



Saksbehandler:
Edle Liebe, telefon:
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Sandeåsen boliger. PlanID 0704 20150113 - 2. gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	27.01.2017	006/17
Bystyret	08.02.2017	008/17

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Sandeåsen boliger PlanID 0704 20150113, datert 10.01.17, med følgende endringer (tilføyelser i **fete typer** og *tekst som skal fjernes er vist med kursiv*):

1. Bestemmelser

1.1 § 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2) tilføyes:

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak for KV1.

I 2. ledd strykes: *Langs veien skal det etableres kantstopp for buss.*

1.2 § 9.1, Dokumentasjonskrav, tilføyes:

Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

1.3 § 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur tilføyes:

Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gyms vei, **sammen med trafikkreduserende tiltak**, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr.1 innenfor BKS1-BKS14 **jfr § 5.2 og § 9.1.**

1.4 § 9.2.2 Lek og uteopphold, tredje kulepunkt tilføyes:

Lek3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 8-9 **7-8.**

1.5 § 2.4, Hensynssoner tilføyes:

Sikringssoner – frisikt (H140)

Faresoner – Ras- og skredfare (H310)

Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

1.6 Annet ledd i § 3.13, Trær som skal bevares, flyttes til § 7 HENSYNSSONER og § 7 tilføyes ny **§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, H560.**

1.7 Første ledd i § 3.15 Overskuddsmasser/matjordplan tilføyes **i henhold til kommunens veileder og utenfor til forbedring av jordbruksarealer.**

2. Plankart

2.1 Veiskulder på 1 m på Gauterødveiens østside er fjernet og er endret fra formål kjørevei til annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.2 På strekningen av Gauterødveiens østside fra og med gbnr. 146/355, Hildes vei 1, til og med gbnr. 146/361, Gauterødveien 39 C, er formål kjørevei for Gauterødveien smalet inn til eksisterende asfaltkant, og areal utenfor asfaltkant er erstattet med annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.3 Hensynssone Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560) er lagt over alle eiketrær som skal bevares, forskriftseiker, og supplerer punktsymbol eksisterende tre som skal bevares.

2.4 Tilleggsareal, boligformål, for boligeiendom Gyms vei 26A, gbnr. 148/366 er innlemmet i planområdet. Formål park G6 og boligformål BKS18 er tilsvarende forskjøvet mot vest.

2.5 Hensynssoner Faresone - Ras- og skredfare (H310) er utvidet mot nord, øst og syd.

3 Økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune

Planforslaget slik det foreligger, vil gi Tønsberg kommune økte årlige driftsutgifter på ca. kr. 101.400,-

4 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for Sandeåsen, plannr 05730, vedtatt 14.07.1975 og del av reguleringsplan for gbnr. 146/4, 149/3 m.fl. Gauterødveien, plannr. 53007 vedtatt 10.12.1985 oppheves.

27.01.2017 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Solum (SP) foreslo:

Bestemmelser

1.7 første ledd i § 3.15 Overskuddsmasser/matjordjplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder.

Aamodt (A) foreslo:

Bestemmelser

1.1 § 2 Kjørevei (KV 01 og KV 2) tilføyes:

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak KV 1, Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

Innstillignens 1. avsnitt enstemmig vedtatt.

1. Bestemmelser

1.1 Ved alt.vot. ble Aamodts forslag enstemmig vedtatt.

1.2 - 1.6 - innstillingen enstemmig vedtatt.

1.7 Ved alt.vot. ble Solums forslag enstemmig vedtatt.

Innstillingen for øvrig enstemmig vedtatt.

Etter dette fremmer UBA slik innstilling for bystyret:

UBA- 006/17 Vedtak:

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Sandeåsen boliger PlanID 0704 20150113, datert 10.01.17, med følgende endringer (tilføyelser i **fete typer** og *tekst som skal fjernes er vist med kursiv*):

1. Bestemmelser

1.1 § 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2) tilføyes:

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak for KV1. Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

I 2. ledd strykes: *Langs veien skal det etableres kantstopp for buss.*

1.2 § 9.1, Dokumentasjonskrav, tilføyes:

Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

1.3 § 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur tilføyes:

Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gymes vei, **sammen med trafikkreduserende tiltak**, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr.1 innenfor BKS1-BKS14 **jfr § 5.2 og § 9.1.**

1.4 § 9.2.2 Lek og uteopphold, tredje kulepunkt tilføyes:

Lek3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 8-9 **7-8.**

1.5 § 2.4, Hensynssoner tilføyes:

Sikringssoner – frisikt (H140)

Faresoner – Ras- og skredfare (H310)

Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

1.6 Annet ledd i § 3.13, Trær som skal bevares, flyttes til § 7 HENSYNSSONER og § 7 tilføyes ny **§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, H560.**

1.7 Første ledd i § 3.15 Overskuddsmasser/matjordplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder.

2. Plankart

2.1 Veiskulder på 1 m på Gauterødveiens østside er fjernet og er endret fra formål kjørevei til annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.2 På strekningen av Gauterødveiens østside fra og med gbnr. 146/355, Hildes vei 1, til og med gbnr. 146/361, Gauterødveien 39 C, er formål kjørevei for Gauterødveien smalet inn til eksisterende asfaltkant, og areal utenfor asfaltkant er erstattet med annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.3 Hensynssone Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560) er lagt over alle eiketrær som skal bevares, forskriftseiker, og supplerer punktsymbol eksisterende tre som skal bevares.

2.4 Tilleggsareal, boligformål, for boligeiendom Gymes vei 26A, gbnr. 148/366 er innlemmet i planområdet. Formål park G6 og boligformål BKS18 er tilsvarende forskjøvet mot vest.

2.5 Hensynssoner Faresone - Ras- og skredfare (H310) er utvidet mot nord, øst og syd.

3 Økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune

Planforslaget slik det foreligger, vil gi Tønsberg kommune økte årlige driftsutgifter på ca. kr. 101.400,-

4 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for Sandeåsen, plannr 05730, vedtatt 14.07.1975 og del av reguleringsplan for gbnr. 146/4, 149/3 m.fl. Gauterødveien, plannr. 53007 vedtatt 10.12.1985 oppheves.

08.02.2017 Bystyret:

Møtebehandling:

innstillingen fra UBA enstemmig vedtatt.

Etter dette har Bystyret fattet følgende vedtak:

BY- 008/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Sandeåsen boliger PlanID 0704 20150113, datert 10.01.17, med følgende endringer (tilføyelser i **fete typer** og *tekst som skal fjernes er vist med kursiv*):

1. Bestemmelser

1.1 § 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2) tilføyes:

Det skal utarbeides en plan for trafikkreuserende og fartsdempende tiltak for KV1. Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

I 2. ledd strykes: *Langs veien skal det etableres kantstopp for buss.*

1.2 § 9.1, Dokumentasjonskrav, tilføyes:

Plan for trafikkreuserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

1.3 § 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur tilføyes:

Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gymes vei, **sammen med trafikkreuserende tiltak**, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr.1 innenfor BKS1-BKS14 **jfr § 5.2 og § 9.1.**

1.4 § 9.2.2 Lek og uteopphold, tredje kulepunkt tilføyes:

Lek3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 8-9 **7-8.**

1.5 § 2.4, Hensynssoner tilføyes:

Sikringssoner – frisikt (H140)

Faresoner – Ras- og skredfare (H310)

Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

1.6 Annet ledd i § 3.13, Trær som skal bevares, flyttes til § 7 HENSYNSSONER og § 7 tilføyes ny **§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, H560.**

1.7 Første ledd i § 3.15 Overskuddsmasser/matjordplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder.

2. Plankart

2.1 Veiskulder på 1 m på Gauterødveiens østside er fjernet og er endret fra formål kjørevei til annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.2 På strekningen av Gauterødveiens østside fra og med gbnr. 146/355, Hildes vei 1, til og med gbnr.

146/361, Gauterødveien 39 C, er formål kjørevei for Gauterødveien smalet inn til eksisterende asfaltkant, og areal utenfor asfaltkant er erstattet med annen veigrunn-tekniske anlegg.

2.3Hensynssone Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560) er lagt over alle eiketrær som skal bevares, forskriftseiker, og supplerer punktsymbol eksisterende tre som skal bevares.

2.4Tilleggsareal, boligformål, for boligeiendom Gymes vei 26A, gbnr. 148/366 er innlemmet i planområdet. Formål park G6 og boligformål BKS18 er tilsvarende forskjøvet mot vest.

2.5Hensynssoner Faresone - Ras- og skredfare (H310) er utvidet mot nord, øst og syd.

3 Økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune

Planforslaget slik det foreligger, vil gi Tønsberg kommune økte årlige driftsutgifter på ca. kr. 101.400,-

4 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for Sandeåsen, plannr 05730, vedtatt 14.07.1975 og del av reguleringsplan for gbnr. 146/4, 149/3 m.fl. Gauterødveien, plannr. 53007 vedtatt 10.12.1985 oppheves.

Sammendrag:

Planens hovedformål er å legge til rette for ca 200 nye boliger av tett småhusbebyggelse.

Detaljregulering av Sandeåsen boliger PlanID 0704 20150113, ble 1. gangs behandlet i UBA, sak 148/16 den 26.08.2016 der følgende ble vedtatt:

Forslag til detaljregulering av Sandeåsen boliger datert 16.08.2016, planID 0704 20150113, legges i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for Sandeåsen, plannr. 05730, vedtatt 14.07.1975 og del av reguleringsplan for gbnr. 146/4, 149/3 m.fl. Gauterødveien, plannr. 53007 vedtatt 10.12.1985 oppheves.

Saksfremlegget til 2. gangs behandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.09.16 til 21.10.16. Det kom inn 32 uttalelser. Det kom ingen vesentlige merknader fra regionale myndigheter til offentlig ettersyn. Fylkesmannen hadde en mindre merknad vedrørende eiketær som skal bevares. Svært mange naboer som bor langs eller i nærheten av Gauterødveien protesterer mot planforslagets G/S- vei langs veiens vestsida. Rådmannen vurderer at GS- vei er påkrevet av trafikksikkerhetsmessige grunner og at det er riktig å legge den på vestsida. Gauterødveien er trafikkfarlig i dag og belastningen vil øke med planlagt utbygging på Sandeåsen og Linnom. Det er kun behov for mindre endringer/presiseringer som følge av offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering av Sandeåsen boliger vedtas med de endringer som går frem av rådmannens innstilling.

Vedlegg:

20150113_G 20170110 forslag plankart

PlanID 0704 20150113 Plankart endringer til 10.01.

20150113_G 20170110 Eierform-forslag

A10 Situasjon

Gauterødveien 32 og Kamfjordveien 2

PlanID 0704 20150113 Referat fra møte med Gauterødveien arbeidsgruppe -13.10

ROS-analyse

Innledning – hva saken gjelder:

Saksfremlegget til 2. gangs behandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling.

Kortversjon fra 1. gangs behandling:

På vegne av Sandeåsen boligutvikling AS og Dag Ove Skjold, fremmer Asplan Viak AS Tønsberg forslag om å regulere området til tidligere Skjold gartneri på Sandeåsen gbnr. 148/11, 148/1113, 148/313, 148/10 og 148/102 og tilgrensende veiarealer.

I gjeldende Kommuneplan 2014-2026 er området, ensbetydende med innspill B01, avsatt til framtidig boligbebyggelse. Atkomst fra hovedveisystemet er fra Åsgårdstrandveien FV 311 via rundkjøringen på Gauterød eller Olsrød.

Forslagstiller ønsker å regulere eiendommen til boligformål og uteopphold med tilhørende infrastruktur. Eiendommene har i dag et fåtall spredte eneboliger og det gamle gartneriet som ikke lenger er i drift. Planområdet er omkranset av småhus/villabebyggelse. Det ligger nær Sandeåsen barnehage og – skole og nærsentrene Olsrød og Gauterød.

Vanskelig byggegrunn for deler av planområdet har vært sentrale problemstillinger i

planprosessen. Eiendommene er godt bebyggbar. Det har vist seg ikke å være mulig å planlegge for så høy boligtetthet som kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer tilsier med 4 boenheter per daa. for ca 52 daa som området omfatter. Forslaget åpner for ca 200 boliger. Det forventes å bli betydelig mer trafikk langs Gauterødveien som følge av planforslaget med snaue 200 nye boliger. Rådmannen anbefaler opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Gauterødveien. Naboer til planområdet har i den forbindelse ulike oppfatninger om hvordan hensynet til myke trafikanter skal sikres.

Kommuneplanens bestemmelser stiller krav til felles reguleringsplan for innspillsområdet B01. Derfor fremmer Sandeåsen boligutvikling AS og Dag Ove Skjold felles planforslag.

Følgende krav er sikret i forslag til plankart og reguleringsbestemmelser:

- Hensyn til vanskelig byggegrunn som består av kvikkleire med høytstående grunnvannstand på deler av området.
- Krav til valg av boligtyper, antall og plasseringer.
- Alle boliger i planområdet skal ha god tilgang til trygge lekeplasser og felles uteoppholdsarealer med høy kvalitet.
- Trafikksikkerhetshensyn og god infrastruktur er ivarettatt.
- Krav til håndtering av matjord fra området
- Krav til tiltaksplan for eventuell grunnforurensning etter gartneridrift

Rådmannen anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven:

§ 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

§ 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan

§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Politisk behandling:

Detaljregulering av Sandeåsen boliger PlanID 0704 20150113, ble 1. gangs behandlet i UBA, sak 148/16 den 26.08.2016.

UBA-148/16 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Sandeåsen boliger datert 16.08.2016, planID 0704 20150113, legges i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for Sandeåsen, plannr. 05730, vedtatt 14.07.1975 og del av reguleringsplan for gbnr. 146/4, 149/3 m.fl. Gauterødveien, plannr. 53007 vedtatt 10.12.1985 oppheves.

Uttalelser til offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer (i kursiv):

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.09.16 til 21.10.16.

Det har kommet inn 32 uttalelser. De er gjengitt nedenfor nedkortet.

Der rådmannen ikke har kommentert merknaden, vises det til vurderinger i avsnittet rådmannens vurderinger.

Til slutt i dette avsnittet oppsummerer rådmannen naboers argumenter i merknadene mot planforslagets GS-vei langs Gauterødveien.

Nr. 1 Fylkesmannen i Vestfold, brev av 07.10.2016

Fylkesmannen skriver at så lenge planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, vil ikke Fylkesmannen ved miljø- og samfunnsikkerhetsavdelingen ha innsigelse til

planen. Fylkesmannen har derimot noen anbefalinger:

Naturtypen hule eiker:

Bruk av hensynssone fremfor punktsymboler vil være planmessig mer oversiktlig der flere trær i en gruppe skal bevares. Det anbefales hensynssone (H560) for alle de tre forskriftsseikene som skal bevares, og at bestemmelse 3.13 knyttes til disse. Det kommer ikke klart frem av planforslaget at trærne på lekeplassen, inkludert en forskriftseik, i krysset Gauterødveien x Beles vei skal bevares. Grunnforhold:

Planområdet har vanskelige grunnforhold. Fylkesmannen forutsetter slik kommunen bekrefter på telefon, at NVE som har særskilt kompetanse på området, involveres i planarbeidet og at deres vurderinger legges til grunn.

Klima:

Planvarselet tar ikke for seg spørsmål om energikilder og – bærer for planlagt bebyggelse. Vannbåren varme gir generelt stor fleksibilitet i valg av energikilder. Materialvalg i bygningene bør vurderes med hensyn på energibruk og klimapåvirkning i et langsiktig perspektiv.

Matjordplan:

Det er satt krav til matjordplan. Fylkesmannen anbefaler at vedlagt mal for kravspesifikasjon til matjordplan følges.

Kommentar:

Rådmannen har i brev av 03.10.2016 henvendt seg til NVE vedrørende konkret forespørsel om uttalelse til planområdets lokalstabilitet. NVE har gitt til svar at områdestabilitet er god. Uttalelser vedrørende lokalstabilitet og hensyn i byggefasen ligger utenfor deres ansvarsområde å uttale seg til.

Rådmannen har i brev av 03.11.2016 henvendt seg til Grunnteknikk AS v/Geir Solheim som i svarbrev av 23.11.2016 bekrefter at forslag til reguleringsbestemmelser ivaretar nødvendige hensyn til lokalstabilitet.

Det settes ikke krav til at det skal tilrettelegges for tilknytning til vannbåren varme i planforslaget fordi grunnforholdene ikke tillater at det graves dypt. Det er vurdert som uhensiktsmessig å gjennomføre siden det er planlagt i stor grad for små bygningskropper og noe usikker gjennomføringstakt.

Rådmannen har tatt Fylkesmannens merknader om matjordplan til følge og tilføyd til § 3.15 Overskuddsmasser/matjord at kommunens veieleder for matjordplan skal følges, jfr. Innstillingens punkt 1.7.

Nr. 2 Statens vegvesen, brev av 18.10.2016

Vegvesenet har ingen merknader til planen.

Nr. 3 Vestfold fylkeskommune, brev av 18.10.2016

Planforslaget synes å ivareta de hensyn fylkeskommunen er satt til å ivareta og har ingen innvendinger til planen. Fylkeskommunen ønsker kun små bemerkninger.

Planfaglige forhold:

Rekkefølgebestemmelsene § 9 synes å sette krav til at utbyggingen vil starte i øst felt BKS 1-BKS9. Fylkeskommunen savner at den ønskede utbyggingsrekkefølgen fremgår av selve planen. Kommunen anmodes om innarbeide en bestemmelse som sikrer den ønskede rekkefølgen på utbyggingen.

Barn og unges interesser:

Vestfold fylkeskommune vurderer at det er gjort grundige vurderinger knyttet til grønnstruktur og da spesielt hensyn til barn og unge. De oppfordrer til en gjennomføring i samsvar med "programmering av lekeplasser som følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Nyere tids kulturminner (etter 1536):

Det er to SEFRAK- registrerte bygninger innefor det aktuelle planområdet. Begge bygningene er å anse som meldepliktige etter kulturminnelovens §25, da det må tas høyde for at dekan være oppført før 1850.

Sandeveien 1, bygning på gbnr. 148/10 bygningsnr. 162021621. Alder er anslått til 1700-1800 tallet. Den er foreslått revet.

Sandeveien 29, bygning på gbnr. 148/313, bygningsnr. 162021613. alder er anslått til tidsrommet

1800-1900. Bygningen er ikke regulert til verken riving eller bevaring innenfor område BFS2.

Begge bygningene fremstår vesentlig ombygd og er ikke bevart i sin opprinnelige form. De har dermed liten verdi som enkeltobjekter og ikke lenger en del av et samlet bygningsmiljø. Vestfold fylkeskommune har derfor ingen merknader til at bygningene rives for å legge til rette for ny utvikling av området, og trenger heller ikke etter dett en fremtidig søknad om riving til uttalelse. I forslaget er det ønske om å ta vare på boligen gbnr. 148/313. Dersom denne skal sikres et formelt vern, må det legges inn hensynssone med bestemmelser jamfør pbl §§12- og 12-7 6.

Nr. 4 FAU Sandeåsen skole, brev av 19.09.2016

FAU behandlet trafikksituasjonen i Gauterødveien 26.11.2016. Den er usikker og farlig hele døgnet ikke bare i rushtiden. Det skyldes at veien er for smal og at den har bilister og myke trafikanter er blandet. Myke trafikanter er lite beskyttet fordi:

Mangel på sammenhengende GS-vei med mange farlige kryssninger ved Sandeveien, Kiwi og ved Basbergveien.

Krysset Beles vei/Gymes vei er uoversiktlig.

Fartsgrense på 30 km/t overholdes ikke.

Overgang ved Gudruns vei er for dårlig markert.

FAU etterlyser en helhetlig plan for hvordan hele Gauterødveien skal bli mer trafikksikker for myke trafikanter.

FAU konkluderer med at:

GS-vei må bygges, og den må sammenføres med alle krysningspunkter.

Kryssene Sandeveien, Kiwi og Basbergveien må trafikksikres.

Gauterødveien må bli mindre attraktiv for gjennomkjøring. Forslag til tiltak kan være innsnevring, gjennomkjøring forbudt og fartshumper.

Overgang ved Gudruns vei bør tydeliggjøres og sikres bedre for myke trafikanter.

Utbedring av Presterødkrysset vil avlaste trafikkmengden på Gauterødveien.

I byggeperioden må trafikksikrende tiltak iverksettes.

Det vises til rådmannens vurderinger.

Nr. 5 Jan Erik Glad, brev av 28.08.2016

Glad som er beboer i Gauterødveien 28, kommer med protest mot forslag til G/S vei. Bygging av økt næringsvirksomhet og mange nye boliger i området har ført til at trafikkbeltet på Gauterødveien har blitt meget stor. Det gjelder spesielt:

I morgenrushet benytter mange Gauterødveien som gjennomkjøringsvei fordi trafikken står Åsgårdsstrandsveien FV.

Utenom rushtid når trafikken er lav, kjører mange bilister i mye høyere hastighet enn tillatt fordi Gauterødveien på denne strekningen er lang, rett og «oversiktig».

Glads innvendinger:

Foreslått G/S på vestsiden er ulogisk fordi den medfører kryssing fra allerede etablerte G/S veier som ligger på østsiden.

G/S veien medfører unødvendig store inngrep i private eiendommer.

Mange beboere langs Gauterødveien mener at kommunen ikke har hørt og tatt hensyn til beboerens krav om etablering av miljøgate.

Glads forslag til løsning:

G/S kan ligge på et høyere nivå enn veien. Grøfta inn mot eiendommene kan kuttes ut og erstattes med steinforstøtning. Det sparer areal. Slik er det gjort i Gårboveien. Det kan redusere inngrepet med en bredde på areal på 1,75 m inn mot eiendommene når man legger til grunn G/S vei lik 3 m, kantstein mot vei på ca. 0,25 m og steinforstøtning/kanstein mot hager på ca. 0,5 m.

Glad ber om at denne løsningen fremmes til 2. gangs behandling.

Kommentar:

Ved regulering følger kommunen normalbredder for gang- og sykkelveier og kjøreveier.

Normalbredder er også fulgt i denne saken. Veinormalene ligger på kommunens hjemmesider under Bydrift. I byggesak/- prosessen støtter kommunen av og til på forhold ved den enkelte

eiendom som krever spesiell opparbeidelse. Det kan for eksempel være hensyn til terreng, trær som man søker å bevare eller lignende. Spesielle tilpasninger tas i byggesaken.

Nr. 6 Arvid Sørenen, brev av 26.09.2016

Sørenen bor i Gauterødveien 25

G/S vil ikke gjøre kryssing av Gauterødveien for myke trafikanter mer trafikksikker enn i dag.

Bedre løsninger er:

Stengning med bom der bare buss kommer igjennom alternativt forhøyet gangfelt med innsnevring til enveiskjørt felt.

Sterkere lyssetting/plassering av flere armaturer langs hele strekningen alternativt lysregulert gangfelt.

Kommentar:

Bydrift har ansvar for lyssetting langs eksisterende veier, Gauterødveien inkludert planlagt GS- vei. Det vises til rådmannens vurderinger.

Nr. 7 Dag Arne Johanson, Ruby Bokeli, Melinda Bokeli og Linus Jøntvedt Johanson brev av 22.09.2016

Brevet tar for seg barnefamiliens hverdag. De bor i Torildsvei på Olsrød og begge barna er avhengig av å benytte buss-stopp i Gauterødveien. Per i dag oppfatter familien trafikksituasjon som relativt sikker. Familien har sterke motargumenter mot planforslagets GS-vei langs

Gauterødveien og mener det ikke vil demme opp for gjennomgangstrafikk og høy hastighet. GS-vei vil bare gi falsk trygghet og kryssing av veien for myke trafikanter vil bli mer risikofylt.

Den økte trafikken som følge av utbygging på Skjold gartneri og Linnom vil gjøre det ennå verre å svinge ut på veien fra eiendommene.

Deres synspunkter:

Etabler en buss-sluse. Det er en økonomisk god løsning, det stopper gjennomgangstrafikken, begrenser hastigheten og gir dermed en trafikksikker skolevei.

Nr. 8 Berit og Tore Revå, brev av 21.09.16

De er naboer i Atles vei 10.

Fylkesmannen skriver i tidligere uttalelse: «Tiltakets virkning bør visualiseres på en god og realistisk måte.» I illustrasjonsheftet fra Eventyrhus, vedlagt saken, av 07.03.16 er situasjonen mot Atles vei ikke vist godt nok. Omkringliggende områder er ikke tatt med. Bare på et bilde er omgivelsene vist. Der ser det ut som at ny bebyggelse i feltene BKS1- BKS13 ligger inntil et skogsområde, mens det i realiteten vil bli liggende nokså tett på eksisterende boliger. Planlagte boliger mot Atles vei ser ut til å være flyttet ytterligere to meter nærmere eksisterende boliger i Atles vei. Det er behov for:

Bedre visualisering av de foreslåtte boligene med naboforhold.

Befaring og med evt. indikasjon/sette ut merking i feltet i regi av UBA/annen relevant kommunal instans.

Kommentar:

Rådmannen har bedt forslagsstiller om å utarbeide en ny illustrasjon som viser et snitt gjennom eksisterende hus i Atles vei 10, formål GV Vegetasjonsskjerm og foreslått nabobebyggelse i BKS 2. Se vedlegg til dette saksfremlegget. Snittet viser at avstand mellom Revås eiendomsgrense og foreslått formålsgrænse i BKS 2 er ca 5 m. Dvs. formål GV Vegetasjonsskjerm er ca 5 m bredt. Byggegrænse i BKS 2 er foreslått 2m inn fra formålsgrænse. Tilsammen er det ca 7m fra foreslått hus i BKS 2 til Revås eiendomsgrense. Foreslått byggehøyde i BKS 2 er kote + 30,5 og ligger lavere en Revås mønehøyde på kote + 30,8 (i henhold til kommunens kartdata). Se Rådmannen vurderinger under avsnitt Byggehøyder.

Nr. 9 Bente Marthinsen, brev av 20.09.2016

Hun er nabo i Gauterødveien 12.

Hun mener det er galskap av kommunen å foreslå GS- vei på vestsiden av Gauterødveien fordi:

- Det skaper bare falsk trygghet for bilister som vil kjøre i ennå høyere hastighet.
- GS -vei vil ende opp i det farlige krysset mellom Gauterødveien og Sandeveien der en G/S

- vei må krysse til østsiden for å fortsette på eksist. GS- vei til Tønsberg.
- Det skjer nestenulykker i krysset daglig.
- Alle de som skal krysse til og fra ungdomsskole, Flinthallen, Slagenhallen, Tolvsrødsenteret vil ikke oppleve mer trafiksikkerhet. Kryssing foregår langsmed hele strekningen, og det skjer ikke bare mellom Gymes vei og Gudruns vei slik planforslaget foreslår.
- Eiendommene ligger tett langsmed foreslått G/S - vei. Syklister vil oppleve fare når bilister kjører ut fra eiendommene som i hovedsak vil ligge lavere i terrenget enn GS- veien.
- GS-vei vil medføre erverv av eiendom som er unødvendig når det finnes en alternativ løsning med stengning med bom som busser og utrykningskjøretøy kan heve og senke. Alternativet er langt rimeligere.

Det vil stå respekt av en revurdering av forslaget.

Nr. 10 Anne-Sofie og Stig Smedsrud, brev av 21.10.2016

Smedsrud bor i Gauterødveien 11 a.

De slutter seg helt til forslagene til arbeidsgruppen for Gauterødveien ledet av Bente Marthinsen.

Nr. 11 Bente Marthinsen, brev av 19.10.2016

Hun som leder av arbeidsgruppen i mot GS-vei i Gauterødveien, viser til bra møte med kommunen 13.10.2016. Tema som ble foreslått på møtet dvs. redusert gangvei, trafikklys, fartsmåling og skilting med påbudt kjøreretning ble godt mottatt av utbygger. Disse tiltakene vil etter deres oppfatninger føre til at Gauterødveien igjen blir trafiksikker og blir kvitt tungtransport og gjennomgangstrafikk. Marthinsen ser frem til videre samarbeid.

Nr. 12 Torgeir Hamborg, brev av 05.10.2016

Det vises til offentlig høring av planforslag. I forslagets begrunnelse for bygging av GS-vei er «god fremkommelighet til alle målpunkter er svært viktig for trafiksikkerheten». Forslagsstiller, Asplan viak, har riktignok sluttet seg til rådmannens innstilling, men legger samtidig frem en rapport til planforslaget som konkluderer med at Gauterødveien best bør stenges med buss-sluse. Hamborg er uenig i kommunens forslag til GS-vei og støtter Asplan viaks rapport som anbefaler buss-sluse eller evt. skilting med «Gjennomkjøring forbudt.» fordi:

Trafiksikkerheten bedres både for myke trafikanter både langs Gauterødveien og krysset Sandeveien/Gauterødveien/Olsrød Park.

Bussene vil komme lettere fram når gjennomgangstrafikken forsvinner. Utrykningskjøretøy kan bruke buss-slusen. De fleste som er på gjennomkjøring, vil kjøre Åsgårdsstrandsveien fordi Gauterødveien stenges og har fartshumper. Det koster mye å bygge GS-vei. Eiendommer som ligger langsmed Gauterødveien vil miste arealer og tape verdi. Fradeling av evt. nye eiendommer kan kanskje ikke være mulig dersom tomtene blir for små. Det gjelder også tap av parkeringsplasser.

Nr. 13 Thor E. Solberg, brev av 15.09.2016

Solberg er nabo i Gauterødveien 9.

I Asplan Viaks notat «Trafikkvurdering Skjold gartneri» til 1. gangs behandling er vurderingen at biltrafikken bør ledes ut til rundkjøringene på Gauterød og Olsrød. Trafikkmengden blir uansett om GS – vei bygges eller ikke vurdert til å bli for stor også medregnet utbygging på Linnom-området. Det er ikke tatt med støy og forurensning i vurderingene. I området er det mange eldre hus med store hager som i fremtiden vil bli fortettet med to og firemannsboliger. Rådmannen henviser til andre steder i kommunen der tilsvarende er gjort, men finnes det eksempler der fylkesvei går parallelt med avstand 100m?

Er det utbygger eller kommunen som skal betale GS-veien langs Gauterødveien?

Det anbefales at en ekspress sykkelvei bør legges langs FV 311 på Tolvsrødsiden. GS –vei langs Gauterødveien er ikke egnet for sykling i høy hastighet pga. alle innkjørslene som finnes der.

Kommentar:

Foreslått GS - vei har til hensikt å tjene myke trafikanter til og fra lokale målpunkter, skole, barnehage med mer. Bypakke for Tønsberg er under planlegging der ekspress-sykkelvei langs Åsgårdsstrandsveien er under vurdering. Denne er ment for syklister med lengre transportlengder i

høyere hastighet.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.8 Rekkefølgekrav har kommunen hjemmel for å kreve at utbygger bistår økonomisk i bygging av anlegg for gående og syklende. Forselått GS - vei vil her være et "spleiselag" der kommunen tar det hele byggherreansvar.

ROS- analyse er levert til 1. gangs behandling og lå ved saksfremlegget i henhold til krav i plan-og bygningsloven § 4-3. Det vises til rådmannens vurderinger.

Nr. 14 Haukur Sigurdsson, brev av 12.10.2016

Sigurdsson bor i Gudruns vei 4.

Sigurdsson er skremt over at Tønsberg kommune kan gi tillatelse til å bygge når det ikke er gitt en helhetlig trafikk-løsning. Oppsummeringer:

Få bilkjørere samt bussene overholder fartsgrense på 30 sone. Gauterødveien har mye trafikk i rushtiden og skolebarna lider under det. Farlige situasjoner oppstår ofte også med syklistene.

En GS-vei vil ikke bedre situasjonen da bilister vil sette opp farten og syklistene vil etter all sannsynlighet fortsatt sykle i veien og ikke på GS-vei. Planlagte boliger vil generere mye trafikk.

Dersom Gauterødveien stenges ved Gudruns vei derimot, vil kryssing for myke trafikanter bli sikrere. Bussene tvinges til å sette ned farten. Siden de skal stoppe ved holdeplassene som er der, vil en bom i liten grad komplisere deres kjøremønster. Bommen vil tvinge de bilistene som misbruker Gauterødveien til snarvei, ut på Åsgårdsstrandsveien som er fylkesvei FV 311. Trafikk fra de nye boligene i Beles vei må kanaliseres ut til Kiwi krysset.

Nr. 15 Rune Teigland og Marit Solheim, brev av 20.10.2016

Teigland og Solheim bor i Gauterødveien 8

De mener at kommunen er mer opptatt av nye innbyggere enn eksisterende. De mener:

Trafikken fra planforslaget, Sandeåsen, bør kanaliseres ut fra Beles vei til Kiwi fordi den veien er den korteste, mest hensiktsmessig og er den rimeligste løsningen. Det er Åsgårdsstrandsveien som har kapasitet for å håndtere trafikk til Tønsberg.

Hvordan kan kommunen mene at Gauterødveien ikke bør stenges med bom og/eller buss-sluse? Gauterødveien brukes til snarveikjøring i rushtiden og trafikken er høy. Belastningen blir ennå høyere med utbyggingen på Sandeåsen.

Planforslaget foreslår GS-vei på vestsiden av veien, hvorfor det når eksisterende GS-vei fra Presterød ligger på østsiden og det innebærer trafikkfarlige kryssinger?

Hastighetsgrensen er 30 km per time i dag, men den overholdes ikke. En GS-vei vil bare gjøre at bilistene kjører ennå fortere.

Utbyggers profitt og politikerens manglende kunnskap fører her til som følge av GS-vei, til inngrep og forringelse av eiendommene langs veien.

GS-vei er ikke ønskelig og kommunen kan gjenopprette tillitt dersom meningene blir hørt.

Nr. 16 Andreas Lorentzen, brev av 18.10.2016

Lorentzen bor i Gymes vei 26 A.

Lorentzen har en kommentar der han påpeker at han har kjøpsrett på et lite areal vest for hans tomt på Skjold Gartneris eiendom. Det går frem av kontrakt med eier Kirsti Skjold. Lorentzen har hatt direkte kontakt med utbygger, men kjøpsretten er ikke hensyntatt i plankartet selv om han har hatt dialog med utbygger.

Brev om kjøpsrett/kontrakt er sendt til kommunen til 2. gangs behandling. Det vises til rådmannens vurderinger avsnitt Gymes vei 26 A.

Nr. 17 Thomas Angel, brev av 19.10.2016

Angel bor i Beles vei 33.

Han følger debatten om GS-vei. Hensyn til sikker skolevei er svært viktig. Deres barn passerer foran blokkene i Beles vei og ned gangveien. Der parkering til barnehagen i Sandeveien ligger, møtes en gårdsvei og to gangveier i et farlig trafikk-knutepunkt. Den ene kommer fra Sandeåsen og den andre fra Gymes vei.

Trafikksikre forhold for skolebarn må etableres her i byggeperioden med tanke på anleggstrafikk.

Det samme gjelder krysset Gauterødveien/ Sandeveien. I morgenrushet er det er det farlig å være myke trafikanter der. Krysset må sikres. 200 nye boliger vil generere mye trafikk. Behov for

undergang? Skal trafikk fra 200 nye boliger tvinges ned Gauterødveien til krysset, vil situasjonen forverres betraktelig. Blir det tvungen kjøreretning til Åsgårdsstrandsveien?

Kommentar:

Krysset Sandeveien/Gymes vei er medtatt i planforslaget og skal utbedres/trafikksikres. Det vises til rådmannens oppsummering til slutt i dette avsnittet punkt nr. 3 for krysset Gauterødveien/Sandeveien og til rådmannens vurderinger.

Nr. 18 Roger Mathisen og Merethe Eltvik, brev av 18.10.2016

Mathisen og Eltvik bor i Arieles vei 3.

De er motstandere av utbygging på Sandeåsen. Kapasitet på skole og barnehage er sprengt, skoleveiene vil bli ennå mer utrygge og utfordringene er mange. Planene for utbygging bør revurderes.

Vil deres barn måtte bytte skole når utbyggingen skjer siden Arieles vei ligger et stykke unna og kanskje skolekretsene må endres?

Tønsberg trenger flere boliger, men bør de bygges der det er så store trafikkproblemer fra før? Utbyggerne bør bygge boliger i en prisklasse tilpasset de som trenger å komme inn på boligmarkedet.

Krysset ved Olsrød park har med nytt treningssenter og Rema 1000 fått mye mer trafikk og belastningen på Sandeveien vil øke med planlagte boliger både i byggeperioden og etterpå. Hensyn til barn på vei til skole er særdeles viktig.

Kommentar:

Planforslagets boligtetthet er vurdert til å være forsvarlig og trafikksikkerhet er ivaretatt i henhold til vurderinger gjort til 1. gangs behandling. Det vises til rådmannens vurderinger.

Rådmannen påpeker at planforslaget for Sandeåsen er innspill B03 i Kommuneplan 2014-2026. Boligområdet er dermed medtatt i kommunens langsiktige planlegging for skole og barnehage. Vurderinger av kapasitet for de nærmeste årene er ivaretatt av kommunen.

Nr. 19 Anne-Mai Røren, brev av 25.10.2016

Røren bor i Sandeveien 1.

Protesten går mot GS-vei langs Gauterødveien. De har god utsikt over trafikkforholdene og påpeker at trafikkmengden har økt betraktelig de siste årene og spesielt etter at treningssenteret åpnet og har ført til feilparkeringer helt ut i Sandeveien i gangfeltet. Mange kjører for fort. Planlagt GS-vei langs vestsiden av Gauterødveien vil føre til at de som bruker sykkelstien fra Tønsberg må krysse fra Åsgårdsstrandsveien og over Gauterødveien. Noe som medfører stor trafikkfare. Lokalisering på vestsiden er derfor uforståelig. Dessuten vil hastigheten øke ytterligere med GS-vei.

En bussbom ville derimot ha redusert trafikken og gitt en tryggere vei hele dagen også utenom rushtiden.

Mange eiendommer langsmed Gauterødveien har stor nok tomt til fradeling i dag. En GS-vei vil ta areal, og frata dermed eierne mulighet for fradeling og bidra til et økonomisk tap.

Nr. 20 Kasper, Stian, Tanja og Rune Sundby, brev av 18.10.2016

Familien Sundby bor i Torilds vei 1, tverrgate til Gauterødveien i sydøst.

Uttalelsen til offentlig høring tar utgangspunkt i Asplan Viaks trafikkanalyse som ble utarbeidet til 1. gangs behandling og som lå ved i saksfremlegget.

Analysen slår fast at Gauterødveien har hovedsakelig lokaltrafikk og noe gjennomgangstrafikk.

Analysen lister opp uoversiktige og farlige trafikkområder i og utenfor planområdet der fartsgrensene på 30 km/t ikke overholdes. Eksempler på det er: GS-vei der Gymes vei/Gudruns vei krysser Gauterødveien, kryssområdet Gauterødveien/Sandeveien, Gauterødveien som er hovedsykkeltrase inn mot Tønsberg samt uoversiktlige flater ved Sandeåsen skole og – barnehage.

Sundbys mener derimot at størsteparten av trafikken nettopp er gjennomgangstrafikken, og at det er den som holder hastigheter over fartsgrensene.

Sundbys støtter analysen på at det er særdeles trafikkfarlig for myke trafikanter flere steder og da

særlig langs Gauterødveien. Barnefamilier flytter til området og hensynet til barn skal veie tyngst. Busstoppene ved Olsrødkiosken er oversiktlige og trafikkfarlige. Farten må ned i Gauterødveien og løsningen er miljøgate/bussluse. Hovedfartsåren er FV 311, Åsgårdsstrandsveien, og det er den som skal håndtere den økte trafikken fra de planlagte boligene. Buss-slusen bør plasseres nedenfor Beles vei.

Forslag til GS - vei langs Gauterødveien kan være bra, men vil gi mange kryssinger med utkjørsler fra boligeiendommer og vil ikke gjøre noe for at bilistene skal holde fartsgrensen. Løsningen er dessuten kostbar å bygge og krever også grunnerverv. En buss-sluse er langt, langt rimeligere og raskere å bygge. Sundbys slutter seg til Asplan Viaks konklusjon i analysen som anbefaler buss-sluse i Gauterødveien der fordelene er trygghet for myke trafikanter, bedre bomiljø, langt færre biler, bussene kommer lettere frem og ingen forringelse/grunnerverv fra boligeiendommer.

Nr. 21 Lars Holter, brev av 24.10.2016

Holter er nabo i Gauterødveien 10.

Holter er ikke imot at eiendommen til Skjold gartneri bygges ut, men er svært bekymret for at ikke trafikken fra de 208 nye boligene ledes korteste vei ut på det som er hovedvei Åsgårdsstrandsveien Fv 311. Gauterødveien er bare en boliggate.

Det kan begrunnes med:

Gauterødveien og Sandeveien er allerede hardt belastet med trafikk og er utrygg. Vi som bor der sliter til daglig med problemene. Svært mange bilister overholder ikke fartsgrensen på 30 km/t noe verken kommunen eller politi er villig til å komme og kontrollere.

Planlagt GS - vei vil gi noe bedre trygghet for myke trafikanter som ferdsel langs Gauterødveien, men vil ikke gi noe mer trygghet for de som skal krysse.

Bilister som skal ut på Gauterødveien fra eiendommene, må stoppe på planlagt GS-vei i rushtiden og være til hinder for myke trafikanter. En GS- vei på vestsiden medfører dessuten to trafikkfarlige kryssinger fra allerede etablert GS-vei i syd ved krysset Sandeveien og i nord ved krysset KIWI Gauterød. En GS-vei på østsiden er en bedre løsning.

Kundetilstrømming med økt biltrafikk til Olsrød Park har vært meget stor i 2016. Trafikktellinger som man har fra 2015, er derfor ikke til å stole på lenger.

I et møte med naboer som administrasjonen holdt 13.10.2016 ble det slått fast fra administrasjonens side:

- Det ikke er aktuelt å stenge Gauterødveien for gjennomkjøring og at en GS-vei skal ligge på vestsiden.
- Skilting med påbudt kjøreretning nordover fra Beles vei.
- Trafikklys som skal styre trafikken i puljer i rushtiden.
- Kommunen oppfordrer politiet til å ta hyppigere kontroller.

Holter finner uttalelsene uforståelige når saken ikke er ferdigbehandlet av de folkevalgte. Han synes ikke tiltakene er gode, at de bare er til for å skape misforståelser for bilistene og har ingen tro på at politiet vil prioritere kontroller i området. Han stiller også spørsmål ved at kommunen prioriterer så høyt å holde trafikken åpen i Gauterødveien når det stenges for gjennomkjøring så mange andre steder i Tønsberg. En ekspress GS- vei er fra kommunens side ønskelig langs Åsgårdsstrandsveien, og GS-vei langs Gauterødveien i tillegg er dermed unødvendig. Politikerne bør se urimeligheten i at det ikke er tatt høyde for å planlegge for trafikksikrende tiltak i Gauterødveien når man går tillatelse til utvidelse av Olsrød park.

En GS- vei vil medføre grunnerverv fra eiendommene i Gauterødveien. Utbyggingen vil også påføre de samme naboene økt biltrafikk i bomiljøet. Er ikke det en svært høy pris å betale for oss som bor her?

Administrasjonen ønsker at trafikken fra de nye boligene skal gå i Gauterødveien, og at det er nettopp derfor nødvendig med GS- vei. Etter Holters vurderinger vil trafikken øke med 130 % nordover langs Gauterødveien med 208 nye boliger. Det er svært mye når det er 160 boenheter som har atkomst fra Beles vei via Gauterødveien i dag.

Holter har ikke tro på at en GS-vei vil løse hensynet til myke trafikanter spesielt med tanke på skolebarna. Han setter sin lit til at politikerne skjønner problemstillingene og ber om at stengning av Gauterødveien skjer før igangsetting av byggearbeidene for boligene på Sandeåsen.

Nr. 22 Svenn Salvesen, brev av 19.09.2016

Salvesen bor i Gauterødveien 55 A dvs nord for Beles vei.

Salvesen ønsker en GS – vei velkommen fordi:

Gauterødveien er smal og livsfarlig for gående og syklende. Derfor må biltrafikk separeres fra myke trafikanter.

I rushtiden er trafikken svært stor. Utenom rushtiden er hastigheten på biltrafikken over fartsgrensen problemet.

Mange som kommer fra nordfra, bruker Gauterødveien som gjennomkjøringsvei til Tønsberg i rushtiden. Kiwi -krysset på Gauterød er også svært trafikkfarlig.

Kommunen må se hele Gauterødveien i en helhet, sørge for trafikksikre kryssinger for myke trafikanter, få hastigheten på biltrafikken ned for å kunne tilrettelegge for den økende trafikken som utbygging på Skjold gartneri og på Linnom vil medføre.

Nr. 23 Finn Skontorp Johnsen, brev av 18.10.2016

Skontorp Johnsen bor i Sandeveien 3A.

Skontorp reagerer sterkt på planforslaget og protesterer mot økt fortetting da planen reduserer bomiljøet og reduserer trafikksikkerheten for hele området. Infrastruktur er ikke godt nok planlagt.

Økende trafikk rundt Olsrød senter de senere årene har redusert bomiljøet. Han varsler at planforslaget vil bli klaget inn til Fylkesmannen. Han mener at planforslaget må ha rekkefølgekrav om ny tilkomst vei nordover.

For Sandeveien er trafikkproblemene mange, ÅDT er per i dag 4200, og de vil forsterkes av utbygging på Sandeåsen. Tålegrensene for Sandeveien er ikke vurdert:

Støybelastningen er allerede for stor, og planforslaget mangler en samlet støyutredning med konsekvenser.

Planforslaget vil medføre belastning på krysset Sandeveien x Gauterødveien som allerede er overbelastet. Inklusiv parkering til kiosken vil ny trafikk i krysset ligge på ca. 5000-5500 ÅDT.

Kysset bør erstattes med rundkjøring, og det er ikke vurdert i saksfremlegget.

Trafikkfarlige situasjoner, nestenulykker, oppstår ofte på GS -vei langs Sandeveien. Det er pga av manglende siktforhold der kravene til friskt (3 x 30 m) ikke er innfridd, og det burde vært vurdert i analysen.

Økende trafikk til Olsrød senter har ført til mye parkering langs Sandeveien.

Tidligere hadde Sandeveien to fartshumper, nå etter asfaltering er det bare en. Farten er ofte høy, og kun ett sone- skilt angir fartsgrensen.

Planlagt GS-vei langs Gauterødveien vil medføre at biler som kjører ut fra eiendommene langs GS-veien vil skape farlige kryssinger med myke trafikanter da terrenget i eiendommene ligger lavere enn GS-vei.

Kommentar:

Det vises til rådmannens vurderinger avsnitt ROS- analyse vedrørende støyutredning. Det er kun et lavt antall boliger, ca. 30 boenheter, som skal ha atkomst fra Sandeveien.

Nr. 24 Britt Kathrine Myhre, brev av 21.10.2016

Hennes mor bor i Svanhilds vei 3, og hun opplever stadig trafikkproblemene i Gauterødveien.

Hun mener Gauterødveien bør stenges, og det bør etableres mer markerte fartshumper. Bilister og busser overholder ikke fartsgrensene og ikke vikeplikt. Hun har selv opplevd å bli påkjørt av en syklist. En GS-vei alene vil ikke løse problemene.

Nr. 25 Olav Høgetveit og Anne Siri Opøien, brev av 201.10.2016

Høgetveit og Opøien bor i Hildes vei 1.

Planlagt GS- vei vil ikke løse trafikkproblemene i Gauterødveien. Høy fart, trafikkfarlige kryssinger mellom myke trafikanter og bilister og stor gjennomkjøringstrafikk er problemet. Stenging med bom derimot vil gi kjøring bare til eiendommene. En GS- vei vil dessuten bli svært kostbar å bygge og medføre verdiforringelse av de eiendommene som berøres av inngrepet.

Nr. 26 Knut Tobiassen, brev av 20.10.2016

Tobiassen bor i Fenris vei 6.

Han og flere som bor i Sandeåsen, mener at planlagt GS-vei langs Gauterødveien er et fint tiltak. De mener at strekningen fra Beles vei og nord til Kiwi, Gauterød, bør medtas i planforslaget for å få kontinuitet med sykkelveiene fra Røren, Ilebrekke og Tolvsrød.

Nr. 27 Elisabeth Eikenes og Martin Jespersen, Marionette Sevander & Jan-Freddy Hovland, brev av 14.10.2016

Alle bor Sandeveien; Eikenes og Jespersen i nr. 36, Hovland og Sevander i nr. 33/35.

De har merknader til planforslaget:

I forslag til reguleringsbestemmelser heter det i § 5.4 Vei 4 (som tilsvarer den private delen av Sandeveien) at "Trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres for å ivareta trafikksikkerhet."

Trafikkregulerende tiltak må evt. konkretiseres. Den beste løsningen er å snevre inn denne strekningen til GS-vei med stengning for gjennomgangstrafikk ved krysset Fenris vei/Sandeveien.

Sandeveien blir ofte brukt til ulovlig gjennomkjøring og med planlagte boliger tett langs veien, må man forvente at situasjonen forverres ytterligere. Det er uakseptabelt med hensyn til barn som ferdes til og fra Sandeåsen skole og barnehage.

I forslag til reguleringsbestemmelser § 4.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19 er det i tabellen for BKS16 beskrevet at gesims skal være "kote +40 – kote +43" og at bebyggelsen skal ha flatt tak samt avtrappes mot nord. De ønsker at avtrappingen konkretiseres dvs. at avtrapping går ned til kote +40 og at bebyggelsens omfang med høyder på kote +40 og kote + 43 konkretiseres.

Til reguleringsplanen er det laget en situasjonsplan som ligger som vedlegg til planforslaget. De mener at det ikke er samsvar mellom forslag til reguleringsbestemmelser og det som er vist/illustrert på situasjonsplanen. Dermed er det uklart hva som er gjeldende innhold.

I forslag til reguleringsbestemmelser § 6.3 Friområde heter det at "Tursti fra Veg 4 opp til naturlekeplass skal opparbeides i minst 2 m bredde." De ønsker at plassering skal gå frem av kartet og/eller konkretiseres i forslag til bestemmelser.

Nr. 28 Lars Espen Haugen, brev av 14.09.2016

Han bor i Gauterødveien 15.

Han er i utgangspunktet positiv til GS – vei, men frykter at den bare vil føre til at bilistene kjører ennå raskere. Det er hastigheten i Gauterødveien som er problemet. I Gårboveien er det eksempelvis opparbeidet sjikaner som holder farten nede. En smalere vei vil også begrense farten. Han savner trafikkregulerende tiltak i Gauterødveien/Sandeveien i planforslaget. På beboermøte i januar i 2016 fikk han den oppfatning at GS-vei langs Gauterødveien allerede var en akseptert og låst løsning fra kommunens side.

Nr. 29 Eirik Instanes og Claudia Ciresola, brev av 10.10.2016

Instanes og Ciresola bor i Atles vei 29.

Planforslaget medfører inngrep i egen eiendom, hele 18 % av tomta. Det vil bli betydelig økning i trafikken i Beles vei noe som bekymrer dem. De ønsker å være med i dialog for å finne god løsninger og påpeker:

Utbygging av Sandeåsen ønskes velkommen, men planforslaget er ufullstendig/ikke detaljert nok for Beles vei når det gjelder veinett og trafikkavvikling.

Marginal veibredde og fartsdumper innbyr til forsiktig kjøring framfor brede veier.

Forhøyet fortau bare på en side av vei sparer inngrep av areal i eiendommer.

Buss-stopp ligger utenfor gbnr. 146/220, Beles vei 29 og bør flyttes til atkomst ved planlagte nye boliger.

Kan Gymes vei benyttes som atkomstvei for noen av boligene?

Kommunen og huseiere bør enes om støyskjerming/avgrensning av berørte eiendommer gjennom god dialog.

Kan Beles vei knyttes direkte til Basbergveien? Det kan gi alternative veier til byen/Eik og E18. Ved å bygge færre boliger enn planforslaget foreslår, vil fremtidig belastning på veinettet bli mindre og trafikkikkerheten bli bedre. Skoleveiene må uansett trafikksikres. Foreslått GS-vei bør planlegges og knyttes nord til Kiwi/Ringshaugveien.

Byggeteknisk:

Deres hus har full kjeller. Det er leire inntil kjeller i hele kjellerens høyde uten drenering. Utfør derfor bygging med forsiktighet slik at ikke ødeleggende vibrasjoner oppstår.

Ved kraftige regnskyll har det aldri vært problemer med tilbakeslag i avløpsrør. Avløpsnettets må dimensjoneres godt for å ta hånd om utslipp fra nye boliger.

Kommentar:

I Asplan Viaks trafikkanalyse til 1. gangs behandling foreslås ingen utvidelser av veibreder for Beles vei fra slik den er i dag som følge av planforslaget. Beles vei er vurdert til å tåle å være naturlig og riktig atkomst til og fra mesteparten av planområdet på ca 170 boliger.

I gjeldende reguleringsplan for Sandeåsen, plannr. 05730, vedtatt 14.07.1975 er det regulert inn fortau på Beles vei sin sydside som inkluderer mindre deler av de eiendommene som ligger langs med fortauet. Fortauet har ikke blitt bygget og grunnverv er dermed ikke blitt realisert. Arealet som inngår i reguleringsformål fortauet foreslås å utgå og erstattes med formål annen veigrunn – grøntareal, grågrønt i planforslaget. Derfor opprettholdes gjeldende reguleringsgrenser. Det foreslås fordi kommunen som veimyndighet ønsker å opprettholde dette arealet til veiformål. Kommunen vil ikke foreta grunnverv. Det samme gjelder Atles vei 1 i henhold til merknad nr. 30 nedenfor.

Det er ikke riktig at planforslaget medfører inngrep i eiendom på 18 % for Atles vei 29.

Det vises til rådmannens vurderinger.

Hensyn til lokalstabilitet er ivaretatt i forslag til reguleringsbestemmelser i §§ 3.9 og 7.2. I varetakelse av krav i TEK 10, forskrift om tekniske krav til byggverk følger automatisk av disse bestemmelsene.

Nr. 30 Vidar og Tone Børstad, brev av 07.09.2016

Børstad bor i Atles vei 1.

De har spørsmål til planforslagets plankart vedrørende sydsiden av Beles vei på strekningen mellom de to kryssene med Atles vei lang deres eiendom. Der er vegformålet, grått, vesentlig bredere enn resten av Beles vei mot nordvest.

De spør om det er riktig at de mister store deler av sin eiendom på siden mot Beles vei dvs. de deler som er foreslått med vegformål og boligformål på plankartet. De har sin hovedinngang, atkomst til sin garasje og også biloppstillingsplass mot hjørnet som vender mot krysset Atles vei/Beles vei. De ber om kommunes tilbakemelding vedrørende eventuelle endringer for atkomst til deres eiendom.

Huset er bygget i 1976/1977 (gbnr. 146/222) og gjeldende reguleringsplan for Sandeåsen ble vedtatt 14.07.1975. I gjeldende reguleringsplan er del av deres eiendom regulert til fortau langs Beles vei, dvs. det samme arealet som i planforslaget er foreslått til vegformål, grått.

Kommentar:

Planforslaget plankart hadde en feil da det ble lagt ut offentlig ettersyn. Den ble raskt rettet opp. Det gjaldt reguleringsformål på sydsiden av Beles vei som var vist med veiformål, grått. Det ble erstattet med riktig formål som er annen veigrunn-grøntareal, grågrønt. Rådmannen viser til kommentar til merknad nr.29.

Det vises til rådmannens vurderinger vedrørende friskt.

Nr. 31 Sondre Floden Aurmo, brev av 15.09.2016

Aurmo bor i Kamfjorveien 2.

Han ber kommunen informere hva frisiktsone innebærer slik at han kan se hvilke konsekvenser denne hensynssonen innebærer for hans eiendom. Han ønsker også å informere kommunen om trafikkbildet i krysset Gauterødveien/Beles vei/Kamfjordveien.

Det vises til rådmannens kommentar nedenfor Elin. H. Skogland.

Nr. 32 Elin H. Skogland, brev av 20.10.2016

Skogland bør i Gauterødveien 32.

En del av hennes eiendom gbnr. 146/38 berøres av planforslaget. Hun ønsker å fradele denne delen som utgjør 0,5 mål av den 1,3 mål store eiendommen. Dersom kommunen iverksetter planen, vil tapet som er taksert av en eiendomsmegler, utgjøre 1,2-1,3 millioner. Hun vil i så fall kreve tapet kompensert.

Kommentar:

Planforslaget foreslår endret trase for Kamfjordveien der den møter Beles vei og Gauterødveien med hensikt å styrke trafikksikkerheten. Endringer medfører ikke inngrep i eiendommene Kamfjordveien 2 gbnr. 146/41 og Gauterødveien 32 gbnr. 146/38. Det foreslås frisisiktsoner i krysset. Sonene berører helt ubetydelig i underkant av 0,5 m² de nevnte eiendommene. De berører offentlig areal dvs. veigrunn. Deler av gbnr. 146/41 og 146/38 er medtatt som boligformål, gult, i planforslaget for å få en hensiktsmessig områdeavgrensning der Kamfjordveien får endret trase. Det vises til rådmannens vurderinger og vedlegg.

Oppsummering av merknader mot foreslått G/S-vei langs Gauterødveien:

Det har kommet inn svært mange protester fra nabolaget mot foreslått GS-vei langs Gauterødveien. Rådmannen oppsummerer argumentene nedenfor i punktene 1-7 med rådmannens kommentar i kursiv.

1. En G/S – vei vil ikke stoppe gjennomgangstrafikken nordfra fra Ågårdstrandsveien som bare øker og øker.

I tillegg til GS-vei foreslås trafikkreduserende tiltak for i størst mulig grad å hindre gjennomgangstrafikk.

2. En G/S – vei vil ikke dempe hastigheten på bilister og busser som kjører langt over fartsgrensen. Uten andre trafikksikrende tiltak, vil GS-vei bare gi falsk trygghet for myke trafikanter.

I tillegg til GS-vei foreslås fartsdempende tiltak.

3. En G/S – vei løser ikke trafikkproblemene i Gauterødveien i kryssene med Beles vei og Sandeveien. Helhetlig trafikkplan er påkrevet.

Krysset med Sandeveien er et etablert kryss. Det ligger utenfor planområdet. Avdeling Bydrift har driftsansvar for trafikkregulerende tiltak der. Bydrift holdes løpende orientert om innkomne merknader. De skal se på nye trafikkregulerende tiltak. Utbedringer av krysset Beles vei/Gauterødveien er ivaretatt i planforslaget.

4. En G/S – vei som er lagt på vestsiden, hvor det er en rekke utkjørsler fra privateiendommer/hager, vil føre til trafikkfare for myke trafikanter. Terrenget faller fra Gauterødveien til eiendommene og bilister vil få meget dårlig sikt i utkjørslene over GS-vei.

I planforslaget er det regulert inn frisisiktlinjer som gjør at frisisikt ivaretas. Sammenhengende beplantning, hekker, med høyde over 0,5 m tillates ikke innenfor frisisiktsone.

5. En G/S – vei som er lagt på vestsiden, vil fremtvinge kryssing for myke trafikanter som kommer fra den andre siden. Det fremtvinger også kryssing for syklende/gående som kommer fra eksisterende GS -veier som er lokalisert på østsiden henholdsvis syd for (dvs. Olsrød) og nord for Gauterød - krysset planområdet. Hvorfor foreslår ikke kommunen GS-vei på østsiden ?

Det er riktig å legge GS-vei på den siden av veien som har størst tetthet, og det er vestsiden som har det. Det er her de nye boligene kommer og det her skole, barnehage inkludert lekeplasser og

turområder ligger.

6.En G/S – vei vil bli svært kostbar å bygge.

Kommunen har det totale byggeherreansvar for bygging av GS-vei som er et viktig samfunnsansvar. Utbygger skal bidra økonomisk.

7.En G/S – vei vil medføre grunnverv fra eiendommer som berøres, forringelse av disse eiendommenes markedsverdi og mulighet for fradeling.

Alle erfaringer fra tilsvarende saker i Tønsberg kommune og i andre kommuner tilsier at markedsverdi/kjøpsinteresse for boliger som har trygg infrastruktur, dvs. trygge gangveier, stiger i verdi.

Rådmannen viser til plankartet til 1. gangs behandling hvor det går frem at det er et smalt areal/belte langs Gauterødveien som må erverves til GS-vei. Eiendomsgrenser må flyttes varierende fra ca. 2,5 til ca.4 m.

Mulighet for fradeling må vurderes fra sak til sak. Trafikksikkerhet er en sentral problemstilling. Slik trafikkproblemer fremstår i Gauterødveien i dag, er det lite gunstig med fradeling.

I bestemmelser til Kommuneplan 2014-2016 punkt 1.12 går kommunens krav til MUA Minste uteoppholdsareal frem. MUA per boenhet er eksempelvis for: Enebolig 150 m², tomannsbolig 150 m² og firemannsbolig 36 m².

Det ble holdt et beboermøte i kommunen 13.10.2016. Referat ligger vedlagt saksfremlegget. Administrasjonens forslag til trafikkregulerende tiltak i tillegg til GS- vei ble lagt frem på møtet.

Rådmannen ser at det også har kommet inn positive merknader til planlagt GS-vei. Den støttes først og fremst i merknad fra FAU Sandeåsen skole inkludert tilbakemeldinger fra elevene selv, men også av tre-fire naboer. Det vises til merknad nr. 4, 20, 22, 26 og 28.

Rådmannens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort til offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1 gangs behandling.

Veier

Gauterødveien, foreslått G/S- vei:

Rådmannen vurderer at det er riktig og påkrevet å bygge GS-vei langs med Gauterødveien på vestsiden slik planforslaget ble fremmet til 1. gangs behandling. Dette til tross for store protester fra mange naboer. Vurderingene er basert på langsiktig trafikkplanlegging.

Kommunen ser hvordan trafikken på denne strekningen har utviklet seg over tid. Ulykker har funnet sted. Strekningen er lang og rett og frister bilister lett til å kjøre for fort. Den innbyr til gjennomkjøring fra Åsgårdsstrandsveien FV 311 siden Presterødkrysset er flaskehalsen.

Sandeåsen skole og – barnehage er nye samtidig som Olsrød senter har fått flere servicetilbud. I sum gir det stor biltrafikk både i Gauterødveien og Sandeveien. Når nye boliger er under planlegging på Sandeåsen og på Linnom, ser kommunen at kjørende og myke trafikanter må separeres i Gauterødveien. Den kan ikke være en samlevei lenger.

Rådmannen ser at mange av naboene har rett i at en G/S-vei alene ikke vil løse trafikkproblemene. Mange bilister bryter fartsgrensene på denne rette strekningen av Gauterødveien. Rådmannen foreslår flere tiltak til 2. gangs behandling. De nye tiltakene er trafikkreduserende tiltak. I begrepet trafikkreduserende tiltak ligger både fartshumper, opphøyet gangfelt og gjennomkjøringsforbud dvs. skilting med «Gjennomkjøring forbudt» plassert ved for eksempel krysset Gauterød/Kiwi. Politiet er øverste myndighet for skilting, og eventuell garanti for at skilting blir iverksatt kan kommunen ikke gi på det nåværende tidspunkt.

Trafikkregulerende tiltak skal føre til at hastigheten holdes nede på 30 km/time . Det skal være mulig å krysse veien for myke trafikanter utenom planlagt opphøyet gangfelt i krysset med Gymes vei/Gudruns vei.

Rådmannen foreslår at det utarbeides en plan for trafikkreduserende tiltak langs Gauterødveien

(dvs. KV1 i plankartet) til rammetillatelse og at tiltakene skal være ferdigstilt ved igangsettingstillatelse til bolig nr.1. Krav til etablering av opphøyet gangfelt i krysset Gauterødveien, Gyμες vei/Gudruns vei opprettholdes slik det ble lagt frem til 1 gangs behandling.

Rådmannen foreslår på bakgrunn av dette endringer i §§ 5.2, 9.1 og 9.2.1.

§ 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2) tilføyes at: «**Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende tiltak for KV1**».

Videre at «*Langs veien skal det etableres kantstopp for buss*» strykes.

§ 9.1 Dokumentasjonskrav tilføyes at det skal foreligge en **Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2**

§ 9.1.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur tilføyes:

Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gyμες vei, **sammen med trafikkreduserende tiltak**, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr.1 innenfor BKS1-BKS4 **jfr § 5.2 og § 9.1**.

Endringene fremgår av innstillingens punktene 1.1, 1.2 og 1.3.

Gauterødveiens østside:

Til 1. gangs behandling foreslo rådmannen å utvide veiskulder med 1 m. Rådmannen har etter nye innspill fra Bydrift vurdert at det er relativt lite å vinne trafikkikkerhetsmessig med utvidelse av veiskulder. Rådmannen anbefaler derfor å fjerne foreslått utvidelse av veiskulder på 1 m og at reguleringsgrense for veigrøft, dvs. formål annen veigrunn- tekniske anlegg, legges i henhold tilpasset eiendomsgrenser slik de ligger i dag.

Endringene går frem av plankartet, jamfør rådmannens innstilling punkt 2.1. Se også vedlegg Plankart endringer til 2.gangsbehandling.

I gjeldende reguleringsplan for Gauterødveien gbnr. 146/4 og 146/32 m. fl. Plannr. 0704 53 07 er det regulert inn en utvidelse av Gauterødveiens østside, reguleringsformål kjørevei, på strekningen krysset Hildes vei, dvs. Hildes vei 1, gbnr. 146/355, til og med Gauterødveien 39 C, gbnr. 146/361, som ikke har blitt iverksatt/opparbeidet. På denne strekningen foreslår rådmannen at formål kjørevei for Gauterødveien smales inn til eksisterende asfaltkant og at restarealet erstattes med annen veigrunn-tekniske anlegg. Endringene går frem av plankartet og rådmannens innstilling punkt 2.2. Se også vedlegg Plankart endringer til 2.gangs beh.

Planlagt G/S-vei skal videreføres til henholdsvis eksisterende G/S-veier i syd Olsrød som ligger på østsiden og i nord fra Gauterødkrysset/Kiwi. Ansvar påhviler kommunen. Utbyggere av Sandeåsen belastes med et økonomisk bidrag bare for strekningen langs Gauterødveien fra Beles vei til Sandeveien. Derfor er denne strekningen medtatt innenfor planforslaget.

Sandeveien:

Naboene har i merknad nr.27 merknad til § 5.4 Vei 4, den private delen av Sandeveien, hvor det heter at trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres. De mener at dette må konkretiseres ved at veien må snevres inn, eventuelt stenges. Rådmannen påpeker at det ikke er hjemmel i reguleringsplaner til å regulere stenging av en vei. Begrepet trafikkregulerende tiltak kan omfatte både opphøyet gangfelt, eventuelt innsnevring, fartshumper og skilting med mer. Rådmannen vurderer derfor at begrensninger av kjøring i den private delen av Sandeveien, dvs. vei 4, er tilstrekkelig ivaretatt slik reguleringsbestemmelsen er foreslått utformet til 1. gangs behandling. Den foreslås videreført uendret til 2. gangs behandling, og merknaden tas ikke til følge.

Det påpekes videre at turstien i fra Vei 4, den private delen av Sandeveien, og opp i offentlig friområde bør konkretiseres i kart og bestemmelser. Rådmannen mener at tursti i størst mulig grad skal følge naturlig terreng og ta hensyn til bevaring av eksisterende vegetasjon og opparbeides som enkel grussti i minst 2 m bredde. Rådmannen ønsker derfor ikke å fastsette plassering i

plankartet og tar ikke merknaden til følge.

Frisiktsoner

Noen grunneiere har spørsmål om deres eiendom blir berørt av frisiktzone og hva frisiktzone innebærer:

Merknad nr. 29: Atles vei 29, gbnr. 146/220 berøres ikke av frisiktzone.

Merknad nr. 30: Atles vei 1, gbnr. 146/222 berøres av frisiktzone

Merknad nr. 31: Kamfjordveien 2 gbnr. 146/41 berøres ubetydelig av frisiktzone (under 0,5 m²)

Merknad nr. 32: Gauterødveien 32, gbnr. 146/38 berøres ubetydelig av frisiktzone (ca. 0,5 m²)

For kommunale veier er det vanlig å regulere frisiktsoner i kryss. Frisiktzone er arealet mellom frisiktlinjen og kjørebane kant/asfaltkant. Der skal det ikke være sammenhengende vegetasjon eller gjerder og lignende høyere enn 0,5 m. I planforslaget er frisiktsoner ved veikryss regulert inn med hensynssone sikringszone- frisikt. I forslag til reguleringsbestemmelser for frisiktzone § 7.1 heter det: "I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vei's planum. Oppstammede trær tillates."

For hageiere betyr det at hekker og lignende må fjernes av hensyn til trafiksikkerhet, men det medfører ikke grunnerv.

I plankartet er deler av naboeiendommer som ligger inntil kryss/vei, dvs. boligformål gult, medtatt innenfor planområdet, fordi det er krav til at hele frisiktsoner skal vises i plankartet.

Gymes vei 26 A.

Rådmannen har i henhold til merknad nr. 16 innlemmet det arealet som Lorentzen har kjøpsrett på, etter inngått avtale med Kirsti Skjold (tidligere grunneier av del av planområdet), i forslag til plankart. Arealet foreslås regulert til boligformål dvs. tilleggsareal for Gymes vei 26 A gbnr. 148/366 som ligger inn til planområdet i vest. Formål grønnstruktur G6 er dermed skjøvet tilsvarende vestover og boligformål BKS 18 med byggegrenser justert tilsvarende. Endringene går frem av plankartet, jamfør rådmannens innstilling punkt 2.4. Se også vedlegg Plankart endringer til 2.gangs beh.

Eiketrær som skal bevares

Fylkesmannen anbefaler i sin merknad, at hensynssone bør benyttes fremfor punktsymboler i plankart der flere trær i en gruppe skal bevares. Rådmannen tar rådet til følge og supplerer punktsymbol med angitt hensynssone – bevaring av naturmiljø (H560) for tre de forskriftseikene og legger hensynssone over offentlig lekeplass på del av gbnr. 146/78 ved Gauterødveien, der det også finnes en forskriftseik.

Rådmannen foreslår at §§ 2.4, 3.13 og 7 endres i samsvar med dette, jamfør rådmannens innstilling. Endringene går frem av plankartet og rådmannens innstilling punktene 1.5, 1.6 og 2.3. Se også vedlegg Plankart endringer til 2.gangsbehandling.

ROS- analyse

Naboer har i merknad nr. 23 og 13 kommentar til at planforslaget ikke har utredet konsekvenser for støy og forurensning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS – analyse som lå ved saksfremlegget til 1. gangs behandling viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. I henhold til saksfremlegg til 1. gangs behandling legger planløsningen opp til at ca. 170 boenheter skal ha atkomst fra Beles vei og ca 30 boenheter skal ha atkomst fra Sandeveien.

ROS- analysen svarer på konsekvensene vedrørende støy og forurensning. Se ROS- analysen som også er vedlagt dette saksfremlegget pkt. 22 og 23. Der konkluderes det med at planforslaget ikke medfører en trafikkøkning som gir merkbar endring i trafikkstøy. I analysen er konsekvensene fremstilt i tabell 3.1 med risiko farget grønn dvs. lav sannsynlighet og mindre alvorlig konsekvens som følge av at planen/tiltaket medfører økt støybelastning.

Planforslaget er regnet ut til å medføre en økning i årsdøgntrafikk på 700 ÅDT. Det er en liten

økning i den totale ÅDT og vil ikke medføre at støysituasjonen forandres noe av betydning. Det er først når trafikkmengden dobles i forhold til det eksisterende at tiltak mot støy må vurderes. (2000 ÅDT målt syd i Gauterødveien med krysset Sandeveien i 2015).

Den nye trafikken fra planlagte boliger vil fordele seg noe mellom internveier. Kun en mindre del vil gå i Sandeveien ca 30 boenheter, mesteparten vil gå i Gauterødveien 170 boenheter og da fordeles henholdsvis mot syd og mot nord fra Beles vei.

Støyanalyse med detaljerte målinger er ikke utarbeidet fordi området ikke vil bli spesielt utsatt for støy.

Geoteknikk

Omfang/ areal av hensynssone faresone - ras- og skredfare (H 310) i plankartet, som ble lagt frem til 1.gangs behandling, ble fastlagt etter anbefaling fra forslagstiller i samarbeid med Grunnteknikk AS. Grensen for hensynssonen er ikke absolutt, og for å ivareta sikkerheten i det videre arbeidet, anbefaler rådmannen av sikkerhetsmessige grunner at hensynssonen avgrensning utvides mot nord og syd til planens avgrensning og mot øst til nabogrense mot boligeiendommer i Atles vei for også å omfatte formål utenfor boligformål dvs. formål vei, veigrunn og grønnstruktur. Endringen går frem av plankartet og rådmannens innstilling pkt. 2.5.

Byggehøyder og arkitektur

Rådmannen vurderer i henhold til merknad nr. 8 at Revå, som er eier av Atles vei 10 gbnr. 146/28, får akseptable naboforhold da avstand til ny bebyggelse og foreslått byggehøyde ligger innenfor krav i plan- og bygningsloven og hva man kan forvente når naboeiendom er avsatt til boligformål.

Når det gjelder byggehøyder for BKS 16, vil høydene kote + 40 og kote +43 ikke ha nevneverdige konsekvenser for Sandeveien 39 gbnr. 148/70, fordi BKS 16 ligger langt unna og terrenget er stigende opp mot Sandeåsen. BKS16 vil ikke ta sol fra eiendommens uteplasser. Byggehøyder for BKS16 opprettholdes slik det går frem av tabellen i forslag til reguleringsbestemmelser § 4.1.1.

Naboene i merknad nr. 27 mener at det ikke er samsvar mellom forslag til reguleringsbestemmelser og det som er vist i illustrasjonsplanen. I § 4.1.1 heter det: «Innenfor felt BKS 1- BKS 19 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger samt lavblokk i maks 2 etasjer. Innenfor BKS 13, BKS 14 og BKS 16 tillates det også etablert lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller.» Det innebærer at reguleringsbestemmelsene åpner for fleksibilitet innenfor det som er definert som konsentrert småhusbebyggelse. Illustrasjonen viser dermed en av flere løsninger og er ikke juridisk bindende, slik en reguleringsbestemmelse er.

Rådmannen anbefaler ikke formelt vern for boligen i gbnr. 148/313. Det vises til merknad nr. 2 Vestfold fylkeskommune.

Rekkefølgekrav, små endringer

Forslagsstiller har til 2. gangs behandling ønske om en mindre endring i rekkefølgekrav som rådmannen ikke har innvendinger til. Det gjelder tredje kulepunkt i § 9.2.2 i forslag til reguleringsbestemmelse. BKS 8-9 endres til BKS 7-8. Tilføyelser vises med **fete typer** mens *tekst som skal fjernes vises med kursiv*.

§ 9.2.2 tredje kulepunkt:

Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 8-9 **7-8**.

Endringene går frem av rådmannens innstilling punkt 1.4.

Vestfold fylkeskommune har i sin uttalelse anbefaling om at rekkefølgen i utbyggingen skal styrkes i forslag til reguleringsbestemmelser. Rådmannen vurderer at rekkefølgen i utbyggingen går klart frem av bestemmelsene §§ 9.2.1 og 9.2.2 og dette er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Alternative løsninger:

Rådmannen anbefaler ingen alternative løsninger.

Økonomiske konsekvenser:

GS-vei langs Gauterødveien skal etableres. Tønsberg kommune holder på med å kostnadsberegne opparbeidelse av GS-vei. Tønsberg kommune får økte driftsutgifter for nye offentlige samferdselsanlegg.

Stipulerte årlige driftsutgifter for gang/sykkelveier med veilys: kr. 75,- per m.
Gjelder GS1 og GS3: kr. 75,- x 250 m: kr. 18.750,-

Stipulerte årlige driftsutgifter for gang/sykkelvei uten veilys: kr. 40,- per m.
Gjelder GS2, GS4 og GS5: kr. 40,- x 725 m: kr. 29.000,-

Stipulerte årlige driftsutgifter for vei uten fortau , men med veilys: kr. 145,- per m.
Gjelder Vei2 og Vei 3: kr 145,- x 370 m: kr. 53.650,-

Sum årlige økte driftsutgifter for Tønsberg kommune: **kr. 101.400,-**

Konsekvenser for folkehelse, barn og unge:

Planforslagets forslag til trafikkregulerende og -sikrende tiltak er sikret i plankart og bestemmelser.

Videre behandling

Etter 2. gangs behandling i UBA går planen til Bystyret for endelig vedtak/godkjenning.

Gebyr

Det påløper ingen gebyr for 2. gangs behandling. Kr. 0,-

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV SANDEÅSEN BOLIGER PLAN ID 0704 20150113

(Rådmannens forslag til tilføyelser er vist med **fete typer** og *tekst som skal fjernes er vist med kursiv*):

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for ca 200 boliger av tett småhusbebyggelse med varierte boligtyper. Gode bokvaliteter skal sikres gjennom husplasseringer rundt grønne tun, sammenheng i grønnstruktur og trafikksikre løsninger.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)
Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-19)
Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
Lekeplass (LEK1-5)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

Vei (Veg1 –12)
Kjørevei (KV1,KV2)
Gang- /sykkelvei (GS1-GS5)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering (P1-P5)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt.3)

Grønnstruktur (G1-G6)

Friområde (GF)

Park (GP)

Vegetasjonsskjerm (GV)

§ 2.4 Hensynssoner (pbl § 11-8 jf. §12-6)

Sikringssoner - Frisikt (H 140)

Faresone - Ras- og skredfare (H 310)

Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 2.5 Andre juridiske flater (pbl §12-5 pkt. 2 og 5)

Bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygningsform og materialbruk skal variere mellom feltene slik at det skapes identitet og skiftende karakter for de enkelte delfelt.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer, samt andre vesentlige terrenginngrep skal unngås.

§ 3.2 Boligtyper

For definisjon av boligtyper skal veileder Grad av utnytting (2014) benyttes.

§ 3.3 Plassering og atkomst (pbl. § 12-7, 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Renovasjonsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser med forutsetning om at frisikt mot vei opprettholdes.

Sportsboder tillates etablert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Gjelder kun mellom eiendommer innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Mindre justering av formålgrense mellom grønnstruktur og lekeplasser tillates. Arealene skal utvikles som en helhet.

Avkjørsel skal etableres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

§ 3.4 Gjerder

Det tillates ikke oppført gjerder i eiendomsgrense mellom privat boligareal og felles grønnstruktur/uteoppholdsareal eller felles lek.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger (pbl. § 12-7, 2)

§ 3.5.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:

Enebolig: 150 kvm, sekundærleilighet/hybel (Inntil 60 kvm BRA) 50 kvm

Lavblokk: MUA=40 kvm per boenhet.

Innenfor felt BKS1-BKS16 skal privat MUA på minst 15 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold per boenhet dekkes av felles grønnstruktur og friområder.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: MUA=100 kvm per boenhet.

Innefor felt BKS1-BKS18 skal privat MUA på minst 60 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold dekkes av felles grønnstruktur (G1-G6) og friområde (GF).

For felt BKS19, skal alt areal for uteopphold (minste MUA) løses innenfor feltet.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Minste dybde på forhager (avstand vegkant-hus) er 4 meter.

Private hager som grenser til felles lek eller grønnstruktur skal avgrenses med beplantning, terrengsprang, eller lignende for å unngå privatisering av fellesarealene.

§ 3.5.2 Lekeplasser (områdelek, nærlek og nærmiljøanlegg)

Lekeplasser skal etableres på følgende områder:

Områdelek	Nærlek	Nærmiljøanlegg
Lek 1-3 sum 2450 kvm	Lek 4-5 sum 340 kvm	Opprustning av lekeplass på eiendom gbnr 146/78 1520 kvm
G5 – minst 750 kvm GF – minst 750 kvm naturlek	UT2 – minst 100 kvm G4 – minst 100 kvm	
	Deler av Lek 3 skal tilpasses mindre barn – minst 75 kvm	

Samtlige lekeplasser skal sikres gode solforhold der minst 50% av arealet skal være solbelyst kl 15.00 ved høst/vårjevndøgn. Dette gjelder ikke for naturlekeplasser. Lekeplassene skal utstyres med sitteplasser for voksne og vegetasjon i form av busker og trær.

Det skal brukes høy grad av naturlige materialer.

Lekeplassene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Nærlekeplasser skal integreres i øvrig felles uteoppholdsareal. Nærlekeplassene skal utstyres med lekeelementer tilpasset alderen 0-5 år.

Nærmere krav til lekeplasser er gitt i § 4.4

§ 3.6 Støy (pbl § 12-7, 3)

Støy i anleggsperioden:

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

4.2.1 Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Det skal gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke ev miljøgifter i grunnen. Dersom resultatene fra undersøkelsen viser høye verdier av miljøgifter, skal det utarbeides en tiltaksplan. Resultatene skal vurderes etter veileder TA-2553/2209.

§ 3.8 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune. Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til godkjent påslippsmengde fra kommunen.

Innenfor felt G1-G2 og Lek1-Lek2 skal det etableres en åpen fordrøyningskanal. Lekeplasser, Lek1-3, skal gis nedsenkning i terreng, regnbed, slik at de fungerer som fordrøyningsmagasin ved store nedbørsmengder.

§ 3.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen. Ved påvisning av kvikkleire utenfor hensynssone, gjelder samme krav som i hensynssone faresone – ras - og skredfare jamfør § 7.2.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.11 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bolig	Antall p-plass bil	Antall p-plasser sykkel
Bolig under 60 kvm	Maks 1 Min 0,2	1

Bolig over 60 kvm	Maks 2 Min 0,5	2
-------------------	-------------------	---

Parkering til lavblokk med tre etasjer skal foregå i parkeringskjeller.

Ved etablering av felles p-anlegg i kjeller med flere enn 8 parkeringsplasser skal minst 10% av plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk. Antall plasser avrundes oppover til hele plasser.

Felles parkeringsplasser skal ha rabatter med busker eller trær for å bryte opp større asfaltflater. Opparbeidelse av parkeringsplasser for felt BKS1- BKS14, utenfor de regulerte parkeringsplassene P1-P3 og p-anlegg i kjeller, tillates kun inn til felles og offentlige atkomstveier (Veg 2-3, Veg 5-7).

Garasjer og carporter tillates på regulerte parkeringsplasser P1-P3.

§ 3.12 Renovasjon (pbl § 12-7)

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av Tønsberg kommune. Renovasjonsløsninger skal enten graves ned eller bygges inn i separate bygninger. Bygningene skal utformes med lik karakter som omkringliggende bebyggelse.

§ 3.13 Trær som skal bevares

Trær som er markert med punktsymbol i plankart, tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.

Nødvendige beskjeringsiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 3.14 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for:

- Hvert byggefelt
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt, feltene G1-G4, lek 1-3 og GF1
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien(del av gbnr 146/78 og 146/205)
- Område G5

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon og ev murer
- Gang- og kjøreareal inklusive kryssløsninger for gående. Materialvalg og kantstein skal fremgå.
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Utforming og innhold på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.
- Plassering av ev nettstasjon
- Overvannsløsninger på overflaten
- Område for snøopplag langs vei
- Eksisterende og ny vegetasjon, inkl. artsliste for ny vegetasjon.
- Helhetlig treplantning for gjennomgående lek/grønt
- Belysning
- Eventuelle gjerder og skjermvegger
- Renovasjon

§ 3.15 Overskuddsmasser/matjord

Matjordplan skal utarbeides **i henhold til kommunens veileder**. Den skal vise hvordan masser ved graving skal omplasseres innenfor planområdet til hager og grøntområder **og utenfor til forbedring av jordbruksarealer**. Dersom masser skal transporteres bort fra området, skal det redegjøres for håndtering for å forhindre eventuelle fremmede arter, samt nyttiggjøring av matjord for nydyrking.

§ 3.16 Anleggsplan

Det skal lages følgende planer for anleggsperioden:

- Anleggsplan som viser hvordan støy, støv, rystelser samt trafikale forhold og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser permanente og midlertidige deponiområder.
- Plan for overvåkning av massestabilitet og grunnvannstand under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser hvordan eksisterende trær skal ivaretas og beskyttes under anleggsperioden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19

Innenfor felt BKS1-BKS19 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger samt lavblokk i maks 2 etasjer.

Innenfor BKS13, BKS14 og BKS 16 tillates det også etablert lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller. Blokk i 3 etasjer skal ha flatt tak og parkering skal foregå i p-kjeller.

Utnyttelse og høyder

Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde og byggehøyde (flatt tak)	Krav til utforming mm
BKS1	51%	C+ 30,5	Flate tak
BKS2	53%	C+ 30,5	Flate tak
BKS3	47%	C+ 30	
BKS4	53%	C+ 31,5	
BKS5	45%	C+ 31,5	
BKS6	40%	C+ 30,5	
BKS7	43%	C+ 31	
BKS8	40%	C+ 31	
BKS9	34%	C+ 31	
BKS10	32%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse

BKS11	40%	C+ 32,5 – c+35(for bygg med p-kjeller)	i BKS11 organiseres som tun rundt lek 2 Parkering skal foregå i p-kjeller. Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2.
BKS12	35%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal organiseres som tun
BKS13	34%	C+ 39,5	Blokkbebyggelse flatt tak
BKS14	31%	C+ 40	Blokkbebyggelse flatt tak
BKS15	40%	Gesims 6,5 m, møne 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.	
BKS16	45%	Gesims c+ 40 –c +43	Blokkbebyggelse flatt tak, nedtrapping mot nord
BKS17	35%	C+ 34,5	
BKS18	29%	C+ 36	
BKS19	42%	C+39	Flate tak.

Bygninger for renovasjon skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

For BKS 14, BKS 16 og BKS 19 skal høydeforskjeller tas opp i bebyggelsen fremfor fylling av terreng.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2

Innenfor felt BFS1-2 skal det etableres frittliggende småhus.

BFS1

Utnyttelse skal maks være % BYA:30%.

Tomt lengst vest skal ha maks byggehøyde på kote c+ 39,5 m

De øvrige to tomtene skal ha maks byggehøyde på kote c+ 37,5 m

BFS2

Utnyttelse skal maks være % BYA:36%.

Maks gesimshøyde c+34m og maks mønehøyde c+ 36 m.

§ 4.3 Uteoppholdsareal (UT1-UT2)

UT1 er felles for BKS5

UT2 er felles for BKS12
Bebyggelse skal organiseres rundt uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealene skal utstyres med sitteplasser og beplantning.
Innenfor UT2 skal minst 100 kvm avsettes til lek og utstyres med minst to elementer for lek.

§ 4.4 Lekeplass (Lek1 – Lek5)

Lek 1-3 er felles for BKS1-BKS18.

Lek 4 er felles for felt BKS1, BKS7-9

Lek 5 er felles for BKS19 og BFS1-2.

§ 4.4.1 Lek 1

Utforming skal henge sammen med utforming i Lek2, men tilpasses mindre barn.

§ 4.4.2 Lek 2

Lekeplassen utformes med mest mulig naturlige materialer og elementer. Naturlige terrengsprang skal integreres i utforming av lekeplass.

Det tillates oppfylling av terreng for å skape større terrengvariasjoner.

Det skal i utstrakt grad benyttes spiselige planter, busker og trær med frukt eller bær.

§ 4.4.3 Lek 3

Lekeplassen skal utstyres med element for klatrelek og balanse.

Lek for de minste (nærlek) skal etableres i randsonen av lekeplassen.

§ 4.4.4 Lek 4

Lekeplassen skal utformes med lekeelement for de minste barna og integreres i øvrig felles uteopphold. Mindre justering av formålsgrenser tillates, men størrelsen på arealet skal opprettholdes.

§ 4.4.5 Lek 5

Eksisterende naturkvaliteter skal ivaretas. Det tillates inngrep for å bedre tilgjengeligheten samt tilrettelegging for naturlek.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende arealer er offentlige: KV1 og KV2, Vei1, Vei 2, Vei 3, GS 1-5, tilgrensende annen veggrunn, P4 og P5.

§ 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2)

I KV1 skal det etableres et opphøyd gangfelt mellom Gudruns vei og Gymes vei.

Langs veien skal det etableres kantstopp for buss. Dagens plassering av busstopp skal videreføres, men der det er hensiktsmessig på grunn av trafiksikkerhet tillates stopplassene forskjøvet noe mot nord eller sør.

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende tiltak for KV1.

§ 5.3 Vei (Vei 4 - Vei 7)

Vei 4 er felles atkomst for BFS1, BKS19, BKS16, BKS18, BFS2 og BKS15

Vei 5 er felles atkomst for BKS7 – BKS9

Vei 6 er felles atkomst for BKS4 – BKS6

Vei 7 er felles atkomst for BKS13 – BKS14

§ 5.4 Vei 4

Trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres for å ivareta trafiksikkerhet.

§ 5.5 Parkering (P1-P3)

Parkering P1 er felles for BKS10

Parkering P2 er felles for BKS12 og BKS17

Parkering P3 er felles for BKS12, BKS5 og BKS4

§ 5.6 Gang- og sykkelvei (GS4-5)

Avkjørsler innenfor GS4 og GS5 er kun avkjørsler for eksisterende boliger.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige formål

Friområde GF og vegetasjonsskjerm GV er offentlige arealer.

§ 6.2 Grønnstruktur (G1-G6)

Grønnstruktur G1-G6 er felles for felt BKS1-BKS18.

Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom G1-G2, med fast dekke og minste bredde 2 meter, samt kanal/fordrøyningsmagasin for overvann.

G3 skal opparbeides sammenhengende med Lek3, i forhold til etablering av løsning for overvannshåndtering. Det skal etableres en tursti med minste bredde 2 m.

Innenfor G5 skal det settes av minst 750 kvm til områdelek. Lekeplassen skal utformes med aktivitet for barn i alderen 6-15 år. Innenfor arealet skal det også etableres treningselementer for voksne.

G4 skal utstyres med minst to lekefunksjoner for barn i alderen 0-6 år.

Innenfor G6 skal det etableres en tursti med minste bredde 2 meter.

§ 6.3 Friområde

Innenfor GF skal minst 750 kvm etableres som lekeplass. Området skal videreføres som naturlekeplass. Det tillates tilrettelegging for utvidet naturlek.

Tursti fra Vei4 opp til naturlekeplass skal opparbeides i minst 2 m bredde.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt (H140_)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Faresone ras- og skredfare (H310_)

Grunnarbeider i området må utføres med forsiktighet.

Innenfor faresone kvikkleire tillates lett trehusbebyggelse i maks. 2 etasjer uten kjeller.

Utbygging av området skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det vises til geoteknisk rapport 18.05.2015 (Grunnteknikk AS). Rapporten skal brukes som grunnlag for all detaljprosjektering. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Før grunnarbeider starter opp skal det utføres en tilstandsvurdering, og settes setningsbolter, for eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, (H560_)

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og

stamme.

Nødvendige beskjeringsiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – Midlertidig anleggs- og riggområde (#)

Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget.

Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig skal området opparbeides og tilbakeføres til opprinnelig bruk til grunneier.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal legges ved rammesøknad:

- Utomhusplan for det aktuelle byggefeltet, jfr § 3.14
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt leveres ved søknad om første byggetrinn. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for offentlig lekeplass (gbnr 146/78) leveres ved søknad for BKS10-BKS12. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for område G5 leveres ved søknad for felt BKS 4. Jfr § 3.14
- Anleggsplaner, jfr § 3.16
- Kommunalteknisk plan, jfr § 3.8
- Renovasjonsteknisk plan, jfr § 3.12
- Behandling av overskuddsmasser, matjord jfr § 3.15
- Rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse samt evt. tiltaksplan, jfr § 3.7
- **Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2**

§ 9.2 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse

§ 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Ophøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gymes vei, **sammen med trafikkreduserende tiltak**, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr. 1 innenfor BKS1-BKS14, **jfr § 5.2 og § 9.1**.
- Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS10-BKS12 dvs. bolig nr. 82.
- Snuhammer KV2 og oppstramming kryss GS1 x Vei4, skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse til felt som har atkomst fra Sandeveien dvs. BKS15-BKS16, BKS18-BKS19, BFS2 og BFS1.
- Vei 2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS10-14 dvs. bolig nr. 82.

- Vei 3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS1-9 dvs. bolig nr.1
- GS2 skal være ferdig opparbeidet som midlertidig grusvei før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS8 og/eller BKS5. GS2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet til kommunal standard før det gis igangsettingstillatelse til siste byggetrinn innenfor BKS1-BKS9.
- Felles parkeringsplasser P1-P3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tilgrensende felt.
- Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

§ 9.2.2 Lek og uteopphold

Gjennomgående grønnstruktur med turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS 11. Midlertidig tursti for hele strekningen skal etableres ved bolig nr. 1 i felt BKS1-BKS12.

- Lek i G 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS1.
- Lekeplass i G5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS4.
- Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS8-9 **7-8**.
- Lek 2 og G2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS11.
- Lek 1 og G1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS13 og BKS14.
- Lek 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS9.
- Lek 5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Tursti i G6 skal ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS12, BKS17 og BKS18.

- UT2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS12.
- Felles uteoppholdsarealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien på del av gbnr 146/78 og 146/205, skal oppgraderes som naturlekeplass. Langs deler av Gauterødveien skal plassen være skjermet med beplantning. Lekeapparater skal innpasses i terreng og rundløype for terrengsykling skal opparbeides. Benker plasseres på sitteplasser med dekke av belegningsstein. Lekeplassen skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse for BKS 14 dvs. bolig nr. 145.

§ 9.2.3 Setningsbolter Atles vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKS1-9 skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 9.2.4 Skole og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det sikres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2.5 Miljøteknisk tiltak mot miljøgifter i grunnen

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal miljøtekniske tiltak vedrørende miljøgifter i grunnen være gjennomført dersom det blir påvist funn.

§ 9.3 Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse

Privat og felles uteoppholdsareal som ikke er satt av som egne formål, skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i hvert enkelt delfelt/tomt.

Tønsberg, 11.01.17

Geir Viksand
rådmann

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder