordan ferdes dere når dere er ute?*
- *Hva er bra med bomiljøet der dere bor nå?*

Elevene kunne notere på arkene de fikk utdelt. I tillegg fikk elevene se på plankartet og komme med forslag til forbedringer og endringer. Vi ba også om åpne innspill til hvordan spennende lekeplasser og boligområder kan se ut. På denne måten tilrettela vi for en diskusjon om hva barna mener er viktig å ha i nærmiljøet der de bor, og hva som oppleves som gode kvaliteter for dem. De diskuterte i gruppene i ca. 20 minutter, deretter tok vi en felles diskusjon og oppsummering i plenum i ca. 20 minutter. Hele opplegget varte en time for hver av de to gruppene.

I tillegg til skolene har forlagsstiller hatt dialog med styrer av Skjeggstadåsen barnehage og Skjeggstadåsen sør - velforening for å få innspill.

Til medvirkningsopplegget for skolene kom det mange innspill fra barne- og ungdomsskoleelevene. Basert på innspillene fra barna er følgende punkter trukket fram i rapporten:

- Planlegging av smett og snarveier som gir korte forbindelser mellom boliger, lekeplasser og samlingssteder.
- Sammenhengende sykkelveinett med tydelige koblinger til skoler, sentrum og fritidsområder.
- Bevaring og integrering av natur- og kulturområder i boligområdet, inkludert merking.
- Etablering av samlingssteder som gapahuker, benker og fellesområder for sosiale aktiviteter.
- Vurdering av variert lek på de større lekeplassene – særlig LEK1.
- Trygge gang- og sykkelveier, med god belysning og skille fra biltrafikk.
- Bedre belysning på lekeplasser og langs veiene for å skape et tryggere bomiljø.

Kommunedirektøren anser at vedtaket om medvirkning med barn og unge er fulgt opp og at planforslaget i stor grad ivaretar mange av de forholdene som barn- og unge etterspør når det gjelder sammenhengende og trygge gang- sykkelveinett, bevaring av natur og samlingssteder.

Når det gjelder smett og snarveier så er det foreslått fire nye smett/koblinger i tillegg til eksisterende 12 snarveier som allerede ligger inne i planforslaget. Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.22.

I planforslaget er det ikke skrevet noe om gapahuk. Kommunedirektøren anbefaler at det settes krav om at dette skal innarbeides i LEK 23. Dette området skal opparbeides som naturlekeplass, ligger høyt i terrenget og har fin utsikt. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektørens at gapahuk innarbeides i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.12.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.10 Boligsosiale tiltak

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at "Kommunedirektøren vurderer boligsosiale tiltak i en fremtidig utbyggingsavtale". Etter en intern gjennomgang og kartlegging er det ikke avdekket behov for boligsosiale tiltak i denne reguleringsplanen som aktualiserer en utbyggingsavtale på det tema.

8.11 Universell utforming

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at det frem mot sluttbehandling innarbeides krav for å sikre universell utforming. Bakgrunnen for vedtaket var manglende krav om universell utforming for lekeplassene. Forslagsstiller har foreslått følgende i bestemmelsene: *Minst 30 % av totalarealet for lekeplasser innenfor hvert delområde 1-4 skal være universelt utformet.* Bakgrunnen for at det skrives "innenfor hvert delområde 1-4" er fordi det ikke er gitt at de klarer kravet til universell utforming innenfor hver lekeplass. Bestemmelsene sikrer imidlertid at alle delområder vil få arealer som er universell utformet. Med tanke på det kupert terreng og behov for terrengtilpasning anser kommunedirektøren at dette er akseptabelt og hensiktsmessig. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at foreslått bestemmelse innarbeides i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.12.

8.12 Topografi

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at en skulle vurdere mulighet for å beholde eksisterende topografi.

Planområdet er kupert og å bygge i et slikt område betyr større terrengbearbeider. Når det er sagt så mener kommunedirektøren at det er gjort et stort arbeid med å redusere behov for terrenginngrep i planforslaget. Blant annet er det gjennomført KU med forskjellig alternativ. Valgt alternativ har færre boenheter for å ivareta hensyn som naturmangfold, kulturminner og landskap. Helt konkret i planforslaget er det:

- Satt igjen store grøntarealer og høydedrag innenfor planområdet
- For å begrense antallet høye støttemurer er det angitt i kart hvilke støttemurer som kan være over 1,5 meter. Dette sikrer ukritisk bruk av høye støttemurer og bedrer terrengtilpasning.
- All bebyggelse er angitt med kotehøyde gulv med noe fleks.
- Bebyggelsen er tenkt plassert inn i terrenget.
- Konsentrert bebyggelse som firemannsboliger og rekkehus er stort sett plassert på de flatere delene innenfor planområdet.

Kommunedirektøren foreslår ingen konkret endring på dette punktet, men i kommunaldirektørens vurdering under punkt 8.8 "Vannforvaltning Lefserødbekken" og punkt 8.16 "Byggehøyder" er forhold som vil påvirke opplevelsen av bebyggelsen innenfor planområdet.

8.13 Byggehøyder

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at en skulle vurdere eventuelle ulemper ved å beholde fleksibilitet i byggehøyder og beregningsmetode for byggehøyder. Bakgrunnen for oppfølgingspunktene er det kupert terrenget og forslag til beregningsmetode som kunne føre til svært høye fasader. Som et svar på oppfølgingspunktet har forslagsstiller kommet med et forslag på nye bestemmelser for å sikre at fasadene ikke blir for høye. De har videre utarbeidet flere illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen blir i terrenget (terrengmodell).

Under vises høydebestemmelsene som lå ute på høring:

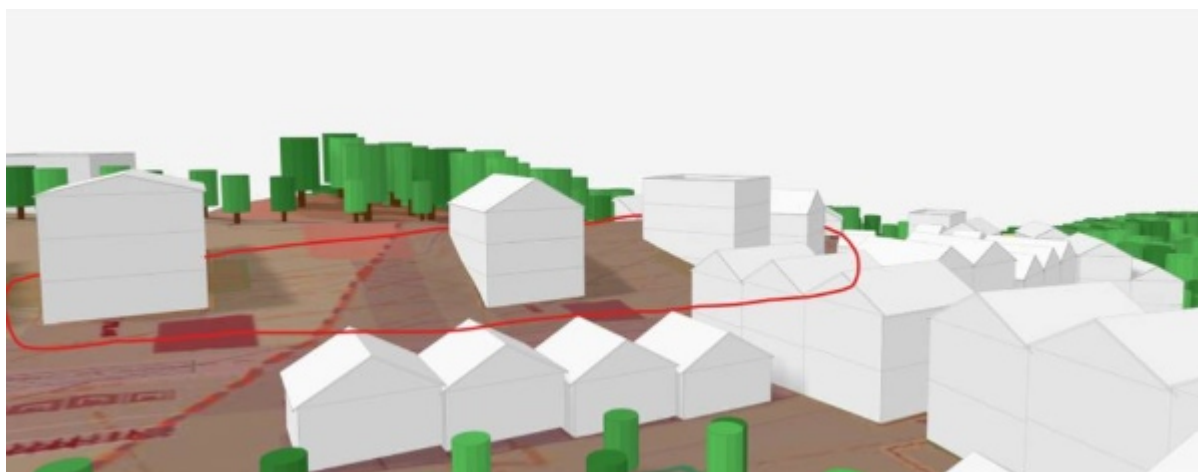
- § 4.2. Byggehøyder og utnyttelsesgrad (pbl. § 12-7 nr.1)
 - a. Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.
 - b. Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.
 - c. For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- *e. Gulvhøyder er angitt i Plan for bebyggelse O20-02C (10.10.2024). Justering på inntil $\pm 1,0$ m på fastsatte gulvhøyder tillates som del av terrengtilpasning.*

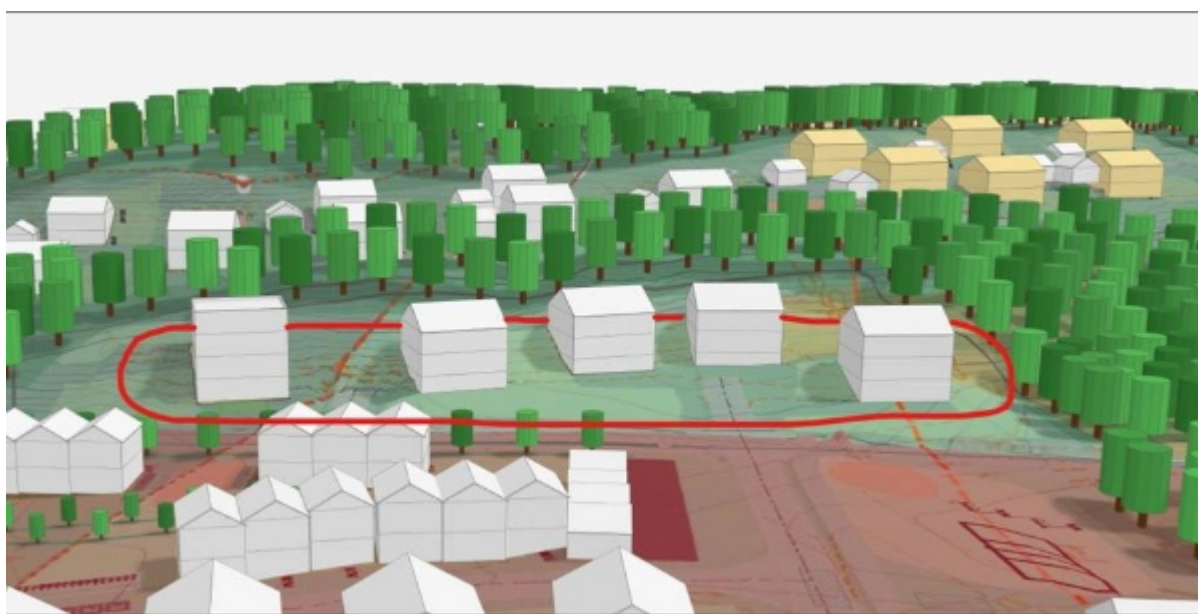
Illustrasjonene under viser eksempler på hvordan bebyggelse vil arte seg i terrenget i forskjellige felt.



Felt B1A og B



Felt B1A og B



Felt BF1



Felt B5

Ene- og tomannsboliger

Bestemmelsen tar utgangspunkt i gjennomsnittsnivået på ferdig planert terreng rundt bygningen for å beregne byggehøyden. Denne metoden gir utbygger større frihet til å bearbeide terrenget, noe som kan føre til økt byggehøyde. Slik bestemmelsen er formulert kan enkelte fasader bli svært høye, opp i mot 12 meter jf. tilbakemelding fra forslagsstiller. Dette kommer frem av illustrasjonene over. Bebyggelsen fremstår dominerende fra flere vinkler, spesielt ved bruk av flatt tak, hvor bygningen får fire fulle etasjer – to av dem over høyeste punkt på tomten. Fra laveste punkt, fra vei og/eller naboeiendom, vil bygningene kunne oppleves svært høye.

For flermannsboliger

Bestemmelsen angir ikke beregningsmetode for høydeberegning. Det vil si at beregningsmetoden tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven som tar utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng. På lik linje som ene- og tomannsboliger kan denne beregningsmetoden føre til høye fasader for denne bebyggelsen.

For å begrense byggehøyden innenfor planområdet foreslår derfor kommunedirektøren flere endringer i høydebestemmelsen. I tillegg anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsen deles opp slikt at det gis egne bestemmelser for ene- og tomannsboliger og egne bestemmelser for flermannsboliger. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.13 og 2.14:

I § 4.2. "Byggehøyder og utnyttelsesgrad":

Slettes:

- a. Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m.
- b. Maksimal gesimshøyde for 6-mannsboliger er 9,0 m. For annen bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 8,0 m.
- c. For ene- og tomannsboliger skal høyde måles på ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e. Gulvhøyder er angitt i Plan for bebyggelse O20-O2C (10.10.2024). Justering på inntil +- 1,0 m på fastsatte gulvhøyder tillates som del av terrengtilpasning.

Erstattes med:

For frittliggende småhusbebyggelse

Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 9,0 meter fra ferdig planert terreng.

For konsentrert småhusbebyggelse

Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 10,0 meter og 10,0 meter fra ferdig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

Kommunedirektøren har gitt tilbakemelding til forslagsstiller at byggehøydene må redusere.

Forslagsstiller har i sitt svar skrevet:

Vi mener at hus i svært skrått terreng kan tilpasses terrenget på en slik måte at total høyde på 12 m kan legges pent inn i terrenget. Slik det er lagt inn i terreng nå, er det lagt inn inngangsparti for bygningene både i 1. og i 3. etasje grunnet terrengetilpasningen. Dette har vi gjort for å slippe å bygge opp tomten i underkant, men heller tilpasse byggene best mulig i terreng, og unngå behov for store fyllinger. 12 m er mye, men samtidig vil hus som legges på best mulige måte inn i terrenget, også få mange rom med begrenset adgang til etablering av vinduer, og det kan derfor være behov for noen rom i 4. etasje med full lysgjennomstrømming.

Kommunedirektøren vurderer løsningen med inngangsparti i både 1. og 3. etasje som god, og påpeker at foreslåtte byggehøyder åpner for dette. Bestemmelsen åpner imidlertid ikke opp for ytterligere en etasje over inngangsparti høyeste punkt.

8.14 Eierform lekeplass

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB vurdere hvorvidt lekeplasser bør være offentlige eller felles (privat). I planforslaget er de største lekeplassene LEK1 og LEK19 forslått som offentlig. Forslagsstiller "mener at Turdrag, Vegetasjonsskjermer og Naturområder skal være offentlige. Det er den beste måten å ivareta vegetasjon, ettersom kommunen mener at dette er viktig å sikre. Ellers styrer beboerne i området dette selv, gjennom velforeninger"

Med tanke på å sikre tilgjengelighet for allmennhetene kunne en tenke seg at større lekeplasser kunne vært i kommunens eie. Kommunedirektøren anbefaler imidlertid at områdelekeplassene settes eierskap til felles lekeplass fordi dette skaper større eierskap og insentiv for å drifte og vedlikeholde disse arealene enn om kommunen står som eier. Videre er det er kostbart å drifte og vedlikeholde lekeplasser. For at kommunens skal erverve areal og påta seg kostnadene må det være særlig viktig for allmennheten. Kommunedirektøren anser at det ikke er tilfelle i denne saken. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at eierform endres fra offentlig til felles for lekeplassene LEK1 og LEK19 jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.5.

8.15 Fleksibiliteten antall boenheter

Ved førstegangsbehandling besluttet UPB at bestemmelsen om fleksibilitet i antall boenheter innenfor feltene B1–B5 skulle vurderes nærmere. I disse områdene er det angitt et minimums- og maksimumsantall boliger, i motsetning til andre felt der boligantallet er fastsatt.

Kommunedirektøren mente denne fleksibiliteten var uheldig, blant annet på grunn av hensynet til arealutnyttelse. Slik bestemmelsene er formulert, åpner de for at det kun kan bygges eneboliger i disse feltene, noe som gir lav utnyttelse av arealet. Kommunedirektøren mener at når man først bygger ned natur, bør området utnyttes mer effektivt. Den økte fleksibiliteten vil kunne åpne for et bredt spekter av bygningstyper – fra flermannsboliger og rekkehus til eneboliger og tomannsboliger. Dette kan i verste fall føre til stor variasjon i skala innen feltene, noe kommunedirektøren ser som uheldig med tanke på å oppnå en helhetlig og enhetlig bebyggelse.

Forslagsstiller er ikke enig at det legges begrensninger på type boligtyper som kan bygge.

Forslagsstiller skriver:

Vi vil ikke at det skal være krav til boligtyper for delfelt der det er lagt inn fleksibilitet. Hele hensikten

er at disse feltene skal tilpasses behovet ettersom utbyggingen går fremover, slik at det ikke stilles krav til boligtyper det ikke er behov for. Bestemmelsene setter begrensninger på antallet boenheter som kan bygges, både min og max, og sammen med husplassering i O20-03 bør det være restriksjon nok. Kommunen har endret på min og max antall for disse områdene, og gitt de juridiske kravene som ligger til grunn gjennom planene som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene, kan vi ikke garantere at det er samsvar mellom illustrasjoner og krav dersom det i tillegg legges på krav til hustyper, slik kommunen ønsker med denne bestemmelsen.

Forslagstiller ønsker denne fleksibiliteten på grunn av usikkerhet rundt fremtidige behov etter en lang byggeperiode. Kommunedirektøren har forståelse for dette, men mener at planen allerede gir tilstrekkelig fleksibilitet gjennom et bredt utvalg av boligtyper i flere felt. For å sikre mer ensartet bebyggelse og bedre utnyttelse av feltene B1–B5, anbefaler kommunedirektøren å redusere fleksibiliteten. Det samme gjelder for andre felt når det gjelder boligtype.

På bakgrunn av dette anbefales endringer i bestemmelsene, jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.15, 2.16 og 2.17.

I § 4.5 “Boligbebyggelse B1 - 5 I” åpnes det ikke opp for eneboliger og rekkehus, men kun tomannsboliger og flermannsboliger.

I § 4.7 “Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK1 – 9” Åpnes det kun opp for rekkehus for feltene BK5 og BK7.

I § 10.3 Igangsettingstillatelse gjøres følgende justeringer i antall boenheter:

- For felt B1A-B endres antall boenheter fra “9-20” til “18-26”.
- For felt B2 endres antall boenheter fra “5-12” til “10-14”
- For felt B3 endres antall boenheter fra “3-7” til “6-8”.
- For felt B4 endres antall boenheter fra “7-24” til “14-24”.
- For felt B5 endres antall boenheter fra “5-16” til “10-16”.

8.16 Tomtegrenser for å sikre skala

Ved førstegangsbehandlingen vedtok UPB å vurdere tomtegrense evt. annen metode for å sikre at feltene får en skala og utnyttelse i tråd med intensjonen i planforslaget. Dette var særlig viktig med tanke på det utfordrende terrenget innenfor planområdet, for å sikre en mer enhetlig skala på bebyggelsen innenfor de forskjellige feltene, men også fordi det er lagt ned et stort arbeid med å plassere bebyggelsen best mulig innenfor planområdet gjennom illustrasjonsplan O20-03C. Kommunedirektøren mener imidlertid at nevnte forhold ikke er tilstrekkelig sikret i og med illustrasjonsplanen er gjort veiledende i bestemmelsene.

For å bedre sikre nevnte forhold anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstillings punkter 2.18 og 2.19:

- I § 10.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes: *Tomteinndeling for det enkelte felt, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier jf. § 4.2.*
- § 10.3 Igangsettingstillatelse tilføyes: *Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.*

Forslagsstiller er enig at dette kan gjelde for den frittliggende småhusbebyggelsen, men at det holder å vise til den veiledende illustrasjonsplanen for konsentrerte bebyggelsen. Kommunedirektøren er ikke enig dette og mener skala og plassering også bør gjelde for denne boligtypen.

8.17 Estetikk

Ved førstegangsbehandlingen vedtok UPB at estetikk bør vurdere nærmere for å få mer enhetlig bebyggelse. Samtidig bemerket kommunedirektøren at det har vært utfordrende å detaljstyre

arkitektur og visuelle kvaliteter i et planforslag med såpass mange boliger der illustrasjonene kun har vært et volumstudie uten at det er illustrert visuelle kvaliteter.

Som svar på oppfølgingspunkt har forslagsstiller foreslått følgende justeringer i § 4.1 "Visuell utforming og tilpasning til omgivelser":

Tilføyes:

- *Som hovedmateriale tillates treverk og tegl/puss.*
- *Takmateriale skal være treverk eller takstein/tegl og skal være dempede farger. Dette gjelder ikke flate tak. Solceller, skifer eller torv tillates også.*

Slettes:

- *Bebyggelse skal organiseres som nabolag med egen identitet der bebyggelsesstruktur og bygningstypologier er tilpasset terreng og andre naturgitte forutsetninger og danne klart definerte fellesareal og interne gårdsrom.*
- *Tiltakets materialer, farger og utforming, som skal ha arkitektoniske kvaliteter som samspiller med landskap og bebyggelse i delområdet.*
- *Kvalitetene skal fastsettes i rammesøknad for hvert område.*

I tillegg har forslagstiller foreslått nye bestemmelser for den mer eksponerte bebyggelse. Viser til Kommunedirektøren vurdering under punkt 8.19.

Kommunedirektøren støtter foreslåtte tilføyeser. Kommunedirektøren støtter også bestemmelser som foreslås slettet da disse er lite konkret og vanskelig å styre etter. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at forslåtte justeringer innarbeides i § 4.1 "Visuell utforming og tilpasning til omgivelser" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.20.

Kommunedirektøren foreslår ikke mange konkrete justeringer for estetikk, men mener samlet sett at planforslaget med foreslåtte justeringer sikrer:

1. plassering av bebyggelse gjennom bestemmelser om tomteinndeling (kommunedirektørens vurdering punkt 8.17),
2. mer begrensning på boligtyper innenfor hvert felt (kommunedirektørens vurdering punkt 8.15),
3. redusere byggehøyden (kommunedirektørens vurdering punkt 8.13)

Overnevnte justeringer vil sikre skala og enn større helhet innenfor planområdet og det enkelte feltet.

8.18 Landskap

Ved førstegangsbehandlingen vedtok UPB at en bør vurdere å justere planforslaget for å bevare åsprofil. Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var fjernvirkningen fra Ramnesveien lengst nord der den ny bebyggelse ligger jevnt med/litt under trekronene for Skjeggstadåsen. Forslagstiller har som svar på dette sett på den bebyggelsen som ligger nærest åsprofilen og foreslått følgende bestemmelse:

For å dempe landskapsvirkningene for feltene BF1, BF5, BF7, BF8, BF9 og BF10B gjelder i tillegg:

- All bebyggelse skal ha en dempet fargesetting.
- Det tillates ikke glasert takstein/tegl.
- § 4.2 skal legges til grunn for byggehøyder. Bygningens høyeste punkt innenfor nevnte felter skal imidlertid aldri overstige kote +105 dersom bebyggelse kommer over kote + 105 ved angitt byggehøyder i § 4.2. Byggehøyde måles til mønehøyde eller tilsvarende høyeste punkt på taket, ikke medregnet pipe og antenner.

Kommunedirektøren støtter forslått bestemmelser og anbefaler at bestemmelsen innarbeides i § 4.1 "Visuell utforming og tilpasning til omgivelser" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.21.

8.19 Kulturminner

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at de automatisk fredete kulturminner bør sikres bedre. Kommunedirektøren ser at det ble gjort feil i saksframlegget og at kulturminnene det var snakk om var de ikke automatisk fredete kulturminnene. Flere av disse ligger innenfor grønnstruktur og lek. Blant annet ligger det flere steinmurer i vegetasjonsskjermen mot øst, samt en innenfor LEK14. Disse er ikke merket av i plankart og har heller ikke bestemmelser knyttet til seg. Kommunedirektøren anser at kulturminnene innenfor grønnstruktur vil ivaretas i og med det ikke er tillatt med tiltak innenfor formålet, men innenfor nevnte lekeareal bør en vurdere å sikre muren som en kvalitet og som en historisk referanse. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at følgende bestemmelse legges inn i § 4.8 "Lek jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.22:

Innenfor LEK14 skal steinmur som bevarer og inngår som en del av utformingen av arealet.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.20 Forbindelser til skogsområder

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at planforslaget bør vurdere flere forbindelser ut til tilgrensende skogsområder og internt i mellom bebyggelse/boligene. På bakgrunn av vedtak har forslagsstiller foreslått to nye forbindelser. Et mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og et mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".

Videre er det i forbindelse med utvidelse av hensynssonen H560_10 (se punkt 8.1) gjort omrokering av LEK 10. Det har gjort at en får en ny forbindelse fra kjørevei "KV6" via lek 10 og ut til tilgrensende skog "VS". I tillegg er det kommet en intern forbindelse underformålet under flomsone H320 er endret fra boligområde til turdrag (se punkt 8.8).

Kommunedirektøren har i plankartet lagt inn endringene jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.6:

Det legges inn ny forbindelse mellom "KV2" og tilgrensende skog "FL" og et mellom kjørevei "KV7" og turdrag "TD1".

8.21 Knuseverk

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at kommunedirektøren fram mot sluttbehandling skulle vurdere tidsperioden for knusing av stein og steinens opprinnelse eller tiltenkt bruk.

I saken mente kommunedirektøren at bestemmelsen for støy fra knuseverket ikke var i samsvar med forskriften. Dette stemmer for så vidt der bestemmelsene i planforslaget er strengere. Etter nærmere vurdering anser imidlertid kommunedirektøren at et strengere krav er riktig for denne planen med tanke på at knusingen skal foregå innenfor planområder med eksisterende - og framtidig ny bebyggelse og at dette vil skje over en lang tidsperiode. Vanligvis er det ikke hjemmel til å stille strengere krav en forskriftene, men i forbindelse med regulering av Taranrød pukkverk opplyste statsforvalter at det er mulig å stille strengere krav i reguleringsplan dersom det er særlige forhold som tilsier det. Kommunedirektøren anser at dette er tilfelle i denne saken og viderefører bestemmelsen om støy for pukkverk innenfor planområdet.

Når det gjelder hvilken stein som kan knuses innenfor området så anbefaler kommunedirektøren at dette det kun kan knuses stein som er tatt ut fra planområdet for ikke risikerer at det knuses mer enn nødvendig innenfor planområdet. Med bakgrunn i nevnte anbefaler Kommunedirektøren at følgende bestemmelse legges inn i § 9.1 "Midlertidig bygge- og anleggsområde" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.23:

Det kan kun knuses stein som kommer fra og skal brukes innenfor planområdet.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.22 Utforming av lekeplasser

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at planforslaget bør sikre utforming av lekeplasser og at intensjonene fra planbeskrivelsen bør komme tydeligere frem i bestemmelsene. Videre ble det i saken anbefalt at det sattes krav til fast dekke for sandlek og at lekeplassen også har partier med skygge. Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var å sikre grønt innenfor lekearealene og variasjon på områdelekeplassene/nærmiljøanleggene. Kommunedirektøren anbefaler følgende justeringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.24:

I § 4.8 Lek LEK1-29 tilføyes følgende punkter:

1. Flest mulig av eksisterende trær skal bevares i utformingen av lekeplasser og minst 25 % av arealet skal ha flersjiktet vegetasjon.

2. Områdelekeplassene og nærmiljøanleggene skal ha følgende fokusområder:

- *LEK-14: Klatring og balanselek*
- *LEK19: Treningsløype*
- *LEK23: Naturlek: Hinderløype med naturlige elementer, vannlek og vinteraktiviteter (ski, aking)*
- *LEK5: Sykkel/BMX/rullebrett*
- *LEK 6: Turn og parkour*
- *LEK1: Ballspill og skøytebane på vinteren*
- *Fokusområdene på de forskjellige lekeplassene kan byttet innbyrdes, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.*

For nærlek etter "sandkasse på minimum 3 x 3 m" suppleres med: med fast gangveg fram til sandkasse

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.23 Kartlegging av fremmede arter

Ved førstegangsbehandling vedtok UPB at forslagsstiller må redegjøre for temaet fremmede arter. Kommunedirektøren oppfattet planbeskrivelsen og bestemmelsene som selvmotsigende når det gjaldt om kartlegging og var bakgrunnen for oppfølgingspunktet. Etter dialog med forslagstiller har kommunedirektøren forstått at det ikke er registrert fremmede arter innenfor planområdet, og at bestemmelsen som omtaler fremmede arter er en sikkerhetsventil dersom det oppdages fremmede arter i forbindelse med anleggsgjennomføringen. Kommunedirektøren anser at forholdet er ivaretatt.

8.24 Henvisning VA tegninger og temaplan renovasjon

I dialog med forslagsstiller anbefaler kommunedirektør at illustrasjon som henviser til "VA tegninger H101, H102, GH001" og "VAO-rapport (10.10.2024) Temaplan Renovasjon O30-03 rev. C (04.10.2024)" utgår. Dette er forhold som sikres i VAO-planen som skal foreligge ved rammesøknad og som derfor er u hensiktsmessig gjøre juridisk nå. I tillegg anbefaler kommunedirektøren at bestemmelser som er ivaretatt i godkjent kommunalteknisk plan slettes. På bakgrunn av nevnte punkter anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i bestemmelsene jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.25

I § 3.4 Vann, avløp og overvann

- *Slettes: For prinsipp for vann og avløp skal godkjente VA tegninger H101, H102, GH001 og VAO-rapport, (alle rev. 1, og datert 10.10.2024, legges til grunn.*
- *Slettes: Prinsipp for overvannshåndtering for vei og gater håndteres etter følgende Tabell 2 i samsvar med plankartet og godkjente tegninger G101 (rev. 01) og G102 (rev. 01)*
- *Slettes: Tabell 2*

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.25 Hybler

I bestemmelsene er det åpnet opp for hybler. Kommunedirektøren anser at det er mer hensiktsmessig at dette styres gjennom bestemmelser i kommuneplanens areadel og framtidig byggesak. I dialog med forslagstiller anbefaler kommunedirektøren følgende endringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.26

I § 3.1 "Uteoppholdsareal for boliger" slettes:

Hybler - 25 m2

I § 4.5 "Boligbebyggelse" slettes:

d. Det kan etableres hybel/leilighet på inntil 50 % av totalt BRA i eneboliger. Disse teller ikke del av boenheter i Tabell 2. Krav til MUA, lek og parkering skal likevel gjelde.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.26 Gjesteparkering

I høringsforslaget lå det inne seks gjesteparkeringsplasser langs offentlig vei angitt som offentlig. Kommunedirektøren mener dette er unødvendig og vil påføre kommunen unødvendig driftskostnader. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende endringer i planforslaget jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.27:

I plankartet tas parkeringsplassene o_P1-P6 ut av plankart.

I § 3.5 "Parkering" slettes:

Gjesteparkering for frittliggende småhus er avsatt i arealformål P.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

3.27 Renovasjon

I samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren følgende tilføyelse i § 3.6 "Renovasjon" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.28:

For feltene B1-5, BK1-9 og BF1-17 tillates det å etablere miljøstasjoner, i form av avfallshus. Avfallshusene skal følge kommunen eller renovasjonsselskapets utformingsretningslinjer.

Hensikten er å åpne for at det kan etableres miljøstasjoner dersom antall boenheter tilknyttet renovasjonsløsningen overstiger Vesars krav til løsning. Dette gjelder feltene der det er fleksibilitet i antall boenheter.

8.27 Støttemurer

I bestemmelse § 3.11 "Støttemurer" står det at "Det kan brukes stedegen stein til å etablere f.eks 0,5 meter høy steinmur mellom grøntareal og boligformål". I og med bestemmelsen er utformet som en retningslinje og det ikke nødvendigvis hensiktsmessig at dette skal være krav om opparbeides av denne støttemuren anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsen utgår jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.29.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.28 Geoteknikk

I samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren at det følgende bestemmelse legges inn i planbestemmelsene jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.30:

Tilføyes: § 3.16 Geoteknikk - Det skal utarbeides nødvendig dokumentasjon på lokalstabilitet. Der det er behov, skal dette skal detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak iht. pbl § 1-6 «Tiltak».

I § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes: *Geotekniske undersøkelser, jf. §v3.16*

8.30 Utbyggingsrekkefølge

Etter samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren at det følgende bestemmelse legges inn i planbestemmelsene jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.31:

Tilføyes: *§ 3.19 Utbyggingsrekkefølge - Utbyggingsrekkefølgende av Skjeggstadåsen nord skal følge «Faseplan for rekkefølge utbygging 903 rev. A» (10.10.2024).*

8.31 Utnyttelse

Følgende bestemmelse for utnyttelse lå ute på høring: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.* Dette stemmer ikke med hva som lå til grunn for kommunedirektørens vurderinger ved innlevert planforslag. Ved en feil ble ikke dette rettet opp ved behandling. I samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren at det gjøres følgende endringer i § 4.2. "Byggehøyder og utnyttelsesgrad" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.32:

Slettes: *Maksimal %BYA er 40% per tomt.*

Erstattes med: *Maksimal %BYA er 40% per tomt for feltene BK1 og BK2. For de resterende feltene er %BYA 30% per tomt.*

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.32 Eierform

I samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene angir hvilke felter Vei (V), renovasjonspunktene og friområdene er felles for jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.33:

Kommunedirektøren anbefaler at formålene Vegetasjonsskjerm (VS), Turdrag (TD) og Naturområder (GN) er felles for hele planområdet jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.33. Forslagsstiller er uenig og har gitt tilbakemelding om at nevnte arealer bør være offentlig og er "Det er den beste måten å ivareta vegetasjon, ettersom kommunen mener at dette er viktig å sikre. Ellers styrer beboerne i området dette selv, gjennom veforeninger". Kommunedirektøren er uenig i dette og viser til kommunedirektørens vurdering under punkt 8.14.

8.33 Rekkefølgebestemmelser

For å sikre gjennomføring har det vært behov for legge til enkelte rekkefølgekrav i planforslaget. I samråd med forslagsstiller anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i § 10 "Rekkefølgebestemmelser" jf. kommunedirektørens innstilling punkt 2.34 og 2.35:

I § 10.3 "Igangsettingstillatelse" tilføyes:

Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen eller sikringen av dette kan skje etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for første boenhet skal alle tomtene innenfor hvert felt være opprettet, samt tilhørende lekeplasser, renovasjonspunkter og felles adkomstveier.

I § 10.5 Brukstillatelse tilføyes:

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal kjørevei KV1 med tilhørende fortau (GS1, GS2, GS3, GS6, GS7, GS9, GS10) være opparbeidet. Brukstillatelse kan imidlertid gis etappevis, slik at byggingen av anleggene skjer til og langs det enkelte felt.

Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BK1, BK2 og BK3 skal gang- og sykkelvei GS12 være opparbeidet.

Forslagstiller har ikke hatt merknader til dette.

8.33 Friområde

Kommunedirektøren anbefaler at friområde angitt som Fri 4 endres til LNF med underformål friluftsområde. Bakgrunnen for justeringen skyldes at kommunen ikke har behov for å overta arealet. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i plankartet jf. kommunedirektørens innstilling punkt 1.8:

Tilføyes: Friområde FRI4A endres til "LNF" underformål "Friluftsområde"

Justeringen er ikke forelagt forslagsstiller.

8.34 Revegetering

Som konsekvens av etablering av gang- og sykkelvei GS5 blir det en større fylling. For å sikre at dette ikke blir en stor sår i landskapet er det viktig at denne revegeteres. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at følgende bestemmelse legges inn i bestemmelsene § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

I § 5.2 "Annen veggrunn grøntareal" tilføyes:

- *Annen veggrunn angitt som AVG 40-41 skal revegeteres med flersjiktet stedegen vegetasjon senest 1 år etter første brukstillatelse er gitt innenfor planområdet.*

Justeringen er ikke forelagt forslagsstiller.

9. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

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

Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens føringer for kompakt stedsutvikling, som er en sentral forutsetning for bærekraftsmålene. Dette gjør det vanskeligere å nå målene om å redusere klimagassutslipp, hindre nedbygging av landbruks- og naturområder og skape kompakte, attraktive tettsteder.

10. Tønsbergtrappa

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

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

Det er større avstand enn ideelt mellom boligene og sentrumsområdet, som skal betjene nærmiljøet med viktige funksjoner og gode, inkluderende møteplasser. Planområdet vil ha et busstilbud og være tilrettelagt med gang og sykkelvei. Frekvens på bussavganger er relativt lav og avstand til bussholdeplass og Revetal sentrum så lang at det tilsier at de fleste hverdagsreiser etter all

sannsynlighet vil skje med personbil. Planområdet lokaliserings bygger derfor ikke opp under Tønsbergtrappa og bærekraftsmålene om kompakt stedsutvikling.

11. Effekt for klima

Planområdet er i dag et naturområde bevokst med skog. 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. Det er ikke utarbeidet klimaregnskap for planforslaget da dette ikke var et krav ved oppstart av planarbeidet, men inngår nå som et krav i kommuneplanens arealdel for fremtidige utbyggingsprosjekter.

Vestfold fylkeskommune har i sin høringsuttalelse etterspurt klimaregnskap og estimert utslippet ved omdisponeringen av planområdet fra skog til boligformål. Ved bruk av NIBIO sin klimagasskalkulator er estimert utslipp på ca. 17 000 tonn CO₂ over 5 år og ca. 20 000 tonn over 20 år. 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. Videre vil trolig utslippet være lavere med tanke på at det settes igjen mye skog innenfor planområdet.

Med tanke på lokaliserings av et boligområde på en bratt ås utenfor senterstrukturen, vil tiltaket føre til mye bruk av privatbil. Sammen med tidligere og fremtidige utbygginger i området, vil tiltaket være deler av en bit-for-bit-nedbygging av skogområder i Tønsberg.

12. Konsekvenser for barn og unge

Ved førstegangsbehandling ble det påpekt flere forhold som ikke var tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget. På bakgrunn av det er det gjennomført flere justeringer i planforslaget for å ivareta barn og unges interesser. Listen under viser en oversikt over tidligere merknader fra kommunedirektøren ved førstegangsbehandlingen og henvisning til vurdering/forslag på endringer foreslåtte til sluttbehandling:

- Sikre intensjoner fra planbeskrivelsen med tanke på utforming og program av lekeplassene. Særlig bevaring av eksisterende natur og terreng. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8.22.
- Trafikksikkerhet kryssing av Kong Magnus vei. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8.2.
- Sikre skygge innenfor lekeplassene. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8. 22.
- Sikre universell utforming og areal med vegetasjon innenfor areal til lek. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8.11.
- Sikret fast dekke til sandlek. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8.22.
- Anbefaler at det i høringsperioden finner en arena der barn og unge kan komme med uttalelser til planforslaget. Se kommunedirektørens vurdering under punkt 8.9.

13. Endringer fram mot sluttbehandling

Det er i denne sluttbehandlingen foreslått mange endringer i planforslaget. Kommunedirektøren anser imidlertid at "endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder" jf. pbl §12-14. Endringene er forelagt berørte parter og myndigheter.

14. Alternative løsninger

Dersom kommunestyret mener ulempene med foreslått arealbruk veier tyngre enn fordelene, kan kommunestyret la være å vedta reguleringsplanen. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik: «Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Skjeggstadåsen nord, PlanID 3905 20200185, datert 04.09.2025.» En slik beslutning kan begrunnes med at den foreslåtte utbyggingen ikke er i tråd med de nyeste nasjonale føringer på klima- og miljøområdet, fører til store terrenginngrep og har stor landskapspåvirkning.

15. Økonomiske konsekvenser

Kommunen overtar veier vederlagsfritt etter utbygging. Det vil påløpe kostnader for kommunen til fremtidig drift og vedlikehold av disse. Innenfor planområdet er det foreslått 2580 meter med kommunal vei og 1400 meter med kommunal gang og sykkelvei. Estimerte kostnader for å drifte disse er kr. 222.600,- i året. I tillegg kommer driftsutgifter veilys. Det er ikke estimert antall veilys. Kommunedirektøren har ikke oversikt over antall veilys, men ett veilypunkt vil koste kr 1.750,- pr år.

16. Konklusjon

Den foreslåtte utbyggingen ikke er i tråd med de nyeste nasjonale føringer på klima- og miljøområdet. I sin konklusjon vektlegger imidlertid kommunedirektøren at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at planforslaget ble fremmet ved første gangs behandling. Kommunedirektøren anbefaler følgelig at planen vedtas med de endringer som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

17. Videre behandling

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

Tønsberg kommune, 02.09.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef