



# Tønsberg kommune

JournalpostID

17/57033

Saksbehandler:  
Kim Boisen, telefon: 33 34 86 18  
Kommuneutvikling

## Detaljregulering av Linnom - PlanID 0704 20150114. Ny 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	01.09.2017	148/17
Bystyret	13.09.2017	095/17

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Linnom, PlanID 0704 20150114, med følgende endringer: (feltnavn med *kursiv* henviser til nye feltnavn som angitt i revidert plankart)

#### 1. Plankart

- 1.1 Boligfelt BK8 tas ut i sin helhet. Arealet innlemmes sammen med G5 i UA3.
- 1.2 Boligfelt BK10 (*BK9*) reduseres med 4 m mot sør og 2 m mot nord.
- 1.3 PP4 reduseres med 6 m mot vest.
- 1.4 Østlige formålsgrense for BK12 (*BK11*) utvides 6 m mot øst til ny grense med PP4. Vestlige formålsgrense og byggegrense for BK12 (*BK11*) forskyves 5 m mot øst.
- 1.5 Byggegrense for boligfelt BK9 (*BK8*) forskyves 2 m mot øst og forlenges i tillegg ca. 1.5 m. Parkeringsareal PA2 og fortau F2 justeres tilsvarende.
- 1.6 Parkeringsareal PA1 reduseres vesentlig og erstattes med nytt uteoppholdsareal (*UA5*).
- 1.7 Byggegrense for PA2 utvides til sørlige formålsgrense.
- 1.8 Formål og betegnelse byttes rundt for UA3 og LEK5, slik at områdelekeplassen ligger lengre nord, ut til Gauterødveien.
- 1.9 Felt BK6 utvides mellom 1,5 og 2 m mot sør og østre avgrensing rettes ut mer parallelt ift. PA2. Fortau, lekeareal, grøntareal og areal til renovasjon rundt BK6 justeres tilsvarende.
- 1.10 Feltnavn og -nummerering justeres ift. øvrige endringer.

#### 1. Bestemmelser

- 2.1 § 4.5 Maks. utnyttelse for BK6-12 (*BK6-11*) reduseres fra 58 til 48 boenheter
- 2.2 § 4.6 Maks. utnyttelse for BK13 (*BK12*) reduseres fra 16 til 15 boenheter.
- 2.3 § 1 Maks. samlet utnyttelse innenfor planområdet reduseres fra 95 til 84 boenheter.
- 2.4 Feltnavn og -nummerering justeres i tråd med endringer i plankart.
- 2.5 § 3.11 strykes og erstattes med ny, tydeligere tekst og krav til matjordplan tilføyes § 7.1
- 2.6 § 7.5 om oppgradering av kommunal lekeplass strykes

## 01.09.2017 Utvalg for bygge- og arealsaker:

### Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette fremmer Utvalg for bygg og areal slik innstilling for bystyret:

### UBA- 148/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Linnom, PlanID 0704 20150114, med følgende endringer: (feltnavn med *kursiv* henviser til nye feltnavn som angitt i revidert plankart)

#### 1. Plankart

- 1.1 Boligfelt BK8 tas ut i sin helhet. Arealet innlemmes sammen med G5 i UA3.
- 1.2 Boligfelt BK10 (*BK9*) reduseres med 4 m mot sør og 2 m mot nord.
- 1.3 PP4 reduseres med 6 m mot vest.
- 1.4 Østlige formålsgrænse for BK12 (*BK11*) utvides 6 m mot øst til ny grænse med PP4. Vestlige formålsgrænse og byggegrænse for BK12 (*BK11*) forskyves 5 m mot øst.
- 1.5 Byggegrænse for boligfelt BK9 (*BK8*) forskyves 2 m mot øst og forlenges i tillegg ca. 1.5 m. Parkeringsareal PA2 og fortau F2 justeres tilsvarende.
- 1.6 Parkeringsareal PA1 reduseres vesentlig og erstattes med nytt uteoppholdsareal (*UA5*).
- 1.7 Byggegrænse for PA2 utvides til sørlige formålsgrænse.
- 1.8 Formål og betegnelse byttes rundt for UA3 og LEK5, slik at områdelekeklassen ligger lengre nord, ut til Gauterødveien.
- 1.9 Felt BK6 utvides mellom 1,5 og 2 m mot sør og østre avgrensning rettes ut mer parallelt ift. PA2. Fortau, lekeareal, grøntareal og areal til renovasjon rundt BK6 justeres tilsvarende.
- 1.10 Feltnavn og -nummerering justeres ift. øvrige endringer.

#### 1. Bestemmelser

- 2.1 § 4.5 Maks. utnyttelse for BK6-12 (*BK6-11*) reduseres fra 58 til 48 boenheter
- 2.2 § 4.6 Maks. utnyttelse for BK13 (*BK12*) reduseres fra 16 til 15 boenheter.
- 2.3 § 1 Maks. samlet utnyttelse innenfor planområdet reduseres fra 95 til 84 boenheter.
- 2.4 Feltnavn og -nummerering justeres i tråd med endringer i plankart.
- 2.5 § 3.11 strykes og erstattes med ny, tydeligere tekst og krav til matjordplan tilføyes § 7.1
- 2.6 § 7.5 om oppgradering av kommunal lekeplass strykes

## 13.09.2017 Bystyret:

### Møtebehandling:

Innstillingen fra UBA enstemmig vedtatt.

Etter dette har Bystyret fattet følgende vedtak:

### BY- 095/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Linnom, PlanID 0704 20150114, med følgende endringer: (feltnavn med *kursiv* henviser til nye feltnavn som angitt i revidert plankart)

## 1. Plankart

- 1.1 Boligfelt BK8 tas ut i sin helhet. Arealet innlemmes sammen med G5 i UA3.
- 1.2 Boligfelt BK10 (*BK9*) reduseres med 4 m mot sør og 2 m mot nord.
- 1.3 PP4 reduseres med 6 m mot vest.
- 1.4 Østlige formålsgrense for BK12 (*BK11*) utvides 6 m mot øst til ny grense med PP4. Vestlige formålsgrense og byggegrense for BK12 (*BK11*) forskyves 5 m mot øst.
- 1.5 Byggegrense for boligfelt BK9 (*BK8*) forskyves 2 m mot øst og forlenges i tillegg ca. 1.5 m. Parkeringsareal PA2 og fortau F2 justeres tilsvarende.
- 1.6 Parkeringsareal PA1 reduseres vesentlig og erstattes med nytt uteoppholdsareal (*UA5*).
- 1.7 Byggegrense for PA2 utvides til sørlige formålsgrense.
- 1.8 Formål og betegnelse byttes rundt for UA3 og LEK5, slik at områdelekeklassen ligger lengre nord, ut til Gauterødveien.
- 1.9 Felt BK6 utvides mellom 1,5 og 2 m mot sør og østre avgrensning rettes ut mer parallelt ift. PA2. Fortau, lekeareal, grøntareal og areal til renovasjon rundt BK6 justeres tilsvarende.
- 1.10 Feltnavne og -nummerering justeres ift. øvrige endringer.

## 1. Bestemmelser

- 2.1 § 4.5 Maks. utnyttelse for BK6-12 (*BK6-11*) reduseres fra 58 til 48 boenheter
- 2.2 § 4.6 Maks. utnyttelse for BK13 (*BK12*) reduseres fra 16 til 15 boenheter.
- 2.3 § 1 Maks. samlet utnyttelse innenfor planområdet reduseres fra 95 til 84 boenheter.
- 2.4 Feltnavne og -nummerering justeres i tråd med endringer i plankart.
- 2.5 § 3.11 strykes og erstattes med ny, tydeligere tekst og krav til matjordplan tilføyes § 7.1
- 2.6 § 7.5 om oppgradering av kommunal lekeklass strykes

**Sammendrag:**

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling. Planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse fremgår av saksfremlegget til 1.gangsbehandling som ligger vedlagt saken.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17.03.17 – 05.05.17

Det kom inn 12 uttalelser til planen.

Uttalelsene kommer i hovedsak fra naboer som er opptatt av planens trafikale konsekvenser og hvordan de er ivarettatt i planen.

Rådmannen anbefaler en rekke endringer for å bringe planen mer i tråd med kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse, jf. 1.gangsvedtaket. Samlet sett foreslås utnyttelsen redusert fra 95 til 84 boenheter. Endringene er søkt gjort på en måte som øker eller støtter opp om øvrige kvaliteter i planen.

Saken ble lagt fram til 2.gangsbehandling 09.06.2017, med følgende vedtak:

**UBA-124/17 Vedtak:**

Saken trekkes.

UBA ber om oppdatert plankart etter rådmannens endringer.

Innspill vedrørende BK6 vurderes etter innspill.

Forholdet til BK12 og kommunal lekeplass LEK7 vurderes i forhold til reduksjon i antall boliger 84

Oppfølging av UBA's vedtak har resultert i ytterligere anbefalinger som fremkommer av rådmannens innstilling:

- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av kommunal lekeplass utgår, jf. punkt 2.6.
- Mindre utvidelse av felt BK6 for å gi mulighet for bedre private uteopphold, jf punkt 1.9.

**Vedlegg:**

Plankart 10.08.2017

Reguleringsbestemmelser iht. rådmannens innstilling 10.08.2017

Eierform 10.08.2017

Detaljregulering av Linnom - PlanID 0704 20150114. 1.gangsbehandling

GAMMEL - Plankart iht. vedtak fra 1.gangsbehandling

GAMMEL - Plankart fra 2.gangsbehandling som ble trukket

**Innledning – hva saken gjelder:**

Det legges til rette for etablering av inntil 84 boenheter samt gang- og sykkelvei langs Gauterødveien.

Saksfremlegget til 2.gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, oppfølging av tidligere vedtak, forslag til løsninger og videre behandling.

Planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse fremgår av saksfremlegget til 1. gangsbehandling som ligger vedlagt saken.

**Sammendrag fra 1.gangsbehandlingen:**

*Rambøll AS fremmer på vegne av Trysilhus AS, Omnibo AS og Bra & Bo AS nytt forslag til detaljregulering av Linnom. Området er i kommuneplanen angitt som felt B05, B06, B09 og B11. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av opp til 97 boenheter, fordelt på lavblokk/rekkehusbebyggelse i opp til 3 etasjer. For å sikre tilfredsstillende støyforhold*

for bebyggelsen legges dessuten til rette for støyskjerm mot Åsgårdstrandsveien langs hele planområdet østside.

Samtidig legges det til rette for etablering av ny gang- og sykkelvei langs Gauterødveien.

Planoppstart ble varslet 27.02.16. Det kom inn 11 merknader til varslet. Regionale myndigheter påpeker at planarbeidet må ha særlig fokus på løsninger for støyfølsom bebyggelse og arealer.

Saken har tidligere vært fremmet for UBA men på bakgrunn av administrasjonens tilbakemeldinger og signaler fra UBA valgte forslagsstiller å trekke den før saken kunne behandles. Planforslaget er siden blitt revidert i tråd med administrasjonens anbefalinger og fremmes nå med positiv innstilling.

Samlet sett finner rådmannen at planforslaget er tilpasset retningslinjer for utnyttelse som angitt i kommuneplanen samtidig som krav til støyforhold ivaretas. Dele av planlagt bebyggelse faller litt mellom definisjonene for rekkehus og lavblokk. Det er her lagt til grunn et krav for uteopphold som er litt lavere end kommuneplanens krav for ren rekkehusbebyggelse, men høyere end kravet for blokkbebyggelse. Forslaget er basert på konkrete erfaringer fra boligkonseptet til Trysilhus og rådmannen finner at foreslåtte krav kan aksepteres.

Rådmannen foreslår enkelte mindre endringer i plankart og bestemmelser for å sikre en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse langs Gauterødveien.

#### **Rettslig grunnlag:**

Plan- og bygningsloven:

§ 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

§ 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

§ 12-12 Vedtak av reguleringsplan

#### **Politisk behandling:**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i UBA 03.03.17

Følgende vedtak ble fattet:

#### **UBA-034/17**

Forslag til detaljregulering for Linnom, PlanID 0704 20150114, datert 16.02.17, legges iht. plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer og vilkår:

##### 1. Plankart

1. BK1 deles opp i to omtrentlig like store delfelt med plass til 2 x 4 boenheter. Avstanden mellom byggegrensen for de to delfeltene må være minst 12 meter. Det mellomliggende arealet reguleres til uteoppholdsareal.

##### 2. Bestemmelser

1. Første avsnitt i § 4.4 endres og tilføyes (uthevet) som følger:

Innenfor BK1- BK3 tillates boliger i **to etasjer** med en byggehøyde på maks 6 m.

**For 50 % av boligene tillates en 3. etasje med byggehøyde på maks 9 m for inntil 2/3 av fasadens totale lengde. 3. etasjen skal være inntrukket slik at etasjen utgjør maks 2/3 av boenhetens samlede BYA inkl. garasje.**

1. Bestemmelser justeres i tråd med endringer i plankart.
2. § 7.3 GS1-5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til § 5.9 før det kan gis ferdigstillingsattest på første bolig.

### 3. Vilkår

1. Det må utarbeides matjordplan iht. arealdelens utfyllende bestemmelser pkt. 2.1.7 Matjordplanen skal foreligge til 2.gangsbehandlingen.
2. Det må til 2.gangsbehandlingen redegjøres for status for nødvendig makebytte rundt kommunal lekeplass.

### 4. Antall boenheter

1. Det forutsettes at antall boenheter tilpasses kommuneplanens arealdel.

Rådmannen delegeres myndighet til å foreta nødvendige justeringer i plankart og bestemmelser som følger av vedtaket og legge planen ut til offentlig ettersyn.

#### Protokolltilførsel:

I forbindelse med trafiksikkerhetsplan for Gauterødveien bes det å vurdere en planfri kryssing av Åsgårdstrandsveien fra Gauterødveien – Kvistveien.

Saken ble opprinnelig fremmet til 2.gangsbehandling 09.06.2017. UBA utsatte saken med følgende vedtak:

#### **UBA-124/17 Vedtak:**

Saken trekkes.

UBA ber om oppdatert plankart etter rådmannens endringer.

Innspill vedrørende BK6 vurderes etter innspill.

Forholdet til BK12 og kommunal lekeplass LEK7 vurderes i forhold til reduksjon i antall boliger 84

#### **Offentlig ettersyn:**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17.03 – 05.05.2017.

Det kom inn 12 uttalelser:

#### Vestfold fylkeskommune, 21.04.2017

Ingen merknader.

#### Fylkesmannen i Vestfold, 11.04.2017

Ingen merknader.

#### Statens vegvesen, 12.05.2017

Ingen merknader.

#### Skagerak Nett, 04.05.2017

Skagerak har flere forbehold ift å sikre sine anlegg ift. drift og kapasitet og at eventuelle tiltak innenfor planområdet som medfører flytning eller endring av trafo og/eller ledningsnett bekostes av utbygger.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen vurderer at forholdene som påpekes av Skagerak i hovedsak er privatrettslige forhold som ikke berører reguleringssaken. Areal til trafostasjon er plassert ut til gang- og sykkelsti og adkomst ift. drift og vedlikehold vurderes sikret tilstrekkelig i planen.*

*Uttalelsen er i øvrig oversendt forslagsstiller til orientering så de nevnte forhold kan hensyntas i senere faser av utbyggingen.*

Vesar, 20.03.2017

Ingen merknader.

Stian Johansen (Gauterødveien 89), 19.04.2017

Savner informasjon om nødvendig grunnavståelse ifm. etablering av ny gang- og sykkelsti.

*Rådmannens kommentar*

*Vedtaket av reguleringsplanen utgjør grunnlaget for etablering av ny gang- og sykkelsti langs Gauterødveien og nødvendig grunnverv hertil. Grunnvervet er en egen, komplisert prosess som involverer både kommunen, vegvesenet og de enkelte berørte private grunneiere. Det vil bli redegjort for nødvendig grunnverv for hver berørt eiendom og inngått forhandlinger mellom partene. Det ses i disse på kompensasjon for grunnavståelsen, samt eventuelle kompenserende tiltak, fx flytting av hekk eller garasje og eventuelle hensyn i anleggsfasen. Målet med forhandlingene er å kunne inngå frivillig avtale med hver enkelt grunneier. Bruk av ekspropriasjon er en mulighet om forhandlingene ikke fører fram. Det er dog en sjeldent brukt mulighet, da det i langt de fleste tilfelle lykkes å oppnå enighet i forhandlingene.*

Vinkelveien Velforening v/Bjørnar Tuv Dahl, 04.05.2017

Ønsker at planen tilpasses så den er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse.

Ønsker samtidig at det sikres at utbyggingen tar høyde for gjeldende fartsgrense i Åsgårdstrandsveien ift. støbelastning, også i de øverste etasjene.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen anbefaler en rekke endringer for å bringe planen mer i tråd med kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse.*

*Planlagt bebyggelse er allerede tilpasset dagens trafik- og støysituasjon. Det henvises til 1.gangsbehandlingen hvor det ble redegjort for støytiltakene. Bebyggelsen er for alle planlagte etasjer plassert utenfor rød støysone.*

Donald Campbell (Gauterødveien 56), 05.05.2017

Påpeker at mange turgåere og løpere krysser Åsgårdstrandsveien langs planområdet og ønsker at støyskjermen utformes så denne mulighet bevares.

*Rådmannens kommentar:*

*Se kommentar til Sverre Salvesen.*

Kate Marie Asmyhr Sørensen (Gauterødveien 101), 27.03.2017

Påpeker at hastigheten er høy på strekningen av Åsgårdstrandsveien som løper langs

planområdet. Dels er hastigheten høyere der (80 km/t) enn øvrige deler av Åsgårdstrandsveien, og dels benyttes strekningen ofte til å akselerere hvilket øker støybelastningen.

Bekymret for trafikksikkerheten for gående som krysser Åsgårdstrandsveien uten at det er etablert mulighet for dette. Ønsker derfor at muligheten for kryssing fjernes, eksempelvis ved å forlenge støyskjerm lenger sørpå, og etablere et egentlig krysningspunkt og lede gående hertil.

*Rådmannens kommentar:*

*Se kommentar til Svernn Salvesen.*

#### Svernn Salvesen (Gauterødveien 55A), 27.04.2017

Påpeker at mange turgåere krysser Åsgårdstrandsveien nær den kommunale lekeplassen og ønsker at denne mulighet bevares.

*Rådmannens kommentar:*

*Åsgårdstrandsveien er fylkesvei og Statens Vegvesen har ansvar for drift, vedlikehold og trafikksikkerhet. Vegvesenet har så langt fastholdt fartsgrensen på 80 km/t for strekket langs planområdet, bla. fordi det her ikke finnes etablerte krysningspunkter eller avkjørsler.*

*Det er ikke lagt til rette for kryssing for myke trafikanter langs planområdet, heller ikke ved lekeplassen. Rådmannen anser det ikke som trygt å legge til rette for at myke trafikanter skal krysse Åsgårdstrandvei uten at det er sikret trygg kryssingsmulighet. Skulle det bli aktuelt for vegvesenet å etablere et krysningspunkt, vurderes det at det forholdsvis enkelt kunne sikres adgang til denne ved den kommunale lekeplassen (LEK7) ved å fjerne en liten del av støyskjermen. Dette ville ikke være i strid med planens hensikt og ville således kunne løses uten omregulering.*

*Rådmannen anbefaler derfor at løsning for støyskjerm fastholdes.*

#### FAU Sandeåsen skole v/Svernn Salvesen, 27.04.2017

Påpeker at Gauterødveien er en skolevei.

Ønsker derfor at sykkelstien ferdigstilles så snart som mulig så myke trafikanter sikres ift. anleggstrafikken til området.

Tilsvarende bør anleggstrafikken så langt det er mulig benytte Åsgårdstrandsveien, så Gauterødveien belastes minst mulig.

*Rådmannens kommentar*

*Ifm. 1.gangsvedtaket ble det i bestemmelsenes § 7.3 lagt inn krav om at gang- og sykkelsti skal være ferdig opparbeidet før boliger kan ferdigstilles.*

*Bestemmelsenes § 3.12 stiller krav om at anleggstrafikk med tyngre kjøretøy skal benytte adkomsten til Åsgårdstrandsveien umiddelbart nord for planområdet.*

#### Trysilhus Sørøst AS (forslagsstiller/utbygger), 04.05.2017

1. Påpeker at rekkefølgekravet knyttet til ny gang- og sykkelsti langs Gauterødveien og krav til opparbeidelse av lekearealer også vil gjelde for tiltak innenfor BF, der det er en ubebygget tomt.
2. Foreslår forenkling av bestemmelsene rundt krav til matjordplan.
3. Mener at det er gjort feil i arealberegningene som lå til grunn for kommuneplanens retningslinjer for utnyttelse for innspillsområde B06 (tilsvarende BK6-12/BK6-11) og at angitte antall boenheter således er satt for lavt. Innspilt areal er totalt 17.8 daa. Forslagsstiller mener at ca. 15.2 av dette kan regnes som bebyggbart areal, hvor kommuneplanens beregninger har lagt 14 daa til grunn.



*Rådmannens kommentar:*

*Ad 1) Planen gir mulighet for eneboliger og tomannsboliger innenfor BF. Et slikt tiltak ville være i tråd med kommuneplanens bestemmelser og ville kunne gjennomføres uten krav om regulering. Rådmannen vurderer derfor at et slikt tiltak kan unntas for rekkefølgekravet. Innspillet fra Trysilhus henviser imidlertid til et varslet tiltak på gbnr. 147/63. Omsøkte tiltak er ikke i tråd med hverken kommuneplanen eller detaljregulering for Linnom som det foreligger. Forholdet er ikke spilt inn ifm. planarbeidet, hverken til varsling om oppstart eller i høringsperioden. Hverken forslagstiller eller rådmannen har således hatt muligheten for å vurdere om tiltaket kunne innarbeides i reguleringen. Rådmannen vurderer derfor at den gjeldende sak må avgjøres separat og at det i byggesaken skal vurderes dels om tiltaket kan gjennomføres uten omregulering og hvilken betydning rekkefølgekravene om GS-vei og lekeplass har for tiltaket.*

*Ad 2) Rådmannen samtykker og har innarbeidet endringen i bestemmelsene. Det henvises til innstillingens pkt. 2.5.*

*Ad 3) Areal avsatt til vegetasjonsskjerm tilsvarer ca. 2 daa og nødvendig areal til gang-/sykkelsti ca 1.2 daa. Arealberegningen til kommuneplanarbeidet er gjort anslagsvis, hvor det i reguleringsprosessen er gjort noe mer detaljert. Samtidig er det funnet visse arealsparende løsninger, så som å kombinere støyskjerm med garasjeanlegg og lite areal til internvei. Rådmannen finner det alt i alt rimelig at det gis mulighet for litt fler boenheter enn akkurat det retningslinjene angir.*

#### **Rådmannens vurderinger:**

##### Oppfølging av Vedtak UBA-034/17, fra 03.03.2017 (1.gangsbehandling)

Saksbehandler har i samråd med forslagsstiller sett på mulighetene for å imøtekomme vedtaket fra 1.gangsbehandlingen samtidig som hovedprinsippene i planen bevares.

Følgende prinsipper er blitt lagt til grunn for endringer som angitt i rådmannen innstilling:

- Hovedprinsipper for bebyggelsestyper og –struktur søkes bevart.
- Reduksjon i utnyttelse/antall boenheter skal gjøres på en måte som bidrar til økt kvalitet i prosjektet.

#### **BK1-BK4:**

1.gangsvedtaket reduserte her utnyttelsen fra 23 til 21 boenheter, hvilket er identisk med arealdelens retningslinjer for utnyttelse for dette område. Rådmannen ser ikke behov for ytterligere justeringer.

#### **BK13 (BK12 i nytt plankart):**

Det foreslås at mulig utnyttelse reduseres med 1 boenhet fra 16 til 15. Arealdelens retningslinjer angir 14 for dette område. I forhold til kommuneplanen er det imidlertid lagt opp til en annen arrondering av både byggefelt og kommunal lekeplass. Herved oppnås en mer hensiktsmessig utforming for boligbebyggelse med tilhørende utearealer. Lekeplassen har omtrent tilsvarende størrelse, men orienteres nå øst-vest, skjermes for trafikk og sikres opparbeiding i forbindelse med utbygging innenfor planen.

Byggefelt og mulig bruksareal bevares uendret og gir således litt større fleksibilitet i utformingen og størrelsen på leilighetene.

Rådmannen anser at foreslått løsning øker kvaliteten på lekeplassen og gir bedre forhold for boligbebyggelse. Rådmannen vurderer derfor at 15 boenheter innenfor BK13 (BK12) kan aksepteres.

#### **BK6-12 (BK6-11 i nytt plankart):**

Det foreslås i alt 5 grep.

- Hele felt BK8 tas ut av planen og erstattes med uteoppholdsareal. Grepet reduserer tiltaket med 8 boenheter. I tillegg oppnås et vesentlig større sammenhengende uteareal. Samtidig tjener endringen til at bebyggelsen langs planområdet vestkant brytes opp og i langt større grad åpner seg mot nabobebyggelsen på den andre side av Gauterødveien. Det vises til innstillingens pkt. 1.1 og 2.1.
- Det byttes rundt på områdelekeplass LEK5 og utearealet UA3. Ved å ta ut BK8 egner arealet i nord seg bedre til områdelekeplass, mens arealet i sør mer naturlig betjener den nærmeste bebyggelsen som uteopphold. Det vises til innstillingens pkt. 1.8.
- BK10 (ny BK9) reduseres med 2 boenheter og «krympes» herved litt i begge ender og det oppnås litt mer avstand mellom bebyggelsen internt og litt større «gløtt» i bebyggelsen mot Gauterødveien. Det henvises til innstillingens pkt. 1.2 og 2.2.
- Med færre boenheter trengs mindre parkering og PP4 reduseres litt. Samtidig dras BK12 (nå BK11) lengre mot øst for å gi litt større avstand mot gang- og sykkelstien og litt bedre sjikt og kommunikasjon fra Gauterødveien/sykkelsti inn i området. Tilsvarende grep gjøres for BK9 (nå BK8) som forskyves 2 m mot øst. Det henvises til innstillingens pkt. 1.3, 1.4 og 1.5.
- Med redusert parkeringsbehov kan PA1 reduseres vesentlig, og erstattes med nytt uteoppholdsareal. Til gjengjeld gis mulighet for litt fler garasjer ved at byggegrense for PA2 utvides mot sør. Det henvises til innstillingens pkt. 1.6 og 1.7.

Foreslåtte endringer reduserer samlet sett utnyttelsen for dette område med 10 boenheter, fra 58 til 48. Arealdelens retningslinjer angir 42 for dette området, men rådmannen vurderer at grepene som foreslått styrker kvaliteten av prosjektet vesentlig, men at ytterligere reduksjon vil ha begrenset effekt ift. å øke kvaliteten.

Samlet sett gir de foreslåtte endringene en reduksjon på 11 boenheter for planområdet totalt, fra 95 til 84 sett i forhold til arealdelens retningslinjer som angir 77 totalt for planområdet. Rådmannen har vurdert andre mulige grep for å redusere utnyttelsen, men finner at effekten av slike grep vil være marginale ift. prosjektets samlede kvalitet. Rådmannen finner derfor at foreslåtte løsning sikrer en bra utnyttelse av arealene, gir en økt tilpasning til eksisterende bebyggelse, gir bedre utearealer og samtidig er i tråd med hensikten bag retningslinjene for utnyttelse som angitt i arealdelen.

Forslagsstiller har etter forespørsel fra saksbehandler utarbeidet revidert situasjonsplan i tråd med de foreslåtte endringene. Situasjonsplanen ligger som vedlegg til saken.

#### Status for nødvendig grunnavståelse rundt kommunal lekeplass (LEK7)

Utbygging iht. planen i planområdets sørlige del er avhengig av grunnavståelse. Tønsberg kommune er grunneier for del av arealet som avsettes til bolig. Tiltakshaver er til gjengjeld grunneier for del av arealet som nå avsettes til offentlig lekeplass. Det må finnes en omforent løsning mellom de to grunneierne for at utbyggingen kan skje i tråd med planen.

Det foreligger ingen ferdigforhandlet avtale for grunnavståelse. Det er en forutsetning for at sørlige del av planområdet kan utbygges som lagt til grunn i planen. Inntil en slik avtale kan inngås, fungerer arealet fortsatt som kommunal lekeplass på samme vilkår som i dagens situasjon.

Rådmannen legger til grunn at foreslått løsning gir bedre forhold både for utbygger og for lekeplassen, men kommunen som grunneier er ikke forpliktet til å bidra til prosjektets gjennomføring og risikoen for at prosjektet ikke lar seg gjennomføre som tenkt påhviler således utbygger selv.

#### Matjordplan

Forslagsstiller har i tråd med 1.gangsvedtaket utarbeidet utkast til matjordplan og er nå i

dialog med kommunens landbruksavdeling for å kunne ha en ferdig godkjent matjordplan klar før det søkes om rammetillatelse.

Rådmannen foreslår i innstillingens pkt. 2.5 en mindre forenkling av bestemmelsen § 3.11 for å gjøre det klart hva som kreves ift. matjordplan og rekkefølgekrav for når matjordplanen skal foreligge tilføyes § 7.1.

Oppfølging av Vedtak UBA-124/17 fra 09.06.2017 (2.gangsbehandling, saken ble trukket med ønske om ytterligere vurderinger)

1. Plankart som foreligger til behandling er i tråd med innstillingen. Det er gjort endringer i feltnummereringen så plankartet skal framstå ryddig og eksempelvis ikke ha feltnavn BK7 og BK9, men ingen BK8. Det er i saken og innstillingen derfor angitt ved (*kursiv*) når et angitt felt i plankartet har ny betegnelse ift. 1.gangsbehandlingen. Plankart som det forelå til offentlig ettersyn ligger som vedlegg til saken for at endringene framstår tydeligere.
2. Forslagsstiller har i forbindelse med detaljtegning av prosjektet funnet at det er mulig å få en mer hensiktsmessig løsning om byggefeltet for BK6 utvides litt på bekostning av områdelekeplassen LEK5. Rådmannen finner løsningen akseptabel, da områdelekeplassen samtidig utvides betydelig ved å ta ut et boligfelt, mens det gir mulighet for bedre utforming av den private sonen rundt boligene. Det henvises til innstillingens pkt. 1.9.
3. Rekkefølgekravet om opparbeidelse av lekeplass var opprinnelig et tiltak som skulle kompensere på at planen bare la til rette for 2 områdelekeplasser, når kommuneplanens bestemmelser i utgangspunktet krevde 3 for en utbygging over 90 boenheter. Med UBA's vedtak i 1.gangsbehandlingen er utbyggingen nå under 90 boenheter og kommuneplanen krever derfor bare 2 områdelekeplasser, hvilket løses i planen som den foreligger (LEK1 og LEK5). Rådmannen finner det derfor rimelig at rekkefølgekravet tas ut. Det henvises til innstillingens pkt. 2.6.

Illustrasjon av endringene iht. rådmannens innstilling:

Utsnittet nedenfor viser endringene som er gjort i plankartet siden offentlig ettersyn. Hovedgrepet er at BK8 tas ut og at områdelekeplassen flyttes lengre mot nord.



Utsnitt av plankartet som viser de vesentligste endringene. Plankartet som lå ute til offentlig ettersyn til venstre. Plankart med endringer iht. rådmannens innstilling til høyre.

**Konklusjon:**

Planen anbefales vedtatt med endringer som angitt i innstillingen.

Plankart og bestemmelser er revidert i tråd med rådmannens innstilling. Bestemmelsene ligger som eget vedlegg til saken og foreslåtte endringer ift. 1.gangsbehandlingen er markert og fremhevet.

**Videre behandling:**

Etter 2.gangsbehandling i UBA går saken til bystyret for endelig vedtak.

**Reguleringsbestemmelser**

Bestemmelser datert 10.08.2017 med rådmannens forslag til endringer ligger vedlagt i saken.

Geir Viksand  
rådmann

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder